

# **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**

## **VERKAUFSPROSPEKT**

für den  
Immobilienfonds

### **REAL INVEST Europe**

AT0000**A001N3** - ausschüttend

AT0000**A001P8** - thesaurierend

AT0000**A04KN9** - vollthesaurierend

Dieser Verkaufsprospekt wurde im März 2011 entsprechend den Fondsbestimmungen und den Bestimmungen des Bundesgesetzes über Immobilienfonds in der Fassung der Novelle 2010 (nachstehend ImmoInvFG genannt) erstellt.

Veröffentlichungen gemäß § 19 ImmoInvFG erfolgen seit 11.3.2011 in elektronischer Form auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft (KAG) für Immobilien. Die Mitteilung, dass Veröffentlichungen künftig nur noch in elektronischer Form auf der Internet-Seite der KAG für Immobilien erfolgen, wurde im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 11.3.2011 geschaltet.

Dem interessierten Anleger sind der zurzeit gültige Verkaufsprospekt und die Allgemeinen Fondsbestimmungen in Verbindung mit den Besonderen Fondsbestimmungen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Dieser Verkaufsprospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Rechenschaftsbericht. Wenn der Stichtag des Rechenschaftsberichts länger als acht Monate zurückliegt, ist dem interessierten Anleger auch der Halbjahresbericht auszuhändigen.

Erstverlautbarung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 20.02.2007

1. Änderung: verlautbart am 01.04.2009
2. Änderung: verlautbart am 27.10.2010
3. Änderung: verlautbart am 11.03.2011

## **Risikohinweis gemäß § 7 Abs. 1 ImmoInvFG (idF BGBl II 596/2003):**

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

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

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

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

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

### Verkaufsbeschränkung

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

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

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

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

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

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>Risikohinweis gemäß § 7 Abs.1 ImmoInvFG (idF BGBl. II 596/2003)</b>	<b>2</b>
<b>Verkaufsbeschränkung</b>	<b>3</b>
<b>Abschnitt I Angaben über die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien</b>	<b>5</b>
<b>Abschnitt II Angaben über den Immobilienfonds</b>	<b>6</b>
1. Bezeichnung des Immobilienfonds	6
2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds	6
3. Angabe der Stelle, bei der die Fondsbestimmungen sowie die nach dem ImmoInvFG vorgesehene Berichte erhältlich sind	6
4. Die steuerliche Behandlung des Anteilscheines	6
5. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung	10
6. Name des Bankprüfers	10
7. Voraussetzungen, unter denen die Verwaltung des Immobilienfonds gekündigt werden kann; Kündigungsfrist	10
8. Angabe der Art und der Hauptmerkmale der Anteile	10
9. Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteile amtlich notiert oder gehandelt werden	12
10. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf der Anteile	12
11. Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden kann	12
12. Beschreibung der Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge und Beschreibung der Ansprüche der Anteilinhaber auf Erträge	12
13. Beschreibung der Anlageziele des Immobilienfonds, einschließlich der finanziellen Ziele (zum Beispiel Kapital- oder Ertragssteigerung), der Anlagepolitik (zum Beispiel Immobilien spezialisierung auf geographische Gebiete oder Wirtschaftsbereiche), etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann	13
14. Gegenstände, die für den Immobilienfonds erworben werden dürfen	15
15. Bewertungsgrundsätze	18
16. Ermittlung der Verkaufs- oder Ausgabepreise und der Auszahlungs- oder Rücknahme- preise der Anteile	19
17. Angaben über die Methode, die Höhe und die Berechnung der zu Lasten des Immobilien- fonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds.	19
18. Angaben sofern Dienste externer Beratungsfirmen oder Anlageberater in Anspruch genommen werden und die Vergütungen hierfür zu Lasten des Immobilienfonds gehen, Angaben	20
<b>Abschnitt III Angaben über die Depotbank</b>	<b>20</b>
1. Firma, Rechtsform; Sitz und Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt	20
2. Angaben über den Vertrag der Depotbank mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien	20
3. Haupttätigkeit der Depotbank	21
<b>ANHANG</b>	<b>22</b>
1. Vertriebsstellen	
2. Fondsbestimmungen	

## ABSCHNITT I

### ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGE-GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

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

#### Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Lassallestraße 5, 1020 Wien, Tel. ++43/1/331 71-9000, [www.realinvest.at](http://www.realinvest.at)

Gegründet: 12.12.2002

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

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

- 2. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds**

REAL INVEST Austria  
REAL INVEST Europe

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

#### Mitglieder der Geschäftsleitung:

Dr. Kurt Buchmann  
Harald Kopertz

#### Mitglieder des Aufsichtsrates:

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender)  
Mag. Harald Vertneg (Stellvertr. des Vorsitzenden)  
Peter Czapek  
Gerhard Dreyer  
Dr. Bruno Ettenauer  
Thomas Hetz  
Mag. Günter Hofbauer  
Mag. Karin Schmidt-Mitscher

Aktuelle Angaben über die Geschäftsführung und die Zusammensetzung des Aufsichtsrates entnehmen Sie bitte dem letzten veröffentlichten Rechenschaftsbericht.

- 4. Stammkapital**

EUR 5.000.000,--

- 5. Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

- 6. Angaben der Gesellschafter, die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können**

Bank Austria Real Invest GmbH, Wien  
UniCredit Bank Austria AG, Wien  
UniCredit S.p.A.

- 7. An Dritte übertragene Aufgaben**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat keine Tätigkeiten an Dritte delegiert.

(übertragene Beratungs- bzw. Verwaltungstätigkeiten siehe Abschnitt II Punkt 17)

## ABSCHNITT II

### ANGABEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS

#### 1. Bezeichnung des Immobilienfonds

##### REAL INVEST Europe

ISIN-Code: AT0000A001N3 - ausschüttend  
AT0000A001P8 - thesaurierend  
AT0000A04KN9 - vollthesaurierend

Für den Immobilienfonds werden sowohl Ausschüttungs- als auch Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug und Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug und zwar jeweils über einen Anteil ausgegeben. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, auch Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug (Auslandstranche) über einen Anteil auszugeben.

#### 2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wurde erstmals am 26.2.2007 aufgelegt. Der erste Rechenwert wurde zum 30.03.2007 ermittelt.

Der Immobilienfonds wird auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

#### 3. Angabe der Stelle, bei der die Fondsbestimmungen, sowie die nach dem ImmoInvFG vorgesehenen Berichte erhältlich sind

Die in diesem Verkaufsprospekt erwähnten Informationsmöglichkeiten, wie Fondsbestimmungen, Rechenschaftsberichte und Halbjahresberichte, können bei der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bezogen werden. Sie werden von dieser auf Anforderung kostenfrei den Anlegern zugeleitet. Darüber hinaus sind diese Unterlagen auch bei UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, A-1010 Wien (Depotbank) sowie den im Anhang angeführten Vertriebsstellen zu erhalten sowie auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ([www.realinvest.at](http://www.realinvest.at)) downloadbar.

#### 4. Steuerliche Behandlung des Anteilscheines

##### 4.1. Allgemeines zur Besteuerung von öffentlich angebotenen Immobilienfonds

Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Immobilienfonds werden in den jährlich erscheinenden Rechenschaftsberichten veröffentlicht. Durch die mit Budgetbegleitgesetz 2011 (BudgBG 2011) eingeführte Wertzuwachsbesteuerung im Privatvermögen bestehen derzeit zwei Steuerregime nebeneinander. Die nachfolgenden Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus und stellen nur einen allgemeinen Überblick dar. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlässe der Finanzverwaltung nicht ändert. **Interessierte Anleger und Anteilinhaber sollten Detailfragen und ihre spezielle steuerliche Situation mit ihrem Steuerberater abklären.**

##### 4.1.1. Steuerpflichtiger

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

Im Zentrum der nachstehenden Ausführungen steht der sogenannte **Steuerinländer** (zur Definition siehe Punkt 4.2.), wobei Besonderheiten für folgende Kategorien von Anlegern dargestellt werden:

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

Die Besteuerung von **Steuerausländern** wird unter Punkt 4.3. gesondert dargestellt.

##### 4.1.2. KEST-Endbesteuerung versus Steuererklärung

Damit sich der Privatanleger nicht mit steuerlichen Detailfragen beschäftigen muss, steht ein Verfahren zur Verfügung, bei dem die Besteuerung des Anlegers durch dessen depotführende Bank mittels Abzug von Kapitalertragsteuer (kurz: KEST) abgewickelt wird (KESt-Endbesteuerung). Voraussetzung für diese KEST-Endbesteuerung ist, dass der Anleger seinen Anteil bei einer inländischen depotführenden Bank deponiert.

Der Anleger hat zwei Möglichkeiten freiwillig eine Steuererklärung abzugeben (Antragsveranlagung):

- Er kann eine Steuererklärung abgeben, wenn seine Tarifbesteuerung günstiger ist als die 25%ige KEST (Antragsveranlagung). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Zuge dieser Antragsveranlagung alle endbesteuerungsfähigen Einkünfte zu deklarieren sind und dass trotz der Tarifbesteuerung keine - auf Ebene des Anlegers anfallende - Werbungskosten (z.B. Zinsen für Fremdfinanzierung des Anteils, Depotspesen bei der depotführenden Bank des Anlegers) abgezogen werden können.
- Ein weiterer Fall einer Antragsveranlagung ist ab 1.10.2011 die sogenannte Verlustveranlagung, die dann sinnvoll ist, wenn der Anleger innerhalb eines Jahres neben positiven auch negative Kapitalerträge erzielt. Durch die Verlustveranlagung können Verluste aus bestimmten Kapitalanlageinstrumenten mit innerhalb desselben Jahres erzielten Gewinnen aus anderen Kapitalanlagen ausgeglichen werden. Bezüglich der Details einer Verlustveranlagung sollte sich der Anleger bei seinem Steuerberater informieren. Wesentlich ist, dass ein Verlustvortrag (Ausgleich eines Verlustes mit Gewinnen aus Folgejahren) im hier relevanten Bereich der Einkünfte aus Kapitalvermögen nicht möglich ist.

Hält der Anleger seinen Anteil bei einer ausländischen depotführenden Bank, muss er jedenfalls eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung).

#### 4.1.3. Altanteile versus Neuanteile

Aufgrund der Änderungen durch das Budgetbegleitgesetz 2011 ist zu unterscheiden, wann der Anleger seine Anteile erworben hat:

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

#### 4.2. Besteuerung von Steuerinländern

Steuerinländer sind

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

in Österreich haben.

##### 4.2.1. Laufende Besteuerung - Steuerbemessungsgrundlage

Ausgangspunkt für die Steuerberechnung ist der ausschüttungsfähige Jahresgewinn des Fonds, der sich aus folgenden Komponenten zusammensetzt:

- **Bewirtschaftungsgewinnen:** Das ist das Ergebnis aus der laufenden Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien.
- **Aufwertungsgewinnen:** Das sind die Wertänderungen der Immobilien anlässlich der Veräußerung oder der laufenden Bewertung, sowie Wertänderungen der von inländischen Grundstücks-Gesellschaften gehaltenen Immobilien. Von den Aufwertungsgewinnen sind 80 % ausschüttungsfähig. Die restlichen 20 % der Aufwertungsgewinne erhöhen den Anteilswert des Fonds.
- **Wertpapier und Liquiditätsgewinnen:** Das sind Gewinne aus der Veranlagung der liquiden Mittel des Fonds (insbesondere Zinserträge aus Bankeinlagen und Forderungswertpapieren). Kursgewinne aus der Veranlagung von liquiden Mittel (z.B. Verkauf von Forderungswertpapieren) zählen nicht zum ausschüttungsfähigen Gewinn. Derartige Kursgewinne erhöhen den Rechenwert des Anteilscheines.
- Soweit der Fonds Immobilien nicht unmittelbar hält, sondern über Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften, ist wie folgt zu differenzieren:
  - Gewinne von Personengesellschaften und ausländischen Kapitalgesellschaften werden unmittelbar dem Fonds zugerechnet und sind daher laufend im Bewirtschaftungsgewinn bzw. im Aufwertungsgewinn enthalten. Zur Vermeidung von Doppelerfassungen zählen Ausschüttungen von solchen Grundstücks-Gesellschaften nicht mehr zum ausschüttungsfähigen Gewinn des Fonds.

