# PROSPEKT und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG

für das Immobilien-Sondervermögen mit der Bezeichnung:

# immofonds 1

ISIN: AT0000632195 (A) / AT0000A0S392 (T)

Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien:
Union Investment Real Estate Austria AG

Stand: 01.07.2025

Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz idgF (**nachstehend „ImmoInvFG“**) iVm Alternatives Investmentfonds Manager-Gesetz idgF **(nachstehend „AIFMG“)**

für den Alternativen Investmentfonds **(nachstehend „Immobilienfonds“ oder „AIF“)**
**immofonds 1**

ISIN: AT0000632195 (A) / AT0000A0S392 (T)

der

**Union Investment Real Estate Austria AG**
(vor dem 25.08.2016 Immo Kapitalanlage AG)
**(nachstehend „KAG für Immobilien“ oder „AIFM“)**
Am Belvedere 8
A - 1100 WIEN

**Telefon:**: +43 1 205 505-5100
**Internet:** https://realestate.union-investment.at
**E-Mail:** office@union-investment.at

**Firmenbuchnummer:** FN 242354 d
**Firmenbuchgericht:** Handelsgericht Wien
**LEI:** 5299009RUTKNMW4WEV79

Dieses Dokument wurde im Juni 2025 entsprechend den Fondsbestimmungen und den Bestimmungen des ImmoInvFG erstellt und ist ab 01.07.2025 gültig. Hinzuweisen ist darauf, dass die genannten Fondsbestimmungen am 08.07.2022 in Kraft getreten sind.

Der Immobilienfonds ist für den Vertrieb an Privatkunden (iSv nicht „professionellen Kunden“) und professionellen Kunden vorgesehen.

Veröffentlichungen gemäß § 19 ImmoInvFG iVm § 8 KMG 2019 erfolgen seit 1. Juli 2010 in elektronischer Form auf der Internetseite der KAG für Immobilien. Die Mitteilung, dass Veröffentlichungen künftig nur noch in elektronischer Form auf der Internet-Seite der KAG für Immobilien erfolgen, wurde im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 1. Juli 2010 geschaltet.

Dem interessierten Anleger wird der zurzeit gültige Prospekt (mit den Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG) kostenlos zur Verfügung gestellt und das Basisinformationsblatt für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte gemäß EU-Verordnung 1286/2014 („BIB“) in der jeweils geltenden Fassung ist vor Vertragsabschluss kostenlos anzubieten.

Der Prospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Rechenschaftsbericht. Wenn der Stichtag des Rechenschaftsberichts länger als acht Monate zurückliegt, ist dem interessierten Anleger auch der Halbjahresbericht kostenlos zur Verfügung zu stellen. Die Zurverfügungstellung der vorgenannten Dokumente erfolgt auf einem dauerhaften Datenträger (in Papierform und/oder auf elektronischem Weg und/oder auf der Website https://realestate.union-investment.at). Die Unterlagen sind auch bei der Depotbank sowie bei den auf Seite 3 angeführten Zahl- und Einreichstellen erhältlich.

Erstverlautbarung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung am 29.01.2004

