



# REAL INVEST EUROPE

## Immobilienfonds

Rechenschaftsbericht zum 30. Juni 2015



# **REAL INVEST Europe**

Immobilienfonds

Rechenschaftsbericht  
vom 01. Juli 2014 bis 30. Juni 2015

## Inhalt

### I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 01.7.2014 bis 30.6.2015 des REAL INVEST Europe, Immobilienfonds

|  |   |
|--|---|
| Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH   | 4 |
| REAL INVEST Europe, Immobilienfonds  | 4 |
| Vorwort  | 5 |
| Portfolioüberblick   | 6 |
| Bericht über die Tätigkeiten im abgelaufenen Rechnungsjahr                                     | 7 |
| Wesentliche Änderungen der in § 21 AIFMG angeführten Informationen während des Rechnungsjahres | 7 |
| Wesentliche Ereignisse nach dem 30.6.2015  | 7 |
| Ausblick und Strategie   | 8 |

### II. Rechenschaftsbericht gemäß Schema B ImmoInvFG

|   |    |
|---|----|
| 1. Vermögensaufstellung zum 1.7.2015                            | 9  |
| 2. Anzahl der umlaufenden Anteile                               | 24 |
| 3. Nettobestandswert je Anteil                                  | 24 |
| 4. Wertpapierbestand  | 24 |
| 5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung           | 24 |
| 6. Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre | 27 |
| 7. Ausschüttung je Anteil                                       | 27 |
| 8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein                      | 28 |
| 9. Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk                        | 31 |
| 10. Publizitätsbestimmungen                                     | 33 |

### III. Fondsbestimmungen

Anlage

#### Rundungshinweis

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

## I. Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr vom 01.7.2014 bis 30.6.2015 des REAL INVEST Europe, Immobilienfonds

### Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

**Geschäftsanschrift:** Lassallestraße 5, 1020 Wien

**Firmenbuchnummer:** FN 229661m

#### Aufsichtsrat

Mag. Reinhard Madlencnik (Vorsitzender)  
Mag. Harald Vertneg (stellvertretender Vorsitzender)  
Dr. Bruno Ettenauer  
DI Thomas Jakoubek  
Mag. Christian Noisternig  
Elisabeth Stadler

#### Staatskommissär

MR Dr. Johannes Ranftl  
AD Gerald Bichler (Stellvertreter)

#### Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann  
Dipl.-Ing. Alexander Budasch (bis 15.05.2015)  
Peter Czapek (ab 15.05.2015)  
Harald Kopertz

#### Prüfer

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

#### Angaben zur Vergütungspolitik

Die Angaben zur Vergütungspolitik nach § 20 Abs. 2 Z 5 und 6 AIFMG werden erstmalig im Rechenschaftsbericht über das Rechnungsjahr 2015/2016 ausgewiesen werden.

#### Sonstige Angaben

Am 6.11.2014 hat die Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH die zum Immobilien-Investmentfonds-Gesetz (ImmoInvFG) zusätzliche Konzession (einschließlich der Vertriebsberechtigungen) nach dem Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG) erhalten.

### REAL INVEST Europe, Immobilienfonds

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

Die geltenden Fondbestimmungen des „REAL INVEST Europe“ wurden mit Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 6.11.2014 GZ FMA-IM25 1100/0020-INV/2014 bewilligt und traten mit 1.3.2015 in Kraft.

#### Depotbank

UniCredit Bank Austria AG, Wien  
(gemäß Bescheid der Finanzmarktaufsicht vom 22.12.2005  
GZ: FMA – IM25 1102/0001-INV/2005)

#### Ausgegebene Anteilklassen:

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

## Vorwort

Sehr geehrte Anteilsinhaber,

der vorliegende Bericht informiert Sie über die Entwicklung des Immobilienfonds REAL INVEST Europe im Zeitraum vom 1. Juli 2014 bis 30. Juni 2015.

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

Aktuell ist der Immobilienfonds in den Ländern Kroatien, der Tschechischen Republik sowie in Österreich investiert. Die Entwicklung in den ost- und südosteuropäischen Immobilienmärkten ist weiterhin uneinheitlich. Das Investoreninteresse an den dort gelegenen Immobilien des REAL INVEST Europe ist unverändert eingeschränkt. Geplante Transaktionen konnten nicht umgesetzt werden.

Das Fondsmanagement konnte im Berichtsjahr weiterhin einen hohen Vermietungsgrad bei jedoch geringeren Mieteinnahmen sicherstellen. Aufgrund der anhaltenden negativen Preisentwicklung der betroffenen Immobilienmärkte kann für das Rechnungsjahr 2014/2015 wiederum keine Ausschüttung erfolgen.

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

Freundliche Grüße

Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann

Peter Czapek

Harald Kopertz

Wien, am 21. September 2015

## Portfoliüberblick

### Der Immobilienmarkt in der Tschechischen Republik

#### Investmentmarkt

Der Investmentumsatz in der Tschechischen Republik lag mit ca. 1,258 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2015 deutlich über dem gleichen Zeitraum des Vorjahres (+80 % y-o-y) und wurde in erster Linie von großvolumigen Transaktionen geprägt. Hierbei dominierten mit insgesamt 881 Mio. Euro Handelsimmobilien; Büroobjekte wurden in einem Volumen von 136 Mio. Euro, fast ausschließlich in „Core“-Segment, umgesetzt.

#### Der Prager Büroimmobilienmarkt

Die Spitzenrendite für Top-Immobilien ist innerhalb des letzten Jahres auf rd. 6,0 % gesunken, für „Non-Core“ Objekte ist aufgrund des Angebotsüberhangs in einzelnen Teilmärkten eine teilweise gegenläufige Tendenz festzustellen, die sich in entsprechenden Preisabschlägen für ältere Objekte niederschlägt. Ähnliche Tendenzen sind auch auf dem Vermietungsmarkt festzustellen. Die Spitzenmieten in den jeweiligen Teilmärkten werden nur von einigen wenigen, neuwertigen Objekten erreicht, Anschlussvermietungen in Non-Core Objekte werden zu deutlich geringeren Preisen abgeschlossen. Die Leerstandsdaten in Prag liegen je nach Teilmarkt zwischen 9,5 % und 35,5 % und werden aufgrund des anhaltenden Trends zur Flächenverlagerung in hochwertigere Objekte für „Non-Core“ Objekte voraussichtlich weiter steigen. Die nach wie vor starke Entwicklungspipeline in Prag wird bis Ende 2015 rund 180.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Bürofläche auf den Prager Büromarkt bringen, wodurch sich diese Tendenzen voraussichtlich weiter verstärken werden. Die Vermietungssituation in den beiden Prager Büroimmobilien des REAL INVEST Europe ist nach wie vor stabil. Das Objekt Jankovcova ist praktisch vollvermietet, im Objekt Safrankova konnten weitere Flächen vermietet und bestehende Verträge verlängert werden, auch wenn der Preisdruck in den jeweiligen Teilmärkten und damit für beide Objekte tendenziell steigt.

### Der Immobilienmarkt in Kroatien

#### Investmentmarkt

Die wirtschaftliche Entwicklung Kroatiens bleibt weiterhin hinter den Erwartungen zurück, was sich auf dem Immobilienmarkt durch eine anhaltend schwache Nachfrage auf dem Investment- aber auch auf dem Vermietungsmarkt niederschlägt. Die Spitzenrendite für Büroobjekte liegt aktuell knapp über 8 %, wobei kaum größere Transaktionen zu verzeichnen sind.

#### Der Zagreber Büroimmobilienmarkt

In der ersten Jahreshälfte 2015 wurden am Zagreber Büromarkt knapp 28.000 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt, wobei es sich hierbei mit einem Anteil von 65 % größtenteils um Verlängerungen von Bestandsverträgen handelte, gefolgt von Umzügen innerhalb des Büromarktes. Bei zweitem ist eine Tendenz zur Flächenverlagerung in zeitgemäße Objekte in moderneren Bürolagen festzustellen. In Spitzenobjekten werden dabei Mietpreise von 14 bis 15 Euro pro m<sup>2</sup> und Monat erreicht. Non-Core Objekte liegen mit 7,5 bis 10 Euro pro m<sup>2</sup> deutlich darunter. Die Leerstandsrate auf dem Gesamtmarkt ist mit 16,5 % leicht gesunken. Aktuell befinden sich ca. 50.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Entwicklung, wodurch der Druck auf ältere Objekte weiter steigen wird.

