

# **PROSPEKT und INFORMATIONEN für ANLEGER gemäß § 21 AIFMG**

**für den**

## **Raiffeisen-Immobilienfonds**

**der Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H.  
Schwarzenbergplatz 3, 1010 Wien**

Es handelt sich um einen Immobilienfonds gemäß Immobilien-Investmentfonds-Gesetz idgF (nachstehend „ImmoInvFG“) iVm dem Alternative Investmentfonds Manager Gesetz idgF (nachstehend „AIFMG“), der für den Vertrieb an Privatkunden( iSv „nicht professionellen Kunden“) und professionelle Kunden vorgesehen ist.

Dieses Dokument wurde entsprechend den Fondsbestimmungen erstellt und tritt voraussichtlich mit 2. Jänner 2015 in Kraft.

Dem interessierten Anleger ist dieses Dokument einschließlich der darin enthaltenen Fondsbestimmungen kostenlos zur Verfügung zu stellen. Es 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. Der aktuelle Rechenschaftsbericht enthält die regelmäßigen Informationen gemäß § 21 Abs. 1 Z 16 AIFMG, wie den prozentualen Anteil an schwer liquidierbaren Vermögenswerten, jegliche neuen Regelungen zur Steuerung der Liquidität im Immobilienfonds, alle Änderungen zum maximalen Umfang, in dem Hebelfinanzierungen auf Rechnung des Fonds eingesetzt werden können sowie die Gesamthöhe der Hebelfinanzierungen.

Die Zurverfügungstellung der vorgenannten Dokumente erfolgt auf der Website der Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. und sind unter [www.rcm.at](http://www.rcm.at) abrufbar.

## Risikohinweis gemäß § 7 Abs.1 ImmoInvFG

Anteilscheine an österreichischen Immobilienfonds sind Wertpapiere, die Rechte der Anleger an den Vermögenswerten des Immobilienfonds verbriefen. Immobilienfonds investieren die ihnen von den Anlegern 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 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 Anleger 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.**

## ABSCHNITT I

### ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN

#### 1. **Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H.**

Die Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. (in Folge „KAG für Immobilien“) ist eine Kapitalanlagegesellschaft im Sinne des ImmoInvFG sowie ein Alternativer Investmentfonds Manager (nachstehend „AIFM“) iSd AIFMG. Gegründet wurde die Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. im September 2003. Sie hat die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und ist im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 239281 i eingetragen. Sitz der Gesellschaft ist 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 3. Rechtsnorm: ImmoInvFG 2003 idgF iVm Bankwesengesetz, BGBl. Nr. 532/1993, idgF (BWG) und iVm AIFMG, BGBl. 135/2013 idgF.

#### 2. **Geschäftsführung**

MMag. Dr. Hubert VÖGEL, Mag. Günther BURTSCHER

#### 3. **Aufsichtsrat**

Mag. Michael HÖLLERER, Mag. Rainer SCHNABL, Mag. (FH) Dieter AIGNER, MMag. Dr. Marina ZENKER MSc, Prok. Martin HAGER, Doris ULBERT

#### 4. **Stammkapital**

EUR 5 Mio.

Die gemäß § 7 AIFMG geforderten Eigenmittel betragen für die KAG für Immobilien insgesamt EUR 228.180. Die sogenannten zusätzlichen Eigenmittel gemäß § 7 Abs. 6 AIFMG zur Abdeckung potenzieller Haftungsrisiken in Höhe von EUR 68.715 sind gemäß § 7 Abs. 7 AIFMG in täglich fällige Bankguthaben investiert.

#### 5. **Geschäftsjahr**

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

#### 6. **Gesellschafter**

Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H., eingetragen im Firmenbuch des Handelsgerichts Wien unter der Firmenbuchnummer FN 83517 w und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Schwarzenbergplatz 3.

#### 7. **Identität der Depotbank/Verwahrstelle**

Raiffeisen Bank International Aktiengesellschaft, Am Stadtpark 9, 1030 Wien.

Nähere Ausführungen finden sich in Abschnitt III dieses Dokuments.

Die Depotbank des Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG ist gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG und daher beinhaltet der Begriff Depotbank auch den Begriff Verwahrstelle gemäß AIFMG.

#### 8. **Identität des Wirtschaftsprüfers/Bankprüfers**

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

Der Abschlussprüfer hat gemäß § 22 Abs. 8 AIFMG die Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses der KAG für Immobilien sowie die sachliche Richtigkeit der Bewertung einschließlich der Vornahme gebotener Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie die Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu prüfen.

Der Abschlussprüfer ist auch der Bankprüfer gemäß §§ 60 ff BWG iVm § 13 Abs. 3 ImmoInvFG.

#### 9. **Delegation von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z. 2 lit. a und b. AIFMG**

##### **Delegation:**

Die KAG für Immobilien hat folgende Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z. 2, lit. a und b. AIFMG delegiert an folgende Unternehmen:

- Interne Revision
  - Vertrieb und Marketing
  - Überwachung der Einhaltung der BWG-Bestimmungen zu Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung
- Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H., Schwarzenbergplatz 3, 1010 Wien.

Die KAG für Immobilien weist darauf hin, dass diese Aufgaben damit an ein verbundenes Unternehmen iSd § 2 Z. 28 BWG, das eine enge Verbindung gemäß § 2 Abs. 1 Z. 5 AIFMG zur KAG für Immobilien aufweist, übertragen wurden.

**Subdelegation:**

- Marketing

Die Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. hat die an sie delegierte Dienstleistung im Bereich „Marketing“ subdelegiert an die Raiffeisen Zentralbank AG, Am Stadtpark 7, 1030 Wien.

**Gesetzlich vorgeschriebene Delegationen gemäß § 18 AIFMG iVm. § 29 ImmoInvFG**

- Bewertung der Immobilien gemäß § 29 ImmoInvFG.

Die Gesellschaft hat 17 externe Bewerter bestellt, von denen jeweils zwei eine Immobilie bewerten. Informationen zu der Bewertung sind im Punkt 17, „Bewertungsgrundsätze“ angeführt; Angaben über die externen Bewerter finden sich im Anhang zu diesem Dokument.

Die Haftung der KAG für Immobilien gegenüber den Anlegern wird durch die Delegation bzw. Subdelegation nicht berührt. Sie haftet für das Verhalten des Delegierten wie für ihr eigenes.

Durch die Delegation bestehen keine Interessenskonflikte.

## 10. An Dritte übertragene Aufgaben

Die KAG für Immobilien hat folgende Tätigkeiten gemäß § 3 Abs. 3 ImmoInvFG ganz oder teilweise an folgendes Unternehmen übertragen, wobei es sich dabei um keine Delegation iSd § 3 Abs. 3 Z.1 ImmoInvFG oder iSd Anlage 1 zu § 4 Z. 2 lit a und b. AIFMG handelt:

- Compliance
- Human Resources
- IT
- Buchhaltung
- Public Relations
- Reporting
- Office Management

Raiffeisen Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. Schwarzenbergplatz 3, 1010 Wien.

## 11. Interessenskonflikte

Die KAG für Immobilien hat zum Ziel, Interessenskonflikte wie z. B. zwischen der KAG für Immobilien oder ihren Mitarbeitern und dem Immobilienfonds, oder zwischen dem Immobilienfonds und einem anderen durch die KAG für Immobilien verwalteten Fonds, die bei ihrer Tätigkeit entstehen können, zu verhindern, bzw. im Interesse der Anleger zu lösen oder zu regeln.

Weitergehende Informationen über den Umgang mit Interessenskonflikten sowie tatsächlich bestehende Interessenskonflikte werden den Anlegern auf der Internetwebseite der KAG für Immobilien unter [www.rcm.at](http://www.rcm.at) (Menü Über uns, Untermenü Corporate Governance) zur Verfügung gestellt.

## 12. Beschwerden

Informationen über Verfahren bei Beschwerden der Anleger werden auf der Internetwebseite der KAG für Immobilien unter [www.rcm.at](http://www.rcm.at) (Menü Über uns, Untermenü Corporate Governance) zur Verfügung gestellt.

## ABSCHNITT II

### ANGABEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS

#### 1. Bezeichnung/Gründungszeitpunkt

Der Immobilienfonds, für den dieses Dokument Gültigkeit hat, hat die Bezeichnung Raiffeisen-Immobilienfonds (in Folge „Immobilienfonds“) und wurde nach Beginn der Zeichnungsfrist am 1. Dezember 2003, am 17. Februar 2004 auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

Der Immobilienfonds ist auch ein Alternativer Investmentfonds (AIF). Demnach unterliegt der Immobilienfonds neben den Bestimmungen des ImmoInvFG auch jenen des AIFMG sowie den weiteren einschlägigen relevanten Rechtsvorschriften.

#### 2. Ausgabestellen für Fondsbestimmungen sowie periodische Berichte

Die in diesem Dokument erwähnten Informationsmöglichkeiten, wie Fondsbestimmungen, Rechenschafts- und Halbjahresberichte können bei der KAG für Immobilien bezogen werden. Sie werden von dieser auf Anforderung kostenfrei den Anlegern zur Verfügung gestellt. Diese Unterlagen sind auch unter [www.rcm.at](http://www.rcm.at) nachzulesen.

#### 2a. Vertriebsbeschränkung

Der Immobilienfonds wurde nicht nach den betreffenden Rechtsvorschriften in den USA registriert. Anteile des Immobilienfonds sind somit weder für den Vertrieb in den USA noch für den Vertrieb an jegliche US-Staatsbürger (oder Personen, die dort ihren ständigen Aufenthalt haben) oder Personen- oder Kapitalgesellschaften, die nach den Gesetzen der USA gegründet wurden, bestimmt.

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

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit 1. Jänner bis 31. Dezember desselben Kalenderjahres.

Die Ausschüttung bzw. Auszahlung gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG iVm Artikel 7 der Fondsbestimmungen erfolgt bis 30. April des folgenden Rechnungsjahres.

#### 4. Angabe der Art und der Hauptmerkmale der Anteile

##### Treuhandeigentum

Die Vermögensgegenstände des Immobilienfonds stehen im Eigentum der KAG für Immobilien. Sie hält das Eigentum aufgrund des Gesetzes im eigenen Namen, aber zugunsten und auf Rechnung der Anteilinhaber. Die Anteilinhaber erwerben entsprechend der Anzahl ihrer Fondsanteile schuldrechtliche Teilhabe an den im Treuhandeigentum der KAG für Immobilien stehenden Vermögenswerten des Immobilienfonds.

##### Merkmale der Anteile

Die schuldrechtliche Teilhabe an den zum Immobilienfonds gehörigen Vermögenswerten ist in gleiche Anteile zerlegt. Die Anzahl der Anteile ist nicht begrenzt. Die Anteile 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 idgF) dargestellt. Die KAG für Immobilien darf mit Zustimmung ihres Aufsichtsrats 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 Anteile als im Interesse der Anleger gelegen erachtet. Die Anteilscheine lauten auf Inhaber.

#### 5. Vertragsbeziehung zwischen Anleger und KAG für Immobilien

Als Sondervermögen ist das Fondsvermögen von jenem der KAG für Immobilien strikt getrennt und so vor sämtlichen Ansprüchen gegen diese geschützt.

Das zwischen Anlegern und KAG für Immobilien abgeschlossene Rechtsverhältnis auf Grundlage der Fondsbestimmungen wird nach überwiegender österreichischer Rechtsauffassung als Auftragsvertrag im Sinne der §§ 1002 ff des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) qualifiziert. Dieser verpflichtet die KAG für Immobilien, das im Treuhandeigentum der KAG für Immobilien stehende Fondsvermögen zu verwalten und die dazu erforderlichen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Die KAG für Immobilien hat dabei stets im Interesse der Anleger vorzugehen.

Die KAG für Immobilien schuldet keinen Erfolg (etwa eine bestimmte Performance des Fondsvermögens), sondern die Verwaltung des Fondsvermögens unter Einhaltung der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsführers. Die KAG für Immobilien handelt im eigenen Namen und auf Rechnung der Anleger. Verfügungen über das Fondsvermögen darf grundsätzlich ausschließlich die KAG für Immobilien tätigen. Sie hat sich dabei an die insbesondere durch Gesetz und Fondsbestimmungen vorgegebenen Anlagegrenzen und Vorgaben zu halten.

## 6. Anwendbares Recht und zuständige Gerichte

Für das Rechtsverhältnis zwischen der KAG für Immobilien und dem Anleger ist österreichisches Recht mit Ausnahme seiner Verweisungsnormen anwendbar. Erfüllungsort ist der Sitz der KAG für Immobilien gemäß Abschnitt I, Punkt 1.

Alle Klagen, für welche nicht ein besonderer Gerichtsstand bei einem anderen Gerichte begründet ist, sind bei dem sachlich zuständigen Bezirksgericht oder Gerichtshof erster Instanz einzubringen, bei dem der jeweils Beklagte seinen allgemeinen Gerichtsstand hat. Der allgemeine Gerichtsstand einer natürlichen Person wird durch deren Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt oder den Ort der Beschäftigung, der einer juristischen Person durch den Sitz der Verwaltung bestimmt. Klagen gegen die KAG für Immobilien können somit beim sachlich zuständigen Gericht am Sitz der KAG für Immobilien erhoben werden.

Hat der Anleger im Inland keinen allgemeinen Gerichtsstand, so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der KAG für Immobilien.

Für Verbraucher gilt jedenfalls der gesetzlich gegebene Gerichtsstand. Verbraucher sind natürliche Personen, die die Anteile am Fonds zu Privatzwecken erwerben und der Erwerb nicht zum Betrieb ihres Unternehmens gehört (vgl. § 1 Konsumentenschutzgesetz (KSchG)).

## 7. Kündigungsmöglichkeiten der KAG für Immobilien und Kündigungsfristen

Die KAG für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds mit entsprechender öffentlicher Bekanntmachung beenden:

- a. durch Kündigung
  - unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten (§ 15 Abs. 1 ImmoInvFG) mit Bewilligung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (nachfolgend „FMA“);
  - mit sofortiger Wirkung unter gleichzeitiger Anzeige an die FMA, wenn das Fondsvermögen 30 Millionen Euro unterschreitet (§ 15 Abs. 2 ImmoInvFG). Eine Kündigung gemäß § 15 Abs. 2 ImmoInvFG ist während einer Kündigung gemäß § 15 Abs. 1 ImmoInvFG nicht zulässig.
- b. durch folgende Maßnahmen
  - Übertragung der Verwaltung auf eine andere KAG für Immobilien unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist mit Bewilligung der FMA;
  - Zusammenlegung von Immobilienfonds oder Einbringung des Fondsvermögens in einen anderen Immobilienfonds unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist mit Bewilligung der FMA;
  - Entzug der Konzession bzw. Untersagung der Verwaltung durch Bescheid der FMA. In diesem Fall geht das Recht zur Verwaltung des Immobilienfonds gemäß § 9 Abs. 3 AIFMG auf die Depotbank über.