- Bei inländischen Grundstücks-Kapitalgesellschaften wird nur der Aufwertungsgewinn unmittelbar dem Fonds zugerechnet. Gewinnausschüttungen solcher Gesellschaften zählen daher grundsätzlich zum Gewinn des Fonds. Schüttet eine inländische Grundstücks-Kapitalgesellschaft allerdings einen Gewinn aus, der aus dem Verkauf eines Grundstücks stammt, zählt die Ausschüttung insoweit nicht mehr zum Gewinn des Fonds, weil dieser Wertzuwachs schon im Rahmen der Aufwertungsgewinne erfasst wurde (Vermeidung einer Doppelerfassung).

Der ausschüttungsfähige Gewinn des Fonds ist Anknüpfungspunkt für die Besteuerung. Besitzt der Fonds Immobilien im Ausland, wird eine Doppelbesteuerung in der Regel durch sogenannte Doppelbesteuerungsabkommen (kurz: DBA) wie folgt vermieden:

- In den meisten DBA's verzichtet Österreich auf die Besteuerung von Gewinnen aus Grundstücken des jeweiligen ausländischen Lagestaates (sogenannte Befreiungsländer – wie z.B. Deutschland, Frankreich, Tschechien, Slowakei).
- Bei einigen wenigen Ländern sieht das jeweilige DBA vor, dass Österreich zwar besteuern darf, aber eine im Ausland erhobene Steuer auf die österreichische Steuer anrechnen muss (sogenannte Anrechnungsländer). Bei Anrechnungsländern fällt nur dann noch eine inländische Steuer an, wenn die ausländische Steuerbelastung niedriger ist als die österreichische. Die wichtigsten Anrechnungsländer sind Italien, Großbritannien, USA, Kanada, Japan, Finnland und Schweden.
- Bei Ländern, mit denen Österreich keine DBA abgeschlossen hat, hängt die Behandlung als Befreiungs- oder Anrechnungsland davon ab, wie hoch die Steuerbelastung im Ausland ist.

Soweit der Fonds Grundstücke in DBA-Befreiungsländern besitzt, sind die Erträge aus diesen Grundstücken zwar im ausschüttungsfähigen Gewinn enthalten, werden aber in Österreich nicht besteuert.

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

#### 4.2.2. Besteuerung der Anteilsveräußerung

##### 4.2.2.1. Altanteile

Für Anteilscheine an Immobilienfonds, die vor dem 1.1.2011 erworben wurden, gilt weiterhin die alte Rechtslage. Der Verkauf des Anteilscheines unterliegt bei Privatpersonen nur dann der Einkommensteuer, wenn der Verkauf innerhalb der Spekulationsfrist von einem Jahr ab Anschaffung erfolgt. Am 1.1.2012 wird die Spekulationsfrist für alle Altanteile abgelaufen sein.

#### 4.2.2.2. Neuanteile

Bei Anteilscheinen an Immobilienfonds, die ab dem 1.1.2011 erworben wurden, fällt ab 1.10.2011 die sogenannte Wertzuzwachssteuer (Vermögenszuwachssteuer, Capital Gains Tax) an. Demnach ist der Verkauf von neuen Fondsanteilen ab 1.10.2011 grundsätzlich immer steuerpflichtig. Besteuert wird die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem steuerlichen Buchwert des Anteilscheines (Wertzuzwachs). Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird automatisch KEST abgezogen und der Anleger ist endbesteuert.

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

Anschaffungskosten  
+ ag Ertrag (der ag Ertrag erhöht die Anschaffungskosten)  
- Tatsächliche Ausschüttungen (vermindern die Anschaffungskosten)  
- KEST-Auszahlung bei Thesaurierungsfonds/-anteilen (reduziert ebenfalls die Anschaffungskosten)

-----  
Steuerlicher Buchwert (fortgeschriebene Anschaffungskosten)

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

Neuanteile, die vor dem 1.10.2011 verkauft werden, unterliegen als Spekulationsgeschäfte noch nicht dem KEST-Abzug und müssen daher in die Steuererklärung aufgenommen werden.

#### 4.2.3. Übersicht über die Behandlung der verschiedenen Anlegergruppen

##### 4.2.3.1. Natürliche Person mit Privatvermögen

###### a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

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

- Hält der Anleger seine Anteile bei einer inländischen depotführenden Bank, ist er mit dem KEST-Abzug grundsätzlich endbesteuert und er braucht wegen der Fondserträge keine Steuererklärung abgeben (bzw. diese Erträge nicht in eine allfällige Steuererklärung aufnehmen).
  - Er kann die Einkünfte aber in seine Steuererklärung aufnehmen, wenn seine tarifmäßige Steuerbelastung niedriger ist als die KEST (Antragsveranlagung).

- Ab 1.10.2011 kann er eine Steuererklärung auch für Zwecke eines eventuellen Verlustausgleichs innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen abgeben (Verlustveranlagung).

- Hält der Anleger seine Anteile auf einem ausländischen Depot, muss er eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung). Es fällt 25 % Einkommensteuer an. Die dafür erforderlichen Steuerinformationen kann er dem Rechenschaftsbericht entnehmen.

###### b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Im Gegensatz zu einer Direktinvestition in Immobilien gilt für Anteile an Immobilienfonds bis 1.10.2011 lediglich eine einjährige Spekulationsfrist, welche taggenau berechnet wird. Werden Immobilienfondsanteile innerhalb eines Jahres gekauft und wieder verkauft, so ist ein allfälliger Rechenwertzuwachs (Differenz zwischen Rechenwert bei Kauf und Verkauf, wobei bereits besteuerte aber nicht ausgeschüttete Gewinne vom Rechenwertzuwachs abziehen sind) einkommensteuerpflichtig. Die Höhe der Steuer richtet sich nach der persönlichen Steuerprogressionsstufe und wird gegebenenfalls im Wege der Einkommensteuererklärung entrichtet. Für Altanteile gilt diese Rechtslage auch nach dem 1.10.2011.

Neuanteile unterliegen ab 1.10.2011 der Wertzuzwachssteuer. Der Veräußerungsgewinn (Wertzuzwachs) von Neuanteilen ist daher ab 1.10.2011 immer steuerpflichtig:

- Wird der Anteil bei einer inländischen Bank deponiert, unterliegt der Gewinn der KEST, die von der Bank abgeführt wird. Der Anleger ist damit endbesteuert und braucht diese Einkünfte nicht in die Steuererklärung aufnehmen. Antragsveranlagung und Verlustveranlagung sind möglich (siehe oben Punkt 4.2.3.1. erster Absatz).
- Wird der Anteil nicht bei einer inländischen Bank deponiert, muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen (Pflichtveranlagung). Der Veräußerungsgewinn wird mit 25% besteuert.

##### 4.2.3.2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen

###### a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

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

- Werden die Anteile bei einer inländischen Bank deponiert, führt die Bank 25 % KEST ab und der Anleger ist endbesteuert. Eine Aufnahme dieser Einkünfte in die persönliche Steuererklärung ist nicht erforderlich, aber möglich, wenn die tarifmäßige Besteuerung günstiger ist (oder Verlustausgleich ab 1.10.2011).
- Werden die Anteile bei einer ausländischen Bank verwahrt, muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen und es fällt 25 % Einkommensteuer an.



## **b) Besteuerung der Anteilsveräußerung**

Im Betriebsvermögen sind Gewinne aus dem Verkauf eines Fondsanteils - unabhängig von einer Spekulationsfrist - steuerpflichtig. Veräußerungsgewinne sind im Jahr der Veräußerung in die Einkommensteuererklärung aufzunehmen, auch wenn der Anteil auf einem inländischen Depot liegt und ab 1.10.2011 für Neuanteile KEST abgezogen wird. Die KEST wird auf die Einkommensteuer angerechnet bzw. allenfalls rückerstattet.

### **4.2.3.3. Juristische Person mit Betriebsvermögen**

#### **a) Besteuerung der laufenden Einkünfte**

Werden Anteile an Immobilienfonds im Betriebsvermögen einer juristischen Person (wie z.B. einer GmbH oder AG) gehalten, unterliegen die laufenden Einkünfte der Körperschaftsteuer und sind in die Steuererklärung aufzunehmen.

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

#### **b) Besteuerung der Anteilsveräußerung**

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

### **4.2.3.4. Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen**

#### **a) Besteuerung der laufenden Einkünfte**

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

#### **b) Besteuerung der bei Anteilsveräußerung**

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

Veräußerungsgewinne von Neuanteilen sind

- beim Verkauf des Fondsanteils bis 1.10.2011 steuerfrei;
- beim Verkauf ab 1.10.2011 und im Falle einer inländischen depotführenden Bank KEST-pflichtig.

Mit dem KEST-Abzug sind die Einkünfte endbesteuert. Wird der Anteil auf einem ausländischen Depot gehalten, muss die Körperschaft die steuerpflichtigen Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen (25 % KÖSt).

## **4.2.3.5. Privatstiftung**

### **a) Besteuerung der laufenden Einkünfte**

Die laufenden Einkünfte aus einem Immobilienfonds unterliegen bei der Privatstiftung der sogenannten Zwischenbesteuerung. Diese Zwischensteuer beträgt 25 % ab der Veranlagung 2011 (für Zeiträume davor 12,5 %) und wird insoweit auf Ebene der Stiftung wieder gutgeschrieben, als diese KEST-pflichtige Zuwendungen an Begünstigte vornimmt. Die Erträge aus einem Immobilienfonds sind in die Steuererklärung der Stiftung aufzunehmen, wobei eine von der depotführenden Bank allenfalls einbehaltene Kapitalertragsteuer auf die Zwischensteuer angerechnet wird. Durch Abgabe einer Befreiungserklärung bei der depotführenden Bank kann ein Abzug der Kapitalertragsteuer vermieden werden.

### **b) Besteuerung der Anteilsveräußerung**

Veräußert die Stiftung Altanteile innerhalb des einjährigen Spekulationszeitraums unterliegt der Veräußerungsgewinn der Körperschaftsteuer. Bis 1.10.2011 gilt das auch für Neuanteile. Außerhalb der einjährigen Spekulationsfrist sind Veräußerungsgewinne von Altanteilen nicht steuerpflichtig.

Ab 1.10.2011 unterliegen Veräußerungsgewinne von Neuanteilen immer (unabhängig von der Behaltdauer) der Zwischensteuer und müssen in die Steuererklärung der Stiftung aufgenommen werden (auch wenn die Bank KEST einbehalten hat).

## **4.3. Besteuerung von Steuerausländern**

Steuerausländer sind

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

in Österreich haben.

Steuerausländer unterliegen nur mit Gewinnen aus inländischen Immobilien der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Die inländischen Immobiliengewinne umfassen

- die Bewirtschaftungsgewinne und
- die Aufwertungsgewinne

von österreichischen Immobilien.

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

Nicht der beschränkten Steuerpflicht unterliegen die Liquiditätsgewinne.