Im Büroobjekt Fingo konnten einige Bestandsverträge verlängert werden, wobei aufgrund des anhaltenden Preisdrucks und der angespannten wirtschaftlichen Lage die Mieteinnahmen leicht gesunken sind.

### Der Markt für Gewerbeimmobilien und Immobilien-Developments in den Regionen

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

Beim im Eigentum des REAL INVEST Europe befindlichen Developmentprojektes Pula Gate konnten alle Rechtsstreitigkeiten beigelegt und die Fungibilität der Liegenschaft wieder hergestellt werden. Aktuell wird eine Veräußerung des Grundstückes geprüft.

### **Bericht über die Tätigkeiten im abgelaufenen Rechnungsjahr**

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

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

Im abgelaufenen Rechnungsjahr wurden die Fondsbestimmungen des REAL INVEST Europe angepasst (Veröffentlichung 1.3.2015). Änderungen in der tatsächlichen Veranlagungspolitik haben nicht stattgefunden.

### **Wesentliche Ereignisse nach dem 30.6.2015**

Anfang des 3. Quartal 2015 wurden sämtliche in CEE/SEE gelegenen Liegenschaften des REAL INVEST Europe entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer Bewertung unterzogen.

Für das Objekt Fingo in Zagreb ergab sich dabei eine, in erster Linie durch die gesunkenen Mieteinnahmen begründete, leichte Abwertung der Immobilie. Der Wert des Developmentprojektes in Pula blieb hingegen stabil. Aufgrund des gestiegenen Angebots an Büroobjekten in den betroffenen Teilmärkten in Prag kam es zu Wertkorrekturen bei den Objekten Jankovcova und Safrankova. Insgesamt lag die Wertkorrektur der CEE und SEE Objekte jedoch deutlich unter den Vorjahren. Die Einbuchung der Neubewertungsergebnisse erfolgte Ende August 2015 und führte zu einer Reduktion des Immobilienvermögens i.H.v. rd. 1 Mio. Euro.

## Ausblick und Strategie

Im abgelaufenen Rechenschaftsjahr zeichnete sich ein heterogenes Bild an den für den REAL INVEST Europe relevanten Märkten in CEE und SEE ab. Insbesondere der Prager Markt verzeichnete eine deutliche Belebung, die sich allerdings in erster Line auf das Segment der neuwertigen Core-Immobilien auswirkte. Durch intensivierte Anstrengungen im Bestandsmanagement wird weiterhin an einem stabilen Bewirtschaftungsergebnis des Portfolios und infolge Werthaltigkeit der Immobilien gearbeitet, den Rahmenbedingungen auf den lokalen Immobilienmärkten muss aber weiterhin Rechnung getragen werden. Es ist davon auszugehen, dass die beschriebenen Marktentwicklungen in CEE/SEE auch im kommenden Rechnungsjahr anhalten werden. Die Strategie des aktiven Asset Managements zur Stabilisierung des Bewirtschaftungsergebnisses wird weiter konsequent verfolgt und die Verkaufsbemühungen weiter aufrechterhalten.



## II. Rechenschaftsbericht gemäß Schema B ImmoInvFG <sup>1)</sup>

### 1. Vermögensaufstellung zum 1.7.2015

#### 1. Wertpapiere

|                                    | Kurswert | %-Anteil<br>am Fonds-<br>vermögen |
|------------------------------------|----------|-----------------------------------|
| Wertpapiere                        |          |                                   |
| Wertpapiere des Anlagevermögens    | –        | 0,00 %                            |
| Wertpapiere aus Pensionsgeschäften | –        | 0,00 %                            |
|                                    | <b>–</b> | <b>0,00 %</b>                     |

#### 2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte <sup>2)</sup>

| Objekt  | Anschaffungskosten<br>(Kaufpreis netto)<br>in EUR | Kurswert <sup>3)</sup><br>per 1.7.2015<br>in EUR | %-Anteil<br>am Fonds-<br>vermögen |
|---|---|--|-----------------------------------|
| CZ-17 000 Prag 7, Jankovcova 1114/23  | 6.624.000   | 5.485.000,00                                     | 22,75 %                           |
| CZ-15 500 Prag 5, Safrankova 1243/3   | 5.800.000   | 5.145.000,00                                     | 21,34 %                           |
| HR-10000 Zagreb, Radnicka cesta 41  | 18.300.000  | 11.155.000,00                                    | 46,26 %                           |
| HR-52100 Pula, Boze Gumbaca bb  | 8.051.865   | 2.200.000,00                                     | 9,12 %                            |
| 1050 Wien, Arbeitergasse 19/49  | 175.500   | 183.000,00                                       | 0,76 %                            |
| 1100 Wien, Favoritenstraße 123/15-17  | 122.500   | 128.500,00                                       | 0,53 %                            |
| 1100 Wien, Leibnizgasse 15/25-26  | 97.500  | 110.500,00                                       | 0,46 %                            |
| 1150 Wien, Kranzgasse 7/23  | 137.500   | 152.000,00                                       | 0,63 %                            |
| 1180 Wien, Gersthofer Straße 166/2.03   | 407.500   | 392.000,00                                       | 1,63 %                            |
| 1180 Wien, Sternwartestraße 8/14  | 98.500  | 104.000,00                                       | 0,43 %                            |
| <b>Summen</b>   | <b>39.814.865</b>                                 | <b>25.055.000,00</b>                             | <b>103,91 %</b>                   |
| Nebenkosten<br>(im Zusammenhang mit Erwerb von Immobilien<br>und Grundstücksgesellschaften – soweit noch nicht abgeschrieben) |   | 361.605,65                                       | 1,50 %                            |
| <b>Summe Immobilien</b>   |   | <b>25.416.605,65</b>                             | <b>105,41 %</b>                   |

#### 3. Bankguthaben/Forderungen

|                                       |                     |                |
|---------------------------------------|---------------------|----------------|
| EUR-Guthaben                          | 4.609.278,07        | 19,12 %        |
| Kautionen                             | 169.660,07          | 0,70 %         |
| Sonstige Forderungen                  | 455.659,59          | 1,89 %         |
| <b>Summe Bankguthaben/Forderungen</b> | <b>5.234.597,73</b> | <b>21,71 %</b> |

<sup>1)</sup> Den im Rechenschaftsbericht ausgewiesenen Zahlen zum 30. Juni 2015 wurden aus abrechnungstechnischen Gründen die Daten vom 1. Juli 2015 (erster Bankarbeitstag nach Ende des Rechnungsjahres) und 1. Juli 2014 (betreffend Vorjahreszahlen) zugrunde gelegt.

<sup>2)</sup> Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 12

<sup>3)</sup> Verkehrswerte ohne Berücksichtigung der Anschaffungsnebenkosten

#### 4. Sonstige Vermögenswerte

|   |                   |               |
|---|-------------------|---------------|
| Mietzinsabgrenzungen und -forderungen                   | 183.286,26        | 0,76 %        |
| geleistete Anzahlungen                                  | –                 | 0,00 %        |
| Steuervorauszahlungen (Umsatzsteuer)                    | 6,00              | 0,00 %        |
| Sonstige Wirtschaftsgüter                               | –                 | 0,00 %        |
| Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG | –                 | 0,00 %        |
| Zinsansprüche Wertpapiere                               | –                 | 0,00 %        |
| Reparaturrücklage                                       | 5.073,43          | 0,02 %        |
| Zinsansprüche Girokonto                                 | 23,61             | 0,00 %        |
| <b>Summe sonstige Vermögenswerte</b>                    | <b>188.389,30</b> | <b>0,78 %</b> |

|                              |                      |                 |
|------------------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Vermögenswerte gesamt</b> | <b>30.839.592,68</b> | <b>127,91 %</b> |
|------------------------------|----------------------|-----------------|