## 8. Rechte der Anleger

### Informationsrechte

Dem interessierten Anleger ist vor dem Erwerb der Anteilscheine die kostenlose Aushändigung der Fondsbestimmungen ausdrücklich anzubieten und auf Verlangen kostenlos zur Verfügung zu stellen. Verkaufsprospekt und Informationsdokument werden ergänzt durch den jeweils letzten Rechenschaftsbericht. Wenn der Stichtag des Rechenschaftsberichts länger als acht Monate zurückliegt, ist dem interessierten Anleger auch der Halbjahresbericht kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Der Anleger ist berechtigt, Informationen über die Anlagegrenzen des Immobilienfonds, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen zu erhalten.

Die KAG für Immobilien hat für jedes Rechnungsjahr des Immobilienfonds (i) für die ersten sechs Monate einen Halbjahresbericht und (ii) für das gesamte Rechnungsjahr einen Rechenschaftsbericht zu erstellen. Der Halbjahresbericht ist binnen zwei Monaten und der Rechenschaftsbericht binnen vier Monaten nach dem Ende des jeweiligen Berichtszeitraums zu veröffentlichen.

### Rückgaberechte

Die Rechte der Anleger bei der Rückgabe des Anteilscheins finden sich unter Punkt 15. des Abschnitt II. dieses Dokuments.

### Bei Kündigung/Beendigung der Verwaltung durch die KAG für Immobilien

Das Recht des Anlegers 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 KAG für Immobilien aufrecht. Im Fall der Fondszusammenlegung haben die Anleger 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 für den Immobilienfonds, sofern sie dessen Verwaltung nicht binnen sechs Monaten auf eine andere Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien überträgt, die Abwicklung einleiten.

Im Fall des Entzugs der Konzession der KAG für Immobilien durch die FMA und Übergang der Verwaltung des Immobilienfonds auf die Depotbank gemäß § 9 Abs. 3 AIFMG ist die Auszahlung von Anteilen unzulässig. Die Depotbank hat den Immobilienfonds unverzüglich abzuwickeln oder die Verwaltung binnen einem Monat einem anderen AIFM zu übertragen.

Der Beginn der Abwicklung ist in jedem Fall zu veröffentlichen. Vom Tag dieser Bekanntmachung an ist die Auszahlung von Anteilen unzulässig. Mit Beginn der Abwicklung tritt an die Stelle des Rechts des Anlegers 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. Die Verteilung des Vermögens des Immobilienfonds auf die Anteilinhaber ist erst nach Erfüllung der Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie der nach den Fondsbestimmungen zulässigen Zahlungen an die KAG für Immobilien und die Depotbank vorzunehmen.

#### **Durchsetzung von Rechten**

Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Veranlagung in diesen Immobilienfonds unterliegen österreichischem Recht mit Ausnahme seiner Verweisungsnormen. Zur Durchsetzung ihrer Rechte können die Anleger den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten bestreiten.

Die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen im Gebiet der Republik Österreich richtet sich danach, in welchem Land das Urteil erlassen wurde.

In Österreich ist die Verordnung (EG) Nr. 44/2001 des Rates vom 22. Dezember 2000 (idgF) über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handels-sachen (EuGVVO) anwendbar. Urteile, die von gemäß EuGVVO zuständigen Gerichten erlassen wurden, werden in Österreich anerkannt und vollstreckt.

Weiters gilt in Österreich die Verordnung Nr. 805/2004 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 21. April 2004 zur Einführung eines europäischen Vollstreckungstitels für unbestrittene Forderungen (idgF). Im Ursprungsland als gemäß dieser Verordnung als vollstreckbar erklärte Titel werden in Österreich ohne weitere Anerkennung und Vollstreckbarerklärung vollstreckt.

Darüber hinaus kommen andere europäische Rechtsakte als Grundlage für die Anerkennung und Vollstreckung von Urteilen in Österreich in Betracht.

Im Übrigen ist die Anerkennung und Vollstreckung ausländischer Urteile in Österreich in einem Verfahren nach nationalem Recht festzustellen.

## **9. Pflichten der KAG für Immobilien und Gleichbehandlung der Anleger**

Die KAG für Immobilien hat ihre Tätigkeit stets ehrlich und redlich mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit nachzugehen und dabei im besten Interesse des Immobilienfonds, der Anleger sowie der Integrität des Marktes zu handeln.

Die KAG für Immobilien ist ferner verpflichtet, den Anteilinhabern gegen Zahlung des Ausgabepreises die Stellung als schuldrechtliche Teilhaber zu verschaffen. Die Anteilinhaber sind im Gegenzug insbesondere zur Zahlung des Ausgabepreises zuzüglich eines Ausgabeaufschlags und der Verwaltungsgebühr an die KAG für Immobilien verpflichtet. Zu den Kosten und Gebühren siehe die Punkte 14. und 22. in diesem Abschnitt II.

Es gibt keine Vorzugsbehandlung einzelner Anleger oder Anlegergruppen. Die KAG für Immobilien hat somit alle Anleger fair und gleich zu behandeln. Sowohl die KAG für Immobilien als auch die Depotbank haben bei der Erfüllung ihrer Aufgaben stets die Interessen aller Anleger zu wahren.

Die faire Behandlung aller Anleger soll v. a. durch die für den Immobilienfonds bestehenden Bewertungsgrundsätze (siehe Punkt 17 im Abschnitt II) gewährleistet werden, die in der täglichen Preisberechnung unter Berücksichtigung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben angewendet werden.

Die Möglichkeit, Anteilsgattungen mit verschiedenen Ausgestaltungsmerkmalen auszugeben, stellt keine Bevorzugung von Anlegern dar.

## **10. Beschreibung der Anlageziele des Immobilienfonds einschließlich der finanziellen Ziele, der Anlagepolitik, etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik, sowie Angaben über Hebelfinanzierungen und Befugnisse bei der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann**

### **10.1 Anlageziele und Anlagepolitik**

**Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den folgenden Angaben um eine kurze Beschreibung handelt, die eine persönliche fachgerechte Anlageberatung nicht ersetzen kann.**

Im Sinne der leichteren Verständlichkeit des Verkaufsprospekts sind unter „Immobilien“ sämtliche Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG bzw. Immobilien gemäß Artikel 3 der Fondsbestimmungen zu verstehen.

Der Raiffeisen-Immobilienfonds ist ein offener Immobilienfonds. Als Anlageziel stehen regelmäßige Erträge durch den Zufluss von Mieteinnahmen im Vordergrund. Es wird langfristig ein Wertzuwachs angestrebt, wobei es aber abhängig von den Immobilienmarkt- und Einzelobjektverhältnissen auch zu Wertminderungen kommen kann.



Bei der Auswahl der Vermögenswerte für den Immobilienfonds stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund. Neben bestehenden oder in Bau befindlichen Gebäuden können auch Immobilien erworben werden, die die KAG für Immobilien entweder selbst entwickelt oder durch geeignete Firmen entwickeln lässt. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf den Erwerb und der Bewirtschaftung bestehender Gebäude.

Der Immobilienfonds investiert schwerpunktmäßig in gewerbliche Immobilien wie Büro-, Einzelhandels- und Logistikobjekte in entwickelten und liquiden Märkten der Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Vereinzelt können auch Immobilien in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und Immobilien mit Wohnnutzung erworben werden. Nach dem Grundsatz der Optimierung der Erträge und je nach Marktlage werden die Immobilien entweder direkt oder indirekt über eine Grundstücks-Gesellschaft erworben, wobei die beschriebenen Anlagezielsetzungen auch für den Erwerb von Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften gelten.

Zur Absicherung allfälliger Währungsschwankungen bei Immobilien außerhalb des Euro-Raums können Derivate gemäß Punkt 12. dieses Abschnitt II eingesetzt werden. Die Investitionen werden teilweise fremdfinanziert, um steuerliche und wirtschaftliche Vorteile zu erzielen (siehe auch nächster Punkt). Soweit Kredite mit variablem Zinssatz aufgenommen werden, können zur Absicherung allfälliger Zinsschwankungen ebenfalls derivative Instrumente eingesetzt werden.

Über die Tätigkeit im Rahmen der Anlagegrundsätze und Anlagegrenzen der Fondsbestimmungen, sowie über die gegenwärtige Ausrichtung der Anlagepolitik unterrichtet der jeweilige Rechenschafts- bzw. Halbjahresbericht.

Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die finanziellen Anlageziele erreicht werden.

## **10.2 Techniken und Instrumente der Anlagepolitik für Immobilien**

### **Immobilien**

Nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelegene Immobilien dürfen erworben werden:

1. bebaute Grundstücke;
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits im Immobilienfonds befindlichen Grundstücke im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40 Prozent des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
3. unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten Grundstücke insgesamt 30 Prozent des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
4. Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

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

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

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

### **Grundstücks-Gesellschaften**

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

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

### **Darstellung der Immobiliendetails**

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments befinden sich die in der Anlage angeführten Immobilien im Immobilienfonds. Der aktuelle Stand der Immobilien samt Detailangaben zu diesen Immobilien können dem jeweils aktuellen Rechenschafts- bzw. Halbjahresbericht entnommen werden.



Je Immobilie sind angeführt:

- 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.
- Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten.

### **Hebelfinanzierungen und maximaler Umfang der Kreditaufnahme**

Als Hebelfinanzierung gilt jede Methode, mit der das Risiko des Immobilienfonds durch Kreditaufnahme, Wertpapierleihe oder dergleichen erhöht wird.

Immobilieninvestitionen werden in der Regel zu einem Teil über Bankdarlehen fremdfinanziert. Dies erfolgt teils aus Gründen der Währungsabsicherung, sofern es sich um eine Immobilie außerhalb des Euro-Raums handelt, und/oder zur Erzielung eines Leverage-Effekts (Steigerung der Eigenkapitalrendite, indem Fremdkapital zu einem Zinssatz unterhalb der Objektrendite aufgenommen wird).

Da der Immobilienfonds im Ausland steuerpflichtig ist, können die Kreditzinsen grundsätzlich im jeweiligen Land nach den dort bestehenden Vorschriften steuerlich geltend gemacht werden.

Bei in Anspruch genommener Fremdfinanzierung wirken sich Wertänderungen der Immobilien verstärkt auf das eingesetzte Eigenkapital des Immobilienfonds aus und haben somit bei Nutzung von Fremdfinanzierungen eine große Bedeutung. Der Anleger profitiert stärker an Mehrwerten und wird stärker von Minderwerten belastet, als bei einer vollständigen Eigenfinanzierung. Eine umfangreiche Fremdfinanzierung von Immobilien verringert außerdem die Möglichkeit, im Fall von kurzfristigen Liquiditätsengpässen die notwendigen Mittel durch Objektverkäufe oder kurzfristige Kreditaufnahmen zu beschaffen (siehe Punkt 20 (6), Liquiditätsrisiko).

Für die Bankdarlehen werden meistens die marktüblichen Sicherheiten begeben, wie Hypotheken, Abtretung der Mietansprüche, udgl. Eine „Wiederverwendung“ der Vermögenswerte iSd § 21 Abs. 1 Z 1 AIFMG kommt bei Immobilien nicht in Betracht.

Im Fall eines Verkaufs der Immobilie sind aus dem Verkaufspreis zuerst die Ansprüche aus dem Bankdarlehen zu tilgen, bevor der Erlös dem Immobilienfonds zufließt. Aus diesem Grund dürfen die Kreditaufnahme und die Belastung insgesamt maximal 50 Prozent des Verkehrswertes der gesamten Immobilien nicht überschreiten. Aufgenommene kurzfristige Kredite (siehe Punkt 12) sind bei dieser Berechnung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

Das Höchstmaß an Hebelfinanzierung beträgt nach der Commitment-Methode maximal 200 Prozent und nach der Brutto-Methode maximal 300 Prozent.

Die jeweilige Gesamthöhe der Hebelfinanzierungen ist im Rechenschaftsbericht, bzw. Halbjahresbericht angeführt.

Zu den Berechnungsmethoden des Risikos aus den Hebelfinanzierungen finden sich detaillierte Angaben in Punkt 21. dieses Abschnitts II.

### **Veräußerung und Belastung von Immobilien**

Die Veräußerung von Immobilien ist zulässig, soweit die Gegenleistung den gemäß ImmoInvFG 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 die Immobilien 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.

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

Die KAG für Immobilien hat dafür zu sorgen, dass die Zugehörigkeit der Liegenschaften und Baurechte für einen Immobilienfonds und die Verfügungsbeschränkung nach § 4 Abs. 4 ImmoInvFG im Grundbuch angemerkt, bzw. bei Superädifikaten in die Urkundensammlung eingereicht wird.

Nach dieser Verfügungsbeschränkung kann die KAG für Immobilien nur mit Zustimmung der Depotbank Liegenschaften, Baurechte und 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. In der Folge können Eintragungen/Einreichungen im Grundbuch, die unter diese Vorschrift fallen, nur nach Vorlage einer Zustimmungserklärung der Depotbank vorgenommen werden.

Ausländische Immobilien dürfen ebenfalls nur mit Zustimmung der Depotbank erworben werden. Ist bei ausländischen Immobilien 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. Diese Beschränkung wird z. B. durch Vereinbarungen über Übertragungsrechte an die Depotbank gekoppelt und mit entsprechenden Vormerkungen im Grundbuch zugunsten der Depotbank oder ähnliche Konstruktionen, die sich jeweils nach dem nationalen Grundbuchsrecht richten, sichergestellt.

### 10.3 Mögliche Änderungen der Anlagestrategie oder Anlagepolitik

Bei Änderungen der wirtschaftlichen, rechtlichen und/oder steuerlichen Rahmenbedingungen in einzelnen Immobilienmärkten und in Abhängigkeit von Investitionsmöglichkeiten in diesen Märkten, sowie bei besonderen Investitionsgelegenheiten in oben nicht angeführten Märkten behält sich die KAG für Immobilien vor, von den vorgenannten geplanten Anlagezielen bzw. der Anlagestrategie durch Beschluss der Geschäftsführung partiell abzuweichen.