Hat der ausländische Anleger seinen Anteil bei einer inländischen depotführenden Bank deponiert, muss die Bank grundsätzlich 25 % Kapitalertragsteuer einbehalten. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- Ist die inländische depotführende Bank über den Status des Anlegers als Steuerausländer informiert, hat sie nur für die beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte 25 % Kapitalertragsteuer einzubehalten:
  - Ausländische Körperschaften sind mit diesem KESt-Abzug grundsätzlich endbesteuert, können aber im Rahmen einer Veranlagung eventuell persönliche Umstände (z.B. eine Steuerbefreiung) geltend machen. Die Körperschaftsteuer in Österreich beträgt ebenfalls 25 % (Flat Rate wie bei der KESt). Eine zusätzliche Ertragsteuer (z.B. Gewerbesteuer) fällt in Österreich nicht an.
  - Natürliche Personen können die auf die ersten 2.000,00 Euro (tariflicher Freibetrag für Steuerausländer) entfallende KESt im Rahmen einer Veranlagung rückerstatten lassen. Über den Freibetrag hinausgehende Einkünfte aus dem Immobilienfonds unterliegen im Rahmen der Veranlagung grundsätzlich dem ermäßigten Steuersatz von 25 % (Flat Rate). Allfällige auf Ebene des Anlegers anfallende Werbungskosten (z.B. Depotgebühren, Zinsen für Fremdfinanzierung des Anteils) sind nicht abzugsfähig.
- Ist die inländische depotführende Bank über den Status des Anlegers als Steuerausländer **nicht** informiert, hat sie - wie bei inländischen Anlegern - von jenem Betrag 25 % Kapitalertragsteuer einzubehalten, der der unbeschränkten Steuerpflicht unterliegt. Der Steuerausländer kann durch Abgabe einer Steuererklärung im Rahmen eines Steuerveranlagungsverfahrens die zu viel bezahlte KESt zurückbekommen.

## 5. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit vom 01.07. bis zum 30.06. des nächsten Kalenderjahres. Die Ausschüttung bzw. Auszahlung gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG erfolgt ab 1. September des folgenden Rechnungsjahres.

## 6. Name des Bankprüfers

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

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

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds mit Bewilligung der Finanzmarktaufsicht und mit entsprechender öffentlicher Bekanntmachung beenden:

- durch Kündigung
  - unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten (§ 15 Abs. 1 ImmoInvFG),
  - mit sofortiger Wirkung, wenn das Fondsvermögen EUR 30 Mio. unterschreitet (§ 15 Abs. 2 ImmoInvFG).

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

- durch folgende Maßnahmen unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist:
  - Übertragung der Verwaltung auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien
  - Zusammenlegung von Immobilienfonds oder Einbringung des Fondsvermögens in einen anderen Immobilienfonds

## 8. Angabe der Art und der Hauptmerkmale der Anteile, insbesondere:

**Originalurkunden oder Zertifikate über diese Urkunden, Eintragung in einem Register oder auf einem Konto**

**Merkmale der Anteile: Namens- oder Inhaberpapiere, gegebenenfalls Angabe der Stückelung**

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

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

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

Jeder Erwerber eines Anteiles an einer Sammelurkunde erwirbt in der Höhe seines Anteiles an den in der Sammelurkunde verbrieften Anteilen eine schuldrechtliche Teilhabe an sämtlichen Vermögenswerten des Immobilienfonds.

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

Die Anteilscheine lauten auf Inhaber.

## Rechte der Anteilinhaber insbesondere bei Kündigung der Verwaltung durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien

Das Recht der Anteilinhaber auf Verwaltung des Fondsvermögens durch eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und auf jederzeitige Rücknahme der Anteile zum Anteilswert bleibt auch nach Beendigung der Verwaltung durch die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien aufrecht. Im Fall der Fondszusammenlegung haben die Anteilinhaber zusätzlich einen Anspruch auf Anteilsumtausch der Anteile entsprechend dem Umtauschverhältnis sowie auf allfällige Auszahlung eines Spitzenausgleichs. Endet die Verwaltung durch Kündigung, übernimmt die Depotbank die vorläufige Verwaltung und muss diese für den Immobilienfonds, sofern sie dessen Verwaltung nicht binnen sechs

Monaten auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien überträgt, die Abwicklung einleiten. Mit Beginn der Abwicklung tritt an die Stelle des Rechts der Anteilinhaber auf Verwaltung das Recht auf ordnungsgemäße Abwicklung und an die Stelle des Rechts auf jederzeitige Rückzahlung des Anteilswertes das Recht auf Auszahlung des Liquidationserlöses nach Ende der Abwicklung.

#### **Je Immobilie:**

**Anschaffungskosten, vermietbare Flächen Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung**

**Bücherliche Belastung und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind, je Immobilie**

#### **Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten**

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

#### **Art und Umfang der grundbücherlichen Sicherung der Veranlagung**

Immobilien dürfen nur mit Zustimmung der Depotbank erworben werden.

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

Bei Superädifikaten gemäß § 435 ABGB ist die Bewilligung der Urkundenreihung in die Urkundensammlung einzutragen.

Nach diesen Verfügungsbeschränkungen kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien nur mit Zustimmung der Depotbank Liegenschaften, Baurechte, Superädifikate erwerben, veräußern oder belasten, die zu einem von ihr verwalteten Immobilienfonds gehören oder gehören sollen. Die Depotbank hat die Einhaltung dieser Vorschrift zu überwachen.

Ist bei ausländischen Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG die Eintragung der Verfügungsbeschränkung (§ 4 Abs. 4 ImmoInvFG) in ein Grundbuch oder ein vergleichbares Register rechtlich nicht vorgesehen, so ist die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkung in anderer geeigneter Form sicherzustellen.

#### **Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität**

Die Darstellung der Rentabilität basiert auf folgenden Grundsätzen:

Es wird eine Vorschaurechnung erstellt, welche in jedem Rechenschaftsbericht und Halbjahresbericht an neue Umstände und Erkenntnisse angepasst wird (rollierende Planung), wobei Zusammenfassungen möglich sind, soweit diese die Aussagekraft, Klarheit und Vergleichbarkeit der Vorschaurechnung nicht gefährden.

Maßstab der Vorschaurechnung stellt die Prognosegenauigkeit dar, wobei im Zweifel eine vorsichtige Entwicklung der Ertragskraft und des Fondsvermögens anzunehmen ist.

Für die Vorschaurechnung sind sämtliche fundierte Daten, sofern diese für die Entwicklung des Fondsvermögens von Bedeutung und für die konkreten Umstände des Fondsvermögens zur Prognose geeignet sind, heranzuziehen. Solche Parameter sind zum Beispiel die Entwicklung der einzelnen Mieten, Beschränkungen der Mietverträge und des Rechtssystems, die Leerstandquote und die Möglichkeit der Neuvermietung aufgrund des Immobilienmarktes, die Mietausfälle, die Betriebs- und Heizkostenentwicklung, geplante und geschätzte Instandhaltungen und Reparaturen, Personal und Personalkosten, die Zins-, Wechsel- und Börsenkurse, die Entwicklung des Immobilienmarktes und der Konjunktur, geplante Investitionen, Neuerwerbungen und Verkäufe von Vermögenswerten, rechtliche Änderungen insbesondere des Steuerrechtes, sowie sonstige relevante Einflussgrößen auf die Entwicklung und Ertragskraft des Fondsvermögens. Die Prognose hat auf die lokalen Umstände der einzelnen Immobilienobjekte Rücksicht zu nehmen.

Die Angaben über die zukünftige Ertrags- und Wertentwicklung des Immobilienfonds stellen eine aus den aktuellen Marktdaten für das geplante Immobilienportfolio abgeleitete Ertragserwartung dar, für deren tatsächliches Eintreten keine Haftung übernommen wird. Die berücksichtigten Parameter unterliegen Risiken, die Veränderungen bei den Erträgen und dem Verkehrswert der Liegenschaften verursachen und sich letztendlich auf den Anteilswert auswirken können. Risiken, die speziell im Grundbesitz liegen sind z.B. Leerstände, Mieterückstände und Mietausfälle, die sich u. a. aus der Änderung der Standortqualität oder der Mieterbonität ergeben können. Der Gebäudezustand kann auch Instandhaltungsaufwendungen erforderlich machen, die nicht immer vorhersehbar sind. Weiters bestehen auch Risiken aus Elementarschäden (Feuer, Hochwasser, Sturm, Erdbeben), aus Altlasten (wie Bodenverunreinigung, Asbest-Einbauten) und Baumängeln. Diese Risiken sind im Vorhinein nicht abschätzbar, weshalb die Wertentwicklung der Vergangenheit keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Immobilienfonds zulässt. Der Immobilienfonds wirkt diesen Risiken durch sorgfältige Prüfung der Immobilien vor dem Erwerb und einer professionellen Verwaltung entgegen und minimiert sie, soweit es ihm möglich ist.

Weiterführende Informationen und konkrete Vorschäudaten sind dem aktuellen Rechenschaftsbericht bzw. Halbjahresbericht zu entnehmen.

## **9. Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteile notiert oder gehandelt werden.**

Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgen durch die Depotbank. Die Anteile notieren derzeit an keiner Börse. Eine Börseneinführung an der Wiener Börse kann beantragt werden.

## **10. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf der Anteile.**

### Ausgabe von Anteilen

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei der im Anhang angeführten Zahl- und Einreichstelle erworben werden. Ein Anspruch des Anlegers auf Ausgabe effektiver Stücke besteht nicht. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

### Ausgabeaufschlag

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Wert eines Anteiles zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten beträgt bis zu 5 vH des Wertes eines Anteiles kaufmännisch gerundet auf den nächsten Cent (siehe Punkt 15 unter „Ausgabeaufschlag“).

### Abrechnungstichtag

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

## **11. Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden kann.**

### Rücknahme von Anteilen

Die Anteilinhaber können jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages bei der Depotbank verlangen.

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann unter gleichzeitiger Mitteilung an die Finanzmarktaufsicht vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds 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 zugleich zur Verfügung stehen.

Reichen nach Ablauf einer Frist von 12 Monaten die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte des Immobilienfonds zu veräußern.

Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen, bis zu 24 Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, wenn das erforderlich ist, Vermögenswerte beleihen, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen.

### Abrechnungstichtag

Der zur Abrechnung kommende gültige Rücknahmepreis ist, bei Einlangen der Order bei der Depotbank vor Ablauf der Cutoff-Zeit (Orderannahmeschluss), der von der Depotbank ermittelte Rechenwert des nächsten Bankarbeitstages. Später einlangende Orders werden mit dem Rücknahmepreis des übernächsten österreichischen Bankarbeitstages abgerechnet. Die Wertstellung für die Belastung des Kaufpreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach Abrechnungstichtag.

## **12. Beschreibung der Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge und Beschreibung der Ansprüche der Anteilinhaber auf Erträge.**

### Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen

Der Jahresgewinn (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft 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.

### Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen

Der Jahresgewinn (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) nach Deckung der Kosten wird nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen mit KEST-Abzug ab 01.09. ein gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

### Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug

#### **Vertrieb im Inland und/oder Ausland:**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gem. § 14 ImmoInvFG iVm § 94 EStG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft 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 § 14 ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszuzahlen.

#### **Vertrieb nur im Ausland:**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gemäß § 14 ImmoInvFG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft 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.

Als solcher Nachweis gilt das kumulierte Vorliegen der Erklärungen sowohl der Depotbank als auch der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, dass ihnen kein Verkauf an solche Personen bekannt ist, sowie von Fondsbestimmungen, die den ausschließlichen Vertrieb der Thesaurierungsanteilscheine im Ausland vorsehen.