#### 5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

|   |                       |                  |
|---|-----------------------|------------------|
| Fremdfinanzierung   | – 3.948.708,84        | – 16,38 %        |
| Abgrenzung geplanter Instandhaltungen                           | – 351.179,66          | – 1,46 %         |
| Kaufpreiseinbehalte   | –                     | 0,00 %           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                      | – 983.126,52          | – 4,08 %         |
| SWAP Geschäfte  | – 8.798,76            | – 0,04 %         |
| Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung                                | –                     | 0,00 %           |
| Zinsabgrenzung Swap   | –                     | 0,00 %           |
| Lieferantenverbindlichkeiten                                    | –                     | 0,00 %           |
| Kautionen   | – 169.660,07          | – 0,70 %         |
| Mietvorauszahlungen   | –                     | 0,00 %           |
| Steuerabgrenzungen  | – 1.266.900,00        | – 5,25 %         |
| <b>Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen</b> | <b>– 6.728.373,85</b> | <b>– 27,91 %</b> |

|                      |                      |                 |
|----------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Fondsvermögen</b> | <b>24.111.218,83</b> | <b>100,00 %</b> |
|----------------------|----------------------|-----------------|

|                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| <b>Umlaufende Anteile</b>     | <b>392.633</b>   |
| <b>davon Ausschütter</b>      | <b>365.780</b>   |
| <b>Rechenwert je Anteil</b>   | <b>EUR 61,23</b> |
| <b>davon Thesaurierer</b>     | <b>25.319</b>    |
| <b>Rechenwert je Anteil</b>   | <b>EUR 63,88</b> |
| <b>davon Vollthesaurierer</b> | <b>1.534</b>     |
| <b>Rechenwert je Anteil</b>   | <b>EUR 64,14</b> |

## 6. Anteil schwer zu liquidierender Instrumente

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und den Veranlagungsbestimmungen ist der REAL INVEST Europe hauptsächlich – direkt und indirekt – in Immobilien (Vermögenswerte gem. § 21 ImmlInvFG) veranlagt, wobei es sich bei Immobilien um Vermögensgegenstände handelt, die an sich im Sinne des AIFMG schwer zu liquidieren sind. Der Anteil der schwer zu liquidierenden Instrumente hat zum Ende des Rechnungsjahres 103,91 % der Fondsvermögenswerte des REAL INVEST Europe betragen.

## 7. Angaben zur Hebelfinanzierung

Als Hebelfinanzierung gilt jede Methode, mit der das Risiko eines AIF durch Kreditaufnahme, Wertpapierleihe, in Derivaten eingebettete Hebelfinanzierung oder auf andere Weise erhöht wird.

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

Die Hebelkraft des AIF ist definiert als das Verhältnis zwischen dem Risiko des AIF und seinem Nettoinventarwert, wobei dieses Risiko sowohl nach der AIF-Bruttomethode als auch nach der AIF-Commitment-Methode zu berechnen ist.

### AIF-Bruttomethode

Das Risiko nach der AIF-Bruttomethode ist definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines AIF, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 aufgezählte Positionen außer Ansatz bleiben können.

Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei Netting- und Hedgingvereinbarungen bei der Bruttomethode unberücksichtigt bleiben.

Die Details zur Berechnung sind Art 7, 9, 10 und 11 VO (EU) 231/2013 zu entnehmen.

### AIF-Commitment-Methode

Das Risiko nach der AIF-Commitment-Methode ist gleichfalls definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines AIF, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 aufgezählte Positionen außer Ansatz bleiben können.

Derivate fließen mit Basiswertäquivalenten oder Nominalwerten ein, wobei allerdings bei der Berechnung Derivatpositionen mit Netting- und Hedgingvereinbarungen unberücksichtigt bleiben, sofern diese offenkundigen und wesentlichen Risiken nicht außer Acht lassen und eindeutig zu einer Verringerung des Risikos führen.

Positionen in derivativen Finanzinstrumenten, welche für den Fonds kein zusätzliches Risiko erzeugen, müssen nicht in die Berechnung einbezogen werden.

Die Details zur Berechnung sind Art 8, 9, 10 und 11 VO (EU) 231/2013 zu entnehmen.

### Höchstmaß Hebelfinanzierung

Der höchste Wert gemäß AIF-Bruttomethode für den Fonds hat im Berichtsjahr 108,81 % des Nettoinventarwertes betragen. Maximal möglicher Wert gemäß AIF-Bruttomethode: 300 %.

Der höchste Wert gemäß AIF-Commitmentmethode Fonds hat im Berichtsjahr 128,38 % des Nettoinventarwertes betragen. Maximal möglicher Wert gemäß AIF-Nettomethode (AIF-Commitment-Methode): 200 %

Die für den REAL INVEST Europe festgelegten Risikolimits wurden nicht überschritten.

## 8. Risikoprofil

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

## Immobilien und immobilienähnliche Rechte



### Tschechische Republik – 170 00 Prag 7, Jankovcova 1114/23

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Bürogebäude in Prag 7, einem Stadtteil im Norden Prags, in dem sich zahlreiche neue Bürogebäude und Wohnbauten befinden und der sich in den letzten Jahren sehr positiv entwickelt hat. Das Objekt wurde auf einer Grundstücksfläche von 1.361 m<sup>2</sup> mit einer vermietbaren Fläche von rd. 4.000 m<sup>2</sup> und 14 PKW-Abstellplätzen im Jahre 2000 im Zuge eines Um- und Zubaus errichtet und im Jahre 2002 modernisiert.

|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | 170 00 Prag 7, Jankovcova 1114/23  |
|    | Grundbuch:  | Holesovice – Prag  |
|    | Einlagezahl:  | 730122/166   |
|    | Grundstücksnummer:  | 947  |
|    | Anteile:  | 1/1  |
|    | Nutzung:  | Bürogebäude  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 1.361 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:   | rd. 4.000 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:  | 2000   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten  |  |
|    | Kaufpreis:  | EUR 6.624.000,00   |
|    | Nebenkosten:  | rd. EUR 235.000,00   |
|    | Gesamt:   | rd. EUR 6.859.000,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 4.000 m <sup>2</sup> Büro-, Lagerfläche und Terrassen,<br>14 PKW-Stellplätze                                   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden den gesetzlichen/vertraglichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2014–30.6.2015): | rd. EUR 2.500,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 48.000,00  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | rd. EUR 16.000,00  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:   | Höchstbetragshypothek über EUR 7.800.000,00 zu Gunsten UniCredit Bank Austria AG.                                  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 5.776.179,00<br>(CZK 157.372.000,00)<br>Deckungsgrad: 100%                                 |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständige – Ertragswert<br>2. Sachverständige – Ertragswert   |

## Tschechische Republik – 155 00 Prag 5, Safrankova 1243/3

Das Objekt befindet sich in Prag 5, einem Stadtteil im Westen Prags, in dem sich zahlreiche neue Bürogebäude, Einkaufszentren und Wohnbauten befinden. Aufgrund der Nähe zur Autobahn und zur Innenstadt handelt es sich um einen gut geeigneten Bürostandort. Das Objekt wurde auf einer Grundstücksfläche von rd. 9.200 m<sup>2</sup> mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 3.400 m<sup>2</sup> und 78 PKW-Abstellplätzen errichtet.



|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | 155 00 Prag 5, Safrankova 1243/3   |
|    | Grundbuch:  | Stodulky 755541  |
|    | Einlagezahl:  | 1778   |
|    | Grundstücksnummer:  | 3125/1, 3125/4, 3125/5   |
|    | Anteile:  | 1/1  |
|    | Nutzung:  | Bürogebäude  |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 9.198 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:   | rd. 3.400 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:  | 1999   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2007   |
| e) | Anschaffungskosten<br>Kaufpreis:<br>Nebenkosten:<br>Gesamt:   | EUR 5.800.000,00<br>rd. EUR 236.000,00<br>rd. EUR 6.036.000,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 3.300 m <sup>2</sup> Büro- und Lagerfläche, rd. 100 m <sup>2</sup> Kantine, 78 PKW-Stellplätze                 |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden den gesetzlichen/vertraglichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2014–30.6.2015): | rd. EUR 36.000,00  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 64.000,00  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | rd. EUR 15.000,00  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:   | Höchstbetragshypothek über EUR 7.800.000,00 zu Gunsten UniCredit Bank Austria AG.                                  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 6.450.065,00<br>(CZK 175.732.030)<br>Deckungsgrad: 100 %                                   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständige – Ertragswert<br>2. Sachverständige – Ertragswert   |

## 1050 Wien, Arbeitergasse 19/49 (Wohnungseigentumsobjekt)

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

|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | 1050 Wien, Arbeitergasse 19/49   |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt Wien  |
|    | Einlagezahl:  | 660  |
|    | Grundstücksnummer:  | 815  |
|    | Anteile:  | 75/2126stel Anteile  |
|    | Nutzung:  | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | insgesamt 636 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):   | rd. 74 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:  | 1900, Generalsanierung 2002  |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2011   |
| e) | Anschaffungskosten  |  |
|    | Kaufpreis:  | EUR 175.500,00   |
|    | Nebenkosten:  | rd. EUR 20.000,00  |
|    | Gesamt:   | rd. EUR 195.500,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:   | 74 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2014–30.6.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:   | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 7.594.373,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständige – Ertragswert                    |