Eine grundlegende Änderung der Anlageziele erfolgt durch die Änderung der Fondsbestimmungen, für die eine Zustimmung des Aufsichtsrates, der Depotbank sowie eine Genehmigung der FMA vorliegen muss und die drei Monate vor Inkrafttreten entsprechend veröffentlicht wird.

## 11. Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität

Sofern eine Rentabilität berechnet wird, basiert die Darstellung der Rentabilität auf folgenden Grundsätzen:

Für die Berechnung der Rentabilität wird die voraussichtliche Entwicklung der Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften der einzelnen Veranlagungsinstrumente (bei Immobilien insbesondere Lage, Größe und Nutzungsart) betrachtet.

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, Mietrückstände 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 und eine projektierte Rentabilität nur ein ungefährer Rechenwert sein kann.

Weiterführende Informationen sind dem aktuellen Halbjahres- bzw. Rechenschaftsbericht zu entnehmen.

## 12. Techniken und Instrumente der Anlagepolitik für liquide Mittel

### Mindestliquidität

Die KAG für Immobilien hat für den Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens zehn Prozent des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in Vermögenswerten gemäß der unten angeführten Z 1 bis 4 zu unterhalten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die KAG für Immobilien Anteile des Immobilienfonds im Gegenwert bis zur in den Fondsbestimmungen festgelegten Mindestliquidität zu erwerben, um dem Immobilienfonds die notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen.

### Höchstliquidität

Die KAG für Immobilien kann für einen Immobilienfonds gemäß § 32 Abs. 1 und 3 ImmoInvFG folgende Vermögenswerte bis zu 49 Prozent des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben;
2. Geldmarktinstrumente;
3. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz 2011 („InvFG“) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gemäß § 163 InvFG („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1, 2 und 4 genannten Vermögenswerte veranlagen dürfen; diese Wertpapiere dürfen insgesamt einen Betrag von zehn Prozent des Fondsvermögens nicht überschreiten;
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 fünf Prozent des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Gemäß § 32 Abs. 3 ImmoInvFG sind Anteile an geldmarktnahen Kapitalanlagefonds Bankguthaben nach § 32 Abs. 1 Z. 1 ImmoInvFG gleichgestellt.

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

#### **Kurzfristige Kreditaufnahme**

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

#### **Notierte und nicht-notierte derivative Finanzinstrumente**

Für den Immobilienfonds dürfen abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die an einer der im Anhang angeführten Börsen amtlich zugelassen sind, oder an einem der im Anhang genannten geregelten Märkte gehandelt werden, oder abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse amtlich zugelassen sind, 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 werden, und
3. die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der KAG für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

#### **Verwendungszweck**

Derivative Finanzinstrumente werden nur zu Absicherungszwecken der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, eingesetzt. Soweit aus wirtschaftlichen Überlegungen beim Ankauf von Immobilien Kredite mit variablem Zinssatz aufgenommen werden, können zur Absicherung allfälliger Zinsschwankungen ebenfalls derivative Instrumente gemäß §§ 33 ImmoInvFG eingesetzt werden.

Das Risikoprofil des Immobilienfonds wird durch den Einsatz dieser Instrumente nicht erhöht.

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

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

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

#### **Ausgabe von Anteilen**

Die Ausgabe erfolgt börsetäglich.

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei den im Anhang aufgeführten Vertriebsstellen erworben werden. Die KAG für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

#### **Ausgabeaufschlag**

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises wird dem Wert eines Anteils zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet. Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten beträgt 3,5 Prozent des Wertes eines Anteils.

Der Ausgabeaufschlag kann bei nur kurzer Anlagedauer die Performance reduzieren oder sogar ganz aufzehren.

**Aus diesem Grund empfiehlt sich bei dem Erwerb von Immobilienfondsanteilen eine längere Anlagedauer.**

#### **Abrechnungstichtag**

Der zur Abrechnung kommende gültige Ausgabepreis ist der ermittelte Rechenwert jenes Bankarbeitstages (ausgenommen Karfreitag und Silvester), der dem Bankarbeitstag folgt, an dem die Order bei der Verwahrstelle/Depotbank bis spätestens 14.00 Uhr bei Ordererteilung über ein elektronisches System oder ansonsten bis spätestens 13.30 Uhr (hiermit umfasst unter anderem Ordererteilung per Fax, Email und Telefon) vorliegt, zuzüglich des Ausgabeaufschlages. Hiervon ausgenommen sind abgeschlossene Fondsspar-Verträge ab der zweiten Einzahlung; in diesem Fall ist der Abrechnungstichtag der im Fondsspar-Vertrag vereinbarte Monatstag. Die Wertstellung der Belastung des Kaufpreises erfolgt zwei Bankarbeitstage (ausgenommen Karfreitag und Silvester) nach dem Abrechnungstichtag.

#### **Änderung der Valutaregelung ab 20. Februar 2015**

Ab 20. Februar 2015 verkürzt sich die Wertstellung der Belastung des Kaufpreises auf einen Bankarbeitstag (ausgenommen Karfreitag und Silvester) nach dem Abrechnungstichtag.

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

#### **Rücknahme von Anteilen**

Die Anleger können jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Vorlage der Anteilscheine oder durch Erteilung eines Rücknahmeauftrags 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, sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Reichen nach Ablauf einer Frist von zwölf Monaten 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, maximal aber bis zu 24 Monate nach der Vorlage des Anteilscheins zur Rücknahme, kann die KAG für Immobilien die Rücknahme verweigern. Nach Ablauf der Frist darf die KAG für Immobilien Vermögenswerte des Immobilienfonds beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

Die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteilscheine ist ebenfalls zu veröffentlichen.

#### **Abrechnungstichtag**

Der zur Abrechnung kommende gültige Anteilswert ist der ermittelte Rechenwert jenes Bankarbeitstages (ausgenommen Karfreitag und Silvester), der dem Bankarbeitstag folgt, an dem die Order bei der Verwahrstelle/Depotbank bis spätestens 14.00 Uhr bei Ordererteilung über ein elektronisches System oder ansonsten bis spätestens 13.30 Uhr (hiermit umfasst unter anderem Ordererteilung per Fax, Email und Telefon) vorliegt, abzüglich eines allfälligen Rücknahmeabschlags. Hiervon ausgenommen sind Auszahlungen gemäß einer allenfalls vereinbarten Auszahlungsphase bei Fondsspar-Verträgen; in diesem Fall ist der Abrechnungstichtag der im Fondsspar-Vertrag vereinbarte Monatstag. Die Wertstellung der Gutschrift des Verkaufspreises erfolgt zwei Bankarbeitstage (ausgenommen Karfreitag und Silvester) nach dem Abrechnungstichtag.

#### **Änderung der Valutaregelung ab 20. Februar 2015**

Ab 20. Februar 2015 verkürzt sich die Wertstellung der Gutschrift des Verkaufspreises auf einen Bankarbeitstag (ausgenommen Karfreitag und Silvester) nach dem Abrechnungstichtag.

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

#### **Methode der Preisermittlung**

Der Wert eines Immobilienfondsanteiles ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwerts 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 der Immobilien 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.

#### **Häufigkeit der Berechnung dieser Preise; Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise**

Der Wert eines Anteils, der Ausgabe- und der Rücknahmepreis wird börsennotiert von der Depotbank ermittelt und in den Tageszeitungen „Wiener Zeitung“ und „Der Standard“ sowie unter [www.rcm.at](http://www.rcm.at) und auf der profiweb-homepage der OEKB veröffentlicht.

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

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile durch die Depotbank oder der Erwerb der Anteile bei einer der im Anhang angeführten Vertriebsstellen erfolgt ohne Berechnung zusätzlicher Kosten, mit Ausnahme der Berechnung des Ausgabeaufschlags bei Ausgabe von Anteilscheinen. Die Rücknahme zum Rücknahmepreis erfolgt kostenfrei. Werden die Anteilscheine bei Dritten zurückgegeben, so können Kosten bei der Rücknahme von Anteilscheinen anfallen. Inwieweit beim einzelnen Anleger für den Erwerb und die Rückgabe von Anteilscheinen zusätzliche Gebühren verrechnet werden, hängt von den individuellen Vereinbarungen des

Anlegers mit dem jeweiligen depotführenden Kreditinstitut ab und unterliegt daher nicht der Einflussnahme durch die KAG für Immobilien.

## 17. Bewertungsgrundsätze

### Immobilien und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften

Für die Bewertung sind von der KAG für Immobilien mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und -bewertung beizuziehen. Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Geschäftsleitung der KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrats der KAG 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. 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 KAG 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 Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten. 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.

Die Details zu den mit der Immobilienbewertung beauftragten Sachverständigen sowie möglichen Bewertungsverfahren finden sich im Anhang zu diesem Dokument.

### Wertpapiere und Bankguthaben

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

Bei der Ermittlung der Kurswerte werden die letzten verfügbaren (=veröffentlichten) Börsenkurse bzw. Preisstellungen zugrunde gelegt. Bei Wertpapieren, die weder an Börsen notiert sind, noch an anderen organisierten Märkten gehandelt werden, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Anteile an einem Investmentfonds gemäß InvFG werden mit den zuletzt verfügbaren Rücknahmepreisen bewertet, bzw. sofern deren Anteile an Börsen oder geregelten Märkten gehandelt werden mit den jeweils zuletzt verfügbaren Schlusskursen. Der Liquidationswert von Futures und Optionen, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, wird auf der Grundlage des letzten verfügbaren Abwicklungspreises berechnet.

### Bankdarlehen

Bei Finanzierungs-Verbindlichkeiten werden Fixzinskredite gemäß dem Vorsichtsprinzip und der vorrangigen Marktpraxis mit dem Rückzahlungsbetrag (Nominalbetrag) bewertet.

## 18. Beschreibung der Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge und Beschreibung der Ansprüche der Anleger auf Erträge

### Erträge bei Ausschüttungsanteilscheinen

Der Jahresgewinn (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) ist nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG für Immobilien auszuschütten, soweit er nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens zu verwenden ist; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### Erträge bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug

Der Jahresgewinn (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften) nach Deckung der Kosten wird nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug ein gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheins 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 KAG für Immobilien stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anlegern gehalten werden können, die ent-



weder 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 KAG für Immobilien stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anlegern 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 KAG für Immobilien, dass ihnen kein Verkauf an solche Personen bekannt ist, sowie von Fondsbestimmungen, die den ausschließlichen Vertrieb der Thesaurierungsanteilscheine im Ausland vorsehen.

## 19. Steuerliche Behandlung der Anleger

### 19.1 Allgemein

Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Immobilienfonds werden in den jährlich erscheinenden Rechenschaftsberichten veröffentlicht. Durch die mit Budgetbegleitgesetz 2011 eingeführte und mit dem Abgabenänderungsgesetz 2011 leicht modifizierte 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 jedoch keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlasse der Finanzverwaltung nicht ändert. Darüber hinaus hängt die steuerliche Behandlung auch von den persönlichen Verhältnissen ab. Interessierte sowie bestehende Anleger sollten ihre spezielle steuerliche Situation mit ihrem Steuerberater klären.

#### Steuerpflichtiger

Der Immobilienfonds 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 „Besteuerung von Steuerinländern“), wobei Besonderheiten für folgende Kategorien von Anlegern dargestellt werden:

- Natürliche Personen 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 „Besteuerung von Steuerausländern“ gesondert dargestellt.

#### KEST-Endbesteuerung versus Steuererklärung

Damit sich der Anleger 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):

- a. 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 anfallenden – Werbungskosten (z. B. Zinsen für Fremdfinanzierung des Anteils, Depotspesen bei der Hausbank des Anlegers) abgezogen werden können.
- b. Ein weiterer Fall einer Antragsveranlagung ist 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. Die Verlustverrechnung auf Depotebene erfolgt automatisch durch die depotführende Bank.

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

#### Altanteile versus Neuanteile

Durch die Einführung der Vermögenszuwachssteuer ist zu unterscheiden, wann der Anleger seine Anteile erworben hat:

- Vor dem 1. Jänner 2011 erworbene Anteile werden nachfolgend als „Altanteile“ bezeichnet.
- Ab dem 1. Jänner 2011 erworbene Anteile werden nachfolgend als „Neuanteile“ bezeichnet.

#### 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.

#### Laufende Besteuerung – Steuerbemessungsgrundlage

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

1. Bewirtschaftungsgewinne: Das ist das Ergebnis aus der laufenden Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien.
2. Aufwertungsgewinne: Das sind 80 Prozent der Wertänderungen der Immobilien anlässlich der Veräußerung oder der laufenden Bewertung, sowie Wertänderungen der von inländischen Grundstücks-Gesellschaften gehaltenen Immobilien
3. Wertpapier und Liquiditätsgewinne: 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.

Soweit der Fonds Immobilien nicht unmittelbar hält, sondern über Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften, ist wie folgt zu differenzieren:

- Gewinne von Personengesellschaften und ausländischen Grundstücks-Kapitalgesellschaften werden unmittelbar dem Fonds zugerechnet und sind daher laufend im Bewirtschaftungs- 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 Immobilienfonds. 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 Immobilienfonds ist Anknüpfungspunkt für die Besteuerung. Besitzt der Immobilienfonds Immobilien im Ausland, wird eine Doppelbesteuerung in der Regel durch sogenannte Doppelbesteuerungsabkommen (kurz: DBA) wie folgt vermieden:

- In den meisten DBAs 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 Immobilienfonds 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“).



## Besteuerung bei Anteilsveräußerung

### Altanteile

Für Anteilscheine an Immobilienfonds die vor dem 1. Jänner 2011 erworben wurden („Altanteile“), gilt weiterhin die alte Rechtslage. Eine Veräußerung der Altanteile ist für natürliche Personen steuerfrei.

### Neuanteile

Der Verkauf von Anteilscheinen am Immobilienfonds, die nach dem 1. Jänner 2011 erworben wurden („Neuanteile“) ist immer steuerpflichtig und fällt unter die Vermögenszuwachsbesteuerung.

Besteuert wird der Wertzuwachs, das ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem steuerlichen Buchwert des Anteilscheines. Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird automatisch KEST abgezogen und der Anleger ist endbesteuert.