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

#### Anlageziele/Anlagepolitik

Der REAL INVEST Europe ist ein Offener Publikumsfonds dessen Ziel es ist, ein europaweit veranlagtes Immobilienportfolio mit unterschiedlichen Renditeprofilen, die eine breite Streuung gewährleisten, aufzubauen. Die Streuung der Immobilien ist auch vom Immobilien-Investmentfondsgesetz gefordert: so hat der Immobilienfonds binnen 4 Jahren ab seiner ersten Auflage aus mindestens 10 Liegenschaften (direkt oder im Wege von Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften) zu bestehen.

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge durch Mieteinnahmen sowie kontinuierliche Wertzuwächse bei den Immobilien angestrebt. Durch eine breite Streuung nach Lage, Nutzungsart, Größe und Mieter soll eine ertrags- und risikoausgewogene Veranlagungsstruktur - dies unter Berücksichtigung einer entsprechenden Fungibilität der Immobilien - erreicht werden.

Neben dem zentral-, ost- und südosteuropäischen Raum (CEE- und SEE-Länder) investiert der REAL INVEST Europe in der ersten Phase in Deutschland. Mittel bis langfristig ist abhängig von der jeweiligen Marktentwicklung eine Ausweitung der Aktivitäten auch auf andere westeuropäische Länder geplant. Hauptkriterium bei der Auswahl der Zielmärkte und Investmentstandorte ist das Rendite- bzw. Mietentwicklungspotenzial des jeweiligen Immobilienmarktes.

Der Fonds verfolgt eine konservative Anlagepolitik im „Core“-Investmentstil. Das Portfolio wird in Objekte mit verschiedenem Risiko im Bereich Core Immobilien und Core+ Immobilien investiert.

Der Investitionsfokus des Offenen Immobilienfonds liegt bei den Gewerbeflächen auf Büro und Retail. Wohnungen (nur in Westeuropa) und Logistik werden nur optional bei besonderen Chancen selektiv beigemischt.

Derivate Finanzinstrumente werden ausschließlich zu Absicherungszwecken der Vermögensgegenstände des REAL INVEST Europe eingesetzt.

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

### Veräußerung und Belastung von Immobilien

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

Die Veräußerung von Immobilien ist zulässig soweit die Gegenleistung den gemäß § 20 der Fondsbestimmungen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände gemäß § 21 ImmoInvFG beziehen, ist zulässig, wenn diese im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung geboten ist und die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Kreditaufnahme und die Belastung erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt max. 50 vH des Verkehrswertes der gesamten Immobilien nicht überschreiten. Im Rahmen des § 21 der Fondsbestimmungen aufgenommene kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

### Kurzfristige Kreditaufnahme

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

### Kredit-/Darlehensgewährung an Grundstücks-Gesellschaften

Werden Darlehen an Grundstücks-Gesellschaften gewährt, so dürfen die einer Grundstücks-Gesellschaft gewährten Darlehen 50 vH des Wertes der von der Grundstücksgesellschaft gehaltenen Immobilien nicht übersteigen.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat sicherzustellen, dass die Summe der für Rechnung des Immobilienfonds den Grundstück-Gesellschaften insgesamt gewährten Darlehen 25 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt.

## **RISIKOHINWEISE**

### Allgemeines

Der Wert der Immobilien eines Fonds kann gegenüber dem ursprünglichen Anschaffungspreis / Wert steigen/fallen. Veräußert der Anleger Anteile an dem Immobilienfonds zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der in dem Fonds befindlichen Immobilien gegenüber dem Zeitpunkt seines Erwerbs von Anteilen gefallen sind, so hat dies zur Folge, dass er das von ihm in das Sondervermögen investierte Geld nicht vollständig zurückerhält.

### Wesentliche Risiken

**a) das Risiko, dass der gesamte Markt einer Assetklasse sich negativ entwickelt und dass dies den Preis und Wert dieser Anlagen negativ beeinflusst (Marktrisiko)**

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

Eine besondere Ausprägung des Marktrisikos ist das Zinsänderungsrisiko. Darunter versteht man die Möglichkeit, dass sich das Marktzinsniveau, das im Zeitpunkt der Begebung eines festverzinslichen Wertpapiers besteht, ändern kann. Änderungen des Marktzinsniveaus können sich unter anderem aus Änderungen der wirtschaftlichen Lage und der darauf reagierenden Politik der jeweiligen Notenbank ergeben. Steigen die Marktzinsen, so fallen i.d.R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen das Marktzinsniveau, so tritt bei festverzinslichen Wertpapieren eine gegenläufige Kursentwicklung ein. In beiden Fällen führt die Kursentwicklung dazu, dass die Rendite des Wertpapiers in etwa dem Marktzins entspricht. Die Kursschwankungen fallen jedoch je nach Laufzeit des festverzinslichen Wertpapiers unterschiedlich aus. So haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als solche mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben aber in der Regel gegenüber festverzinslichen Wertpapieren mit längeren Laufzeiten geringere Renditen.

**b) das Risiko, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen/ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann (Kreditrisiko)**

Neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte wirken sich auch die besonderen Entwicklungen der jeweiligen Aussteller auf den Kurs eines Wertpapiers aus. Auch bei sorgfältigster Auswahl der Wertpapiere kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Ausstellern eintreten.

**c) das Risiko, dass eine Transaktion innerhalb eines Transfersystems nicht wie erwartet abgewickelt wird, da eine Gegenpartei nicht fristgerecht oder wie erwartet zahlt oder liefert (Erfüllungsrisiko)**

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

**d) das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer entrichtet werden (Bonitätsrisiko)**

**e) das Risiko von Leerständen bei Immobilien**

**f) das Risiko, dass eine Position nicht rechtzeitig zu einem angemessenen Preis liquidiert werden kann (Liquiditätsrisiko)**

Unter Beachtung der Chancen und Risiken der Veranlagung in Immobilienfonds erwirbt die Kapitalanlagegesellschaft für den X-Immobilienfonds

insbesondere Wertpapiere, die an Börsen des In- und Auslandes amtlich zugelassen oder an organisierten Märkten gehandelt werden, die anerkannt und für das Publikum offen sind und deren Funktionsweise ordnungsgemäß ist.

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

Daneben werden Wertpapiere aus Neuemissionen erworben, deren Emissionsbedingungen die Verpflichtung enthalten, die Zulassung zur amtlichen Notierung an einer Börse oder an einem organisierten Markt zu beantragen, sofern ihre Zulassung spätestens vor Ablauf eines Jahres nach der Emission erlangt wird.

Die Kapitalanlagegesellschaft darf Wertpapiere erwerben, die an einer Börse oder einem geregelten Markt des EWR oder an einer der im Anhang genannten Börsen oder geregelten Märkte gehandelt werden.

**g) das Risiko, dass der Wert der Veranlagungen durch Änderungen des Wechselkurses beeinflusst wird (Wechselkurs- oder Währungsrisiko)**

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

**h) das Risiko des Verlustes von Vermögensgegenständen, die auf Depot liegen, durch Insolvenz, Fahrlässigkeit oder betrügerische Handlungen der Depotbank oder der Sub-Depotbank (Verwahrnisiko)**

**i) die Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen, Branchen, Regionen oder Märkte zurückzuführen sind (Klumpenrisiko)**

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

**j) das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind (z.B. zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder von Altlasten)**

**k) das Performancerisiko, sowie Informationen darüber, ob Garantien Dritter bestehen und ob solche Garantien eingeschränkt sind**

Für den Immobilienfonds erworbene Vermögensgegenstände können eine andere Wertentwicklung erfahren, als im Zeitpunkt des

Erwerbs zu erwarten war. Somit kann eine positive Wertentwicklung nicht zugesagt werden, außer im Fall einer Garantiegewährung durch eine dritte Partei.

**l) die Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber**

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

**m) das Inflationsrisiko**

Der Ertrag einer Investition kann durch die Inflationsentwicklung negativ beeinflusst werden. Das angelegte Geld kann einerseits infolge der Geldentwertung einem Kaufkraftverlust unterliegen, andererseits kann die Inflationsentwicklung einen direkten (negativen) Einfluss auf die Kursentwicklung von Vermögensgegenständen haben.

**n) das Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds („Kapital“ iSv NAV/Substanz des Fonds)**

Es besteht das Risiko, dass sich das Kapital des Immobilienfonds durch Bewertungsverluste verringert, die bei wiederkehrenden Bewertungen der Immobilien eintreten können. Weiters besteht das Risiko einer Verringerung des Kapitals durch Aufzehrung bei Rücknahmen und übermäßiger Ausschüttung von Anlagerenditen.

**o) das Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften**

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

**14. Gegenstände, die für den Immobilienfonds erworben werden dürfen**

**A) Immobilienvermögen**

Für den Immobilienfonds dürfen nach Maßgabe des ImmoInvFG und mit Zustimmung der Depotbank nachstehende Arten von Vermögenswerten erworben werden, wobei der Grundsatz der Risikostreuung zu beachten ist und berechnete Interessen der Anteilinhaber nicht verletzt werden dürfen:

1. Nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Vermögenswerte:

- a) bebaute Grundstücke;

- b) 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 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
  - c) 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 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
  - d) Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum, je unter den Voraussetzungen der lit. a) bis c).
2. Für den Immobilienfonds dürfen, wenn ein dauernder Ertrag zu erwarten ist auch folgende Gegenstände erworben werden:
- a) 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 und
  - b) außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke der in Z.1 lit. a bis c bezeichneten Art.

Die Grundstücke und Rechte nach Z.2 lit. a dürfen nur erworben werden, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke und Rechte in der Art des Z.2 lit. a 10 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.

Die Grundstücke nach Z.2 lit. b dürfen nur erworben werden, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke in der Art der Z.2 lit. b 20 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.

Bei Grundstücken nach Z.2 lit. b gelten ferner die Begrenzungen der Z.1 lit. b und c mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Wertes des Immobilienfonds der Wert der Grundstücke nach Z.2 lit. b tritt.

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

## **B) Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften erwerben und halten, wenn die Beteiligung einen dauernden Ertrag erwarten lässt.

Grundstücks-Gesellschaften sind Gesellschaften,

- a) deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds ausüben darf, und
- b) die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 21 InvFG erwerben dürfen, die nach den Fondsbestimmungen unmittelbar für den Immobilienfonds erworben werden dürfen.

Der Gesellschaftsvertrag oder die Satzung der Grundstücks-Gesellschaft muss sicherstellen, dass von der Grundstücks-Gesellschaft nicht mehr als drei Vermögenswerte im Sinne des § 21 gehalten werden dürfen und die Grundstücks-Gesellschaft einen Vermögenswert nur erwerben darf, wenn sein Wert zusammen mit dem Wert der bereits von der Grundstücks-Gesellschaft gehaltenen Vermögenswerte 20 vH des Wertes des Immobilienfonds, für dessen Rechnung eine Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft gehalten wird, nicht übersteigt.

2. Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die Kapitalanlagegesellschaft 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 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.
3. Verfügungen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien über Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Depotbank.