## 1100 Wien, Favoritenstraße 123/15-17 (Wohnungseigentumsobjekt)

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

|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | 1100 Wien, Favoritenstraße 123/15-17   |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten  |
|    | Einlagezahl:  | 681  |
|    | Grundstücksnummer:  | 1223   |
|    | Anteile:  | 69/610stel Anteile   |
|    | Nutzung:  | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | insgesamt 306 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):   | rd. 72 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:  | 1872, Sanierung 2001   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2011   |
| e) | Anschaffungskosten  |  |
|    | Kaufpreis:  | EUR 122.500,00   |
|    | Nebenkosten:  | rd. EUR 16.000,00  |
|    | Gesamt:   | rd. EUR 138.500,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 72 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2014–30.6.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:   | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 2.922.049,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständige – Ertragswert                    |

## 1100 Wien, Leibnizgasse 15/25-26 (Wohnungseigentumsobjekt)

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

|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | 1100 Wien, Leibnizgasse 15/25-26   |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01101 Favoriten, BG Favoriten  |
|    | Einlagezahl:  | 2494   |
|    | Grundstücksnummer:  | 658/1  |
|    | Anteile:  | 50/1028stel Anteile  |
|    | Nutzung:  | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | insgesamt 381 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):   | rd. 52 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:  | 1895, Sanierung der Wohnung 2000/2001  |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2011   |
| e) | Anschaffungskosten  |  |
|    | Kaufpreis:  | EUR 97.500,00  |
|    | Nebenkosten:  | rd. EUR 14.000,00  |
|    | Gesamt:   | rd. EUR 111.500,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 52 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2014–30.6.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:   | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 4.173.613,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständige – Ertragswert                    |

## 1150 Wien, Kranzgasse 7/23 (Wohnungseigentumsobjekt)

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

|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | 1150 Wien, Kranzgasse 7/23   |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus  |
|    | Einlagezahl:  | 112  |
|    | Grundstücksnummer:  | .119   |
|    | Anteile:  | 64/2310stel Anteile  |
|    | Nutzung:  | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | insgesamt 971 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):   | rd. 60 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:  | 1904, Sanierung 2008   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2011   |
| e) | Anschaffungskosten  |  |
|    | Kaufpreis:  | EUR 137.500,00   |
|    | Nebenkosten:  | rd. EUR 12.500,00  |
|    | Gesamt:   | rd. EUR 150.000,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2014–30.6.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:   | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 7.536.908,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständige – Ertragswert                    |

## 1180 Wien, Gersthofer Straße 166/2.03 (Wohnungseigentumsobjekt)

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

|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | 1180 Wien, Gersthofer Straße 166/2.03  |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01501 Gersthof, BG Döbling   |
|    | Einlagezahl:  | 19   |
|    | Grundstücksnummer:  | 41, 42, 315/3  |
|    | Anteile:  | 97/2945stel Anteile  |
|    | Nutzung:  | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | insgesamt 2.082 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):   | rd. 105 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:  | Altbau aus 19. Jahrhundert, Sanierung und Errichtung Neubauteil 2006-2008                            |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2011   |
| e) | Anschaffungskosten  |  |
|    | Kaufpreis:  | EUR 407.500,00   |
|    | Nebenkosten:  | rd. EUR 36.000,00  |
|    | Gesamt:   | rd. EUR 443.500,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 105 m <sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Loggia   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2014–30.6.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:   | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 7.911.440,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständige – Ertragswert                    |

## 1180 Wien, Sternwartestraße 8/14 (Wohnungseigentumsobjekt)

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

|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | 1180 Wien, Sternwartestraße 8/14   |
|    | Grundbuch:  | Grundbuch 01514 Währing, BG Döbling  |
|    | Einlagezahl:  | 1455   |
|    | Grundstücksnummer:  | 482/11   |
|    | Anteile:  | 32/1838stel Anteile  |
|    | Nutzung:  | Wohnhaus   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | insgesamt 607 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):   | rd. 42 m <sup>2</sup>  |
| c) | Errichtungsjahr:  | 1900, Sanierung 2002/2003  |
| d) | Anschaffungsjahr:   | 2011   |
| e) | Anschaffungskosten  |  |
|    | Kaufpreis:  | EUR 98.500,00  |
|    | Nebenkosten:  | rd. EUR 14.000,00  |
|    | Gesamt:   | rd. EUR 112.500,00   |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 42 m <sup>2</sup> Wohnfläche   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend an die Nutzer weiterverrechnet. |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2014–30.6.2015): | Keine  |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine  |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:   | Keine  |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | Versicherungssumme: EUR 6.998.874,00<br>Deckungsgrad: 100 %  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständige – Ertragswert und Sachwert<br>2. Sachverständige – Ertragswert                    |

## Grundstücksgesellschaften

### Pula Gate d.o.o.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin der Liegenschaft 52100 Pula, Boze Gumbaca bb, mit einer Gesamtfläche von 6.776 m<sup>2</sup>.

|    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Lage:   | Kroatien, 52100 Pula, Boze Gumbaca bb   |
|    | Grundbuch:  | Pula  |
|    | Einlagezahl:  | 12372/10276   |
|    | Grundstücksnummer:  | 1837/16, 1837/17, 1837/18, 1857/3   |
|    | Anteile:  | 1/1   |
|    | Nutzung:  | –   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 6.776 m <sup>2</sup>  |
|    | Gesamtnutzfläche:   | –   |
| c) | Errichtungsjahr:  | –   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | –   |
| e) | Anschaffungskosten  |   |
|    | Kaufpreis:  | rd. EUR 8.051.865,00  |
|    | Nebenkosten:  | rd. EUR 580.000,00  |
|    | Gesamt:   | rd. EUR 8.631.865,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:   | –   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | –   |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2014–30.6.2015): | Keine   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016): | Keine   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | rd. EUR 102.000,00  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | Keine   |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:   | div. Pfandrechte über insgesamt EUR 18.000.000,00 zugunsten Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe) |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | EUR 2.374.463,44 (HRK 18.000.000,00)  |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Vergleichswert<br>2. Sachverständiger – Vergleichswert  |

## **Pula Gate d.o.o.**

52100 Pula, Rizzijeva 34, Handelsgericht Pula, Registernummer MBS 040224208.

Stammkapital: Kuna 13.252.100,00 (entspricht rund EUR 1.807.955,93 zum Erwerbszeitpunkt)

Gesellschafter:

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

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

Die Gesellschaftsanteile wurden 2007 erworben.

| <b>Vermögensaufstellung der Pula Gate d.o.o.<br/>zum Stichtag</b> |                  |
|---|------------------|
| Anlagevermögen (Verkehrswert)                                     | EUR 2.200.000,00 |
| Umlaufvermögen  | EUR 406.290,70   |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen                                  | EUR 836.208,84   |
| Gesellschafterdarlehen  | EUR 1.830.465,19 |



## RI Triangulum officium d.o.o.

Das Objekt ist ein modernes, im Juli 2007 fertig gestelltes Bürohaus im Zagreber Stadtteil Radnicka zwischen den zwei wichtigsten Hauptverbindungsstraßen mit direkter Anbindung an alle öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Nord-Süd und Ost-West. Das 9-geschoßige Class A-Gebäude in Form eines Towers, weist sämtliche Merkmale eines modernen Bürogebäudes mit entsprechender Funktionalität und Ausstattung auf. Die Grundstücksfläche beläuft sich auf rd. 2.600 m<sup>2</sup> mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rd. 6.500 m<sup>2</sup> mit 79 PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage und 41 PKW-Stellplätzen außen.

