



REAL INVEST EUROPE Immobilienfonds

Rechenschaftsbericht zum 30. Juni 2017

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

REAL INVEST Europe

Immobilienfonds

Rechenschaftsbericht
vom 01. Juli 2016 bis 30. Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben zur Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH	3
Allgemeine Angaben zum REAL INVEST Europe, Immobilienfonds	4
Vorwort	5
Portfolioüberblick	6
Bericht über die Tätigkeiten im abgelaufenen Rechnungsjahr	7
Wesentliche Ereignisse nach dem 30.6.2017	7
Ausblick und Strategie	7
Vermögensaufstellung zum 3.7.2017	8
Anzahl der umlaufenden Anteile	22
Nettobestandswert je Anteil	22
Wertpapierbestand	22
Angaben zur Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung	22
Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre	25
Ausschüttung je Anteil	25
Steuerliche Behandlung je Anteilsschein	26
Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk	29
Informationsangaben für Anleger 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: Lassallestraße 5, 1020 Wien

Firmenbuchnummer: FN 229661m

Aufsichtsrat

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender)

Mag. Harald Vertneg (stellvertretender Vorsitzender) bis 13.10.2016

Mag. Karin Schmidt-Mitscher (stellvertretende Vorsitzende) ab 21.10.2016 bis 10.05.2017

Univ.Prof. DI Christoph M. Achammer

Dr. Bruno Ettenauer

DI Thomas Jakoubek bis 31.7.2017

Mag. Martin Klauzer ab 6.7.2017 (stellvertretender Vorsitzender ab 23.8.2017)

Mag. Christian Noisternig

Elisabeth Stadler bis 6.3.2017

Staatskommissär

MR Dr. Johannes Ranftl bis 31.12.2016

MR Dr. Tamara Els ab 1.3.2017

AD Gerald Bichler

Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann

Peter Czapek

Harald Kopertz bis 14.6.2017

Prüfer

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

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

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

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

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

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

Zu den Grundsätzen der Vergütungspolitik wird auch auf die diesbezüglichen Ausführungen auf der Homepage <http://www.realinvest.at/ueber-uns-unternehmensinfos.jsp> – „Veröffentlichung gem. § 65a BWG“ 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 6.11.2014 GZ FMA-IM25 1100/0020-INV/2014 bewilligt und traten mit 1.3.2015 in Kraft.

Depotbank

UniCredit Bank Austria AG, Wien

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

Ausgegebene Anteilsklassen:

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

Vorwort

Sehr geehrte Anteilhaberinnen und Anteilhaber,

der vorliegende Bericht informiert Sie über die Entwicklung des Immobilienfonds REAL INVEST Europe im Zeitraum vom 1. Juli 2016 bis 30. Juni 2017.

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

Ab 29.6.2017 ist der Immobilienfonds nur mehr in Kroatien und in Österreich investiert. Die Entwicklung in den südosteuropäischen Immobilienmärkten ist weiterhin uneinheitlich. Das Investoreninteresse an den dort gelegenen Immobilien des REAL INVEST Europe ist unverändert eingeschränkt. Der geplante Verkauf der Büroobjekte in Prag konnte hingegen erfolgreich umgesetzt werden.

Das Fondsmanagement konnte im Berichtsjahr weiterhin einen hohen Vermietungsgrad sicherstellen und wichtige Mietverträge verlängern. Aufgrund der anhaltenden negativen Preisentwicklung der betroffenen Immobilienmärkte kann für das Rechnungsjahr 2016/2017 wiederum keine Ausschüttung erfolgen.

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

Freundliche Grüße

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Peter Czapek e.h

Wien, am 8. September 2017

Portfoliüberblick

Der Immobilienmarkt in Kroatien

Investmentmarkt

Aufgrund der wachsenden Wirtschaftsleistung des Landes wächst erneut das Investoreninteresse. Besonders Hotel- und Handelsimmobilien stehen im Fokus. Spitzenrenditen im Prime-Segment liegen für Büroimmobilien bei 8,5% sowie für Gewerbeimmobilien bei 7,0%. Der Großteil der neuen Projekte konzentriert sich ebenfalls auf diese beiden Assetklassen.

Der Zagreber Büroimmobilienmarkt

2017 soll der Büroflächenbestand um weitere 26.300 m² erweitert werden. Die Nachfrage nach Flächen des „Core“-Segments stieg während des Jahres 2016 an. Besonders die IT- und Finanzbranche beflügeln diesen Trend. Die Spitzenmieten liegen bei 14 – 15 €/m². Durchschnittsmieten für Core-Objekte pendeln sich bei 12 €/m² ein. „Non-Core“ Objekte werden im Durchschnitt für 8 – 10 €/m² vermietet. Die Leerstandsquote für den Gesamtmarkt reduzierte sich auf durchschnittlich 7,50%.

Die Vermietungssituation im Büroobjekt „Fingo Tower“ konnte weiter verbessert werden, der Auslastungsgrad stieg im Berichtszeitraum signifikant auf rd. 92,5%. Die noch bestehenden Leerflächen beinhalten u.a. einen Teil der derzeit frei zugänglichen Lobby, welcher bei Bedarf abgetrennt und vermietet werden könnte. Dies berücksichtigend ist das Büroobjekt als nahezu vollvermietet zu betrachten.