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

#### Anschaffungskosten

+	ag Ertrag (dieser erhöht die Anschaffungskosten)
-	tatsächliche Ausschüttungen
-	KEST-Auszahlung bei Thesaurierungsfonds
	(vermindern jeweils Anschaffungskosten)
=	Steuerlicher Buchwert (fortgeschriebene Anschaffungskosten)

Der steuerpflichtige Wertzuwachs besteht im Wesentlichen aus Erträgen des Immobilienfonds, die bis zum Verkauf nicht der laufenden Besteuerung unterlagen (v. a. 20 Prozent der inländischen Aufwertungsgewinne, nicht verrechnete Instandhaltungsrücklagen und allfällige Gewinne aus der Veräußerung von liquidem Fondsvermögen).

## 19.2 Übersicht über die Behandlung der verschiedenen Anlegergruppen

### A) PRIVATVERMÖGEN

#### Besteuerung der laufenden Einkünfte

Die Grundlagen für die Besteuerung der laufenden Einkünfte veröffentlicht der Immobilienfonds 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). Eine etwaige Verlustverrechnung mit anderen Kapitalanlageinstrumenten erfolgt auf Depotebene automatisch durch die depotführende Bank.

Werden die Anteile in einem ausländischen Depot gehalten, muss eine Steuererklärung abgegeben werden (Pflichtveranlagung). Es fällt 25 Prozent Einkommensteuer an. Die dafür erforderlichen Steuerinformationen kann der Anleger dem Rechenschaftsbericht entnehmen.

#### Besteuerung bei Anteilsveräußerung

Im Gegensatz zu einer Direktinvestition in Immobilien gilt für Altanteile lediglich eine einjährige Spekulationsfrist und damit ist eine Veräußerung von Altanteilen steuerfrei.

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Neuanteilen ist immer steuerpflichtig und unterliegt der Vermögenszuwachssteuer:

- Wird der Anteil bei einer inländischen Bank deponiert, unterliegt der Wertzuwachs 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 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 Prozent besteuert.

### B) BETRIEBSVERMÖGEN EINER NATÜRLICHEN PERSON

#### 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 genauso besteuert wie bei natürlichen Personen im Privatvermögen:

- Werden die Anteile bei einer inländischen Bank deponiert, führt die Bank 25 Prozent 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).

- Werden die Anteile bei einer ausländischen Bank verwahrt, muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen, und es fällt 25 Prozent Einkommensteuer an.

#### **Besteuerung bei 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 für Neuanteile KEST abgezogen wird. Die KEST wird auf die Einkommensteuer angerechnet bzw. allenfalls rückerstattet. Bereits laufend versteuerte ag Erträge bzw. DBA-steuerbefreite ag Erträge kürzen den Veräußerungsgewinn, sodass es zu keiner Doppelbesteuerung kommt.

### **C) BETRIEBSVERMÖGEN EINER JURISTISCHEN PERSON**

#### **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 Körperschaftssteuer 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.

#### **Besteuerung bei 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 bzw. DBA-steuerbefreite ag Erträge kürzen den Veräußerungsgewinn, sodass es zu keiner Doppelbesteuerung kommt.

### **D) JURISTISCHE PERSONEN MIT AUSSERBETRIEBLICHEN EINKÜNFTE AUS KAPITALVERMÖGEN**

#### **Besteuerung der laufenden Einkünfte**

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

#### **Besteuerung bei Anteilsveräußerung**

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

### **E) PRIVATSTIFTUNG**

#### **Besteuerung der laufenden Einkünfte**

Die laufenden Einkünfte aus einem Immobilienfonds unterliegen bei der Privatstiftung der sogenannten Zwischenbesteuerung. Diese Zwischensteuer beträgt 25 Prozent ab der Veranlagung 2011 (für Zeiträume davor 12,5 Prozent) 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.

#### **Besteuerung bei Anteilsveräußerung**

Gewinne, die beim Verkauf von Altanteilen erzielt werden, sind in der Stiftung nicht steuerpflichtig. Veräußerungsgewinne von Neuanteilen unterliegen immer (unabhängig von der Behaltedauer) der Zwischensteuer (25 %) und müssen in die Steuererklärung der Stiftung aufgenommen werden (auch wenn die Bank KEST einbehalten hat).

### **F) 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. 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 und Gewinne aus sämtlichen ausländischen Immobilien (aus Befreiungs- und Anrechnungsländern).

Weist der Anleger der inländischen depotführenden Bank seine Ausländereigenschaft nach, so behält diese keine KEST auf die Erträge des Immobilienfonds ein. Übersteigen die beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte des Anlegers EUR 2.000,00 so sind diese zu veranlagen.

Ausländische Körperschaften müssen grundsätzlich immer eine Steuererklärung für die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte abgeben, wenn sie nicht befreit sind (wie z. B. Pensionskassen und Versorgungseinrichtungen, die gewisse Voraussetzungen erfüllen). Die Körperschaftssteuer in Österreich beträgt 25 Prozent. Eine zusätzliche Ertragssteuer (z. B. Gewerbesteuer) fällt in Österreich nicht an.

Für die in Deutschland ansässigen Anleger des Immobilienfonds werden die Besteuerungsgrundlagen nach deutschem Steuerrecht ermittelt. Die jährlichen Besteuerungsgrundlagen hinsichtlich der ausgeschütteten und sogenannten ausschüttungsgleichen Erträge eines Geschäftsjahres werden unter Einbeziehung eines deutschen Steuerberaters errechnet und mit den entsprechenden Bescheinigungen bis Ende April des Folgejahres im deutschen elektronischen Bundesanzeiger (e-Banz) veröffentlicht. Des Weiteren werden durch die KAG für Immobilien die im deutschen Investmentsteuergesetz enthaltenen Gewinnkomponenten (Aktien-, Immobilien- und Zwischengewinn) je Anteil auf bewertungstäglicher Basis ermittelt und täglich auf der Homepage von Raiffeisen Capital Management für den Immobilienfonds veröffentlicht.

## 20. Risikoprofil des Immobilienfonds und Risikohinweise

**Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den folgenden Risikohinweisen um eine kurze und beispielhafte Beschreibung des jeweiligen Risikos handelt. Es wird jedenfalls eine persönliche fachgerechte Anlageberatung empfohlen.**

### Allgemeines

Die Vermögensgegenstände, in welche die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds investiert, enthalten neben Ertragschancen auch Risiken. Der Eintritt eines oder mehrerer dieser Risiken kann für sich genommen oder zusammen mit anderen Umständen die Wertentwicklung des Immobilienfonds bzw. der im Immobilienfonds gehaltenen Vermögenswerte nachteilig beeinflussen und sich damit auch nachteilig auf den Anteilwert auswirken. Es können auch mehrere Risiken gleichzeitig schlagend werden und sich so gegenseitig verstärken.

Die Reihenfolge, in der die nachfolgenden Risiken aufgeführt werden, enthält weder eine Aussage über die Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts noch über das Ausmaß oder die Bedeutung bei Eintritt einzelner Risiken.

Der Wert der Immobilien eines Fonds kann gegenüber dem ursprünglichen Preis steigen/fallen. Veräußert der Anleger Anteile am Immobilienfonds zu einem Zeitpunkt, in dem die Werte der im 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. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf die angelegte Summe beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### WESENTLICHE RISIKEN

Für den Immobilienfonds sind die folgenden unten näher beschriebenen Risiken von Bedeutung:

- Marktrisiko
- Kreditrisiko
- Erfüllungsrisiko
- Bonitätsrisiko
- Risiko von Leerständen
- Liquiditätsrisiko
- Wechselkurs- und Währungsrisiko
- Verwahrnisiko
- Klumpenrisiko
- Werterhaltungsrisiko
- Performancerisiko
- Garantiegeberrisiko
- Inflationsrisiko
- Risiko des Kapitals
- Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen
- Operationelles Risiko
- Risiko im Zusammenhang mit Anteilen an Investmentfonds
- Risiko bei Veranlagung in OGAW gem. § 166 Abs. 1 Z. 3 InvFG
- Risiko bei derivativen Instrumenten

- (1) **Das Marktrisiko ist der potenzielle Verlust aufgrund nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussender Parameter (Marktrisiko)**

**Risiko beim Immobilienvermögen**

Die Kursentwicklung des Immobilienfonds hängt hinsichtlich des Immobilienvermögens von der Entwicklung der Immobilienmärkte ab, die unter anderem von der allgemeinen Lage der Wirtschaft in den jeweiligen Ländern, aber auch vom Angebot und der Nachfrage nach Immobilien in diesem Markt beeinflusst wird. Je nach Entwicklung der Immobilienmärkte kommt es zu einer Veränderung der Verkehrswerte der Immobilien, die sich direkt auf den Wert des Immobilienfonds auswirken. Sollten Standorte von Elementarereignissen, Kriegs- oder Terrorakten oder wirtschaftlichen Sanktionen betroffen sein, kann eine Immobilie – ohne selbst von diesem Ereignis getroffen zu werden – wirtschaftlich entwertet werden, wenn der Immobilienmarkt der betroffenen Gegend nachhaltig beeinträchtigt wird und die Mietersuche erschwert bzw. unmöglich ist.

**Risiko bei Liquiditätsanlagen**

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. Wertpapiere enthalten neben den Chancen auf Kurssteigerungen auch Risiken; sie unterliegen dem nicht vorhersehbaren Einfluss der Entwicklung der Kapitalmärkte und der besonderen Entwicklung der jeweiligen Emittenten. Auch bei sorgfältiger Auswahl der Wertpapiere kann nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Kursschwankungen eintreten.

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

**Risiko bei Liquiditätsanlagen**

Neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte wirken sich auch die besonderen Entwicklungen der jeweiligen Emittenten auf den Kurs eines Wertpapiers bzw. die Entwicklungen eines Kreditinstituts auf den Wert einer Bankeinlage aus. Auch bei sorgfältigster Auswahl der Wertpapiere oder Kreditinstitute zur Veranlagung der liquiden Mittel kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall von Emittenten oder Kreditinstituten eintreten.

- (3) **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)**

**Risiko bei Liquiditätsanlagen**

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.

- (4) **das Risiko, dass Mietzahlungen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer erfolgen (Bonitätsrisiko)**

**Risiko beim Immobilienvermögen**

Auch wenn die Bonität der Mieter vor Erwerb einer Immobilie oder Mietvertragsunterzeichnung geprüft wird, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es hier zu Änderungen während der Laufzeit eines Mietvertrages kommt und der Mieter verspätet die Miete zahlt, mit den Mietzahlungen in Rückstand gerät oder zahlungsunfähig wird.

- (5) **das Risiko, dass nach dem Auslaufen oder der Kündigung eines Mietvertrages eine übergangslose Weitervermietung nicht möglich ist und es für die Zeit von Leerständen zu Mietausfällen kommt (Risiko von Leerständen).**

**Risiko beim Immobilienvermögen**

Dieses Risiko ist bei der Verwaltung von Immobilien immanent. Mietverträge werden zumeist über eine bestimmte Dauer abgeschlossen, bzw. hat der Mieter möglicherweise während der Dauer eines Mietvertrages die Möglichkeit, den Vertrag zu kündigen. In den meisten Fällen kann eine leerstehende Immobilie nicht übergangslos wiedervermietet werden, sodass es für die Zeit vom Auszug des Altmieters bis zur Neuver-

mietung zu Mietausfällen kommt und anfallenden Betriebskosten nicht entsprechend weiterverrechnet werden können, sondern vom Immobilienfonds zu tragen sind.

- (6) **das Risiko, dass eine Position nicht rechtzeitig zu einem angemessenen Preis liquidiert werden kann und es zu einer Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine kommt (Liquiditätsrisiko)**

**Risiko beim Immobilienvermögen**

Ein Verkauf von Immobilien ist grundsätzlich ein längerfristiger Prozess. Es können daher bei der Beschaffung von liquiden Mitteln durch die Veräußerung von Immobilien Verzögerungen auftreten, v. a. wenn im Interesse der Anleger der bestmögliche Preis erzielt werden soll.

Dies trifft auch auf Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften zu, da es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen kann.

**Risiko bei Liquiditätsanlagen**

Die KAG für Immobilien 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, somit Wertpapiere, die in der Regel 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 zu veräußern. Zudem besteht die Gefahr, dass Titel, die in einem eher engen Marktsegment gehandelt werden, einer erheblichen Preisvolatilität unterliegen.

Insbesondere in Zeiten, in denen aufgrund von Finanzkrisen sowie eines allgemeinen Vertrauensverlustes Liquiditätsengpässe der Marktteilnehmer bestehen, kann die Kursbildung bestimmter Wertpapiere und sonstiger Finanzinstrumente auf Kapitalmärkten eingeschränkt und die Bewertung im Immobilienfonds erschwert sein. Werden in derartigen Zeiten vom Publikum gleichzeitig größere Anteilsrückgaben getätigt, kann das Fondsmanagement zur Aufrechterhaltung der Gesamtliquidität des Immobilienfonds gezwungen sein, Veräußerungsgeschäfte von Wertpapieren zu Kursen zu tätigen, die von den tatsächlichen Bewertungskursen abweichen.

In beiden Fällen kann es bei Engpässen an liquiden Mitteln, die außergewöhnliche Umstände darstellen, zur Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen kommen. Es besteht darüber hinaus auch das Risiko, dass der Rücknahmepreis für Anteilscheine nach Aufhebung der Aussetzung niedriger ist, als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

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

**Risiko beim Immobilienvermögen**

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 Fondswährung investiert.

- (8) **das Risiko des Verlusts von Vermögensgegenständen, die auf Depot liegen, durch Insolvenz, Fahrlässigkeit oder betrügerische Handlungen der Depotbank oder des Drittverwahrers (Verwahrersrisiko)**

**Risiko bei Liquiditätsanlagen**

Mit der Verwahrung von Vermögensgegenständen des Immobilienfonds ist ein Verlustrisiko verbunden, das durch Insolvenz, Sorgfaltspflichtverletzungen oder missbräuchliches Verhalten des Verwahrers oder eines Unter-Verwahrers verursacht werden kann.

- (9) **die Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen oder Märkte zurückzuführen sind (Klumpenrisiko)**

Ein Klumpenrisiko entsteht dadurch, dass eine Konzentration der Veranlagung in bestimmte Vermögensgegenstände oder Märkte erfolgt.

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

**Risiko beim Immobilienvermögen**

Immobilien sind Elementarereignissen, wie Überschwemmungen, Erdbeben, Feuer oder Sturm ausgesetzt. Für Immobilien, speziell in Ballungsräumen, bestehen möglicherweise auch Kriegs- und Terrorrisiken. Die Immobilien sind gegen diese Risiken international durch Versicherungen abgesichert, soweit entsprechende Versicherungskapazitäten vorhanden sind und diese wirtschaftlich vertretbar und sachlich geboten erscheinen.