|    |   |  |
|----|---|--|
| a) | Lage:   | Kroatien, 10000 Zagreb, Radnicka cesta 41  |
|    | Grundbuch:  | Zagreb – Katastergemeinde TRNJE  |
|    | Einlagezahl:  | 4467   |
|    | Grundstücksnummer:  | 69/11  |
|    | Anteile:  | 1/1  |
|    | Nutzung:  | Büro- und Geschäftsgebäude   |
| b) | Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):  | 2.591 m <sup>2</sup>   |
|    | Gesamtnutzfläche:   | rd. 6.500 m <sup>2</sup>   |
| c) | Errichtungsjahr:  | 2007   |
| d) | Anschaffungsjahr:   | –  |
| e) | Anschaffungskosten:   |  |
|    | Kaufpreis:  | EUR 18.300.000,00  |
|    | Nebenkosten:  | rd. EUR 724.000,00   |
|    | Gesamt:   | rd. EUR 19.024.000,00  |
| f) | Vermietbare Fläche:   | rd. 6.500 m <sup>2</sup> Büro-, Geschäfts- und Lagerfläche,<br>120 PKW-Stellplätze   |
| g) | Art der Betriebskostenverrechnung:  | Die Betriebskosten werden entsprechend den gesetzlichen/<br>vertraglichen Bestimmungen an die Nutzer weiterverrechnet.           |
| h) | Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (1.7.2014–30.6.2015): | rd. EUR 117.000,00   |
| i) | Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen (Rechnungsjahr 2015/2016): | rd. EUR 365.000,00   |
| j) | Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:   | Keine  |
| k) | Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:   | Keine  |
| l) | Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:   | Pfandrecht über insgesamt EUR 9.000.000,00 zugunsten Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH (REAL INVEST Europe) |
| m) | Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):   | EUR 9.685.083,88 (HRK 73.419.328,00)   |
| n) | Gewählte Bewertungsansätze:   | 1. Sachverständiger – Ertragswert<br>2. Sachverständiger – Ertragswert   |

## Triangulum officium d.o.o.

10000 Zagreb, Garićgradska 18, Handelsgericht Zagreb, Registernummer MBS 080491451  
Stammkapital: Kuna 20.000,00 (entspricht rund EUR 2.730,00 zum Erwerbszeitpunkt)

Gesellschafter:

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

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

Die Gesellschaftsanteile wurden 2008 erworben.

| <b>Vermögensaufstellung der RI Triangulum officium d.o.o. zum Stichtag</b> |                   |
|--|-------------------|
| Anlagevermögen (Verkehrswert)  | EUR 11.155.000,00 |
| Umlaufvermögen   | EUR 173.029,59    |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen   | EUR 1.322.770,01  |
| Gesellschafterdarlehen   | EUR 6.565.000,00  |

## 2. Anzahl der umlaufenden Anteile

Der Anteilsumlauf belief sich zum 1.7.2015 auf 365.780 Ausschüttungsanteile (ISIN AT0000A001N3), 25.319 Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug (ISIN AT0000A001P8) und 1.534 Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug (ISIN AT0000A04KN9).

Das Fondsvermögen betrug zum 1.7.2015 insgesamt EUR 24.111.218,83.

## 3. Nettobestandswert je Anteil

Zum 1.7.2015 wurde der Rechenwert eines Anteils (= Nettobestandswert je Anteil) für Ausschüttungsanteile mit EUR 61,23, für Thesaurierungsanteile mit KEST-Abzug mit EUR 63,88 sowie für Thesaurierungsanteile ohne KEST-Abzug mit EUR 64,14 berechnet.

## 4. Wertpapierbestand

Keiner.

## 5. Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung

### Entwicklung des Fondsvermögens und Ertragsrechnung für das Rechnungsjahr 1.7.2014 – 1.7.2015

#### 1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance)

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

|  |            | <b>Ausschüttungs-<br/>anteile</b> | <b>Thesaurie-<br/>rungsanteile</b> | <b>Vollthesaurie-<br/>rungsanteile</b> |
|--|------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| Anteilswert am Beginn des<br>Rechnungsjahres                                 | EUR        | 66,65                             | 69,54                              | 69,83                                  |
| Ausschüttung 2014 von EUR 0,00   | EUR        | –                                 |                                    |  |
| KEST-Auszahlung 2014 von EUR 0,00  | EUR        |                                   | –                                  |  |
| Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres                                      | EUR        | 61,23                             | 63,88                              | 64,14                                  |
| Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch<br>Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile | EUR        | 61,23                             | 63,88                              | 64,14                                  |
| <b>Nettoertrag pro Anteil</b>  | <b>EUR</b> | <b>– 5,42</b>                     | <b>– 5,66</b>                      | <b>– 5,69</b>                          |
| <b>Wertentwicklung eines Anteils<br/>im Rechnungsjahr</b>                    |            | <b>– 8,13%</b>                    | <b>– 8,14%</b>                     | <b>– 8,15%</b>                         |

## 2. Gewinnermittlung

### a) Wertpapiere und Barvermögen

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

|             |            |                  |
|-------------|------------|------------------|
| Zinserträge | EUR        | 11.838,61        |
|             | <b>EUR</b> | <b>11.838,61</b> |

### b) Bewirtschaftung der Immobilien

(Bewirtschaftungsgewinn gem. § 14 Abs. 3 ImmoInvFG)

|   |            |                   |
|---|------------|-------------------|
| Mieterträge und sonstige Objekterträge    | EUR        | 1.242.007,03      |
| Dotierung der Instandhaltungsrücklage     | EUR        | – 248.401,40      |
| Zinsaufwand Fremdfinanzierung             | EUR        | – 103.989,75      |
| Zinsaufwand SWAP                          | EUR        | – 11.211,63       |
| Sonstige Kosten                           | EUR        | – 291.478,41      |
| Ausländische Ertragssteuern               | EUR        | – 22.484,76       |
| Verluste aus dem Abgang von Zinsderivaten | EUR        | –                 |
| Devisenkursgewinn/-verluste               | EUR        | – 20.283,24       |
|   | <b>EUR</b> | <b>544.157,84</b> |

### c) Aufwertungsgewinne der Immobilien

(Aufwertungsgewinn gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG)

|  |            |                       |
|--|------------|-----------------------|
| Bewertungsdifferenzen der Immobilienanlagen  | EUR        | – 2.158.962,48        |
| Veräußerungsgewinne/-verluste                | EUR        | –                     |
| Auflösung der Anschaffungsnebenkosten        | EUR        | – 130.809,80          |
| <b>Aufwertungsgewinn gesamt</b>              | <b>EUR</b> | <b>– 2.289.772,28</b> |
| Abzüglich Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG | EUR        | 457.954,46            |
|  | <b>EUR</b> | <b>– 1.831.817,82</b> |

### d) Allgemeine Aufwendungen

|   |            |                     |
|---|------------|---------------------|
| Verwaltungsgebühr                               | EUR        | – 361.345,70        |
| Depotbankgebühr                                 | EUR        | – 24.556,38         |
| Rechts-, Beratungs- und Veröffentlichungskosten | EUR        | – 17.446,12         |
|   | <b>EUR</b> | <b>– 403.348,20</b> |

### e) Ertragsausgleich

|                           |            |                |
|---------------------------|------------|----------------|
| Ertragsausgleich – gesamt | EUR        | – 16,68        |
|                           | <b>EUR</b> | <b>– 16,68</b> |

|                                    |            |                       |
|------------------------------------|------------|-----------------------|
| <b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG</b> | <b>EUR</b> | <b>– 1.679.186,25</b> |
|------------------------------------|------------|-----------------------|

|  |     |   |
|--|-----|---|
| Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren | EUR | – |
|--|-----|---|

|  |            |                       |
|--|------------|-----------------------|
| <b>Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG inkl. realisierter Kursverluste</b> | <b>EUR</b> | <b>– 1.679.186,25</b> |
|--|------------|-----------------------|

### 3. Ermittlung Fondsergebnis

|  |            |          |                     |
|--|------------|----------|---------------------|
| Kürzung gem. § 14 Abs. 4 ImmoInvFG               | EUR        | –        | 457.954,46          |
| Veräußerungsgewinne Wertpapiere                  | EUR        |          | –                   |
| Nicht realisierte Veränderungen Wertpapiere      | EUR        |          | –                   |
| Nicht realisierte Veränderungen Zinsderivate     | EUR        |          | 2.775,68            |
| Dotierung der Instandhaltungsrücklage            | EUR        |          | 248.401,40          |
| Abgrenzungen für Instandhaltungen                | EUR        | –        | 94.514,98           |
| Durchgeführte Instandhaltungen und Investitionen | EUR        | –        | 155.484,96          |
|  | <b>EUR</b> | <b>–</b> | <b>456.777,32</b>   |
| Steuerabgrenzung                                 | EUR        |          | –                   |
| <b>Fondsergebnis gesamt</b>                      | <b>EUR</b> | <b>–</b> | <b>2.135.963,58</b> |

### 4. Zusammenfassende Darstellung nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

|   | unrealisierte Gewinne | unrealisierte Verluste | Gesamt                |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| Finanzderivate                            | 2.775,68              |                        | <b>2.775,68</b>       |
| Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste) |                       | – 2.158.962,48         | <b>– 2.158.962,48</b> |