Der Markt für Gewerbeimmobilien und Immobilien-Developments in den Regionen

In den Regionen Kroatiens ist das Interesse potentieller Investoren und Developer für Projekte sowie die Expansionsinitiativen von regionalen und internationalen Handelsketten weiterhin schwach. Die Finanzierung stellt sich unverändert schwierig dar und die Gruppe potentieller Interessenten konzentriert sich folglich auf private Investoren. Das Interesse für Projektentwicklung ist sehr eingeschränkt.

Bei dem im Eigentum des REAL INVEST Europe befindlichen Developmentprojektes „Pula Gate“ konnten alle Rechtsstreitigkeiten beigelegt und die Fungibilität der Liegenschaft wieder hergestellt werden. Zur weiteren Kosteneinsparung wurde die Liegenschaft eingezäunt um den erforderlichen Sicherheitsdienst reduzieren zu können. Aktuell wird eine Veräußerung des Grundstückes geprüft.

Der Immobilienmarkt in der Tschechischen Republik

Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in der Tschechischen Republik lag mit ca. 1,41 Mrd. Euro im 1. Quartal 2017 auf einem historischen Höchstpunkt. Insgesamt lag das Transaktionsvolumen damit 980 Mio. Euro über dem 10-Jahres Q1 Durchschnitt. Dominierend waren mit insgesamt 900 Mio. Euro erneut Handelsimmobilien. Büroobjekte wurden mit einem Volumen von 282 Mio. Euro umgesetzt.

Der Prager Büroimmobilienmarkt

Die Vermietungssituation der beiden Prager Büroimmobilien des REAL INVEST Europe war im Berichtszeitraum stabil. Das Objekt Jankovcova war durchgehend vollvermietet, der Mietvertrag mit dem zu einem internationalen Konzern gehörenden Hauptmieter läuft noch bis Ende 2020. Im Objekt Safrankova konnte der Auslastungsgrad mit über 80% ebenfalls stabil gehalten werden, frei werdende Teilflächen wurden nachvermietet und bestehende Verträge verlängert. Die beiden Büroimmobilien wurden im Mai 2017 an einen privaten tschechischen Immobilieninvestor bzw. dessen Erwerbsgesellschaft verkauft.

Bericht über die Tätigkeiten im abgelaufenen Rechnungsjahr

Als wesentlichste Aktivität ist der erfolgreiche Verkauf der Prager Büroobjekte „Jankovcova“ und „Safrankova“ im letzten Quartal des abgelaufenen Rechnungsjahres hervorzuheben. Die beiden Liegenschaften wurden an eine Immobiliengesellschaft eines privaten tschechischen Investors veräußert. Im Ausgleich wurden zwei weitere Eigentumswohnungen in Wien erworben. Diese liegen in guten Wohnlagen im 8. bzw. 16. Wiener Gemeindebezirk und sind unbefristet vermietet.

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 30.6.2017

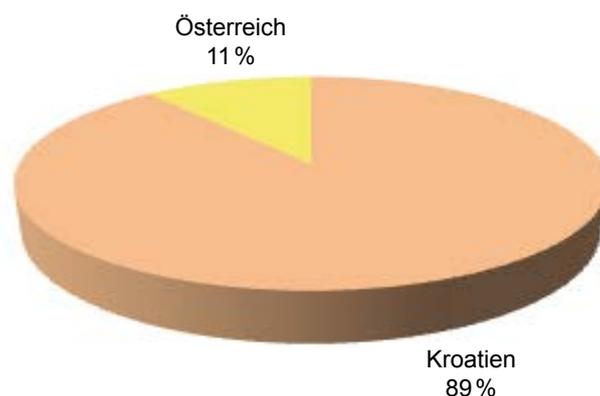
Keine.

Ausblick und Strategie

Im abgelaufenen Rechenschaftsjahr zeichnete sich ein heterogenes Bild an den für den REAL INVEST Europe relevanten Märkten in CEE und SEE ab. Insbesondere der Prager Markt verzeichnete eine deutliche Belebung seitens der Investoren, welche sich schließlich auch für den REAL INVEST Europe in Form des erfolgreichen Verkaufes der beiden Büroobjekte manifestierte. Durch intensivierte Anstrengungen im Bestandsmanagement wird weiterhin an einem stabilen Bewirtschaftungsergebnis des Portfolios und infolge Werthaltigkeit der Immobilien gearbeitet, den Rahmenbedingungen auf den lokalen Immobilienmärkten muss aber weiterhin Rechnung getragen werden. Es ist davon auszugehen, dass die beschriebenen Marktentwicklungen in SEE auch im kommenden Rechnungsjahr anhalten werden. Die Strategie des aktiven Asset Managements zur Stabilisierung des Bewirtschaftungsergebnisses wird weiter konsequent verfolgt und weitere Verkäufe im Rahmen der Neupositionierung des Fonds geprüft.