## **C) Liquiditätsveranlagung**

### **Hinweis:**

Die Beschränkung hinsichtlich der Höchstliquidität und der Mindestliquidität sind erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

**Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung war diese 4 Jahresfrist noch nicht abgelaufen.**

### **Höchstliquidität**

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

- 1. Bankguthaben;
- 2. Geldmarktinstrumente;
- 3. Anteile an Kapitalanlagefonds gemäß § 1 Abs. 1 InvFG 1993 und Anteile an Kapitalanlagefonds, die von einer Kapitalanlagegesellschaft mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verwaltet werden, die jeweils die Bestimmungen der Richtlinie



85/611/EWG erfüllen (OGAW) und die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich

- a) direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach den Z 1, 2 und 4 anlegen dürfen, und
- b) ihrerseits nicht mehr als 10vH ihres Fondsvermögens in Anteile anderer Kapitalanlagefonds investieren dürfen,

dies nach Maßgabe der folgend angeführten einschränkenden Bestimmungen

4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
5. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 vH des Fondsvermögens nicht überschreiten.

#### Beschränkungen für den Erwerb von Anteilen an Kapitalanlagefonds

Anteile an Kapitalanlagefonds nach Abs. 1 Z 3 dürfen für den Immobilienfonds nur in folgendem Umfang erworben werden:

- a) maximal 20 % des Nettovermögens des Immobilienfonds dürfen in Anteile an ein und demselben Kapitalanlagefonds veranlagt werden;
- b) der Immobilienfonds darf nicht mehr als 25 % der Anteile an einem Kapitalanlagefonds erwerben;
- c) dem Immobilienfonds dürfen für den Erwerb von Anteilen an Kapitalanlagefonds und deren Rücknahme keine Ausgabeaufschläge bzw. Rücknahmeabschläge verrechnet werden, wenn die den Kapitalanlagefonds verwaltende Kapitalanlagegesellschaft mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist.

Die Bestimmungen der lit. a) – c) gelten für Kapitalanlagefonds, welche aus mehreren Teilfonds bestehen (Umbrella-Fonds), für die einzelnen Teilfonds entsprechend.

#### **Mindestliquidität**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Vermögenswerten gemäß § 32 Abs. 1 Z 1 bis Z 4 ImmoInvFG, dies unter Berücksichtigung der Einschränkungen der Fondsbestimmungen in Bezug auf Anteile an Kapitalanlagefonds, zu halten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die Kapitalanlagegesellschaft 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 Kapitalanlagegesellschaft 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.

#### **Sonderbestimmungen für Bankguthaben**

Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden. Die Anlage von Mitteln des Fondsvermögens in Bankguthaben bei anderen Kreditinstituten sowie Verfügungen über solche Bankguthaben seitens der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bedarf der Zustimmung der Depotbank.

Anteile an geldmarktnahen Kapitalanlagefonds sind Bankguthaben gleichzuhalten.

#### **RISIKOHINWEISE**

Die Anlage in Anteilen eines Teilfonds eines Umbrella-Fonds ist mit einem zusätzlichen Risiko verbunden, weil der Umbrella-Fonds Dritten gegenüber insgesamt für die Verbindlichkeiten jedes Teilfonds haften.

Hinsichtlich der mit der sonstigen Liquiditätsveranlagung verbundenen Risiken wird auf die Ausführungen in Pkt. 13 ausdrücklich hingewiesen.

#### **D) Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik und Derivate**

##### **1) Pensionsgeschäfte**

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

Das bedeutet, dass die für den Fonds relevante Ausstattung der "in Pension genommenen" Vermögensgegenstände von der jeweiligen Basisausstattung differieren können. So kann z.B. die Verzinsung, Laufzeit und Kauf- und Verkaufskurs deutlich vom unterlegten Vermögensgegenstand abweichen. Das Marktrisiko wird dadurch ausgeschaltet.

## 2) Wertpapierleihe

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

Die dafür vereinnahmten Prämien stellen eine zusätzliche Ertragskomponente dar.

## 3) Notierte und nicht-notierte derivative Finanzinstrumente

Für einen Immobilienfonds dürfen abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente,

- die an einem geregelten Markt gemäß § 2 Z 37 BWG 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 (§ 2 Z 8 BWG) amtlich notiert oder an einem anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Drittlandes gehandelt werden, erworben werden oder
  - die nicht an einer Börse oder an einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate) eingesetzt werden, sofern
1. es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG sowie Beteiligungen gemäß § 23 ImmoInvFG oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.
  2. die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
  3. die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine

präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.

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

1. wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut ist, 10 vH des Fondsvermögens,
2. ansonsten 5 vH des Fondsvermögens.

## Verwendungszweck

Derivative Finanzinstrumente werden nur zu Absicherungszwecken der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, eingesetzt.

## 15. Bewertungsgrundsätze

Der Wert eines Anteiles ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds einschließlich der Erträge durch die Zahl der Anteile. Der Gesamtwert des Immobilienfonds ist nach den Fondsbestimmungen aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG und der jeweiligen Kurswerte der zum Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich Verbindlichkeiten, von der Depotbank zu ermitteln.

## Immobilien und Beteiligungen an Grundstücksgesellschaften

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

Die Bewertung der Immobilien hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung derartiger Vermögenswerte sowie bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien stellt der Depotbank eine neue Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG zur Verfügung, falls anzunehmen ist, dass der Wert der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10 vH des Immobilienvermögens abweicht. Bei Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG, die über eine Grundstücksgesellschaft gehalten werden, erfolgt bereits eine Neubewertung, wenn anzunehmen ist, dass der Wert von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5 vH des Immobilienvermögens 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 einer Grundstücks-Gesellschaft hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die im Jahresabschluss oder in der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Grundstücke [oder Immobilien] vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

#### **Wertpapiere und Bankguthaben**

Bei der Ermittlung der Kurswerte werden die letztbekanntesten Börsenkurse bzw. Preisfeststellungen zugrunde gelegt.

Wertpapiere, die weder an Börsen notiert sind noch an anderen organisierten Märkten gehandelt werden, werden zum aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung unter Berücksichtigung der Gesamtumstände angemessen ist.

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

Optionen, für die ein Börsen- oder Marktpreis nicht verfügbar ist, werden mit einem Preis angesetzt, der unter Einbeziehung sämtlicher erkennbarer Chancen und Risiken dem Marktpreis in wirtschaftlich vernünftiger Weise am nächsten kommt.

#### **16. Ermittlung der Verkaufs- oder Ausgabe- und der Auszahlungs- oder Rücknahmepreise der Anteile, insbesondere:**

##### **Methode und Häufigkeit der Berechnung dieser Preise**

##### **Angaben der mit dem Verkauf, der Ausgabe, der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile verbundenen Kosten**

##### **Angaben von Art, Ort, Häufigkeit der Veröffentlichung dieser Preise**

##### **Ausgabeaufschlag**

Bei Festsetzung des Ausgabepreises wird zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten beträgt bis zu 5 vH des Wertes eines Anteiles.

Hinweis:

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

#### **Rundung der Ausgabe- und Rücknahmepreise**

Der Ausgabepreis wird auf die nächsten Cent aufgerundet.

Der Rücknahmepreis wird auf den nächsten Cent abgerundet.

#### **Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise**

Der Wert eines Anteiles, der Ausgabe- und der Rücknahmepreis wird börsennotiert von der Depotbank ermittelt und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung mit Erscheinungsort im Inland und/oder in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft veröffentlicht.

#### **Kosten bei Ausgabe und Rücknahme der Anteile**

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile durch die Depotbank erfolgt ohne Berechnung zusätzlicher Kosten mit Ausnahme der Berechnung des Ausgabeaufschlags bei Ausgabe von Anteilscheinen.

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

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

##### **Verwaltungskosten**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 1,5 vH des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im Zusammenhang mit Vermögenswerten gemäß § 15 und § 18 der Fondsbestimmungen kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 2 vH des Kauf- bzw. des Verkaufspreises beanspruchen; bei von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 vH der Kosten der Baumaßnahmen erhoben werden.

### Sonstige Kosten

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen weiters folgende Aufwendungen (einschließlich Steuern) zu Lasten des Immobilienfonds:

- bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten)
- im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten
- alle sonstigen durch den Erwerb, die Bebauung, die Veräußerung und die Belastung sowie durch die Verwaltung der Immobilien verursachten Aufwendungen und Nebenkosten inkl. Steuern und Gebühren
- Sachverständigenkosten
- Kosten für Pflichtveröffentlichungen
- Depotgebühren
- Prüfungs-, Beratungs- und Abschlusskosten
- Jährliche Vergütung der Depotbank für ihre Tätigkeit von bis zu 0,10 vH des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.

Die oben genannten Nebenkosten im Zuge der Anschaffung einer Immobilie werden für die jeweilige Immobilie ab dem Jahr der Anschaffung über einen Zeitraum von 10 Jahren gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet.

Vom Nettoabwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH des Fondsvermögens.

Im aktuellen Rechenschaftsbericht sind im Kapitel „Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens“ unter Fondsergebnis die Position „sonstige Verwaltungsaufwendungen“ angeführt, die sich aus den oben genannten Positionen zusammensetzen.

### **18. sofern Dienste externer Beratungsfirmen oder Anlageberater in Anspruch genommen werden und die Vergütungen hierfür zu Lasten des Immobilienfonds gehen, Angaben über:**

**den Namen der Firma oder des Beraters**

**Einzelheiten des Vertrages mit der Verwaltungsgesellschaft oder der Investmentgesellschaft, die für die Anteilinhaber von Interesse sind**

**andere Tätigkeiten von Bedeutung**

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung werden zu Lasten des Fondsvermögens gehende Dienste externer Beratungsfirmen und Anlageberatern nicht in Anspruch genommen.

## **ABSCHNITT III**

### **ANGABEN ÜBER DIE DEPOTBANK**

#### **1. Firma, Rechtsform; Sitz und Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt**

UniCredit Bank Austria AG, Schottengasse 6-8, 1010 Wien.

#### **2. Angaben über den Vertrag der Depotbank mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien**

Die Depotbank hat gemäß Bescheid GZ: FMA – IM25 1102/0001-INV/2005 der Finanzmarktaufsicht vom 22.12.2005 die Funktion der Depotbank übernommen. Ihr obliegt die Ausgabe und Rücknahme der Anteilscheine sowie die Führung der Konten und Depots des Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG. Die der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien nach den Fondsbestimmungen für die Verwaltung zustehende Vergütung und der Ersatz für die mit der Verwaltung zusammenhängenden Aufwendungen sind von der Depotbank zu Lasten der für den Immobilienfonds geführten Konten zu bezahlen. Die Depotbank darf die ihr für die Verwahrung der Wertpapiere des Immobilienfonds und für die Kontenführung zustehende Vergütung dem Immobilienfonds anlasten. Bei diesen Maßnahmen kann die Depotbank nur auf Grund eines Auftrages der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien handeln.

Die Depotbank übt eine wesentliche Kontrollfunktion hinsichtlich der Geschäftsgebarung der Kapitalgesellschaft für Immobilien betreffend der Immobilienfonds aus und ist daher als wichtiges Anlegerschutzinstrument zu sehen.

Die Depotbank hat sowohl die Ausgabe und Rücknahme der Anteilscheine als auch die Verwahrung der zu einem Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere durchzuführen und die zum Immobilienfonds gehörenden Konten zu führen. Die Depotbank hat den Bestand an Vermögenswerten inklusive der Liquiditätsbestände laufend zu überwachen. Die für die Tätigkeit bei der Depotbank zustehende Vergütung bzw. der Ersatz für ihre Aufwendungen sind dem Immobilienfonds anzulasten.

Der Depotbank obliegt es gemäß § 8 ImmoInvFG, den Gesamtwert des Immobilienfonds zu ermitteln. Gemäß § 7 Abs. 6 ImmoInvFG hat sie den bei Ausgabe von Anteilen empfangenen Gegenwert unverzüglich dem Fondsvermögens zur Verfügung zu stellen.