### 5. Entwicklung des Fondsvermögens

|  |            |                      |
|--|------------|----------------------|
| <b>Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres</b>                 | <b>EUR</b> | <b>26.247.107,87</b> |
| <b>Ausgabe und Rücknahme von Anteilen</b>                          |            |                      |
| Ausschüttung + KEST-Auszahlung                                     | EUR        | –                    |
| Ertragsausgleich Ausschüttung                                      | EUR        | –                    |
| Ausgaben von Anteilen  | EUR        | 2.059.863,36         |
| Korrektur Ertrags- und Aufwandsausgleich                           | EUR        | 16,68                |
| Rücknahme von Anteilen   | EUR        | – 2.059.805,51       |
| Fondsergebnis gesamt   | EUR        | – 2.135.963,58       |
| <b>Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres (392.633 Anteile)</b> | <b>EUR</b> | <b>24.111.218,83</b> |

### 6. Verwendungs(Herkunfts-)rechnung

|   |            |         |              |
|---|------------|---------|--------------|
| Gewinn/Verlust gem. § 14 ImmoInvFG  | EUR        | –       | 1.679.186,25 |
| Gewinnvortrag aus dem Vorjahr   | EUR        |         | –            |
| <b>Ausschüttungsfähiger Gewinn</b>  | <b>EUR</b> |         | <b>0,00</b>  |
| Ausschüttung pro Anteil   |            | 0,00    |              |
| Anzahl der Ausschütter per 1.7.2015   |            | 365.780 |              |
| Ausschüttung  | EUR        |         | 0,00         |
| Auszahlung pro Anteil Thesaurierer mit KEST-Abzug                           |            | 0,00    |              |
| Anzahl der Thesaurierer mit KEST-Abzug per 1.7.2015                         |            | 25.319  |              |
|   | EUR        |         | 0,00         |
| Thesaurierungsanteil pro Vollthesaurierer Anteil                            |            | 0,00    |              |
| Anzahl der Vollthesaurierer per 1.7.2015                                    |            | 1.534   |              |
|   | EUR        |         | 0,00         |
| Gewinnübertrag auf Substanz/Aufwands- und Verlustabdeckung aus der Substanz | EUR        |         | 1.679.186,25 |
| <b>Gewinnvortrag in die Folgeperiode</b>                                    | <b>EUR</b> |         | <b>0,00</b>  |

## 6. Vergleichende Übersicht über die letzten fünf Rechnungsjahre

| Rechnungsjahr<br>(Werte in EUR)                | Nettobestands-<br>wert per Ende<br>Rechnungsjahr | Wertverände-<br>rung im<br>Rechnungsjahr | Ausschüttung<br>je Anteil | Errechneter<br>Wert je Anteil         | KESSt-<br>Auszahlung für<br>Thesaurierer |
|--|--|--|---------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>2010/2011</b><br>(1.7.2010 –<br>30.6.2011)  | 35.946.515,43                                    | 1,79%                                    | 0,00                      | Aus. 73,48<br>Thes. 76,53<br>VT 76,85 | 0,00                                     |
| <b>2011/2012</b><br>(1.7.2011 –<br>30.6.2012)  | 28.886.458,47                                    | – 0,16%                                  | 0,00                      | Aus. 73,36<br>Thes. 76,50<br>VT 76,80 | 0,00                                     |
| <b>2012/2013</b><br>(1.7.2012 –<br>30.6.2013)  | 28.089.226,80                                    | – 2,77%                                  | 0,00                      | Aus. 71,33<br>Thes. 74,41<br>VT 74,70 | 0,00                                     |
| <b>2013/2014</b><br>(1.7.2013 –<br>30.06.2014) | 26.247.107,87                                    | – 6,56%                                  | 0,00                      | Aus. 66,65<br>Thes. 69,54<br>VT 69,83 | 0,00                                     |
| <b>2014/2015</b><br>(1.7.2014 –<br>30.06.2015) | 24.111.218,83                                    | – 8,13%                                  | 0,00                      | Aus. 61,23<br>Thes. 63,88<br>VT 64,14 | 0,00                                     |

## 7. Ausschüttung je Anteil

Für das Rechnungsjahr 2014/2015 (01.07.2014–30.06.2015) erfolgt keine Ausschüttung.

## 8. Steuerliche Behandlung je Anteilsschein

### Steuerliche Behandlung je ausschüttender Anteilsschein

Alle Zahlenangaben beziehen sich auf die am Abschlussstichtag im Umlauf befindlichen Anteile und auf inländische Anleger, die unbeschränkt steuerpflichtig sind, Anleger mit Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

|  |            | Privat-anleger | Betriebliche Anleger |                      | Privat-stiftungen |
|--|------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|  |            |                | Natürliche Personen  | Juristische Personen |                   |
| <b>Rechnungsjahr bis 30.6.2015</b>                           |            |                |                      |                      |                   |
| 1. Jahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG                         | EUR        | - 4,1139       | - 4,1139             | - 4,1139             | - 4,1139          |
| 2. Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien | EUR        | 0,0567         | 0,0567               | 0,0567               | 0,0567            |
| 3. gem. DBA nicht verrechenbare Aufwendungen                 |            |                |                      |                      |                   |
| Deutschland  | EUR        | - 0,0106       | - 0,0106             | - 0,0106             | - 0,0106          |
| Tschechien   | EUR        | 0,0657         | 0,0657               | 0,0657               | 0,0657            |
| Kroatien   | EUR        | 3,9900         | 3,9900               | 3,9900               | 3,9900            |
| 4. Verbleibender Ertrag                                      | EUR        | - 0,0120       | - 0,0120             | - 0,0120             | - 0,0120          |
| 5. darin enthalten   |            |                |                      |                      |                   |
| nicht mit Erträgen verrechenbare Abwertungsverluste          | EUR        | 0,0120         | 0,0120               | 0,0120               | 0,0120            |
| 6. Steuerpflichtige Einkünfte                                | EUR        | 0,0000         | 0,0000               | 0,0000               | 0,0000            |
| 7. Rechenwert zum Ende des Rechnungsjahres                   | EUR        | 61,23          | 61,23                | 61,23                | 61,23             |
| <b>Detailangaben</b>   |            |                |                      |                      |                   |
| 8. Erträge, die einem inländischen KEST-Abzug unterliegen    |            |                |                      |                      |                   |
| a) Bewirtschaftungsgewinne                                   | EUR        | 0,0048         | 0,0048               | 0,0048               | 0,0048            |
| b) Zinserträge   | EUR        | 0,0082         | 0,0082               | 0,0082               | 0,0082            |
| c) Aufwertungsgewinne/Abwertungsverluste                     | EUR        | - 0,0131       | - 0,0131             | - 0,0131             | - 0,0131          |
| 9. Österreichische KEST                                      |            |                |                      |                      |                   |
| a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne)                     | EUR        | 0,0012         | 0,0012               | 0,0012               | 0,0012            |
| b) KEST II (auf Zinsen)                                      | EUR        | 0,0021         | 0,0021               | 0,0021               | 0,0021            |
| c) Kürzung der KEST (Bewertungsverluste)                     | EUR        | - 0,0033       | - 0,0033             | - 0,0033             | - 0,0033          |
| <b>Österreichische KEST II (gesamt) gerundet</b>             | <b>EUR</b> | <b>0,0000</b>  | <b>0,0000</b>        | <b>0,0000</b>        | <b>0,0000</b>     |