Länderallokation

Stand: 30.6.2017



Vermögensaufstellung zum 3.7.2017 ¹⁾

1. Wertpapiere

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

2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte ²⁾

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert ³⁾ per 3.7.2017 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
HR-10000 Zagreb, Radnicka cesta 41	18.300.000,00	10.390.000,00	49,77 %
HR-52100 Pula, Boze Gumbaca bb	8.051.864,90	2.080.000,00	9,96 %
1050 Wien, Arbeitergasse 19/49	175.500,00	183.500,00	0,88 %
1080 Wien, Kochgasse 7/Mölkergasse 1	277.400,00	279.000,00	1,34 %
1100 Wien, Favoritenstraße 123/15-17	122.500,00	129.000,00	0,62 %
1100 Wien, Leibnizgasse 15/25-26	97.500,00	114.000,00	0,55 %
1150 Wien, Kranzgasse 7/23	137.500,00	151.500,00	0,73 %
1160 Wien, Speckbachergasse 2/Ottakringer Straße 166	165.500,00	168.000,00	0,80 %
1180 Wien, Gersthofer Straße 166/2.03	407.500,00	398.000,00	1,91 %
1180 Wien, Sternwartestraße 8/14	98.500,00	103.500,00	0,50 %
Summen	27.833.764,90	13.996.500,00	67,05 %
Nebenkosten (im Zusammenhang mit Erwerb von Immobilien und Grundstücksgesellschaften – soweit noch nicht abgeschrieben)		138.310,92	0,66 %
Summe Immobilien		14.134.810,92	67,71 %

3. Bankguthaben/Forderungen

EUR-Guthaben	2.565.922,87	12,29 %
Kautionen	19.446,57	0,09 %
Sonstige Forderungen	8.940.496,89	42,83 %
Summe Bankguthaben/Forderungen	11.525.866,33	55,21 %

¹⁾ Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. Juni 2017 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 3. Juli 2017 (erster Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres) und 1. Juli 2016 (betreffend Vorjahreszahlen) zugrunde gelegt.

²⁾ Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 10

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

4. Sonstige Vermögenswerte

Mietzinsabgrenzungen und -forderungen	97.788,55	0,47 %
geleistete Anzahlungen	–	0,00 %
Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)	–	0,00 %
Sonstige Wirtschaftsgüter	–	0,00 %
Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	–	0,00 %
Zinsansprüche Wertpapiere	–	0,00 %
Reparaturrücklage	10.413,55	0,05 %
SWAP Geschäfte	–	0,00 %
Zinsansprüche Girokonto	99,48	0,00 %
Summe sonstige Vermögenswerte	108.301,58	0,52 %

Vermögenswerte gesamt	25.768.978,83	123,45 %
------------------------------	----------------------	-----------------

5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

I. Verbindlichkeiten aus

1. Krediten	– 1.844.491,17	– 8,84 %
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	–	0,00 %
3. Grundstücksbewirtschaftung	–	0,00 %
4. anderen Gründen	– 1.387.896,45	– 6,65 %

II. Rückstellungen

	– 404.463,29	– 1,94 %
--	--------------	----------

III. Sonstige Vermögensminderungen/Abgrenzungen

1. SWAP Geschäfte	–	0,00 %
2. Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	– 53.582,32	– 0,26 %
3. Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	– 266,43	0,00 %
4. Zinsabgrenzung Swap	–	0,00 %
5. Kautionen	– 19.446,57	– 0,09 %
6. Steuerabgrenzungen	– 1.184.200,00	– 5,67 %

Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen	– 4.894.346,23	– 23,45 %
---	-----------------------	------------------

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum	1.7.2016	3.7.2017	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Krediten	– 2.057.481,88	– 1.844.491,17	212.990,71
sonstige Verbindlichkeiten	– 601.008,83	– 1.387.896,45	– 786.887,62

Fondsvermögen	20.874.632,60	100,00 %
----------------------	----------------------	-----------------

Umlaufende Anteile	393.079
davon Ausschütter	377.921
Rechenwert je Anteil	EUR 53,02
davon Thesaurierer	14.228
Rechenwert je Anteil	EUR 55,32
davon Vollthesaurierer	930
Rechenwert je Anteil	EUR 55,55

Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

1050 Wien, Arbeitergasse 19/49 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das 1900 errichtete Objekt Arbeitergasse 19 wurde 2001–2003 einer Generalsanierung unterzogen. Im Zuge dessen wurden die bestehenden Stalaltbauwohnungen renoviert. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

a)	Lage:	1050 Wien, Arbeitergasse 19/49
	Grundbuch:	Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	660
	Grundstücksnummer:	815
	WE-Anteile:	75/2126stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 636 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 74 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, Generalsanierung 2002
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 175.500,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 20.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 195.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 74 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016–30.6.2017):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2017/2018):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.905.268,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

1080 Wien, Kochgasse 7/Mölker Gasse 1 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das um die Jahrhundertwende errichtete Objekt mit historischer Fassade wurde im Jahr 2007 saniert und befindet sich in klassischer Blockrandbebauung in Ecklage. Eine Haltestelle der Autobuslinie 13A ist in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft vorhanden. In weniger als 10 Gehminuten erreicht man eine Station der Straßenbahnlinie 5 und 33 in der Laudongasse.