Gemäß § 4 Abs. 4 ImmoInvFG darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien nur mit Zustimmung der Depotbank Liegenschaften, Baurechte, Superädifikate oder Anteile an Grundstücksgesellschaften erwerben, veräußern oder belasten, die zu einem von ihr verwalteten Immobilienfonds gehören oder gehören sollen. Die Depotbank hat der beabsichtigten Verfügung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zuzustimmen, wenn diese im Einklang mit dem ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen steht. Die Depotbank hat daher insbesondere zu überprüfen, ob der Kaufpreis einer Immobilien dem von den Sachverständigen ermittelten Wert bzw. dem daraus ermittelten Mittelwert entspricht, ob das Geschäft mit den Veranlagungsvorschriften gemäß § 21 ImmoInvFG, dem Erfordernis einer Mindeststreuung gemäß § 22 ImmoInvFG, und den in den Fondsbestimmungen näher definierten Grundsätzen der Anlagepolitik entspricht. Handelt die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ohne Zustimmung der Depotbank, ist die Verfügung unwirksam.

Nach § 5 ImmoInvFG ist die Kreditaufnahme und die Belastung von Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG u.a. nur zulässig, wenn die Depotbank zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Kreditaufnahme und die Belastung erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.

Bei der Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 ImmoInvFG hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank vorzugehen.

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung von bis zu 0,15 vH des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.

### **3. Haupttätigkeit der Depotbank**

Die Depotbank ist ein Kreditinstitut nach österreichischem Recht. Ihre Haupttätigkeit ist das Giro-, Einlagen- und Kreditgeschäft sowie das Wertpapiergeschäft.

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

Wien, 11.3.2011

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann

Harald Kopertz

## **ANHANG**

### **1. Vertriebsstellen**

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

### **2. Fondsbestimmungen, Liste der Börsen mit Amtlichem Handel und organisierten Märkten**

# Fondsbestimmungen

## REAL INVEST Europe

Immobilienfonds

### INHALTSVERZEICHNIS

#### Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG

- § 1 Grundlagen
- § 2 Rechtsnatur des Immobilienfonds
- § 3 Anteilscheine und Sammelurkunden
- § 4 Verwaltung des Immobilienfonds
- § 5 Depotbank
- § 6 Ausgabe und Anteilswert
- § 7 Rücknahme
- § 8 Rechnungslegung
- § 9 Behebungszeit für Ertragsanteile
- § 10 Veröffentlichung
- § 11 Änderung der Fondsbestimmungen
- § 12 Kündigung und Abwicklung
- § 12a Zusammenlegung oder Übertragung von Fondsvermögen

#### Besondere Fondsbestimmungen

- § 13 Depotbank
- § 14 Zahl- und Einreichstellen
- § 15 Immobilienveranlagung
- § 16 Risikomischung
- § 17 Bankguthaben und Wertpapierveranlagung
- § 18 Grundstücks-Gesellschaften
- § 19 Derivative
- § 19a OTC-Derivate
- § 20 Bewertung
- § 21 Kurzfristige Kreditaufnahme
- § 22 Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme
- § 22a Pensionsgeschäfte
- § 22b Wertpapierleihe
- § 23 Grundsätze der Vorscheurechnung
- § 24 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme
- § 25 Rechnungsjahr
- § 26 Kosten, Ersatz von Aufwendungen
- § 27 Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen
- § 28 Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug
- § 28a Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche)
- § 28b Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)

Anhang zu § 19

## **Allgemeine Fondsbestimmungen nach dem ImmoInvFG**

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen den Anteilhabern und der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (nachstehend "Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien" genannt) sowie der UniCredit Bank Austria AG (nachstehend „Depotbank“ genannt) für den von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwalteten Immobilienfonds, die nur in Verbindung mit den für den jeweiligen Immobilienfonds aufgestellten „Besonderen Fondsbestimmungen“ gelten:

### **§ 1 Grundlagen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien unterliegt den Vorschriften des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes (nachstehend ImmoInvFG) in der jeweils geltenden Fassung.

### **§ 2 Rechtsnatur des Immobilienfonds**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilhaber.

Die Anzahl der Anteile ist nicht begrenzt.

2. Die Anteile werden durch Anteilscheine mit Wertpapiercharakter über einen oder mehrere Anteile verkörpert. Die Anteilscheine verbriefen die Rechte der Anteilhaber gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank.

Nach Maßgabe der besonderen Fondsbestimmungen können die Anteilscheine in mehreren Anteilscheingattungen ausgegeben werden.

Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden (gemäß § 24 Depotgesetz, in der jeweils geltenden Fassung) dargestellt.

3. Jeder Erwerber eines Anteiles an einer Sammelurkunde erwirbt in der Höhe seines Anteiles an den in der Sammelurkunde verbrieften Anteilen eine schuldrechtliche Teilhabe an sämtlichen Vermögenswerten des Immobilienfonds.

4. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf mit Zustimmung ihres Aufsichtsrates die Anteile teilen (splitten) und zusätzliche Anteilscheine an die Anteilhaber ausgeben oder die alten Anteilscheine in neue umtauschen, wenn sie zufolge der Höhe des errechneten Anteilwertes (§ 6) eine Teilung der Anteile als im Interesse der Anteilhaber gelegen erachtet.

### **§ 3 Anteilscheine und Sammelurkunden**

1. Die Anteilscheine lauten auf den Inhaber.

2. Die Sammelurkunden tragen die handschriftliche Unterfertigung eines Geschäftsführers oder eines dazu beauftragten Angestellten der Depotbank sowie die handschriftlichen oder vervielfältigten Unterschriften zweier Geschäftsführer der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

### **§ 4 Verwaltung des Immobilienfonds**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, über die Vermögenswerte des Immobilienfonds zu verfügen und die Rechte aus diesen Vermögenswerten auszuüben. Sie handelt hierbei im eigenen Namen für Rechnung der Anteilhaber. Sie hat hierbei die Interessen der Anteilhaber zu wahren, die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführers im Sinne des § 84 Abs.1 Aktiengesetz anzuwenden und die Bestimmungen des ImmoInvFG sowie die Fondsbestimmungen einzuhalten. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann sich bei der Verwaltung des Immobilienfonds zum Zwecke einer effizienteren Geschäftsführung Dritter bedienen, die hierbei für Rechnung der Anteilhaber handeln.

2. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung eines Immobilienfonds weder Gelddarlehen gewähren noch Verpflichtungen aus einem Bürgschafts- oder einem Garantievertrag eingehen.

Hiervon ist eine Darlehensgewährung an Grundstücks-Gesellschaften gemäß § 24 ImmoInvFG (§ 18) ausgenommen.

3. Vermögenswerte des Immobilienfonds dürfen außer in den – laut den „Besonderen Fondsbestimmungen“ – vorgesehenen Fällen nicht verpfändet oder sonst belastet, zur Sicherung übereignet oder abgetreten werden.



## **§ 5 Depotbank**

Die im Sinne des § 35 ImmoInvFG bestellte Depotbank (§ 13) führt die Depots und Konten des Immobilienfonds und übt alle übrigen, ihr im ImmoInvFG sowie in den Fondsbestimmungen übertragenen Funktionen aus. Bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben handelt die Depotbank unabhängig von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und ausschließlich im Interesse der Anteilinhaber. Danach ist die Depotbank verpflichtet, im Interesse der Anteilinhaber tätig zu werden. Sie wird jedoch nach Maßgabe der Bestimmungen des ImmoInvFG den Weisungen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Folge leisten und den Verfügungen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zustimmen, sofern diese nicht gegen gesetzliche Vorschriften und die Fondsbestimmungen verstoßen.

## **§ 6 Ausgabe und Anteilswert**

1. Die Depotbank hat die Ausgabe der Anteile vorzunehmen. Anteile dürfen nur gegen volle Leistung des Ausgabepreises ausgegeben werden. Sacheinlagen sind unzulässig. Die Depotbank hat den Wert eines Anteiles (Anteilswert) für jede Anteilscheingattung jedes Mal dann zu errechnen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Die Depotbank hat den Ausgabe- und den Rücknahmepreis (§ 7) der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Ausgabe oder eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Der Wert eines Anteiles ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds einschließlich der Erträge durch die Zahl der Anteile. Der Gesamtwert des Immobilienfonds ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG und der jeweiligen Kurswerte der zum Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich Verbindlichkeiten, von der Depotbank zu ermitteln.

Der Ermittlung der Kurswerte werden die letztbekanntesten Börsenkurse bzw. Preisfeststellungen zugrunde gelegt. Die Bewertung der Vermögenswerte erfolgt gemäß § 20.

Die in § 26 genannten Nebenkosten im Zuge der Anschaffung einer Immobilie werden für die jeweilige Immobilie ab dem Jahr der Anschaffung über einen Zeitraum von 10 Jahren, gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien stellt der Depotbank eine neue Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG zur Verfügung, falls anzunehmen ist, dass der Wert der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10 vH des Immobilienvermögens abweicht. Bei Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG, die über eine Grundstücksgesellschaft gehalten werden, erfolgt bereits eine Neubewertung, wenn anzunehmen ist, dass der Wert von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5 vH des Immobilienvermögens abweicht.

2. Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil zur Deckung der Ausgabekosten der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien. Der sich ergebende Preis wird aufgerundet. Die Höhe dieses Aufschlages bzw. der Rundung ist in den „Besonderen Fondsbestimmungen“ (§ 24) angeführt. Der Ausgabepreis ist von der Depotbank abzüglich des Aufschlages unverzüglich auf einem gesperrten Konto zu verbuchen

3. Der Ausgabepreis und der Rücknahmepreis werden für jede Anteilscheingattung gem. § 10 Abs. 3 Z 3 Kapitalmarktgesetz (KMG) in elektronischer Form auf der Internet-Seite der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sowie in den im Verkaufsprospekt bezeichneten elektronischen Informationsmedien veröffentlicht.

## **§ 7 Rücknahme**

1. Die Depotbank hat die Rücknahme der Anteile vorzunehmen. Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis auszuzahlen, und zwar gegebenenfalls gegen Rückgabe des Anteilscheines, der noch nicht fälligen Erträgnisscheine und des Erneuerungsscheines.

2. Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Wert eines Anteiles, abzüglich eines Abschlages und / oder einer Abrundung, soweit dies in den „Besonderen Fondsbestimmungen“ angeführt ist.

Der Rücknahmepreis ist von der Depotbank, abzüglich des Abschlags, soweit dies in den „Besonderen Fondsbestimmungen“ aufgeführt ist, von dem gesperrten Konto an den Anteilinhaber zu zahlen. Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises gemäß § 6 kann unter gleichzeitiger Anzeige an die Finanzmarktaufsicht und entsprechender Information der Anteilinhaber vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten des Immobilienfonds sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Reichen nach Ablauf einer Frist von 12 Monaten die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte des Immobilienfonds zu veräußern.

Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen, bis zu 24 Monaten, nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme, kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Vermögenswerte des Immobilienfonds beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen.

## **§ 8 Rechnungslegung**

1. Innerhalb von vier Monaten nach Ablauf des Rechnungsjahres des Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Rechenschaftsbericht.

2. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten sechs Monate des Rechnungsjahres eines Immobilienfonds veröffentlicht die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien einen gemäß § 13 ImmoInvFG erstellten Halbjahresbericht. Der Halbjahresbericht hat die Vorschau Daten bis Ende des Rechnungsjahres zu enthalten.

3. Der Rechenschaftsbericht und der Halbjahresbericht werden in der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht aufgelegt und auf der Homepage der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zur Verfügung gestellt.