## Steuerliche Behandlung je thesaurierender Anteilsschein

Alle Zahlenangaben beziehen sich auf die am Abschlussstichtag im Umlauf befindlichen Anteile und auf inländische Anleger, die unbeschränkt steuerpflichtig sind, Anleger mit Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

|  |            | Privat-anleger | Betriebliche Anleger |                      | Privat-stiftungen |
|--|------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|  |            |                | Natürliche Personen  | Juristische Personen |                   |
| <b>Rechnungsjahr bis 30.6.2015</b>                           |            |                |                      |                      |                   |
| 1. Jahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG                         | EUR        | - 6,1899       | - 6,1899             | - 6,1899             | - 6,1899          |
| 2. Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien | EUR        | 0,0621         | 0,0621               | 0,0621               | 0,0621            |
| 3. gem. DBA nicht verrechenbare Aufwendungen                 |            |                |                      |                      |                   |
| Deutschland  | EUR        | - 0,0091       | - 0,0091             | - 0,0091             | - 0,0091          |
| Tschechien   | EUR        | 0,1702         | 0,1702               | 0,1702               | 0,1702            |
| Kroatien   | EUR        | 5,9499         | 5,9499               | 5,9499               | 5,9499            |
| 4. Verbleibender Ertrag                                      | EUR        | - 0,0169       | - 0,0169             | - 0,0169             | - 0,0169          |
| 5. darin enthalten   |            |                |                      |                      |                   |
| nicht mit Erträgen verrechenbare Abwertungsverluste          | EUR        | 0,0169         | 0,0169               | 0,0169               | 0,0169            |
| 6. Steuerpflichtige Einkünfte                                | EUR        | 0,0000         | 0,0000               | 0,0000               | 0,0000            |
| 7. Rechenwert zum Ende des Rechnungsjahres                   | EUR        | 63,88          | 63,88                | 63,88                | 63,88             |
| <b>Detailangaben</b>   |            |                |                      |                      |                   |
| 8. Erträge, die einem inländischen KEST-Abzug unterliegen    |            |                |                      |                      |                   |
| a) Bewirtschaftungsgewinne                                   | EUR        | 0,0059         | 0,0059               | 0,0059               | 0,0059            |
| b) Zinserträge   | EUR        | 0,0087         | 0,0087               | 0,0087               | 0,0087            |
| c) Aufwertungsgewinne/Abwertungsverluste                     | EUR        | - 0,0147       | - 0,0147             | - 0,0147             | - 0,0147          |
| 9. Österreichische KEST                                      |            |                |                      |                      |                   |
| a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne)                     | EUR        | 0,0015         | 0,0015               | 0,0015               | 0,0015            |
| b) KEST II (auf Zinsen)                                      | EUR        | 0,0022         | 0,0022               | 0,0022               | 0,0022            |
| c) Kürzung der KEST (Bewertungsverluste)                     | EUR        | - 0,0037       | - 0,0037             | - 0,0037             | - 0,0037          |
| <b>Österreichische KEST II (gesamt) gerundet</b>             | <b>EUR</b> | <b>0,0000</b>  | <b>0,0000</b>        | <b>0,0000</b>        | <b>0,0000</b>     |

## Steuerliche Behandlung je vollthesaurierender Anteilsschein

Alle Zahlenangaben beziehen sich auf die am Abschlussstichtag im Umlauf befindlichen Anteile und auf inländische Anleger, die unbeschränkt steuerpflichtig sind, Anleger mit Sitz, Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb Österreichs haben die jeweiligen Gesetze zu beachten.

|  |            | Privat-anleger | Betriebliche Anleger |                      | Privat-stiftungen |
|--|------------|----------------|----------------------|----------------------|-------------------|
|  |            |                | Natürliche Personen  | Juristische Personen |                   |
| <b>Rechnungsjahr bis 30.6.2015</b>                           |            |                |                      |                      |                   |
| 1. Jahresgewinn gemäß § 14 ImmoInvFG                         | EUR        | - 11,5296      | - 11,5296            | - 11,5296            | - 11,5296         |
| 2. Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien | EUR        | 0,1023         | 0,1023               | 0,1023               | 0,1023            |
| 3. gem. DBA nicht verrechenbare Aufwendungen                 |            |                |                      |                      |                   |
| Deutschland  | EUR        | - 0,0086       | - 0,0086             | - 0,0086             | - 0,0086          |
| Tschechien   | EUR        | 0,4216         | 0,4216               | 0,4216               | 0,4216            |
| Kroatien   | EUR        | 10,9791        | 10,9791              | 10,9791              | 10,9791           |
| 4. Verbleibender Ertrag                                      | EUR        | - 0,0352       | - 0,0352             | - 0,0352             | - 0,0352          |
| 5. darin enthalten   |            |                |                      |                      |                   |
| nicht mit Erträgen verrechenbare Abwertungsverluste          | EUR        | 0,0352         | 0,0352               | 0,0352               | 0,0352            |
| 6. Steuerpflichtige Einkünfte                                | EUR        | 0,0000         | 0,0000               | 0,0000               | 0,0000            |
| 7. Rechenwert zum Ende des Rechnungsjahres                   | EUR        | 64,14          | 64,14                | 64,14                | 64,14             |
| <b>Detailangaben</b>   |            |                |                      |                      |                   |
| 8. Erträge, die einem inländischen KEST-Abzug unterliegen    |            |                |                      |                      |                   |
| a) Bewirtschaftungsgewinne                                   | EUR        | 0,0060         | 0,0060               | 0,0060               | 0,0060            |
| b) Zinserträge   | EUR        | 0,0083         | 0,0083               | 0,0083               | 0,0083            |
| c) Aufwertungsgewinne/Abwertungsverluste                     | EUR        | - 0,0143       | - 0,0143             | - 0,0143             | - 0,0143          |
| 9. Österreichische KEST                                      |            |                |                      |                      |                   |
| a) KEST II (auf Bewirtschaftungsgewinne)                     | EUR        | 0,0015         | 0,0015               | 0,0015               | 0,0015            |
| b) KEST II (auf Zinsen)                                      | EUR        | 0,0021         | 0,0021               | 0,0021               | 0,0021            |
| c) Kürzung der KEST (Bewertungsverluste)                     | EUR        | - 0,0036       | - 0,0036             | - 0,0036             | - 0,0036          |
| <b>Österreichische KEST II (gesamt) gerundet</b>             | <b>EUR</b> | <b>0,0000</b>  | <b>0,0000</b>        | <b>0,0000</b>        | <b>0,0000</b>     |

## **9. Uneingeschränkter Bestätigungsvermerk**

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht zum 30. Juni 2015 der **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH** über den von ihr verwalteten REAL INVEST Europe, Immobilienfonds, über das Rechnungsjahr vom 1. Juli 2014 bis 30. Juni 2015 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Prüfung erstreckte sich auch darauf, ob das Immobilien-Investmentfondsgesetz und die Fondsbestimmungen beachtet wurden, wobei insbesondere auch die ordnungsgemäße Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs 1 ImmoInvFG sowie das Vorliegen der übrigen Voraussetzungen des § 29 Abs 1 – 3 ImmoInvFG in unsere Prüfung einbezogen wurde.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht, die Verwaltung des Sondervermögens und für die Buchführung**

Die gesetzlichen Vertreter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank sind für die Buchführung, die Bewertung des Sondervermögens, die Berechnung von Abzugssteuern, die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Verwaltung des Sondervermögens, jeweils nach den Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes, des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes, den ergänzenden Regelungen in den Fondsbestimmungen und den steuerlichen Vorschriften, verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Erfassung und Bewertung des Sondervermögens sowie die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

### **Verantwortung des Bankprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Prüfung des Rechenschaftsberichts**

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Rechenschaftsbericht auf der Grundlage unserer Prüfung.

Wir haben unsere Prüfung gemäß § 13 Abs 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz und § 20 Abs 3 Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Rechenschaftsbericht frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Rechenschaftsbericht. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Bankprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme der Risikoeinschätzung berücksichtigt der Bankprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Bewertung des Sondervermögens von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und der Depotbank (Verwahrstelle) abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Rechenschaftsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung darstellt.

## **Prüfungsurteil**

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Rechenschaftsbericht zum 30. Juni 2015 über den REAL INVEST Europe, Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz, nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes.

## **Aussagen zur Beachtung des Immobilien-Investmentfondsgesetzes und der Fondsbestimmungen**

Die Prüfung hat sich gemäß § 13 Abs 3 ImmoInvFG auch darauf zu erstrecken, ob das Bundesgesetz für Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen beachtet wurden. Wir haben unsere Prüfung nach den oben beschriebenen Grundsätzen so durchgeführt, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob die Vorschriften des Immobilien-Investmentfondsgesetzes und die Fondsbestimmungen im Wesentlichen beachtet wurden, wobei wir insbesondere auch die ordnungsgemäße Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs 1 Immobilien-Investmentfondsgesetz sowie das Vorliegen der übrigen Voraussetzungen des § 29 Abs 1 bis 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz in unsere Prüfung einbezogen haben.

Nach den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen wurden die Vorschriften des Bundesgesetzes über Immobilienfonds (Immobilien-Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen beachtet.