a)	Lage:	1080 Wien, Kochgasse 7/Mölker Gasse 1
	Grundbuch:	Grundbuch 01005 Josefstadt, BG Josefstadt
	Einlagezahl:	584
	Grundstücksnummer:	117
	WE-Anteile:	77/1734stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 501 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 84 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, Sanierung 2007
d)	Anschaffungsjahr:	2017
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 277.400,00 rd. EUR 32.000,00 rd. EUR 309.400,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 84 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016–30.6.2017):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2017/2018):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.074.929,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

1100 Wien, Favoritenstraße 123/15–17 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das Objekt Favoritenstraße 123 befindet sich in guter Wohnlage im 10. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe des Reumannplatzes und der Fußgängerzone Favoritenstraße.

a)	Lage:	1100 Wien, Favoritenstraße 123/15–17
	Grundbuch:	Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten
	Einlagezahl:	681
	Grundstücksnummer:	1223
	WE-Anteile:	69/610stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 306 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 72 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1872, Sanierung 2001
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 122.500,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 16.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 138.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 72 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016–30.6.2017):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2017/2018):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3.041.672,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

1100 Wien, Leibnizgasse 15/25–26 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das 2001 sanierte Objekt befindet sich Ecke Leibnizgasse 15/Buchengasse 72 in 1100 Wien, unmittelbar beim Reumannplatz und der Favoritenstraße. Die angrenzende Bebauung besteht aus Wohn- und Geschäftshäusern. Die Leibnizgasse ist über Autobus- und Straßenbahnlinien sowie über die U-Bahn sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

a)	Lage:	1100 Wien, Leibnizgasse 15/25–26
	Grundbuch:	Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten
	Einlagezahl:	2494
	Grundstücksnummer:	658/1
	WE-Anteile:	50/1028stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 381 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 52 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1895, Sanierung der Wohnung 2000/2001
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 97.500,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 14.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 111.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 52 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016–30.6.2017):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2017/2018):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 4.344.471,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

1150 Wien, Kranzgasse 7/23 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das um die Jahrhundertwende errichtete Objekt mit historischer Fassade wurde im Jahr 2008 generalsaniert. Die Kranzgasse ist über Autobuslinien in der Sechshauser Straße bzw. über die U-Bahnstation Gumpendorfer Straße der Linie U6 sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

a)	Lage:	1150 Wien, Kranzgasse 7/23
	Grundbuch:	Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	112
	Grundstücksnummer:	.119
	WE-Anteile:	64/2310stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 971 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 60 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1904, Sanierung 2008
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 137.500,00 rd. EUR 12.500,00 rd. EUR 150.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 60 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016–30.6.2017):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2017/2018):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.769.136,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

1160 Wien, Speckbachergasse 2/Ottakringer Straße 166 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das Wohnhaus befindet sich Ecke Ottakringer Straße 166/Speckbachergasse 2 im 16. Wiener Bezirk und verfügt über einen kleinen Innenhof. Haltestellen der Straßenbahnlinie 2 sind in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft vorhanden. Weiters sind die S-Bahnstation „Ottakring“ und die Station „Ottakring“ der Linie U3 in weniger als 10 Gehminuten erreichbar.

a)	Lage:	1160 Wien, Speckbacherstraße 2/Ottakringer Straße 166
	Grundbuch:	Grundbuch 01405 Ottakring, BG Hernals
	Einlagezahl:	771
	Grundstücksnummer:	895/1
	WE-Anteile:	57/1136stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 536 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 61 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, teilweise Sanierung 2015–2017
d)	Anschaffungsjahr:	2017
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 165.500,00 rd. EUR 23.000,00 rd. EUR 188.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 61 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016–30.6.2017):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2017/2018):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3.645.314,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

1180 Wien, Gersthofer Straße 166/2.03 (Wohnungseigentumsobjekt)

Die Liegenschaft befindet sich in der Gersthofer Straße 166 in 1180 Wien, unweit des Pötzleinsdorfer Schlossparks und ist mit einem mehrgeschoßigen Wohn- und Büroobjekt, welches aus einem sanierten Altteil und einem Neuteil besteht, bebaut.

a)	Lage:	1180 Wien, Gersthofer Straße 166/2.03
	Grundbuch:	Grundbuch 01501 Gersthof, BG Döbling
	Einlagezahl:	19
	Grundstücksnummer:	41, 42, 315/3
	WE-Anteile:	97/2945stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 2.082 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 105 m ²
c)	Errichtungsjahr:	Altbau aus 19. Jahrhundert, Sanierung und Errichtung Neubauteil 2006-2008
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 407.500,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 36.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 443.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 105 m ² Wohnfläche inkl. Loggia
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016–30.6.2017):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2017/2018):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 8.031.694,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