1. Änderung: verlautbart am 26.11.2005
2. Änderung: verlautbart am 17.10.2006
3. Änderung: verlautbart am 29.12.2006
4. Änderung: verlautbart am 15.03.2007
5. Änderung: verlautbart am 25.09.2007
6. Änderung: verlautbart am 15.04.2008
7. Änderung: verlautbart am 01.07.2008
8. Änderung: verlautbart am 27.11.2008
9. Änderung: verlautbart am 14.02.2009
10. Änderung: verlautbart am 22.09.2009
11. Änderung: verlautbart am 26.09.2009
12. Änderung: verlautbart am 27.03.2010
13. Änderung: verlautbart am 31.08.2010
14. Änderung: verlautbart am 13.10.2010
15. Änderung: verlautbart am 22.12.2010
16. Änderung: verlautbart am 30.03.2011
17. Änderung: verlautbart am 31.05.2011
18. Änderung: verlautbart am 30.06.2011
19. Änderung: verlautbart am 31.10.2011
20. Änderung:verlautbart am 29.03.2012
21. Änderung:verlautbart am 16.11.2012
22. Änderung:verlautbart am 27.12.2012
23. Änderung:verlautbart am 28.03.2013
24. Änderung:verlautbart am 20.12.2013
25. Änderung:verlautbart am 27.03.2014
26. Änderung:verlautbart am 18.12.2014
27. Änderung: verlautbart am 26.03.2015
28. Änderung: verlautbart am 03.07.2015
29. Änderung: verlautbart am 18.12.2015
30. Änderung: verlautbart am 31.12.2015
31. Änderung: verlautbart am 18.02.2016
32. Änderung: verlautbart am 17.03.2016
33. Änderung: verlautbart am 14.06.2016
34. Änderung: verlautbart am 30.06.2016
35. Änderung: verlautbart am 26.08.2016
36. Änderung: verlautbart am 29.09.2016
37. Änderung: verlautbart am 30.09.2016
38. Änderung: verlautbart am 03.10.2016
39. Änderung: verlautbart am 19.12.2016
40. Änderung: verlautbart am 29.12.2016
41. Änderung: verlautbart am 03.01.2017
42. Änderung: verlautbart am 31.01.2017
43. Änderung: verlautbart am 01.03.2017
44. Änderung: verlautbart am 28.09.2017
45. Änderung: verlautbart am 29.12.2017
46. Änderung: verlautbart am 29.01.2018
47. Änderung: verlautbart am 28.09.2018
48. Änderung: verlautbart am 29.01.2019
49. Änderung: verlautbart am 14.03.2019
50. Änderung: verlautbart am 29.01.2020
51. Änderung: verlautbart am 02.11.2020
52. Änderung: verlautbart am 28.01.2021
53. Änderung: verlautbart am 09.03.2021
54. Änderung: verlautbart am 29.07.2021
55. Änderung: verlautbart am 31.12.2021
56. Änderung: verlautbart am 14.02.2022
57. Änderung: verlautbart am 07.07.2022
58. Änderung: verlautbart am 30.12.2022
59. Änderung: verlautbart am 30.01.2023
60. Änderung: verlautbart am 20.02.2023
61. Änderung: verlautbart am 30.06.2023
62. Änderung: verlautbart am 15.01.2024
63. Änderung: verlautbart am 09.12.2024
64. Änderung: verlautbart am 30.01.2025
65. Änderung: verlautbart am 10.04.2025
66. Änderung: verlautbart am 30.06.2025

**Risikohinweis gemäß § 7 Abs. 1 ImmoInvFG:**

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

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

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

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

Immobilienfonds sind typischerweise als langfristige Anlageprodukte einzustufen.“

## ZULASSUNG ZUM ÖFFENTLICHEN VERTRIEB

Der Immobilienfonds ist in folgenden Ländern zum öffentlichen Vertrieb an Privatkunden (iSv nicht „professionelle Kunden“) und professionelle Kunden zugelassen: Republik Österreich

In Luxemburg ist der Immobilienfonds ausschließlich an professionelle Anleger zum Vertrieb zugelassen.

**Zahl- und Einreichstellen**

Gemäß Artikel 2 der Fondsbestimmungen sind die Zahl- und Einreichstellen in Bezug auf den Immobilienfonds in Österreich:

die VOLKSBANK WIEN AG

Zahl- und Einreichstellen außerhalb Österreichs:

Luxemburg: DZ PRIVATBANK S.A., Strassen

Zusätzliche Informationen für Anleger außerhalb Österreichs finden sich am Ende dieses Dokuments. Ein öffentlicher Vertrieb in anderen, als den genannten Ländern ist daher nicht zulässig.

## VERKAUFSBESCHRÄNKUNG – DISCLAIMER FÜR VERTRIEB VON NON-US-FONDS AN US-KUNDEN

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

# ABSCHNITT I

## ANGABEN ÜBER DIE KAPITALANLAGE-GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIEN (ALTERNATIVER INVESTMENTFONDS MANAGER – AIFM)

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

Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (nachstehend „KAG für Immobilien“) des in diesem Dokument näher beschriebenen Immobilienfonds ist die Union Investment Real Estate Austria AG mit Sitz in 1100 Wien, Am Belvedere 8.

Gegründet wurde die Union Investment Real Estate Austria AG (bis 24.08.2016 Immo Kapitalanlage AG) am 14.01.2004.

Die Union Investment Real Estate Austria AG ist eine KAG für Immobilien im Sinne des ImmoInvFG. Weiters ist sie ein Alternativer Investmentfonds Manager im Sinne des Alternative Investmentfonds Manager Gesetzes (AIFMG) und ist zur Verwaltung von Alternativen Investmentfonds (AIF) berechtigt. Sie hat die Rechtsform einer Aktiengesellschaft (AG) und ist beim Handelsgericht Wien als Firmenbuchgericht zu FN 242354 d eingetragen.