## **Aussagen zum Bericht über die Tätigkeiten des abgelaufenen Rechnungsjahres sowie zu den sonstigen Informationsangaben gegenüber Anlegern**

Die im Rechenschaftsbericht enthaltenen Ausführungen der Geschäftsleitung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien über die Tätigkeiten des abgelaufenen Geschäftsjahres sowie die sonstigen Informationspflichten gegenüber Anlegern wurden von uns kritisch durchgesehen, waren aber nicht Gegenstand besonderer Prüfungshandlungen nach den oben beschriebenen Grundsätzen. Unser Prüfungsurteil bezieht sich daher nicht auf diese Angaben. Im Rahmen der Gesamtdarstellung stehen diese Angaben im Einklang mit den übrigen Ausführungen im Rechenschaftsbericht.

Wien, am 21. September 2015

### **Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

**Mag. Thomas BECKER e.h.**

**Dr. Peter BITZYK e.h.**

Wirtschaftsprüfer

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

## **10. Publizitätsbestimmungen**

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

Fassung gem. Bescheid der FMA vom 6.11.2014 mit Wirkung 1.3.2015

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

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

Der **REAL INVEST Europe** ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit dem Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der **Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH**, Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (nachstehend „KAG für Immobilien“ genannt), mit Sitz in Wien verwaltet.

#### **Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber**

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

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

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

#### **Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)**

Die für den Immobilienfonds bestellte Depotbank gemäß ImmoInvFG, die gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG ist, (nachstehend „Verwahrstelle“ oder „Depotbank“) ist die UniCredit Bank Austria AG, mit Sitz in Wien.

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

#### **Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und -grundsätze**

Für den Immobilienfonds dürfen nachstehende Vermögenswerte nach Maßgabe des ImmoInvFG erworben und veräußert werden.

Der Erwerb von Veranlagungsinstrumenten ist nur einheitlich für den ganzen Immobilienfonds und nicht für eine einzelne Anteilsgattung oder eine Gruppe von Anteilsgattungen zulässig.

#### **Anlagegrundsätze und Anlageziele**

Der REAL INVEST Europe verfolgt eine ertragsorientierte Anlagestrategie.

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

Der regionale Veranlagungsschwerpunkt liegt in den Stadtregionen der Europäischen Union, wobei die Entwicklung der Immobiliemärkte im Rahmen der Asset Allokation berücksichtigt wird.

Die Mindestanzahl der für den Immobilienfonds zu erwerbenden Vermögenswerte gemäß § 21 ImmoInvFG beträgt zehn.

Der höchstmögliche Wert eines einzelnen derartigen Vermögenswertes gemäß § 21 ImmoInvFG zum gesamten Fondsvermögen darf im Zeitpunkt seines Erwerbes den Wert von 20% des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

Mindestanzahl und Wertgrenze gemäß den vorigen Bestimmungen sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

## **Veranlagungsinstrumente**

Die nachfolgenden Veranlagungsinstrumente werden unter Einhaltung der obig beschriebenen Veranlagungsschwerpunkte für das Fondsvermögen erworben bzw. veräußert.

### **Immobilien**

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

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

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

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

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

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

### **Grundstücks-Gesellschaften**

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften erwerben und halten.

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

### **Liquide Vermögenswerte**

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

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

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 % des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in liquide Vermögenswerte gemäß Ziffer 1 bis 3 zu halten.

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

### **Pensionsgeschäfte**

Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

### **Wertpapierleihe**

Wertpapierleihgeschäfte dürfen bis zu 30 % des Fondsvermögens eingesetzt werden.

### **Derivative Instrumente**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Risiko-Messmethode des Immobilienfonds**

Der Immobilienfonds wendet den Commitment Ansatz an.

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

### **Kreditaufnahme**

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

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

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

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

### **Kurzfristige Kredite**

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

### **Hebelfinanzierung gemäß AIFMG**

Eine Hebelfinanzierung wird verwendet. Nähere Angaben dazu finden sich im Prospekt (Abschnitt II Punkt 11.2.).

## **Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards**

### **Rechnungslegung**

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

### **Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften**

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

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

Die Bewertung hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung der Immobilien, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass, wenn anzunehmen ist, dass der Wert der zuletzt erstellen Bewertung um mehr als 10 % abweicht.

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

Bei einer Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaften hat die KAG für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Immobilien-Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Im-

mobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb und wenn anzunehmen ist, dass der Wert der Immobilien von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5 % abweicht. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

### **Bewertung liquider Vermögenswerte**

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

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

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

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

### **Berechnungsmethode NAV**

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

Der Wert der Anteile wird börsetäglich ermittelt.

## **Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme**

### **Ausgabe und Ausgabeaufschlag**

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

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

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung des Ausgabeaufschlags vorzunehmen.

### **Rücknahme und Rücknahmeabschlag**

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert.

Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis gegen Rückgabe des Anteilscheines auszuführen.

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

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

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

## **Artikel 6    Rechnungsjahr und Vorscheurechnung**

### **Rechnungsjahr**

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

### **Grundsätze der Vorscheurechnung**

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

## **Artikel 7    Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung**

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

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

### **Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)**

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne sowie die Ausschüttungen von inländischen Grundstücks-Gesellschaften, soweit sie nicht auf Veräußerungsgewinne von Immobilienveräußerungen zurückzuführen sind) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG für Immobilien ab 01.09. des folgenden Rechnungsjahres, auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung der Verwaltungsgebühr vorzunehmen.

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

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu 2 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücksgesellschaften von bis zu 2 % des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

Bei von KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 % der Projektentwicklungskosten eingehoben werden.

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 0,2 % des Fondsvermögens, die auf Basis der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 2 % des Fondsvermögens.

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

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

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

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

## **Anhang**

### **Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten**

(Version Oktober 2014)

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

Jeder Mitgliedstaat hat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte zu führen. Dieses Verzeichnis ist den anderen Mitgliedstaaten und der Kommission zu übermitteln.

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

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

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

[http://mifidatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks\\_id=23&language=0&pageName=REGULATED\\_MARKETS\\_Display&subsection\\_id=0](http://mifidatabase.esma.europa.eu/Index.aspx?sectionlinks_id=23&language=0&pageName=REGULATED_MARKETS_Display&subsection_id=0) <sup>1)</sup>

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

1.2.1. Luxemburg                      Euro MTF Luxemburg

##### **1.3. Gemäß § 67 Abs. 2 Z 2 InvFG anerkannte Märkte im EWR:**

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

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

- 2.1. Bosnien Herzegowina: Sarajevo, Banja Luka
- 2.2. Montenegro: Podgorica
- 2.3. Russland: Moskau (RTS Stock Exchange);  
Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX)
- 2.4. Schweiz: SWX Swiss-Exchange
- 2.5. Serbien: Belgrad
- 2.6. Türkei: Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“)

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

- 3.1. Australien: Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
- 3.2. Argentinien: Buenos Aires
- 3.3. Brasilien: Rio de Janeiro, Sao Paulo
- 3.4. Chile: Santiago
- 3.5. China: Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
- 3.6. Hongkong: Hongkong Stock Exchange
- 3.7. Indien: Mumbai
- 3.8. Indonesien: Jakarta
- 3.9. Israel: Tel Aviv
- 3.10. Japan: Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
- 3.11. Kanada: Toronto, Vancouver, Montreal
- 3.12. Kolumbien: Bolsa de Valores de Colombia
- 3.13. Korea: Korea Exchange (Seoul, Busan)

<sup>1)</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“]

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

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

- 4.1. Japan: Over the Counter Market
- 4.2. Kanada: Over the Counter Market
- 4.3. Korea: Over the Counter Market
- 4.4. Schweiz: SWX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange; Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
- 4.5. USA: Over the Counter Market (unter behördlicher Beaufsichtigung wie z.B. durch SEC, FINRA)

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

- 5.1. Argentinien: Bolsa de Comercio de Buenos Aires
- 5.2. Australien: Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
- 5.3. Brasilien: Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
- 5.4. Hongkong: Hong Kong Futures Exchange Ltd.
- 5.5. Japan: Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
- 5.6. Kanada: Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
- 5.7. Korea: Korea Exchange (KRX)
- 5.8. Mexiko: Mercado Mexicano de Derivados
- 5.9. Neuseeland: New Zealand Futures & Options Exchange
- 5.10. Philippinen: Manila International Futures Exchange
- 5.11. Singapur: The Singapore Exchange Limited (SGX)
- 5.12. Slowakei: RM-System Slovakia
- 5.13. Südafrika: Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
- 5.14. Schweiz: EUREX
- 5.15. Türkei: TurkDEX
- 5.16. USA: American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, ICE Future US Inc. New York, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)

**Impressum**

Herausgeber: Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH  
Ort und Datum: Wien, im September 2015