1180 Wien, Sternwartestraße 8/14 (Wohnungseigentumsobjekt)

Das im Jahr 2003 generalsanierte Wohnhaus befindet sich in der Sternwartestraße 8 in 1180 Wien, in unmittelbarer Nähe des Währinger Parks. Die Sternwartestraße ist über Autobuslinien sowie über die U-Bahn (Linie U6) sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

a)	Lage:	1180 Wien, Sternwartestraße 8/14
	Grundbuch:	Grundbuch 01514 Währing, BG Döbling
	Einlagezahl:	1455
	Grundstücksnummer:	482/11
	WE-Anteile:	32/1838stel Anteile
	Nutzung:	Wohnhaus
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 607 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	rd. 42 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1900, Sanierung 2002/2003
d)	Anschaffungsjahr:	2011
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 98.500,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 14.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 112.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 42 m ² Wohnfläche
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016–30.6.2017):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2017/2018):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	Keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 6.998.874,00 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswert 2. Sachverständige – Ertragswert

Grundstücksgesellschaften

Pula Gate d.o.o.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft 52100 Pula, Boze Gumbaca bb, mit einer Gesamtfläche von 6.776 m².

a)	Lage:	Kroatien, 52100 Pula, Boze Gumbaca bb
	Grundbuch:	Pula
	Einlagezahl:	12372/10276
	Grundstücksnummer:	1837/16, 1837/17, 1837/18, 1857/3
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	–
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	6.776 m ²
	Gesamtnutzfläche:	–
c)	Errichtungsjahr:	–
d)	Anschaffungsjahr:	–
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	rd. EUR 8.051.865,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 580.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 8.631.865,00
f)	Vermietbare Fläche:	–
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	–
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016–30.6.2017):	Keine
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2017/2018):	Keine
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 80.000,00
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	div. Pfandrechte über insgesamt EUR 18.000.000,00 zugunsten Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe)
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Keine
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Vergleichswert 2. Sachverständiger – Vergleichswert

Pula Gate d.o.o.

10000 Zagreb, Heinzelova ulica 33a, Handelsgericht Zagreb, Registernummer MBS 040224208.
Stammkapital: Kuna 13.252.100,00 (entspricht rund EUR 1.807.955,93 zum Erwerbszeitpunkt)

Gesellschafter:

100 % Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe):

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 2.353.275,70; Nebenkosten: EUR 570.000,00

Die Gesellschaftsanteile wurden 2007 erworben.

Vermögensaufstellung der Pula Gate d.o.o. zum Stichtag	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 2.080.000,00
Umlaufvermögen	EUR 220.377,98
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 867.096,54
Gesellschafterdarlehen	EUR 731.192,76

RI Triangulum officium d.o.o.

Das Objekt ist ein modernes, im Juli 2007 fertig gestelltes Bürohaus im Zagreber Stadtteil Radnicka zwischen den zwei wichtigsten Hauptverbindungsstraßen mit direkter Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Nord-Süd und Ost-West. Das 9-geschoßige Class A-Gebäude in Form eines Towers weist sämtliche Merkmale eines modernen Bürogebäudes mit entsprechender Funktionalität und Ausstattung auf. Die Grundstücksfläche beläuft sich auf rd. 2.600 m² mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 6.500 m² mit 79 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage und 41 PKW-Stellplätzen außen.



a)	Lage:	Kroatien, 10000 Zagreb, Radnicka cesta 41
	Grundbuch:	Zagreb – Katastergemeinde TRNJE
	Einlagezahl:	4467
	Grundstücksnummer:	69/11
	Anteile:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.591 m ²
	Gesamtnutzfläche:	rd. 6.500 m ²
c)	Errichtungsjahr:	2007
d)	Anschaffungsjahr:	–
e)	Anschaffungskosten	
	Kaufpreis:	EUR 18.300.000,00
	Nebenkosten:	rd. EUR 724.000,00
	Gesamt:	rd. EUR 19.024.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 6.500 m ² Büro-, Geschäfts- und Lagerfläche, 120 PKW-Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen/ vertraglichen Bestimmungen an die Nutzer weiterverrechnet.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2016–30.6.2017):	rd. EUR 109.684,18
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2017/2018):	rd. EUR 205.000,00
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	rd. EUR 20.000,00
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	Keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Pfandrecht über insgesamt EUR 9.000.000,00 zugunsten Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe)
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	EUR 10.857.726,81 (HRK 80.419.328,00)
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständiger – Ertragswert 2. Sachverständiger – Ertragswert

Triangulum officium d.o.o.

10000 Zagreb, Heinzelova ulica 33a, Handelsgericht Zagreb, Registernummer MBS 080491451
Stammkapital: Kuna 20.000,00 (entspricht rund EUR 2.730,00 zum Erwerbszeitpunkt)

Gesellschafter:

100 % Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe):

Anschaffungskosten der Beteiligung: EUR 10.490.519,00; Nebenkosten: EUR 645.500,00

Die Gesellschaftsanteile wurden 2008 erworben.

Vermögensaufstellung der RI Triangulum officium d.o.o. zum Stichtag	
Anlagevermögen (Verkehrswert)	EUR 10.390.000,00
Umlaufvermögen	EUR 310.543,93
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.382.041,27
Gesellschafterdarlehen	EUR 2.500.000,00

Anzahl der umlaufenden Anteile

Der Anteilsuflauf belief sich zum 3.7.2017 auf 377.921 Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000A001N3), 14.228 Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A001P8) und 930 Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A04KN9).