## **§ 9 Behebungszeit für Ertragsanteile**

Der Anspruch der Anteilscheininhaber auf Herausgabe der Ertragsanteile verjährt nach Ablauf von fünf Jahren. Solche Ertragsanteile sind nach Ablauf der Frist als Erträge des Immobilienfonds zu behandeln.

## **§ 10 Veröffentlichung**

Auf alle die Anteilscheine betreffenden Veröffentlichungen - ausgenommen die Verlautbarung der gemäß § 6 ermittelten Werte - findet § 10 Abs. 3 und 4 Kapitalmarktgesetz (KMG) Anwendung.

Die Veröffentlichungen können entweder

- durch vollständigen Abdruck im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder
- indem Exemplare dieser Veröffentlichung am Sitz der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Zahlstellen in ausreichender Zahl und kostenlos zur Verfügung gestellt werden, und das Erscheinungsdatum und die Abholstellen im Amtsblatt zur Wiener Zeitung kundgemacht wurden oder
- gemäß § 10 Abs 3 Z 3 KMG in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erfolgen.

Die Mitteilung gemäß § 10 Abs. 4 KMG erfolgt im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder in einer Zeitung mit Verbreitung im gesamten Bundesgebiet.

Für Prospektänderungen gem. § 7 Abs.2 ImmoInvFG kann die Mitteilung auch lediglich in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erfolgen.

## **§ 11 Änderung der Fondsbestimmungen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Fondsbestimmungen mit Zustimmung des Aufsichtsrates und mit Zustimmung der Depotbank ändern. Die Änderung bedarf ferner der Bewilligung der Finanzmarktaufsicht. Die Änderung ist zu veröffentlichen. Sie tritt mit dem in der Veröffentlichung angegebenen Tag, frühestens aber 3 Monate nach der Veröffentlichung in Kraft.

## **§ 12 Kündigung und Abwicklung**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds nach Einholung der Bewilligung durch die Finanzmarktaufsicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten (§ 15 Abs. 1 ImmoInvFG) bzw., sofern das Fondsvermögen € 30 Mio. unterschreitet, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist durch öffentliche Bekanntmachung (§ 10) kündigen (§15 Abs. 2 ImmoInvFG). Eine Kündigung gemäß § 15 Abs. 2 ImmoInvFG ist während einer Kündigung gem. § 15 Abs. 1 ImmoInvFG nicht zulässig.

2. Endet das Recht der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zur Verwaltung dieses Immobilienfonds, so wird die Verwaltung oder Abwicklung nach den diesbezüglichen Bestimmungen des ImmoInvFG erfolgen

## **§ 12a Zusammenlegung oder Übertragung von Fondsvermögen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann das Fondsvermögen des Immobilienfonds unter Einhaltung von § 3 Abs.2 bzw. § 15 Abs. 4 ImmoInvFG mit Fondsvermögen anderer Immobilienfonds zusammenlegen oder das Fondsvermögen des Immobilienfonds auf Fondsvermögen anderer Immobilienfonds übertragen bzw. Fondsvermögen anderer Immobilienfonds in das Fondsvermögen des Immobilienfonds übernehmen.

Dem Anteilinhaber dürfen durch diese Vorgehensweise keine Kosten entstehen.

## **Besondere Fondsbestimmungen**

für den **REAL INVEST Europe**, Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG.

## **§ 13 Depotbank**

1. Depotbank ist die UniCredit Bank Austria AG, Wien.

2. Die zum Fondsvermögen gehörenden Wertpapiere, Geldmarktinstrumente sowie Guthaben werden von der Depotbank in gesperrten Depots („Sperrdepots“) sowie gesperrten Konten („Sperrkonten“) verwahrt. Die Depotbank ist berechtigt und verpflichtet, die auf den gesperrten Konten verwahrten Guthaben des Immobilienfonds auf Sperrkonten bei anderen Kreditinstituten zu übertragen, wenn die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Depotbank entsprechend anweist. Die zum Fondsvermögen gehörenden Wertpapiere kann die Depotbank einem anderen inländischen oder ausländischen Kreditinstitut oder einer Wertpapiersammelbank zur Verwahrung anvertrauen.

3. Der Bestand an Vermögenswerten gem. § 21 ImmoInvFG sowie Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften und weiterer nicht verwahrfähiger Vermögensgegenstände ist laufend zu überwachen.

4. Der Kaufpreis aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen des Fondsvermögens, die anfallenden Erträge, Entgelte für Wertpapierdarlehen und Optionspreise, die Dritte für das eingeräumte Optionsrecht zahlen sowie sonstige dem Fondsvermögen zustehende Geldbeträge sind von der Depotbank auf für das Fondsvermögen eingerichteten Sperrkonten zu verbuchen. Aus den Sperrkonten oder Sperrdepots führt die Depotbank auf Weisung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien

- a) die Bezahlung des Kaufpreises beim Erwerb von Wertpapieren, Vermögenswerten gem. § 21 ImmoInvFG, von Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften oder von sonstigen Vermögensgegenständen, die Leistung und Rückgewähr von Sicherheiten für Derivative, Wertpapierdarlehen und Pensionsgeschäfte, Zahlungen von Transaktionskosten und sonstigen Gebühren sowie die Begleichung sonstiger durch die Verwaltung des Fondsvermögens bedingter Verpflichtungen,

<ul style="list-style-type: none"> <li>b) die Lieferung beim Verkauf von Vermögensgegenständen sowie die Lieferung bei der darlehensweisen Übertragung von Wertpapieren sowie etwaiger weiterer Lieferpflichten, und</li> <li>c) die Ausschüttung der Gewinnanteile an die Anteilinhaber durch.</li> </ul>
<p>5. Die Depotbank hat dafür zu sorgen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und die Ermittlung des Wertes der Anteile den Vorschriften des ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen entsprechen;</li> <li>b) bei den für gemeinschaftliche Rechnung der Anteilinhaber getätigten Geschäften der Gegenwert innerhalb der üblichen Fristen in ihre Verwahrung gelangt;</li> <li>c) die Erträge des Fondsvermögens gemäß den Vorschriften des ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen verwendet werden;</li> <li>d) die erforderlichen Sicherheiten für Wertpapierdarlehen rechtswirksam bestellt und jederzeit vorhanden sind und</li> <li>e) die für das jeweilige Fondsvermögen geltenden gesetzlichen und in den Fondsbestimmungen festgelegten Anlagegrenzen eingehalten werden.</li> </ul>
<p>6. Wenn das Fondsvermögen Beteiligungen an einer Grundstücks-Gesellschaft hält, hat die Depotbank</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) zu überwachen, dass der Erwerb einer Beteiligung unter Beachtung der §§23 ff ImmoInvFG erfolgt;</li> <li>b) die Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft monatlich zu überprüfen;</li> <li>c) zu überwachen, dass eine Vereinbarung zwischen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Grundstücks-Gesellschaft getroffen wird, wonach die der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds zustehenden Zahlungen, der Liquidationserlös und sonstigen zustehenden Beträge unverzüglich auf ein Sperrkonto bei der Depotbank einzuzahlen sind.</li> </ul>
<p>7. Die Depotbank hat die Eintragung der Verfügungsbeschränkungen nach § 9 ImmoInvFG in das Grundbuch oder bei ausländischen Immobilien die Sicherstellung und die Wirksamkeit der Verfügungsbeschränkungen zu überwachen.</p>
<p>8. Die Depotbank ist berechtigt und verpflichtet, im eigenen Namen gemäß § 37 EO durch Klage Widerspruch zu erheben, wenn auf einen zu einem Immobilienfonds gehörigen Vermögensgegenstand Exekution geführt wird, sofern es sich nicht um eine gemäß dem ImmoInvFG rechtmäßig begründete Forderung gegen den Immobilienfonds handelt.</p>
<p>9. Die Depotbank ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilinhaber wegen Verletzung des ImmoInvFG oder der Fondsbestimmungen gegen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien geltend zu machen. Die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durch die Anteilinhaber ist dadurch nicht ausgeschlossen.</p>
<p>10. Die Depotbank haftet gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und den Anteilinhabern für jede Schädigung, die durch ihre schuldhafte Pflichtverletzung verursacht worden ist. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, im eigenen Namen Ansprüche der Anteilinhaber geltend zu machen. Die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Depotbank durch die Anteilinhaber ist dadurch nicht ausgeschlossen.</p>
<p><b>§ 14 Zahl- und Einreichstellen, Anteilscheine</b></p>
<p>1. Zahl- und Einreichstelle für die Anteilscheine und Erträgnisscheine ist die UniCredit Bank Austria AG.</p>
<p>2. Für den Immobilienfonds werden sowohl Ausschüttungs- als auch Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug und Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug und zwar jeweils über einen Anteil ausgegeben.</p>
<p>Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, auch Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug (Auslandstranche) über einen Anteil auszugeben.</p>
<p>Die Anteilscheine werden in Sammelurkunden dargestellt. Effektive Stücke können daher nicht ausgefolgt werden.</p>

3. Soweit die Anteilscheine in Sammelurkunden dargestellt werden, erfolgt die Gutschrift der Ausschüttungen gem. § 27 bzw. der Auszahlungen gemäß § 28 durch das jeweils für den Anteilinhaber depotführende Kreditinstitut.

## **§ 15 Immobilienveranlagung**

1. Für den Immobilienfonds dürfen nach Maßgabe des ImmoInvFG und mit Zustimmung der Depotbank nachstehende Arten von Vermögenswerten erworben werden, wobei der Grundsatz der Risikostreuung zu beachten ist und berechnete Interessen der Anteilinhaber nicht verletzt werden dürfen:

Nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Vermögenswerte:

a) bebaute Grundstücke;

b) 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 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;

c) 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 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;

d) Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum, je unter den Voraussetzungen der lit. a) bis c).

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

a) 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 und

b) außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke der in Z.1 lit. a bis c bezeichneten Art.

Die Grundstücke und Rechte nach Z.2 lit. a dürfen nur erworben werden, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke und Rechte in der Art des Z.2 lit. a 10 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.

Die Grundstücke nach Z.2 lit. b dürfen nur erworben werden, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke in der Art der Z.2 lit. b 20 vH des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.

Bei Grundstücken nach Z.2 lit. b gelten ferner die Begrenzungen der Z.1 lit. b und c mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Wertes des Immobilienfonds der Wert der Grundstücke nach Z.2 lit. b tritt.

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

4. Die Auswahl der Immobilien erfolgt schwerpunktmäßig nach folgenden Grundsätzen:

Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge durch Mieteinnahmen sowie kontinuierliche Wertzuwächse bei den Immobilien angestrebt. Durch eine breite Streuung nach Lage, Nutzungsart, Größe und Mieter soll eine ertrags- und risikoausgewogene Veranlagungsstruktur – dies unter Berücksichtigung einer entsprechenden Fungibilität der Immobilien - erreicht werden.

Regional liegt der Veranlagungsschwerpunkt in städtischen Ballungsgebieten der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR), der Schweiz sowie von Beitrittskandidaten zum Europäischen Wirtschaftsraum.

## **§ 16 Risikomischung**

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Vermögenswerten gemäß § 15 Z 1 und 2 bestehen.

2. Keiner der Vermögenswerte gemäß § 15 Z 1 und 2 darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 vH des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.