### 2. Haupttätigkeit und Aufgaben der Gesellschaft (Pflichten der Gesellschaft)

Die KAG für Immobilien führt für den Immobilienfonds die kollektive Portfolioverwaltung, das Risikomanagement und das Liquiditätsmanagement durch. Die KAG für Immobilien kann Aufgaben an Dritte übertragen (siehe Punkt „Angaben über sonstige Dienstleistungsanbieter„ dieses Abschnitts).

Die KAG für Immobilien hat ihre Tätigkeit stets ehrlich und redlich mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit nachzugehen und dabei im besten Interesse des von ihr verwalteten AIF („Alternativer Investmentfonds“, welcher der Richtlinie 2011/61/EU entspricht) der Anleger dieser AIF sowie der Integrität des Marktes zu handeln.

Darüber hinaus hat die KAG für Immobilien alle Anleger des von ihr verwalteten Immobilienfonds fair und gleich zu behandeln. Die KAG für Immobilien wird daher die Interessen einer bestimmten Gruppe von Anlegern nicht über die Interessen einer anderen Gruppe von Anlegern stellen.

Die faire Behandlung aller Anleger soll vor allem durch die tägliche Preisberechnung unter Berücksichtigung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben erreicht werden.

Die Möglichkeit, Anteilsgattungen mit verschiedenen Ausgestaltungsmerkmalen auszugeben bzw. die Ausgabe derselben stellen keine Bevorzugung von Anteilinhabern dar.

### 3. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteter Immobilienfonds

**„immofonds 1“** —
Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

### 4. Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates

***Vorstand:***

Mag. Petia Zeiringer
Mag. (FH) Stefan Süschetz
DI Jenni Wenkel MRICS

***Aufsichtsrat:***

Dr. Gunter Haueisen (Vorsitzender)
Dr. Michael Bütter (Stellvertreter des Vorsitzenden)
Sonja Albers
Marc Harms

Aktuelle Angaben über den Vorstand und die Zusammensetzung des Aufsichtsrates entnehmen Sie bitte dem letzten öffentlichen Rechenschaftsbericht.

### 5. Höhe des Grundkapitals der Gesellschaft; nicht einbezahlte Beträge des gezeichneten Kapitals

***Höhe des Grundkapitals der Gesellschaft:***

EUR 5.000.000,- (zur Gänze einbezahlt)

***Zusätzliche Eigenmittel bzw. Berufshaftpflichtversicherung***

Die potentiellen Berufshaftungskriterien der KAG für Immobilien werden mit zusätzlichen Eigenmitteln abgedeckt.

### 6. Geschäftsjahr

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### 7. Bankprüfer der KAG für Immobilien

Mit der Prüfung der KAG für Immobilien ist die PWC Wirtschaftsprüfung GmbH, Donau-City-Straße 7, 1220 Wien, beauftragt.

Der Rechenschaftsbericht des Immobilienfonds wird vom Abschlussprüfer der KAG für Immobilien geprüft.

**Haupttätigkeit und Aufgaben des Bankprüfers (Pflichten des Bankprüfers)**

Die Jahresabschlüsse der KAG für Immobilien sind vom Bankprüfer zu prüfen. Die Prüfung hat die Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses, die sachliche Richtigkeit der Bewertung einschließlich der Vornahme gebotener Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie die Beachtung der sonstigen Vorschriften des BWG und der anderen für Kreditinstitute wesentlichen Rechtsvorschriften (§ 63 Abs. 4 Z 3 BWG) zu umfassen.

### 8. Aktionäre (Gesellschafter), die auf die Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben oder ausüben können

Union Investment Austria GmbH, Wien
Union Asset Management Holding AG, Frankfurt

## ANGABEN ÜBER DIE DEPOTBANK (VERWAHRSTELLE)

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

Die Depotbank des Immobilienfonds ist die VOLKSBANK WIEN AG, mit Sitz in 1030 Wien, Dietrichgasse 25.

Sie ist beim Handelsgericht Wien als Firmenbuchgericht zu FN 211524s eingetragen.

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

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

### 2. Angaben über den Vertrag der Depotbank mit der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sowie Haupttätigkeit und Aufgaben der Depotbank (Pflichten der Depotbank)

Die VOLKSBANK WIEN AG (vormals Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft) hat gemäß Bescheid der FMA vom 05.12.2003, GZ 25 1501/1-FMA-I/3/03, die Funktion der Depotbank für den Immobilienfonds übernommen. Ihr obliegt die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Führung der Konten und Depots des Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG. Weiters prüft die Depotbank das Eigentum an den Vermögenswerten des Immobilienfonds und stellt sicher, dass die gesamten Geldmittel des Immobilienfonds auf den entsprechenden Geldkonten gemäß § 19 Abs. 7 AIFMG verbucht werden.