Das Fondsvermögen betrug zum 3.7.2017 insgesamt EUR 20.874.632,60.

Nettobestandswert je Anteil

Zum 3.7.2017 wurde der Rechenwert eines Anteils (= Nettobestandswert je Anteil) für Ausschüttungsanteile mit EUR 53,02, für Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug mit EUR 55,32 sowie für Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug mit EUR 55,55 berechnet.

Wertpapierbestand

Keiner.

Angaben zur Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung

Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung für das Rechnungsjahr 1.7.2016–3.7.2017

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	58,94	61,49	61,76
Ausschüttung 2016 von EUR 0,00	EUR	–		
KEST-Auszahlung 2016 von EUR 0,00	EUR		–	
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	EUR	53,02	55,32	55,55
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	EUR	53,02	55,32	55,55
Nettoertrag pro Anteil	EUR	– 5,92	– 6,17	– 6,21
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr		– 10,04%	– 10,03%	– 10,06%

2. Gewinnermittlung

a) Wertpapiere und Barvermögen

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

Zinserträge	EUR	9.805,28
	EUR	9.805,28

b) Bewirtschaftung der Immobilien

(Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)

Mieterträge und sonstige Objekterträge	EUR	932.944,13
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR	– 186.588,93
Zinsaufwand Fremdfinanzierung	EUR	– 51.028,88
Zinsaufwand SWAP	EUR	–
Sonstige Kosten	EUR	– 424.673,14
Ausländische Ertragssteuern	EUR	24.636,11
Verluste aus dem Abgang von Zinsderivaten	EUR	–
Devisenkursgewinn/-verluste	EUR	– 6.870,65
	EUR	288.418,64

c) Aufwertungsgewinne der Immobilien

(Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)

Bewertungsdifferenzen der Immobilienanlagen	EUR	– 1.807.094,73
Veräußerungsgewinne/-verluste	EUR	– 469.614,59
Auflösung der Anschaffungsnebenkosten	EUR	– 131.370,32
Aufwertungsgewinn gesamt	EUR	– 2.408.079,64
Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	481.615,93
	EUR	– 1.926.463,71

d) Allgemeine Aufwendungen

Verwaltungsgebühr	EUR	– 325.223,18
Depotbankgebühr	EUR	– 22.148,21
Rechts-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten	EUR	– 17.750,86
	EUR	– 365.122,25

e) Ertragsausgleich

Ertragsausgleich – gesamt	EUR	– 16,80
	EUR	– 16,80

Gewinn/Verlust gemäß § 14 ImmoInvFG	EUR	– 1.993.378,84
--	------------	-----------------------

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

Gewinn/Verlust gemäß § 14 ImmoInvFG inkl. realisierter Kursverluste	EUR	– 1.993.378,84
--	------------	-----------------------

3. Ermittlung Fondsergebnis

Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG	EUR	–	481.615,93
Veräußerungsgewinne Wertpapiere	EUR		–
Nicht realisierte Veränderungen Wertpapiere	EUR		–
Nicht realisierte Veränderungen Zinsderivate	EUR		–
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	EUR		186.588,93
Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen	EUR	–	392.825,15
Abgrenzung/Auflösung geplante Instandhaltung	EUR		349.054,91
	EUR	–	338.797,24
Steuerabgrenzung	EUR		–
Fondsergebnis gesamt	EUR	–	2.332.176,08

4. Zusammenfassende Darstellung nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

	unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	Gesamt
Wertpapiere	–	–	–
Finanzderivate	–	–	–
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	EUR 10.900,00	EUR – 602.994,73	EUR – 592.094,73

5. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres	EUR	23.210.288,25
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausschüttung + KEST-Auszahlung	EUR	–
Ertragsausgleich Ausschüttung	EUR	–
Ausgaben von Anteilen	EUR	558.441,14
Korrektur Ertrags- und Aufwandsausgleich	EUR	16,80
Rücknahme von Anteilen	EUR	– 561.937,51
Fondsergebnis gesamt	EUR	– 2.332.176,08
Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres (393.079 Anteile)	EUR	20.874.632,60

6. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung

Gewinn/Verlust gem. § 14 ImmoInvFG	EUR	–	1.993.378,84
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	EUR		–
Ausschüttungsfähiger Gewinn	EUR		0,00
Ausschüttung pro Anteil		0,00	
Anzahl der Ausschütter per 3.7.2017		377.921	
Ausschüttung	EUR		0,00
Auszahlung pro Anteil Thesaurierer mit KEST-Abzug		0,00	
Anzahl der Thesaurierer mit KEST-Abzug per 3.7.2017		14.228	
Auszahlung	EUR		0,00
Thesaurierungsanteil pro Vollthesaurierer Anteil		0,00	
Anzahl der Vollthesaurierer per 3.7.2017		930	
Auszahlung	EUR		0,00
Gewinnübertrag auf Substanz/Aufwands- und Verlustabdeckung aus der Substanz	EUR		1.993.378,84
Gewinnvortrag in die Folgeperiode	EUR		0,00

Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre

Rechnungsjahr (Werte in EUR)	Nettobestands- wert per Ende Rechnungsjahr	Wertverände- rung im Rechnungsjahr	Ausschüttung je Anteil	Errechneter Wert je Anteil	KESSt- Auszahlung für Thesaurierer
2012/2013 (1.7.2012 – 30.6.2013)	28.089.226,80	– 2,77 %	0,00	Aus. 71,33 Thes. 74,41 VT 74,70	0,00
2013/2014 (1.7.2013 – 30.06.2014)	26.247.107,87	– 6,56 %	0,00	Aus. 66,65 Thes. 69,54 VT 69,83	0,00
2014/2015 (1.7.2014 – 30.06.2015)	24.111.218,83	– 8,13 %	0,00	Aus. 61,23 Thes. 63,88 VT 64,14	0,00
2015/2016 (1.7.2015 – 30.06.2016)	23.210.288,25	– 3,74 %	0,00	Aus. 58,94 Thes. 61,49 VT 61,76	0,00
2016/2017 (1.7.2016 – 30.6.2017)	20.874.632,60	– 10,04 %	0,00	Aus. 53,02 Thes. 55,32 VT 55,55	0,00

Ausschüttung je Anteil

Für das Rechnungsjahr 2016/2017 (01.07.2016-30.06.2017) erfolgt keine Ausschüttung.

Steuerliche Behandlung je Anteilsschein

Steuerliche Behandlung je ausschüttender Anteilsschein

Name des Fonds: REAL INVEST Europe ISIN: AT0000A001N3 Rechnungsjahr: 1.7.2016–30.6.2017 Werte je Anteil in: EUR	Privat-anleger	Betrieblicher Anleger		Privat-stiftungen
		Natürliche Person	Juristische Person	
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß § 14 ImmoInvFG	-5,0281	-5,0281	-5,0281	-5,0281
Zuzüglich				
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	-0,0488	-0,0488	-0,0488	-0,0488
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	4,8766	4,8766	4,8766	4,8766
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,2003	0,2003	0,2003	0,2003
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 %	-4,8103	-4,8103	-4,8103	-4,8103
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	-0,0662	-0,0662	-0,0662	-0,0662
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	-4,8766	-4,8766	-4,8766	-4,8766
Steuerpflichtige Einkünfte	1) 0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-5,0281	-5,0281	-5,0281	-5,0281
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)	-6,0303	-6,0303	-6,0303	-6,0303
Begünstigte Beteiligungserträge				
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80 %)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	3)			
KEST auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird	3)			
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

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

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

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

1) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger – natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

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.

3) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.

Steuerliche Behandlung je thesaurierender Anteilsschein

Name des Fonds: REAL INVEST Europe ISIN: AT0000A001P8 Rechnungsjahr: 1.7.2016–30.6.2017 Werte je Anteil in: EUR	Privat-anleger	Betrieblicher Anleger		Privat-stiftungen
		Natürliche Person	Juristische Person	
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß § 14 ImmoInvFG	-6,2008	-6,2008	-6,2008	-6,2008
Zuzüglich				
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	-0,0010	-0,0010	-0,0010	-0,0010
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	5,9486	5,9486	5,9486	5,9486
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,2531	0,2531	0,2531	0,2531
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 %	-5,9644	-5,9644	-5,9644	-5,9644
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,0158	0,0158	0,0158	0,0158
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	-5,9486	-5,9486	-5,9486	-5,9486
Steuerpflichtige Einkünfte	1)	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		0,0000	0,0000	
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen		0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung		0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis		-6,2008	-6,2008	-6,2008
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt		0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbeträge	2)			
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)		-7,4387	-7,4387	-7,4387
Begünstigte Beteiligungserträge				
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80 %)		0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	3)			
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird	3)			
KESt auf Erträge des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000

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

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

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger. In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

¹⁾ Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger – natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

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.

³⁾ Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.

Steuerliche Behandlung je vollthesaurierender Anteilsschein

Name des Fonds: REAL INVEST Europe ISIN: AT0000A04KN9 Rechnungsjahr: 1.7.2016–30.6.2017 Werte je Anteil in: EUR	Privat-anleger	Betrieblicher Anleger		Privat-stiftungen
		Natürliche Person	Juristische Person	
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß § 14 ImmoInvFG	-5,3087	-5,3087	-5,3087	-5,3087
Zuzüglich				
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	-0,0519	-0,0519	-0,0519	-0,0519
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	5,1426	5,1426	5,1426	5,1426
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,2180	0,2180	0,2180	0,2180
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80 %	-5,0753	-5,0753	-5,0753	-5,0753
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	-0,0673	-0,0673	-0,0673	-0,0673
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	-5,1426	-5,1426	-5,1426	-5,1426
Steuerpflichtige Einkünfte	1)	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		0,0000	0,0000	
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen		0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung		0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis		-5,3087	-5,3087	-5,3087
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt		0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbeträge	2)			
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)		-6,3595	-6,3595	-6,3595
Begünstigte Beteiligungserträge				
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80 %)		0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	3)			
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird	3)			
KESt auf Erträge des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000

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

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

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger. In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

¹⁾ Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger – natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

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.