Risiken aus Altlasten (wie z. B. Bodenverunreinigungen, Asbesteinbauten) werden insbesondere beim Erwerb der Immobilien sorgfältig geprüft. Trotz aller Sorgfalt sind Risiken dieser Art jedoch nicht vollständig auszuschließen.

Immobilien können mit Baumängeln behaftet sein bzw. solche Mängel während der Zugehörigkeit zum Immobilienbestand des Immobilienfonds entstehen. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige Prüfung des Objekts bereits vor dem Erwerb nicht auszuschließen.

**(11) das Risiko, dass die erwartete Wertentwicklung von Vermögenswerten nicht eintritt (Performancerisiko)**

Für den Immobilienfonds erworbene Vermögensgegenstände können eine andere Wertentwicklung erfahren, als im Zeitpunkt des Erwerbs zu erwarten war. Somit kann eine positive Wertentwicklung im Allgemeinen nicht zugesagt werden. Bei Veräußerung einer Immobilie können darüber hinaus auch bei Anwendung größter kaufmännischer Sorgfalt Gewährleistungsansprüche des Käufers oder Dritter entstehen, für die der Immobilienfonds haftet und die den Ertrag aus der Veräußerung mindern. Wenn es zu einem billigeren Verkauf als Kauf der Vermögenswerte kommt, erhöht das auch das Risiko der Aufzehrung bei Rücknahmen und übermäßiger Ausschüttung von Anlagerenditen.

**(12) Risiko, dass sich die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber verändert (Garantiegeberrisiko)**

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

**(13) 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.

**(14) das Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds („Kapital“ iSv. NAV/ Substanzwert und Asset Value 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.

**(15) 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.

Weiters unterliegen der Immobilienfonds selbst und auch seine Anteilsinhaber sowohl in Bezug auf das rechtliche Rahmenwerk als auch die steuerliche Behandlung gesetzlichen Bestimmungen, die Änderungen unterworfen sein können.

**(16) Operationelles Risiko**

Dieses Risiko bedeutet die Gefahr von Verlusten, die infolge unzureichender interner Verfahren, menschlichem Versagen, Störungen in Systemen oder durch externe Ereignissen eintreten können. Weiters sind auch Rechts- und Dokumentationsrisiken davon umfasst, sowie Risiken, die aus den für den Immobilienfonds betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren.

**(17) Risiken im Zusammenhang mit Anteilen an Investmentfonds (Subfonds)**

Die Risiken der Subfonds, die für den Immobilienfonds erworben werden, stehen in engem Zusammenhang mit den Risiken der in diesen Subfonds enthaltenen Vermögensgegenstände bzw. der von diesen verfolgten Anlagestrategien.

Da die Fondsmanager der einzelnen Subfonds voneinander unabhängig handeln, kann es vorkommen, dass mehrere Subfonds gleiche oder einander entgegen gesetzte Anlagestrategien verfolgen. Hierdurch können sich bestehende Risiken kumulieren und eventuelle Chancen aufheben.

**(18) Risiko bei Veranlagungen in Organismen für Gemeinsame Anlagen gemäß § 166 Abs. 1 Z 3 InvFG**

Die Risiken des Immobilienfonds stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den Risiken der einzelnen erworbenen Anteile an Organismen für gemeinsame Anlagen im Sinne des § 166 Abs. 1 Z 3 InvFG, in die investiert wird. Diese Organismen weisen im Verhältnis zu traditionellen Investmentfonds typischerweise erhöhte Risiken auf, da sie im Rahmen ihrer Anlagestrategien keinen bzw. nur geringfügigen gesetzlichen Beschränkungen bei der Auswahl von erwerbzbaren Veranlagungsinstrumenten unterliegen. Abhängig von den von den Organismen für gemeinsame Anlagen im Sinne des § 166 Abs. 1 Z 3 InvFG verfolgten Anlagestrategien und für den Fonds erworbenen Veranlagungsinstrumenten können die mit der Anlage verbundenen Risiken groß, moderat oder gering sein. Zudem dürfen diese Organismen grundsätzlich Strategien einsetzen,

durch die die im Fondsvermögen dieser Organismen befindlichen Vermögensgegenstände wertmäßig belastet werden (Leverage (Hebelfinanzierung) und Leerverkäufe). Auf diese Weise können in dem jeweiligen Organismus Gewinne und Verluste erzielt werden, welche die Wertentwicklung der zugrunde liegenden Vermögensgegenstände weit übersteigen. Das Risiko des Anteilinhabers ist jedoch auf den in den jeweiligen Organismus investierten Geldbetrag beschränkt. Es besteht für den Anteilinhaber keine Nachschusspflicht.

#### (19) Risiko bei derivativen Instrumenten

Die KAG für Immobilien darf im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung für den Immobilienfonds derivative Instrumente zur Absicherung erwerben, sofern die betreffenden Geschäfte in den Fondsbestimmungen ausdrücklich vorgesehen sind. Damit können aber folgende Risiken verbunden sein:

- Die erworbenen befristeten Rechte können verfallen oder eine Wertminderung erleiden.
- Das Verlustrisiko kann nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen.
- Geschäfte, mit denen die Risiken ausgeschlossen sind oder eingeschränkt werden sollen, können möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden.
- Das Verlustrisiko kann sich erhöhen, wenn die Verpflichtung aus derartigen Geschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung lautet.

Bei Geschäften mit OTC-Derivaten können folgende zusätzliche Risiken auftreten:

- Probleme bei der Veräußerung der am OTC-Markt erworbenen Finanzinstrumente an Dritte, da bei diesen ein organisierter Markt fehlt; eine Glattstellung eingegangener Verpflichtungen kann aufgrund der individuellen Vereinbarung schwierig oder mit erheblichen Kosten verbunden sein (Liquiditätsrisiko);
- der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäftes kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko);

#### 21. Risikomanagement, insbesondere Liquiditätsrisikomanagement

Die KAG für Immobilien hat Grundsätze für die Festlegung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines angemessenen Risikomanagements erarbeitet. Es ist eine ständige Risikomanagement-Funktion eingerichtet, die alle Risiken, die für die Anlagestrategie des Immobilienfonds wesentlich sind und denen der Immobilienfonds unterliegt, ermittelt, misst, steuert und überwacht. Diese Risikomanagement-Funktion ist unabhängig und hierarchisch und funktional von operativen Abteilungen getrennt.

Die Risikomanagement-Grundsätze, sind von der KAG für Immobilien entsprechend umzusetzen und zu jeder Zeit aufrecht zu erhalten. Diese Risikomanagement-Grundsätze umfassen Verfahren, die notwendig sind, um Markt-, Liquiditäts- und Kontrahentenrisiken sowie sonstige Risiken, einschließlich operationeller Risiken, laufend zu bewerten.

Die Risikomanagementverfahren der KAG für Immobilien ermöglichen das mit den Anlagepositionen verbundene Risiko sowie ihren jeweiligen Anteil am Gesamtrisikoprofil des Fondsvermögens jederzeit zu überwachen und zu messen. Um dabei auch die Auswirkungen potentiell großer Marktveränderungen abzudecken, werden periodische Stresstests durchgeführt; erarbeitete Risikolimits werden ebenfalls überprüft.

Ein Teil dieser Risiken ist das bereits unter Punkt 20 (6) erwähnte Liquiditätsrisiko. Für dieses sind ebenfalls Verfahren festgelegt, die dafür sorgen, dass die KAG für Immobilien laufend über angemessene Kenntnisse in Bezug auf die Liquidität der Vermögenswerte verfügt. Diese Verfahren sollen das Liquiditätsrisiko entsprechend steuern und mit regelmäßigen Stresstests die Liquiditätsrisiken entsprechend bewerten.

Limits für die Liquidität ergeben sich aus den Bestimmungen des ImmoInvFG, die in Punkt 12., Abschnitt II dieses Dokuments dargestellt sind. Die Auswirkungen der Liquiditätssituation auf die Rücknahme der Anteile sind in Punkt 15. Abschnitt II. dieses Dokuments beschrieben.

#### Gesamtrisiko bei Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten

Im Fall des Einsatzes von derivativen Finanzinstrumenten wendet die KAG für Immobilien für die Ermittlung des Gesamtrisikos den Commitment Ansatz an.

Der Commitment Wert für das Gesamtrisiko wird gemäß dem 3. Hauptstück der 4. Derivate-Risikoberechnungs- und MeldeV idgF ermittelt.

#### Risiko aus Hebelfinanzierungen

Die Hebelkraft des Immobilienfonds ist definiert als das Verhältnis zwischen dem Risiko des Immobilienfonds und seinem Nettoinventarwert, wobei dieses Risiko gemäß der VO (EU) 231/2013 sowohl nach der AIF-Bruttomethode als auch nach der AIF-Commitment-Methode zu berechnen ist:

- Das Risiko nach der AIF-Bruttomethode ist definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines Immobilienfonds, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 aufgezählten Positionen außer Ansatz bleiben können. Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei bei der Berechnung Derivatpositionen mit Netting- und Hedgingvereinbarungen unberücksichtigt bleiben.
- Das Risiko nach der AIF-Commitment-Methode ist definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines AIF, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/13 aufgezählte Positionen außer Ansatz bleiben können.



Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei bei der Berechnung Derivatpositionen mit Netting- und Hedgingvereinbarungen unberücksichtigt bleiben, sofern diese offenkundige und wesentliche Risiken nicht außer Acht lassen und eindeutig zu einer Verringerung des Risikos führen. Positionen in derivative Finanzinstrumente, welche für den Fonds kein zusätzliches Risiko erzeugen, müssen nicht in die Berechnung einbezogen werden. Details zur Berechnung sind den Art. 8, 9, 10 und 11 VO (EU) 231/2013 zu entnehmen.

Die Limits für Hebelfinanzierungen sind in Punkt 10.2, Abschnitt II dargestellt.

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

### **Gesamtkosten**

Im vereinfachten Verkaufsprospekt des Immobilienfonds finden sich detaillierte Angaben zur TER (Total Expense Ratio). Ausgangsbasis dafür sind die die sogenannten Gesamtkosten im Ausmaß der gesetzlich anfallenden Ausgaben auf Vor-Steuer-Basis (Brutto-Betrag der Kosten), die vom Vermögen des Immobilienfonds abgezogen werden. Neben den in der TER enthaltenen Kosten, wie Verwaltungskosten, Depotbankgebühr, Veröffentlichungskosten fallen auch noch zusätzliche unregelmäßige Kosten an, wie Ausgaben aus der laufenden Verwaltung der Immobilien, Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Bebauung, Veräußerung und Belastung der Immobilien (Transaktionskosten) udgl., so wie auch Kreditzinsen, die nicht in der TER enthalten sind, aber ebenfalls vom Fondsvermögen abgezogen werden.

### **Verwaltungskosten**

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 1,15 Prozent des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird. Für den nicht in Immobilien veranlagten Teil des Fondsvermögens wird derzeit eine Verwaltungsgebühr von 0,70 Prozent verrechnet. Die Verwaltungsgebühr deckt neben der Managementgebühr auch etwaige Vertriebskosten und Fremdmanagerleistungen ab.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu einem Prozent des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu einem Prozent des Immobilientransaktionswerts beanspruchen. Bei von der KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu zwei Prozent der Projektentwicklungskosten erhoben werden.

### **Kosten der Depotbank**

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit als Depotbank und Verwahrstelle eine jährliche Vergütung von bis zu 0,1 Prozent des Fondsvermögens. Diese wird auf Basis der Monatsendwerte des Fondsvermögens anteilig verrechnet.

Weiters werden dem Immobilienfonds von der Depotbank bankübliche Depotgebühren, einschließlich banküblicher Kosten für die Verwahrung ausländischer Wertpapiere im Ausland verrechnet, sofern der Immobilienfonds in derartige Wertpapiere investiert ist.

### **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
- Prüfungs-, Beratungs- und Abschlusskosten.

Diese Kosten fallen unregelmäßig in Höhe des jeweils notwendigen Ausmaßes an und werden im Zeitpunkt ihrer Bezahlung dem Immobilienfonds angelastet.

Im aktuellen Rechenschaftsbericht sind im Kapitel „Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung in Euro“ im Abschnitt „Fondsergebnis“ die oben angeführten Positionen aufgelistet. Die oben genannten Nebenkosten im Zuge der Anschaffung einer Immobilie werden für die jeweilige Immobilie, ab dem Jahr der Anschaffung über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet. Die KAG für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Behaltdauer der

Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anleger dient.

## 23. Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds

### Hinweis

Die Performance wird entsprechend der OeKB-Methode berechnet. Ausgabe- und Rücknahmespesen werden nicht berücksichtigt.

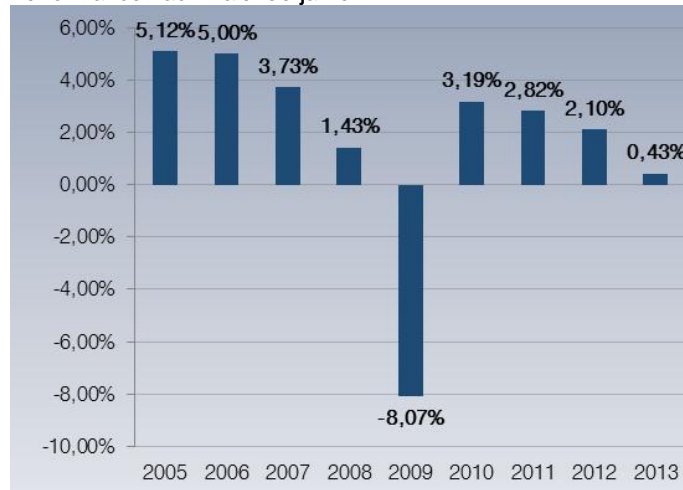
**Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Immobilienfonds zu.**

Wir weisen darauf hin, dass die Rendite infolge von Wert- oder Währungsschwankungen steigen oder fallen kann. Dies hat zur Folge, dass der Anleger unter Umständen weniger Geld zurückbekommt, als er investiert hat.