3. Die Begrenzungen der Z.1 und 2 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.

## **§ 17 Bankguthaben und Wertpapierveranlagung**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kann für einen Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49 vH des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben;
2. Geldmarktinstrumente;
3. Anteile an Kapitalanlagefonds gemäß § 1 Abs.1 InvFG 1993 und Anteile an Kapitalanlagefonds, die von einer Kapitalanlagegesellschaft mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum verwaltet werden, die jeweils die Bestimmungen der Richtlinie 85/611/EWG erfüllen (OGAW) und die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich
  - a) direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach den Z 1, 2 und 4 anlegen dürfen, und
  - b) ihrerseits nicht mehr als 10vH ihres Fondsvermögens in Anteile anderer Kapitalanlagefonds investieren dürfen,dies nach Maßgabe der einschränkenden Bestimmungen des Abs. 2.
4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
5. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 vH des Fondsvermögens nicht überschreiten.

2. Anteile an Kapitalanlagefonds nach Abs. 1 Z 3 dürfen für den Immobilienfonds nur in folgendem Umfang erworben werden:

- a) maximal 20% des Nettovermögens des Immobilienfonds dürfen in Anteile an ein und demselben Kapitalanlagefonds veranlagt werden;
- b) der Immobilienfonds darf nicht mehr als 25% der Anteile an einem Kapitalanlagefonds erwerben;
- c) dem Immobilienfonds dürfen für den Erwerb von Anteilen an Kapitalanlagefonds und deren Rücknahme keine Ausgabeaufschläge bzw. Rücknahmeabschläge verrechnet werden, wenn die den Kapitalanlagefonds verwaltende Kapitalanlagegesellschaft mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist.

Die Bestimmungen der lit. a) – c) gelten für Kapitalanlagefonds, welche aus mehreren Teilfonds bestehen (Umbrella-Fonds), für die einzelnen Teilfonds entsprechend.

3. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 vH des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Vermögenswerten gemäß Abs 1 Z 1 bis Z 4 zu halten.

4. Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 vH des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

5. Die Anlage von Mitteln des Fondsvermögens in Bankguthaben bei anderen Kreditinstituten sowie Verfügungen über solche Bankguthaben seitens der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien bedarf der Zustimmung der Depotbank.

## **§ 18 Grundstücks-Gesellschaften**

1. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften erwerben und halten, wenn die Beteiligung einen dauernden Ertrag erwarten lässt.

Grundstücks-Gesellschaften sind Gesellschaften,

- a) deren Unternehmensgegenstand im Gesellschaftsvertrag oder in der Satzung auf Tätigkeiten beschränkt ist, welche die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für den Immobilienfonds ausüben darf, und
- b) die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 21 ImmoInvFG erwerben dürfen, die nach den Fondsbestimmungen unmittelbar für den Immobilienfonds erworben werden dürfen.

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

3. Verfügungen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien über Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften bedürfen der Zustimmung der Depotbank.

## **§ 19 Derivative**

Für einen Immobilienfonds dürfen zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die an einem geregelten Markt gemäß § 2 Z 37 BWG 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 (§ 2 Z 8 BWG) amtlich notiert oder an einem anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Drittlandes gehandelt werden, erworben werden, sofern es sich bei den Basiswerten um Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG sowie Beteiligungen gemäß § 23 ImmoInvFG oder um Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen handelt, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

## **§ 19a OTC-Derivate**

1. Für einen Immobilienfonds dürfen zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:

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

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

3. Das Ausfallrisiko bei Geschäften eines Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:

1. wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut ist, 10 vH des Fondsvermögens,
2. ansonsten 5 vH des Fondsvermögens.

## **§ 20 Bewertung**

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

2. Die Bewertung der Vermögenswerte im Sinne des § 15 hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung derartiger Vermögenswerte, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass.

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung des Immobilienfonds und seiner Anteile ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei oder mehreren Sachverständigen gemäß Z.1 zu Grunde zu legen.

3. Bei einer Beteiligung nach § 18 hat die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Grundstücke mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Sachverständigen gemäß Z.1 festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Grundstücke vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Grundstücke vor ihrem Erwerb. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

## **§ 21 Kurzfristige Kreditaufnahme**

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

Im Rahmen des § 7 aufgenommene Kredite sind auf diesen Hundertsatz nicht anzuwenden.

## **§ 22 Veräußerung und Belastung, Kreditaufnahme**

Die Veräußerung von Vermögenswerten gemäß § 15 ist zulässig soweit die Gegenleistung den gemäß § 20 ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Die Kreditaufnahme und die Belastung von Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf Vermögensgegenstände gemäß § 21 ImmoInvFG beziehen, ist zulässig, wenn diese im Rahmen einer ordnungsmäßigen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt, weil sie die Bedingungen, unter denen die Kreditaufnahme und die Belastung erfolgen sollen, für marktüblich erachtet.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 50 vH des Verkehrswertes der Vermögenswerte gemäß § 15 nicht überschreiten. Im Rahmen des § 21 aufgenommene Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.



## **§ 22a Pensionsgeschäfte**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt innerhalb der Veranlagungsgrenzen Vermögensgegenstände gemäß § 32 ImmoInvFG mit der Verpflichtung des Verkäufers, diese Vermögensgegenstände zu einem im vorhinein bestimmten Zeitpunkt zu einem im voraus bestimmten Preis zurückzunehmen, für das Fondsvermögen zu kaufen.

## **§ 22b Wertpapierleihe**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist berechtigt, Wertpapiere bis zu 30 vH des Fondsvermögens im Rahmen eines anerkannten Wertpapierleihsystems an Dritte befristet unter der Bedingung zu übereignen, dass der Dritte verpflichtet ist, die übereigneten Wertpapiere nach Ablauf einer im vorhinein bestimmten Leihdauer wieder zurück zu übereignen.

## **§ 23 Grundsätze der Vorscheurechnung**

Für die Darstellung der Vorscheurechnung für die Entwicklung und Erhaltung des Fondsvermögens werden folgende Grundsätze angewendet:

Die Vorschaudaten des Halbjahresberichtes werden in der Form dargestellt, dass unter Anwendung der erforderlichen kaufmännischen Sorgfalt anhand der Halbjahresergebnisse eine Hochrechnung auf das gesamte Fondsrechnungsjahr erfolgt, wobei einerseits die zu erwartenden laufenden Erträge und Einnahmen und mögliche Ausfälle und andererseits voraussichtliche Kosten und erkennbare Auswirkungen auf die Wertentwicklung der Immobilien dargestellt werden.

## **§ 24 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme**

Die Berechnung des Anteilswertes gemäß § 6 erfolgt in EUR.

Der Ausgabezuschlag zur Deckung der Ausgabekosten der Gesellschaft beträgt bis zu 5 vH.

Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilswert.

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

## **§ 25 Rechnungsjahr**

Das Rechnungsjahr des Fonds ist die Zeit vom 01. Juli. bis zum 30. Juni des nächsten Kalenderjahres.

## **§ 26 Kosten, Ersatz von Aufwendungen**

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 1,5 v H des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im Zusammenhang mit Vermögenswerten gemäß § 15 und § 18 kann die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 2 vH des Kauf- bzw. des Verkaufspreises beanspruchen;

bei von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 vH der Kosten der Baumaßnahmen erhoben werden.

Neben den vorgenannten Vergütungen gehen weiters folgende Aufwendungen (einschließlich Steuern) zu Lasten des Immobilienfonds:

- bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapital- und Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebs- und Rechtsverfolgungskosten)
- im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten
- alle sonstigen durch den Erwerb, die Bebauung, die Veräußerung und die Belastung sowie durch die Verwaltung der Immobilien verursachten Aufwendungen und Nebenkosten inkl. Steuern und Gebühren

- Sachverständigenkosten
- Kosten für Pflichtveröffentlichungen
- Depotgebühren
- Prüfungs-, Beratungs- und Abschlusskosten
- Jährliche Vergütung der Depotbank für ihre Tätigkeit von bis zu 0,2 vH des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.

Vom Nettoabwicklungserlös erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 vH des Fondsvermögens.

Die der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien nach den Fondsbestimmungen für die Verwaltung zustehende Vergütung und der Ersatz für die mit der Verwaltung zusammenhängenden Aufwendungen sind von der Depotbank zu Lasten der für den Fonds geführten Konten zu bezahlen. Die Depotbank darf die ihr für ihre Tätigkeit zustehende Vergütung dem Fonds anlasten. Bei diesen Maßnahmen kann die Depotbank nur auf Grund eines Auftrages der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien handeln.

### **§ 27 Verwendung der Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (gemäß §14 (2) ImmoInvFG Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ab 1. September des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### **§ 28 Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 1. September ein gemäß § 14 Abs.1 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuführen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

### **§ 28a Verwendung der Erträge 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 gem. § 14 ImmoInvFG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft 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 § 14 ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszuführen.

### **§ 28b Verwendung der Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gem. § 14 ImmoInvFG vorgenommen.

Die Kapitalanlagegesellschaft 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 Kapitalertragssteuer vorliegen.

## **Anhang zu § 19**

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

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

Nach Artikel 16 der Richtlinie 93/22/EWG (Wertpapierdienstleistungsrichtlinie) muss jeder Mitgliedstaat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte 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.

### **Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter**

<http://www.fma.gv.at/cms/site/attachments/2/0/2/CH0230/CMS1140105592256/listegeregmaerkte.pdf><sup>1</sup>

im „Verzeichnis der Geregelten Märkte (pdf)“.

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

1.2.1	Finnland	OMX Nordic Exchange Helsinki
1.2.2	Schweden	OMX Nordic Exchange Stockholm AB
1.2.3	Luxemburg	Euro MTF Luxemburg

### **1.3. Gemäß § 20 Abs. 3 Z 1 lit. b InvFG anerkannte Märkte in der EU:**

1.3.1	Großbritannien	London Stock Exchange Alternative Investment Market (AIM)
-------	----------------	---

### **2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR**

2.1	Bosnien Herzegovina:	Sarajevo, Banja Luka
2.2	Kroatien:	Zagreb, Varaždin
2.3	Schweiz:	SWX Swiss-Exchange
2.4	Serbien und Montenegro:	Belgrad
2.5	Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")
2.6	Russland:	Moskau (RTS Stock Exchange)

### **3. Börsen in außereuropäischen Ländern**

3.1	Australien:	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2	Argentinien:	Buenos Aires
3.3	Brasilien:	Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4	Chile:	Santiago
3.5	China:	Shanghai Stock Exchange; Shenzhen Stock Exchange
3.6	Hongkong:	Hongkong Stock Exchange
3.7	Indien:	Bombay
3.8	Indonesien:	Jakarta
3.9	Israel:	Tel Aviv
3.10	Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo,

3.11	Kanada:	Hiroshima Toronto, Vancouver, Montreal
3.12	Korea:	Seoul
3.13	Malaysia:	Kuala Lumpur
3.14	Mexiko:	Mexiko City
3.15	Neuseeland:	Wellington, Christchurch/ Invercargill, Auckland
3.16	Philippinen:	Manila
3.17	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.18	Südafrika:	Johannesburg
3.19	Taiwan:	Taipei
3.20	Thailand:	Bangkok
3.21	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
3.22	Venezuela:	Caracas
3.23	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 Securities Market Association (ISMA), Zürich
4.5	USA	Over the Counter Market im NASDAQ-System, Over the Counter Market (markets organised by NASD such as Over-the-Counter Equity Market, Municipal Bond Market, Government Securities Market, Corporate Bonds and Public Direct Participation Programs) Over-the-Counter-Market for Agency Mortgage-Backed Securities

#### **5. Börsen mit Futures und Options Märkten**

5.1	Argentinien:	Bolsa de Comercio de Buenos Aires
5.2	Australien:	Australian Options Market, Sydney Futures Exchange Limited
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 Futures Exchange
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:	Singapore International Monetary Exchange
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, New York Futures Exchange, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)