³⁾ Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den Rechenschaftsbericht der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH über den von ihr verwalteten REAL INVEST Europe, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG, bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 30. Juni 2017, 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 2017 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Rechenschaftsbericht

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus

Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss 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.

Sonstige Informationen

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

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

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

Wien, am 8. September 2017

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Thomas Becker e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Alexander Kamarakis e.h.
Wirtschaftsprüfer

Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Rechenschaftsberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

Informationsangaben für Anleger gem. § 21 AIFMG

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

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

Neue Regelung zur Steuerung der Liquidität

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

Berechnung des Gesamtrisikos

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

Angaben zur Hebelfinanzierung gem. § 13 Abs. 4 AIFMG

Maximale Wert gemäß AIF-Bruttomethode	300 %
Höchster Wert gemäß AIF-Bruttomethode im Rechnungsjahr	111,35 % (30.6.2017)
Maximale Wert gemäß AIF-Commitment Methode (AIF-Nettomethode)	200 %
Höchster Wert gemäß AIF-Commitment Methode (AIF-Nettomethode) im Rechnungsjahr	123,53 % (30.6.2017)
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 **67,05 %**

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)

Im REAL INVEST Europe wurden im Berichtszeitraum keine Wertpapierfinanzierungsgeschäfte und Gesamtrendite-Swaps gem. Artikel 13 der Verordnung (EU) 2015/2365 (SFT-R) 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.

Fassung gem. Bescheid der FMA vom 6.11.2014 mit Wirkung 1.3.2015

Fondsbestimmungen gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG für den Immobilienfonds REAL INVEST Europe, Immobilienfonds

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 Immobiliemärkte 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. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
4. 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 3 zu halten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die KAG für Immobilien Anteile des Immobilienfonds im Gegenwert bis zur in den Fondsbestimmungen festgelegten Mindestliquidität zu erwerben, um dem Immobilienfonds die notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutengruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Pensionsgeschäfte

Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

Wertpapierleihe

Wertpapierleihgeschäfte dürfen bis zu 30 % des Fondsvermögens eingesetzt werden.

Derivative Instrumente

Für den Immobilienfonds dürfen derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, erworben werden.

Als derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG gelten abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger 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 Devisenwaps, 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 (Abschnitt II Punkt 11.2.).

Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards

Rechnungslegung

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

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

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

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

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

mobilien 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 börsetäglich 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 auszuführen.

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 Anteilsscheine 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 Anteilhabern 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 Anteilhabern 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 Grundstücksgesellschaften 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 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.

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

(Version Oktober 2014)

1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR

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 Gemeinschaften eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetseite zugänglich machen.

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

http://mifidatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks_id=23&language=0&pageName=REGULATED_MARKETS_Display&subsection_id=0 ¹⁾

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: Moskau (RTS Stock Exchange);
Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX)
- 2.4. Schweiz: SWX Swiss-Exchange
- 2.5. Serbien: Belgrad
- 2.6. Türkei: Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“)

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, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
- 3.11. Kanada: Toronto, Vancouver, Montreal
- 3.12. Kolumbien: Bolsa de Valores de Colombia
- 3.13. Korea: Korea Exchange (Seoul, Busan)

¹⁾ Zum Öffnen des Verzeichnisses auf „view all“ klicken. Der Link kann durch die FMA bzw. die ESMA geändert werden.

[Über die FMA-Homepage gelangen Sie auf folgendem Weg zum Verzeichnis:

<http://www.fma.gv.at/de/unternehmen/boerse-wertpapierhandel/boerse.html> – hinunterscrollen – Link „Liste der geregelten Märkte (MiFID Database; ESMA)“ – „view all“]

- 3.14. Malaysia: Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
- 3.15. Mexiko: Mexiko City
- 3.16. Neuseeland: Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland
- 3.17. Peru: Bolsa de Valores de Lima
- 3.18. Philippinen: Manila
- 3.19. Singapur: Singapur Stock Exchange
- 3.20. Südafrika: Johannesburg
- 3.21. Taiwan: Taipei
- 3.22. Thailand: Bangkok
- 3.23. USA: New York, American Stock Exchange (AMEX), New York Stock Exchange (NYSE), Los Angeles/Pacific Stock Exchange, San Francisco/Pacific Stock Exchange, Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati
- 3.24. Venezuela: Caracas
- 3.25. Vereinigte Arabische Emirate: Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

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

- 4.1. Japan: Over the Counter Market
- 4.2. Kanada: Over the Counter Market
- 4.3. Korea: Over the Counter Market
- 4.4. Schweiz: SWX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange; 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. Slowakei: RM-System Slovakia
- 5.13. Südafrika: Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
- 5.14. Schweiz: EUREX
- 5.15. Türkei: TurkDEX
- 5.16. USA: American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, ICE Future US Inc. New York, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)

Impressum

Herausgeber: Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH
Ort und Datum: Wien, im September 2017