Wertentwicklung in Prozent (ohne Spesen) unter Berücksichtigung der Ausschüttung und Auszahlung.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
In % p. a.	5,12	5,00	3,73	1,43	-8,07	3,19	2,82	2,10	0,43

Performance nach Kalenderjahren



## 24. Angaben über Dienste externer Beratungsfirmen oder Anlageberater deren Vergütungen zu Lasten des Immobilienfonds gehen:

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wurden die im Anhang angeführten zu Lasten des Fondsvermögens gehenden Dienste externer Beratungsfirmen oder Anlageberater in Anspruch genommen.

## 25. Prime Broker

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wird kein Prime Broker eingesetzt.

## 26. Hinweis gemäß § 21 Abs. 1 Z. 16 AIFMG

Die regelmäßigen Informationen über

- den prozentualen Anteil an den Vermögenswerten des Immobilienfonds, die schwer zu liquidieren sind;
  - jegliche neue Änderungen zur Steuerung der Liquidität des Immobilienfonds;
  - alle Änderungen zum maximalen Umfang, in dem die KAG für Immobilien für Rechnung des Fonds Hebelfinanzierungen einsetzen kann, sowie
  - die Gesamthöhe der Hebelfinanzierungen des Immobilienfonds
- finden sich im aktuellen Rechenschaftsbericht.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Immobilien grundsätzlich um Vermögensgegenstände handelt, die im Sinne des AIFMG schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten.

## **ABSCHNITT III**

### **ANGABEN ÜBER DIE DEPOTBANK/VERWAHRSTELLE**

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

Raiffeisen Bank International Aktiengesellschaft, Am Stadtpark 9, 1030 Wien.

- 2. Angaben über den Vertrag der Depotbank mit der KAG für Immobilien**

Die Depotbank hat gemäß Bescheid GZ 25 1401/1-FMA-I/3/03 der Finanzmarktaufsicht vom 25. November 2003 die Funktion der Depotbank für den Immobilienfonds übernommen.<sup>1</sup>

Ihr obliegt die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Führung der Konten und Depots des Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG und AIFMG. Als Verwahrstelle hat sie das Eigentum an den Vermögenswerten des Immobilienfonds zu prüfen und sicherzustellen, dass die gesamten Geldmittel des Immobilienfonds auf den entsprechenden Geldkonten gemäß § 19 Abs. 7 AIFMG verbucht werden.

Die der KAG 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 ist berechtigt, die ihr für die Verwahrung der Wertpapiere des Immobilienfonds und für die Kontenführung zustehende Vergütung dem Immobilienfonds anzulasten. Bei diesen Maßnahmen kann die Depotbank nur auf Grund eines Auftrags der KAG für Immobilien handeln.

Der aktuelle Vertrag mit der Depotbank wurde am 31. März 2014 in der derzeit gültigen Fassung unterzeichnet. Detailinformationen zu den genauen der Depotbank gemäß Gesetz und Vertrag obliegenden Pflichten werden auf Anfrage von der KAG für Immobilien zur Verfügung gestellt.

- 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.

- 4. Delegation durch die Depotbank**

Die Depotbank hat zum Zeitpunkt der Erstellung des Prospekts keine Tätigkeiten gemäß § 18 AIFMG an Dritte übertragen.

---

<sup>1</sup> Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien weist darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments das Konzessionsverfahren, in dem die RBI auch als Verwahrstelle gemäß § 19 AIFMG bestätigt werden soll, noch nicht abgeschlossen war.

## Anhang (Stand Dezember 2014)

Datum der Änderung	Art der Änderung
17.2.2004	Aufsichtsrat, geringfügige Adaptierungen im Text
24.8.2005	Änderung der Fondsbestimmungen, Aktualisierung Anhang
15.12.2005	Änderung im Abschnitt I und II, Aktualisierung Anhang
30.9.2006	Änderung im Abschnitt II, geringfügige Adaptierungen im Text, Aktualisierung Anhang
1.1.2007	Überarbeitung gesamter Prospekt aufgrund Novelle zum ImmoInvFG, Erweiterung Anlagespektrum, Aktualisierung Anhang
29.12.2007	Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Anpassung der Fondsbestimmungen an die neue Mustervorlage gem. VÖIG, An Dritte übertragene Aufgaben, Änderung des Rechenjahres, Änderung Datum der Ausschüttung, Aktualisierung Anhang
31.3.2008	An Dritte übertragene Aufgaben, Einstellung VAB-ISIN, Aktualisierung Anhang
17.12.2008	Änderung im Abschnitt I (Geschäftsführung, Aufsichtsrat) und Abschnitt II (Steuerliche Behandlung), Wegfall Abschnitt IV (wird eigenständiges Dokument), Aktualisierung Anhang
14.5.2009	An Dritte übertragene Aufgaben, geringfügige Adaptierungen im Text, Aktualisierung Anhänge
26.4.2010	Geringfügige Überarbeitung der Anlagestrategie sowie leichte Adaptierungen im Text; Aktualisierung der Anhänge
1.4.2011	Anpassung des neuen Namen der Depotbank; Berücksichtigung der Änderungen in der Besteuerung gemäß BudgBG 2011; Aktualisierung der Anhänge
2.4.2012	Überarbeitung des Kapitels über die steuerlichen Behandlung; geringfügige Adaptierungen im Text, Aktualisierung der Anhänge
2.4.2013	Geringfügige Adaptierungen im Text (Aktualisierung der gesetzlichen Verweise); Aktualisierung der Anhänge
2.1.2015	Adaptierungen in Übereinstimmung mit § 21 AIFMG; Aktualisierung der Anhänge

### Aufsichtsrat

Mag. Michael HÖLLERER, Mag. Rainer SCHNABL, Mag. (FH) Dieter AIGNER, MMag. Dr. Marina ZENKER MSc, Prok. Martin HAGER, Doris ULBERT

### Vertriebsstellen

Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, Wien  
Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband reg. Gen.m.b.H., Eisenstadt  
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG, Linz  
Raiffeisenverband Salzburg reg. Gen.m.b.H., Salzburg  
Raiffeisen-Landesbank Tirol AG, Innsbruck  
Raiffeisenlandesbank Vorarlberg Waren- und Revisionsverband reg. Gen.m.b.H., Bregenz  
Raiffeisenlandesbank Kärnten – Rechenzentrum und Revisionsverband reg. Gen.m.b.H., Klagenfurt  
Raiffeisenlandesbank Steiermark AG, Graz  
Raiffeisen Zentralbank Österreich AG, Wien  
Raiffeisen Bank International AG, Wien  
Kathrein & Co Privatgeschäftsbank Aktiengesellschaft, Wien

### Angabe der Immobilienfonds, die von der Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H. verwaltet werden

Raiffeisen-Immobilienfonds  
R 320-Fonds

#### **Aufstellung der im Fonds befindlichen Immobilien (Stand 30.6.2014)**

Für die Wertermittlung der Liegenschaften wird der arithmetische Mittelwert der Bewertungsgutachten zweier unabhängiger Sachverständiger herangezogen. Die Liegenschaften werden von den Gutachtern auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet, wobei die Vergleichswertmethode als Kontrolle herangezogen wird. Die Bewertung wird in Übereinstimmung mit international anerkannten Bewertungsstandards – RICS Appraisal and Valuation Standards, herausgegeben von der Royal Institution of Chartered Surveyors und/oder gemäß § 194 dt. BauGB iVm den Grundsätzen der deutschen Wertverordnung (ohne gesonderte Ermittlung des Sachwerts) und den International Valuation Standards der IVSC – durchgeführt.

Die Erfassung der Kaufanwartschaften in der Fondsbuchhaltung erfolgt mit der Zielsetzung, eine sachgerechte Zuordnung des Akquisitionserfolgs an die Anleger sicherzustellen. Dabei steht die Notwendigkeit der periodengerechten Erfassung aufgrund der Möglichkeit, die Investmentfondsanteile täglich zurückgeben und täglich in den Fonds einsteigen zu können, im Vordergrund. Demzufolge findet in wirtschaftlicher Betrachtungsweise die Erfassung bei größtmöglicher Wahrscheinlichkeit für den Eintritt des endgültigen rechtlichen Eigentumsübergangs statt. Der Wert der Kaufanwartschaften leitet sich vom arithmetischen Mittelwert der von zwei unabhängigen Sachverständigen vorgenommenen Bewertung der Liegenschaft ab. Gemäß § 23 Abs. 2 ImmoInvFG ist vor Erwerb einer Beteiligung an einer Grundstücks-Gesellschaft ihr Wert durch einen Abschlussprüfer im Sinne der §§ 268ff UGB zu ermitteln. Dabei ist von dem letzten mit dem Bestätigungsvermerk eines Abschlussprüfers versehenen Jahres- bzw. Zwischenabschluss der Grundstücks-Gesellschaft auszugehen. Wenn dieser mehr als drei Monate vor dem Bewertungsstichtag liegt, ist von den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten der Grundstücks-Gesellschaft auszugehen, die in einer vom Abschlussprüfer geprüften aktuellen Vermögensaufstellung ausgewiesen sind. Der Wertermittlung sind die in den §§ 25 Abs. 2 iVm 29 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG genannten Kriterien zu Grunde zu legen.

Die im Jahres- bzw. Zwischenabschluss der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Grundstücke sind gemäß § 25 ImmoInvFG mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei unabhängigen Sachverständigen gemäß § 29 ImmoInvFG festgestellt wurde.

Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung befinden sich keine Kaufanwartschaften im Fonds. Weiters hält der Fonds zu diesem Zeitpunkt Anteile an einer Grundstücks-Gesellschaft, nämlich der MO Invest GmbH & Co KG.

«Tour 64», 92000 Nanterre, 64, rue du 8 Mai 1945, Frankreich

Lage	Nanterre, Frankreich
Nutzung	Büro
Vermietungsgrad	57 %
Größe	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 9.100
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 15.800
Parkplätze	365
Errichtungsjahr	1974/1975
Sanierung	1999/2000
Anschaffungsjahr	2004
Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten	TEUR
Kaufpreis	39.623
Nebenkosten	2.587
Herstellungskosten	0
Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	37
Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	25
Art der Betriebskostenverrechnung	Akontoeinhebung Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden	0
Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
Feuerversicherung	TEUR
Versicherungssumme	75.700 <sup>1</sup>
Deckungsgrad	100 %
Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine

<sup>1</sup> Versicherung lautend auf die Eigentümergemeinschaft nach französischem Recht (Gesamtkomplex).

«Le Magellan», 92700 Colombes, 146, boulevard de Valmy, Frankreich

Lage	Colombes, Frankreich
Nutzung	Büro
Vermietungsgrad	0 %
Größe	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	nicht anwendbar <sup>1</sup>
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 16.100
Parkplätze	113
Errichtungsjahr	1974/1975
Sanierung	2003
Anschaffungsjahr	2004
Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten	TEUR
Kaufpreis	30.500
Nebenkosten	2.420
Herstellungskosten	0
Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	0
Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	2.500
Art der Betriebskostenverrechnung	Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden	0
Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
Feuerversicherung	TEUR
Versicherungssumme	29.504
Deckungsgrad	100 %
Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Hypothek im 1. Rang iHv 13.054 TEUR zugunsten RBI AG, Wien

<sup>1</sup> Aufgrund spezieller Eigentumskonstruktionen ist die Grundstücksfläche in diesem Fall keine aussagekräftige Kennzahl.



«Jeûneurs», 75002 Paris, 24, rue des Jeûneurs, Frankreich

<b>Lage</b>	Paris, Frankreich
Nutzung	Büro
Vermietungsgrad	70 %
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 2.100
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 6.400
Parkplätze	96
<b>Errichtungsjahr</b>	1972
<b>Anschaffungsjahr</b>	2006
<b>Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten</b>	TEUR
Kaufpreis	30.368
Nebenkosten	2.331
Herstellungskosten	0
<b>Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	0
<b>Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	30
<b>Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Akontoeinhebung Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden</b>	4
<b>Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>Feuerversicherung</b>	TEUR
Versicherungssumme	15.658
Deckungsgrad	100 %
<b>Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Hypothek im 1. Rang iHv 14.310,29 TEUR zugunsten RZB Österreich AG, Wien

«Coupole», 94220 Charenton le Pont, 14, place de la Coupole, Frankreich

Lage	Charenton le Pont, Frankreich
Nutzung	Büro
Vermietungsgrad	100 %
Größe	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 13.200
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 5.200
Parkplätze	88
Errichtungsjahr	1992
Anschaffungsjahr	2006
Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten	TEUR
Kaufpreis	24.437
Nebenkosten	1.879
Herstellungskosten	0
Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	59
Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	331
Art der Betriebskostenverrechnung	Akontoeinhebung Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden	0
Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
Feuerversicherung	TEUR
Versicherungssumme	15.895
Deckungsgrad	100 %
Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Hypothek im 1. Rang iHv 7.689,71 TEUR zugunsten RZB Österreich AG, Wien

«Admiraal I», 3439 LM Nieuwegein, Ringwade 1, Utrecht, Niederlande

<b>Lage</b>	Nieuwegein, Niederlande
<b>Nutzung</b>	Büro
Vermietungsgrad	79 %
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 15.400
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 26.100
Parkplätze	565
<b>Errichtungsjahr</b>	2002
<b>Anschaffungsjahr</b>	2005
<b>Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten</b>	TEUR
Kaufpreis	63.750
Nebenkosten	5.236
Herstellungskosten	0
<b>Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	196
<b>Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	63
<b>Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Selbstverwaltung durch den Mieter
<b>Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden</b>	8
<b>Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>Feuerversicherung</b>	TEUR
Versicherungssumme	50.206
Deckungsgrad	100 %
<b>Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Hypothek iHv 40.540 TEUR zugunsten RBI AG, Wien und Hypothek iHV 15.000 TEUR zugunsten RZB Österreich AG, Wien gesamthaft mit „Admiraal II“

«Admiraal II», 3439 LM Nieuwegein, Ringwade 71, Utrecht, Niederlande

<b>Lage</b>	Nieuwegein, Niederlande
<b>Nutzung</b>	Büro
Vermietungsgrad	100 %
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 7.100
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 13.300
Parkplätze	230
<b>Errichtungsjahr</b>	2005
<b>Anschaffungsjahr</b>	2006
<b>Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten</b>	TEUR
Kaufpreis	33.993
Nebenkosten	703
Herstellungskosten	0
<b>Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	4
<b>Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	15
<b>Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Selbstverwaltung durch den Mieter
<b>Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden</b>	5
<b>Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>Feuerversicherung</b>	TEUR
Versicherungssumme	23.675
Deckungsgrad	100 %
<b>Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Hypothek iHv 40.540 TEUR zugunsten RBI AG, Wien und Hypothek iHV 15.000 TEUR zugunsten RZB Österreich AG, Wien gesamthaft mit „Admiraal I“

«Landmark Podium», 3800 GE Amersfoort, Podium 4, Niederlande

<b>Lage</b>	Amersfoort, Niederlande
<b>Nutzung</b>	Büro
Vermietungsgrad	100 %
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 13.760
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 15.100
Parkplätze	383
<b>Errichtungsjahr</b>	2008
<b>Anschaffungsjahr</b>	2008
<b>Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten</b>	TEUR
Kaufpreis	40.778
Nebenkosten	3.109
Herstellungskosten	0
<b>Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	0
<b>Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	22
<b>Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Selbstverwaltung durch den Mieter
<b>Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden</b>	5
<b>Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>Feuerversicherung</b>	TEUR
Versicherungssumme	42.074
Deckungsgrad	100 %
<b>Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Hypothek im 1. Rang iHv 28.333,30 TEUR zugunsten HSH Nordbank AG, Hamburg

«LC 2», 34123 Kassel, George-Stephenson-Straße 13, Deutschland<sup>1</sup>

<b>Lage</b>	Kassel, Deutschland
<b>Nutzung</b>	Logistik
Vermietungsgrad	100 %
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 56.600
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 30.400
Parkplätze	30
Lastwagenabstellplätze	7
<b>Errichtungsjahr</b>	2004
<b>Anschaffungsjahr</b>	2005
<b>Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten</b>	TEUR
Kaufpreis	26.736
Nebenkosten	1.324
Herstellungskosten	0
<b>Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	71
<b>Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	182
<b>Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Betriebskostenpauschale
<b>Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden</b>	13
<b>Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>Feuerversicherung</b>	TEUR
Versicherungssumme	20.475
Deckungsgrad	100 %
<b>Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild iHv 24.000 TEUR für die Eurohypo AG, Frankfurt/Main; gesamthaft mit Bingen am Rhein und Wiesbaden

<sup>1</sup> Diese Immobilie wurde mit Kaufvertrag vom 27.6.2014 verkauft, wobei die Durchführung des Kaufvertrages erst Ende Juli 2014 erfolgte und die Immobilie erst zu diesem Zeitpunkt nicht mehr dem Fondsvermögen zuzurechnen ist.



