

# **PROSPEKT**

## **und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG<sup>1</sup>**

für den

Alternativen Investmentfonds i.S.v. Immobilienfonds  
(nachstehend Immobilienfonds)

### **REAL INVEST Europe, Immobilienfonds**

Es handelt sich um einen Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz i.d.g.F. (nachstehend „ImmoInvFG“) i.V.m. AIFMG.

**Bank Austria Real Invest  
Immobilien-Kapitalanlage GmbH**  
(nachstehend „KAG für Immobilien“ oder „AIFM<sup>2</sup>“)

ISIN: AT0000A001N3 - ausschüttend

ISIN: AT0000A001P8 - thesaurierend

ISIN: AT0000A04KN9 - vollthesaurierend

Der Immobilienfonds ist für den Vertrieb an Privatkund:innen (i.S.v. „nicht professionelle Kund:innen“) und professionelle Kund:innen vorgesehen.

Dieses Dokument wurde entsprechend den Fondsbestimmungen erstellt.

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

Das Dokument wurde am 26.6.2024 veröffentlicht und tritt mit 26.6.2024 in Kraft.

---

<sup>1</sup> Alternative Investmentfonds Manager Gesetz

<sup>2</sup> Alternative Investment Fonds Manager







## Inhaltsverzeichnis

<b>Risikohinweis gemäß § 7 Abs. 1 ImmoInvFG:</b> .....	<b>- 3 -</b>
<b>Verkaufsbeschränkung</b> .....	<b>- 4 -</b>
<b>ABSCHNITT I</b> .....	<b>- 8 -</b>
<b>ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGE-GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN</b> .....	<b>- 8 -</b>
1. Firma und Sitz; Rechtsform; Gründungszeitpunkt; Ort der Hauptverwaltung, wenn dieser nicht mit dem Gesellschaftssitz zusammenfällt; Angabe des Registers und der Registereintragung; geltende Rechtsordnung .....	- 8 -
2. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds.....	- 9 -
3. Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates .....	- 9 -
4. Stammkapital.....	- 9 -
5. Geschäftsjahr .....	- 9 -
6. Aktionäre (Gesellschafter), die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können.....	- 9 -
6a. Von KAG für Immobilien an Dritte übertragene administrative Tätigkeiten .....	- 9 -
7. Depotbank .....	- 10 -
8. Sonstige Dienstleistungsanbieter .....	- 11 -
8.1. Die KAG für Immobilien hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert (Übertragung von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 AIFMG) .....	- 12 -
8.2. Gesetzlich vorgeschriebene Delegationen gemäß § 18 AIFMG iVm § 29 ImmoInvFG .....	- 12 -
8.3. Prime Broker .....	- 13 -
9. Name des Abschlussprüfers .....	- 13 -
10. Rechte der Anleger:innen .....	- 14 -
10.1. Allgemeine Informationen zum Verhältnis Anteilhaber:in und Alternativer Investmentfonds (i.S.v. Immobilienfonds) .....	- 14 -
10.1.1. Vertragsbeziehung zwischen Anteilhaber:in und KAG für Immobilien/AIFM .....	- 14 -
10.1.2. Gerichtsstand, anwendbares Recht.....	- 14 -
10.1.3. Durchsetzung von Rechten.....	- 15 -
10.1.4. Treuhandeigentum .....	- 15 -
10.1.5. Rückgaberecht .....	- 15 -
10.1.6. Informationsrechte.....	- 15 -
10.1.7. Schadenersatzansprüche .....	- 15 -



8.	Beschreibung der Anlageziele des REAL INVEST Europe, einschließlich der finanziellen Ziele (z.B. Kapital- oder Ertragssteigerung), der Anlagepolitik (z.B. Immobilienspezialisierung auf geographische Gebiete der Wirtschaftsbereiche), etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Angabe der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann.....	- 29 -
8.1.	Anlageziele/Anlagepolitik .....	- 29 -
8.2.	Veräußerung und Belastung von Immobilien.....	- 30 -
9.	Verfahren, nach denen der Immobilienfonds seine Anlagestrategie oder seine Anlagepolitik oder beides ändern kann.....	- 30 -
10.	Risikomanagement.....	- 30 -
10.1.	Beschreibung Risikomanagement .....	- 30 -
10.2.	Hebelfinanzierung .....	- 31 -
10.3.	Liquiditätsrisikomanagement.....	- 32 -
10.4.	Kurzfristige Kreditaufnahme.....	- 33 -
10.5.	Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik .....	- 33 -
10.6.	Risikoprofil des Fonds.....	- 34 -
11.	Methode, Höhe und Berechnung der zu Lasten des Immobilienfonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds.....	- 41 -
11.1.	Verwaltungsgebühr .....	- 42 -
11.2.	Aufwendungen .....	- 42 -
12.	Bisherige Wertentwicklung des Fonds.....	- 43 -
	<b>ANHANG.....</b>	<b>- 45 -</b>
1.	Vertriebsstellen .....	- 45 -
2.	Fondsbestimmungen (Vertragsbedingungen) des Immobilienfonds, für den die Informationen gemäß § 21 AIFMG Gültigkeit haben (sowie Börsen und Märkte, an denen Wertpapiere erworben werden dürfen) .....	- 45 -



















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

### **10.2.3. Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität**

Die Darstellung der Rentabilität basiert auf folgenden Grundsätzen:

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

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

Weiterführende Informationen sind dem aktuellen Rechenschaftsbericht bzw. Halbjahresbericht zu entnehmen.

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

Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgen durch die Depotbank. Die Anteile notieren derzeit an keiner Börse.























































## **ANHANG**

### **1. Vertriebsstellen**

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

### **2. Fondsbestimmungen (Vertragsbedingungen) des Immobilienfonds, für den die Informationen gemäß § 21 AIFMG Gültigkeit haben (sowie Börsen und Märkte, an denen Wertpapiere erworben werden dürfen)**





