## 55459 Bingen-Grolsheim, Albert-Schweitzer-Straße 3, Deutschland<sup>1</sup>

<b>Lage</b>	Bingen-Grolsheim, Deutschland
<b>Nutzung</b>	Logistik
Vermietungsgrad	100 %
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 41.800
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 16.100
Parkplätze	90
Lastwagenabstellplätze	33
<b>Errichtungsjahr</b>	2006
<b>Anschaffungsjahr</b>	2006
<b>Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten</b>	TEUR
Kaufpreis	23.340
Nebenkosten	964
Herstellungskosten	0
<b>Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	1
<b>Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	4
<b>Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Akontoeinhebung Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden</b>	5
<b>Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>Feuerversicherung</b>	TEUR
Versicherungssumme	14.237
Deckungsgrad	100 %
<b>Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild iHv 24.000 TEUR für die Eurohypo AG, Frankfurt/Main; gesamthaft mit Kassel und Wiesbaden

<sup>1</sup> Diese Immobilie wurde mit Kaufvertrag vom 27.6.2014 verkauft, wobei die Durchführung des Kaufvertrages erst Ende Juli 2014 erfolgte und die Immobilie erst zu diesem Zeitpunkt nicht mehr dem Fondsvermögen zuzurechnen ist.

## 59320 Ennigerloh, Nordring 3, Deutschland<sup>1</sup>

<b>Lage</b>	Ennigerloh, Deutschland
<b>Nutzung</b>	Logistik
Vermietungsgrad	100 %
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 67.300
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 27.800
Parkplätze	150
Lastwagenabstellplätze	20
<b>Errichtungsjahr</b>	2005
<b>Anschaffungsjahr</b>	2006
<b>Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten</b>	TEUR
Kaufpreis	22.480
Nebenkosten	1.122
Herstellungskosten	0
<b>Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	8
<b>Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	188
<b>Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Akontoeinhebung Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden</b>	0
<b>Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>Feuerversicherung</b>	TEUR
Versicherungssumme	16.213
Deckungsgrad	100 %
<b>Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	keine

<sup>1</sup> Diese Immobilie wurde mit Kaufvertrag vom 27.6.2014 verkauft, wobei die Durchführung des Kaufvertrages erst Ende Juli 2014 erfolgte und die Immobilie erst zu diesem Zeitpunkt nicht mehr dem Fondsvermögen zuzurechnen ist.

55252 Wiesbaden, Georg-Beatzel-Straße 15, Deutschland

<b>Lage</b>	Wiesbaden, Deutschland
<b>Nutzung</b>	Logistik
Vermietungsgrad	0 %
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 31.800
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 19.300
Parkplätze	100
Lastwagenabstellplätze	5
<b>Errichtungsjahr</b>	2005
<b>Anschaffungsjahr</b>	2005
<b>Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten</b>	TEUR
Kaufpreis	17.142
Nebenkosten	873
Herstellungskosten	0
<b>Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	65
<b>Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	203
<b>Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Akontoeinhebung Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden</b>	0
<b>Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>Feuerversicherung</b>	TEUR
Versicherungssumme	11.126
Deckungsgrad	100 %
<b>Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild iHv 24.000 TEUR für die Eurohypo AG, Frankfurt/Main; gesamthaft mit Bingen am Rhein und Kassel

## 99098 Erfurt, In der Langen Else 4, Deutschland

<b>Lage</b>	Erfurt, Deutschland
<b>Nutzung</b>	Logistik
Vermietungsgrad	100 %
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 20.800
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 11.200
Parkplätze	15
Lastwagenabstellplätze	30
<b>Errichtungsjahr</b>	2004
<b>Anschaffungsjahr</b>	2005
<b>Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten</b>	TEUR
Kaufpreis	7.776
Nebenkosten	406
Herstellungskosten	0
<b>Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	2
<b>Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	104
<b>Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Akontoeinhebung Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden</b>	1
<b>Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>Feuerversicherung</b>	TEUR
Versicherungssumme	6.843
Deckungsgrad	100 %
<b>Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	keine

«Terrano», 80335 München, Arnulfstraße 37–39, Deutschland

<b>Lage</b>	München, Deutschland
<b>Nutzung</b>	Büro
Vermietungsgrad	95 %
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 1.500
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 6.700
Parkplätze	46
<b>Errichtungsjahr</b>	2009
<b>Anschaffungsjahr</b>	2009
<b>Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten</b>	TEUR
Kaufpreis	18.389
Nebenkosten	1.736
Herstellungskosten	0
<b>Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	20
<b>Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	146
<b>Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Akontoeinhebung Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
<b>Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden</b>	0
<b>Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>Feuerversicherung</b>	TEUR
Versicherungssumme	13.629
Deckungsgrad	100 %
<b>Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild iHv 11.000 TEUR für die Bayerische Landesbank, München

«Moosach», 80992 München, Moosach, Bunzlauerstraße 5–9, Deutschland

#### Gesellschaft

Firma	MO Invest GmbH & Co. KG
Rechtsform	GmbH & Co. KG
Sitz	Oberursel (Taunus)
Firmenbuchnummer	HRA 8458
	TEUR
Gesellschaftskapital	25
Höhe der Beteiligung	99,73 % <sup>1</sup>
Erwerbszeitpunkt	20.05.2011
Gesellschafterdarlehen	4.993
Darlehen durch Dritte	11.800

#### Gesellschaft

Firma	MO Management GmbH
Rechtsform	GmbH
Sitz	Oberursel (Taunus)
Firmenbuchnummer	HRB 12027
	TEUR
Stammkapital	25
Höhe der Beteiligung	100 %
Erwerbszeitpunkt	20.05.2011
Gesellschafterdarlehen	0
Darlehen durch Dritte	0

#### Gesellschaft

Firma	MO Beteiligungs GmbH
Rechtsform	GmbH
Sitz	Regensburg
Firmenbuchnummer	HRB 11024
	TEUR
Stammkapital	25
Höhe der Beteiligung	94,8 %
Erwerbszeitpunkt	20.05.2011
Gesellschafterdarlehen	213
Darlehen durch Dritte	0

<sup>1</sup> Durchgerechnet direkt und indirekt über MO Beteiligungs GmbH  
Raiffeisen-Immobilienfonds



«Moosach», 80992 München, Moosach, Bunzlauerstraße 5–9, Deutschland

Lage	München, Deutschland
Nutzung	Büro
Vermietungsgrad	96,5 %
Größe	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 2.700
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 7.130
Parkplätze	48
Errichtungsjahr	2010
Anschaffungsjahr	2011
Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten	TEUR
Kaufpreis	21.910
Nebenkosten	1.475
Herstellungskosten	0
Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	44
Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	280
Art der Betriebskostenverrechnung	Akontoeinhebung Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden	0
Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
Feuerversicherung	TEUR
Versicherungssumme	20.673
Deckungsgrad	100 %
Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild iHv 11.800 TEUR für die Bayerische Landesbank, München

**«Modularna», 02-238 Warschau, ul. Modularna 17, Polen**

<b>Lage</b>	Warschau, Polen
<b>Nutzung</b>	Logistik
Vermietungsgrad	100 %
<b>Größe</b>	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 41.900
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 20.900
Parkplätze	20
Lastwagenabstellplätze	168
<b>Errichtungsjahr</b>	2007
<b>Anschaffungsjahr</b>	2007
<b>Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten</b>	TEUR
Kaufpreis	17.831
Nebenkosten	303
Herstellungskosten	0
<b>Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	0
<b>Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	67
<b>Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Selbstverwaltung durch den Mieter
<b>Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden</b>	7
<b>Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>Feuerversicherung</b>	TEUR
Versicherungssumme	10.477
Deckungsgrad	100 %
<b>Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Gesamthypothek iHv 19.500 TEUR zugunsten RZB Österreich AG, Wien; mit Gate One Businesspark

«Gate One Business Park», 02-238 Warschau, ul. Działkowa 62, Polen

Lage	Warschau, Polen
Nutzung	Logistik
Vermietungsgrad	29 %
Größe	
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	rund 37.300
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	rund 19.000
Parkplätze	135
Lastwagenabstellplätze	10
Errichtungsjahr	2012
Anschaffungsjahr	2010
Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Neben- oder Herstellungskosten	TEUR
Kaufpreis	5.425
Nebenkosten	305
Herstellungskosten	9.377
Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	18
Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen und -haltungen, sowie von Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	796
Art der Betriebskostenverrechnung	Akontoeinhebung Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet werden	0
Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
Feuerversicherung	TEUR
Versicherungssumme	14.819
Deckungsgrad	100 %
Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Gesamthypothek iHv 19.500 TEUR zugunsten RZB Österreich AG, Wien; mit Modularna

Dienste externer Beratungsfirmen oder Anlageberater deren Vergütung zu Lasten des Immobilienfonds geht  
per 1. Juli 2014

#### **Sachverständige gemäß § 29 ImmoInvFG**

Für die jeweils durchzuführende Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG werden die Sachverständigen im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrats der KAG für Immobilien durch die Geschäftsführung der KAG für Immobilien bestellt. Aus dem Sachverständigen-Pool des Bundesverbandes der Immobilien-Investment und Asset Management e.V. sind derzeit folgende Sachverständige auf Basis von Rahmenverträgen für den Immobilienfonds tätig:

D.I. (FH) Stefan Wicht  
D.I. (FH) Jochen Niemeyer  
D.I. (FH) Florian Lehn  
Dipl.-Kfm. Stefan Brönnert  
D.I. Martin von Rönne  
D.I. Tobias Neuparth  
D.I. Rolf Kurt Beck  
D.I. Tobias Gilich  
Betriebswirt BdH Uwe Ditt  
D.I. Bernd Fischer-Werth  
Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger  
Dipl.-Kfm. Manfred Sterlepper  
D.I. Eberhard Stoehr  
D.I. (FH) Bernd Astl  
D.I. Jürgen Rath (FRICS)  
Dipl.-Betriebswirt (FH) Stephan Zehnter  
Dipl.-Ing. Michael Schlarb

#### **Immobilienverwaltung und steuerliche Betreuung des Immobilienvermögens im Ausland**

<b>Land</b>	<b>Lokale Immobilienverwaltung</b>	<b>Rechnungswesen/Steuern</b>	<b>Steuerberatung</b>
Frankreich	CBRE-PM, Bagnolet	Duthilleul & Associés SA, Paris	Landwell, Paris
Niederlande	DTZ Zadelhoff Property Management B.V., Utrecht	CONFIA, Amsterdam	PricewaterhouseCoopers, Amsterdam
Deutschland	Bilfinger Real Estate GmbH, Frankfurt	Btu Beraterpartner GmbH, Oberursel	PricewaterhouseCoopers, Berlin
Polen	Knight Frank Sp. z o.o., Warschau	TPA Horwath Accounting Sp. z o.o, Warschau	TPA Horwath Accounting Sp. z o. o., Warschau PricewaterhouseCoopers, Warschau

Im Zuge der Immobilientransaktionen werden die Liegenschaften unter anderem einer umfassenden rechtlichen, steuerlichen, technischen und umwelttechnischen Prüfung unterzogen, für die im Regelfall externe Experten herangezogen werden. Eine Aufstellung der damit beauftragten Dienstleister ist im Anhang zum vereinfachten Verkaufsprospekt enthalten.

# Fondsbestimmungen

Die Fondsbestimmungen für den Raiffeisen Immobilienfonds (im Folgenden „Immobilienfonds“) wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der Raiffeisen-Immobilienfonds ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).

Er wird von der Raiffeisen Immobilien Kapitalanlage-Gesellschaft m.b.H., Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (nachstehend „KAG für Immobilien“ genannt), mit Sitz in Wien, Österreich verwaltet.

## Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

Die KAG für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilinhaber.

Die Anteile werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter verkörpert, die auf Inhaber lauten. Sie verbriefen die Rechte der Anteilinhaber gegenüber der KAG für Immobilien und der Depotbank.

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

## Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

Die für den Immobilienfonds bestellte Depotbank gemäß ImmoInvFG, die gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG ist, (nachstehend „Verwahrstelle“ oder „Depotbank“) ist die Raiffeisen Bank International Aktiengesellschaft, Wien.

Zahlstellen für Anteilscheine sind: die Depotbank oder sonstige im Prospekt inklusive den „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (nachstehend „Prospekt“) genannte Zahlstellen.

## Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und -grundsätze

Für den Immobilienfonds dürfen nachstehende Vermögenswerte nach Maßgabe des ImmoInvFG erworben und veräußert werden. Der Erwerb von Veranlagungsinstrumenten ist nur einheitlich für den ganzen Immobilienfonds und nicht für eine einzelne Anteilsgattung oder eine Gruppe von Anteilsgattungen zulässig.

Anlagegrundsätze und Anlageziele:

Veranlagungsschwerpunkt

Als Anlageziel stehen regelmäßige Erträge durch den Zufluss von Mieteinnahmen im Vordergrund. Es wird langfristig ein Wertzuwachs angestrebt, wobei es aber abhängig von den Immobilienmarkt- und Einzelobjektverhältnissen auch zu Wertminderungen kommen kann.

Bei der Auswahl der Vermögenswerte für den Immobilienfonds stehen deren nachhaltige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund. Neben bestehenden oder in Bau befindlichen Gebäuden können auch Immobilien erworben werden, die die KAG für Immobilien entweder selbst entwickelt oder durch geeignete Firmen entwickeln lässt. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf den Erwerb und der Bewirtschaftung bestehender Gebäude.

Der Immobilienfonds investiert schwerpunktmäßig in gewerbliche Immobilien wie Büro-, Einzelhandels- und Logistikobjekte in entwickelten und liquiden Märkten der Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Vereinzelt können auch Immobilien in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum und Immobilien mit Wohnnutzung erworben werden. Nach dem Grundsatz der Optimierung der Erträge und je nach Marktlage werden die Immobilien entweder direkt oder indirekt über eine Grundstücks-Gesellschaft erworben, wobei die beschriebenen Anlagezielsetzungen auch für den Erwerb von Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften gelten.

Zur Absicherung allfälliger Währungsschwankungen bei Immobilien außerhalb des Euro-Raums können Derivate gemäß diesem Artikel 3 eingesetzt werden. Die Investitionen werden teilweise fremdfinanziert, um steuerliche und wirtschaftliche Vorteile zu erzielen. Soweit Kredite mit variablem Zinssatz aufgenommen werden, können zur Absicherung allfälliger Zinsschwankungen ebenfalls derivative Instrumente gemäß diesem Artikel 3 eingesetzt werden.

Risikomischung

Der Immobilienfonds muss aus mindestens zehn Immobilien bestehen. Als Immobilie im Sinne dieser Bestimmung ist auch eine aus mehreren Grundstücken bestehende wirtschaftliche Einheit anzusehen.

Keiner der Immobilien darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 Prozent des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.

Diese Begrenzungen sowie die für Grundstücks-Gesellschaften und liquide Vermögenswerte genannten Prozentsätze (mit Ausnahme der im letzten Absatz genannten 20 %-Grenze für liquide Vermögenswerte) sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

Veranlagungsinstrumente:

Die nachfolgenden Veranlagungsinstrumente werden unter Einhaltung des obig beschriebenen Veranlagungsschwerpunkts für das Fondsvermögen erworben bzw. veräußert:

## Immobilien

Nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gelegene Vermögenswerte dürfen erworben werden:

1. bebaute Grundstücke;
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits im Immobilienfonds befindlichen Grundstücke im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40 Prozent des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
3. unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten Grundstücke insgesamt 30 Prozent des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
4. Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

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

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

Nicht anwendbar.

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

Die Veräußerung der Immobilien ist nur zulässig, wenn die Gegenleistung den von den Sachverständigen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

## Grundstücks-Gesellschaften

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

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

## Liquide Vermögenswerte

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

1. Bankguthaben;
2. Geldmarktinstrumente;
3. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz 2011 („InvFG“) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gemäß § 163 InvFG („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1, 2 und 4 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen; diese Wertpapiere dürfen insgesamt einen Betrag von zehn Prozent des Fondsvermögens nicht überschreiten;
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 fünf Prozent des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens zehn Prozent des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in liquide Vermögenswerte gemäß Ziffer 1 bis 4 zu halten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die KAG für Immobilien Anteile des Immobilienfonds im Gegenwert bis zur in den Fondsbestimmungen festgelegten Mindestliquidität zu erwerben, um dem Immobilienfonds die notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen.

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

## Pensionsgeschäfte

Nicht anwendbar.

## Wertpapierleihe

Nicht anwendbar.



## Derivative Instrumente

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

Als derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG gelten abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die

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

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

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

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

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

- wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut ist, zehn Prozent des Fondsvermögens,
- andernfalls fünf Prozent des Fondsvermögens.

Als Basiswerte müssen sämtliche derivativen Instrumente Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände sowie Beteiligungen gemäß ImmoInvFG oder Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen aufweisen, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

## Risiko-Messmethode des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wendet den Commitment Ansatz an.

Der Commitment Wert wird gemäß dem 3. Hauptstück der 4. Derivate-Risikoberechnungs- und MeldeV idgF ermittelt.

## Kreditaufnahme

Die Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf die Immobilien beziehen, ist zulässig, wenn dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt.

Die Verpfändung, Sicherungsübereignung, Abtretung oder sonstige Belastung von oben genannten Vermögenswerten des Immobilienfonds ist im Ausmaß dieser Bestimmung möglich.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 50 Prozent der Verkehrswerte der Immobilien nicht überschreiten.

Kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung dieser Grenze anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und Belastbarkeit entsprechend.

## Kurzfristige Kredite

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

## Hebelfinanzierung gemäß AIFMG

Hebelfinanzierung wird verwendet. Nähere Angaben finden sich im Prospekt (Punkt II.8).

## Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards

### Rechnungslegung

Transaktionen, die der Immobilienfonds eingeht (z.B. Käufe und Verkäufe von Immobilien oder Wertpapieren), Erträge sowie der Ersatz von Aufwendungen werden möglichst zeitnahe, geordnet und vollständig verbucht.

Nebenkosten im Zuge der Anschaffung einer Immobilie bzw. einer Projektentwicklung werden für die jeweilige Immobilie oder Grundstücks-Gesellschaft ab dem Jahr der Einbuchung im Fondsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig verteilt dem Fondsvermögen angelastet. Die KAG für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Behaltedauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anteilinhaber dient.

Insbesondere Verwaltungsgebühren und Zinserträge sowie Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung werden über die Rechnungsperiode zeitlich abgegrenzt verbucht.

## Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

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

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

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

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

Bei einer Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaften hat die KAG für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Immobilien-Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb und wenn anzunehmen ist, dass der Wert der Immobilien von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als fünf Prozent abweicht. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

## Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

Der Wert von Vermögenswerten, welche an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt werden, wird grundsätzlich auf der Grundlage des letzten verfügbaren Kurses ermittelt.

Zur Berechnung des Nettoinventarwertes (NAV) werden jeweils die Vortageskurse der Subfonds herangezogen.

Sofern ein Vermögenswert nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird oder sofern für einen Vermögenswert, welcher an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird, der Kurs den tatsächlichen Marktwert nicht angemessen widerspiegelt, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

## Berechnungsmethode NAV

Der Gesamtwert des Immobilienfonds ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung der Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften und der jeweiligen Werte der zu ihm gehörigen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Investmentfonds und Bezugsrechte zuzüglich des Wertes der zum Immobilienfonds gehörenden Finanzanlagen, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte abzüglich Verbindlichkeiten durch die Depotbank zu ermitteln.

Der Wert der Anteile wird täglich ermittelt.

## Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

### Ausgabe und Ausgabeaufschlag

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von bis zu 3,5 Prozent zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien.

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

### Rücknahme und Rücknahmeabschlag

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert. Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil am Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis gegen Rückgabe des Anteilscheines auszuzahlen. Für die Gattung der Anteilscheine, die eine Mindestanlagesumme von mindestens EUR 750.000 voraussetzen, beträgt die Frist für die Rücknahme der Anteilscheine sechs Monate.

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

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

Reichen nach Ablauf einer Frist von zwölf Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte zu veräußern. Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien Vermögenswerte beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

## **Artikel 6      Rechnungsjahr und Vorscheurechnung**

### Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds entspricht dem Kalenderjahr.

### Grundsätze der Vorscheurechnung

Für die Berechnung der Rentabilität wird die voraussichtliche Entwicklung der Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften der einzelnen Veranlagungsinstrumente (bei Immobilien insbesondere Lage, Größe und Nutzungsart) betrachtet.

## **Artikel 7      Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung**

Für diesen Immobilienfonds können verschiedene Gattungen von Anteilscheinen ausgegeben werden. Die Bildung der Anteilsgattungen sowie die Ausgabe von Anteilen einer Anteilsgattung liegen im Ermessen der KAG für Immobilien.

Für den Immobilienfonds werden Ausschüttungsanteilscheine und/oder Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug und/oder Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug ausgegeben.

### Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG für Immobilien bis 30. April des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

### Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen bis 30. April des folgenden Rechnungsjahres ein gemäß ImmoInvFG ermittelter Betrag auszus zahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuer-abfuhrpflicht zu verwenden ist.

### Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslands-tranche)

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

Die KAG für Immobilien stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 Einkommensteuergesetz vorliegen.

Werden diese Voraussetzungen zum Auszahlungszeitpunkt nicht erfüllt, ist der gemäß ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszus zahlen.

### Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)

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

Die KAG für Immobilien stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 des Einkommensteuergesetzes bzw. für eine Befreiung von der Kapitalertragssteuer vorliegen.

## **Artikel 8      Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr**

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 1,15 Prozent des Fondsvermögens, die auf Grund der Monatsendwerte errechnet wird. Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung der Verwaltungsgebühr vorzunehmen.

Die KAG für Immobilien hat weiters Anspruch auf Ersatz aller durch die Verwaltung entstandenen Aufwendungen.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu ein Prozent des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu ein Prozent des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

Bei von der KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu zwei Prozent der Projektentwicklungskosten eingehoben werden.

Die Kosten bei Einführung neuer Anteilsgattungen für bestehende Sondervermögen werden zu Lasten der Anteilspreise der neuen Anteilsgattungen in Rechnung gestellt.

Die jährliche Vergütung an die Depotbank für ihre Tätigkeit beträgt bis zu 0,1 Prozent des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet. Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 0,5 Prozent des Fondsvermögens.

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

## **Artikel 9      Bereitstellung von Informationen an die Anleger**

Der Prospekt einschließlich der Fondsbestimmungen, die Rechenschafts- und Halbjahresberichte, die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie sonstige Informationen (einschließlich Angaben zu Interessenkonflikten) werden dem Anleger elektronisch auf der Homepage der KAG für Immobilien „[www.rcm.at](http://www.rcm.at)“ zur Verfügung gestellt.

Nähere Angaben und Erläuterungen zu diesem Immobilienfonds finden sich im Prospekt.

## Anhang zu Artikel 3 : 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://mifidatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks\\_id=23&language=0&pageName=REGULATED\\_MARKETS\\_Display&subsection\\_id=0](http://mifidatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks_id=23&language=0&pageName=REGULATED_MARKETS_Display&subsection_id=0)<sup>8</sup>

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

#### 1.1. LUXEMBURG Euro MTF Luxemburg

Gemäß § 67 Abs. 2 Z. 2 InvFG anerkannte Märkte in der EU:

Märkte im EWR, die von den jeweils zuständigen Aufsichtsbehörden als anerkannte Märkte eingestuft werden.

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

2.1	BOSNIEN HERZEGOWINA	Sarajevo, Banja Luka
2.2	KROATIEN	Zagreb Stock Exchange
2.3	MONTENEGRO	Podgorica
2.4	RUSSLAND	Moskau (RTS Stock Exchange) Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX)
2.5	SCHWEIZ	SWX Swiss-Exchange
2.6	SERBIEN	Belgrad
2.7	TÜRKEI	Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")

### 3. Börsen in außereuropäischen Ländern

3.1	AUSTRALIEN	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2	ARGENTINIEN	Buenos Aires
3.3	BRASILIEN	Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4	CHILE	Santiago
3.5	CHINA	Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
3.6	HONGKONG	Hongkong Stock Exchange
3.7	INDIEN	Mumbai
3.8	INDONESIEN	Jakarta
3.9	ISRAEL	Tel Aviv
3.10	JAPAN	Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
3.11	KANADA	Toronto, Vancouver, Montreal
3.12	KOLUMBIEN	Bolsa de Valores de Colombia
3.13	KOREA	Korea Exchange (Seoul, Busan)
3.14	MALAYSIA	Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
3.15	MEXIKO	Mexiko City
3.16	NEUSEELAND	Wellington, Christchurch/Invercargill, Auckland
3.17	PERU	Bolsa de Valores de Lima
3.18	PHILIPPINEN	Manila
3.19	SINGAPUR	Singapur Stock Exchange
3.20	SÜDAFRIKA	Johannesburg

<sup>8</sup> Zum Öffnen des Verzeichnisses auf „view all“ klicken. Der Link kann durch die FMA bzw. die ESMA geändert werden.

[Über die FMA-Homepage gelangen Sie auf folgendem Weg zum Verzeichnis: <http://www.fma.gv.at/de/unternehmen/boerse-wertpapierhandel/boerse.html> - hinunterscrollen - Link „Liste der geregelten Märkte (MiFID Database; ESMA)“ – „view all“]

3.21	TAIWAN	Taipei
3.22	THAILAND	Bangkok
3.23	USA	New York, American Stock Exchange (AMEX), New York Stock Exchange (NYSE), Los Angeles/Pacific Stock Exchange, San Francisco/Pacific Stock Exchange, Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati
3.24	VENEZUELA	Caracas
3.25	VEREINIGTE ARABISCHE EMIRATE	Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

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

4.1	JAPAN	Over the Counter Market
4.2	KANADA	Over the Counter Market
4.3	KOREA	Over the Counter Market
4.4	SCHWEIZ	SWX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange; Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
4.5	USA	Over the Counter Market 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, Australian Securities Exchange (ASX)
5.3	BRASILIEN	Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
5.4	HONGKONG	Hong Kong Futures Exchange Ltd.
5.5	JAPAN	Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
5.6	KANADA	Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
5.7	KOREA	Korea Exchange (KRX)
5.8	MEXIKO	Mercado Mexicano de Derivados
5.9	NEUSEELAND	New Zealand Futures & Options Exchange
5.10	PHILIPPINEN	Manila International Futures Exchange
5.11	SINGAPUR	The Singapur Exchange Limited (SGX)
5.12	SLOWAKEI	RM System Slovakia
5.13	SÜDAFRIKA	Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
5.14	SCHWEIZ	EUREX
5.15	TÜRKEI	TurkDEX
5.16	USA	American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, ICE Future US Inc. New York, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)