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

Die der KAG für Immobilien nach den Fondsbestimmungen für die Verwaltung zustehende Vergütung und der Ersatz für die mit der Verwaltung zusammenhängenden Aufwendungen sind von der Depotbank zu Lasten der für den Immobilienfonds geführten Konten zu bezahlen.

Die Depotbank darf die ihr für die Verwahrung der Wertpapiere des Immobilienfonds und für die Kontenführung zustehende Vergütung dem Immobilienfonds anlasten. Bei diesen Maßnahmen kann die Depotbank nur auf Grund eines Auftrages der KAG für Immobilien handeln.

Sie hat dabei insbesondere zu gewährleisten, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, die Erträge des Immobilienfonds gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG und den Fondsbestimmungen verwendet werden.

Die Einzelheiten zu den Pflichten der Depotbank sind im ImmoInvFG iVm AIFMG und dem Depotgesetz geregelt. Detailinformationen zu den (weiteren) der Depotbank gemäß Gesetz und Depotbankvertrag obliegenden Pflichten werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

### 3. Rechte der Anleger

Die Depotbank erbringt die ihr obliegenden Aufgaben und Pflichten gegenüber der KAG für Immobilien als Vertragspartner. Die Anteilinhaber stehen mit der Depotbank diesbezüglich nicht in einem unmittelbaren Vertragsverhältnis. Die Geltendmachung primärer vertraglicher Ansprüche (Erfüllungsansprüche) und sekundärer vertraglicher Ansprüche (wie beispielsweise Schadenersatzansprüche wegen schuldhafter Verletzung vertraglicher oder gesetzlicher Pflichten und Aufgaben) obliegt daher grundsätzlich der KAG für Immobilien, die dabei für Rechnung der Anteilinhaber handelt.

Ergänzend kommen Schadenersatzansprüche der Anteilinhaber gegenüber der Depotbank wegen schuldhafter Verletzung der ihr obliegenden Pflichten in Betracht. Diese richten sich nach allgemeinem Zivilrecht.

Die Haftung der Depotbank bleibt bei einer Übertragung an eine Unterverwahrstelle unberührt.

### 4. Unterverwahrstellen (Sub-Verwahrstellen) der Depotbank (Verwahrstelle)

Hat die Verwahrstelle ihre Verwahrfunktion an einen Dritten übertragen, ist sie bei Verlust von Finanzinstrumenten, die bei der Unterverwahrstelle verwahrt wurden, von der Haftung befreit, wenn sie die gesetzlichen Voraussetzungen nachweisen kann und ein objektiver Grund für die Haftungsbefreiung vorliegt. Eine Liste der Unterverwahrstellen wird unter realestate.union-investment.at/infos veröffentlicht. Die KAG für Immobilien hat diese Liste von der Verwahrstelle übermittelt bekommen und hat diese Information lediglich auf Plausibilität geprüft. Sie ist jedoch auf die Zulieferung der Information durch die Verwahrstelle angewiesen und kann die Richtigkeit und Vollständigkeit im Einzelnen nicht überprüfen.

### 5. Potentielle Interessenskonflikte

Die KAG für Immobilien hat Aufzeichnungen darüber zu führen, bei welchen Arten der von ihr oder in ihrem Auftrag erbrachten Tätigkeiten ein Interessenkonflikt, bei dem das Risiko der Schädigung von Anlegerinteressen erheblich ist, aufgetreten ist bzw. bei laufender Tätigkeit noch auftreten könnte. Die Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten sind unter realestate.union-investment.at/infos abrufbar.

Im Rahmen von in regelmäßigen Abständen stattfindenden Überprüfungen seitens der Depotbank und der KAG für Immobilien werden unter anderem auch potentielle Interessenkonflikte aufgezeigt und in diesem Fall umgehend Maßnahmen zur Vermeidung der Interessenkonflikte getroffen.

## AN DRITTE ÜBERTRAGENE TÄTIGKEITEN UND SONSTIGE DIENSTLEISTUNGSAN-BIETER

### 1. Übertragene Tätigkeiten und Sonstige Dienstleistungsanbieter

**Die KAG für Immobilien hat die nachstehenden angeführten Tätigkeiten an Dritte übertragen (Übertragung von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z2 lit a und b AIFMG bzw. § 18 AIFMG):**

Interne Revision: BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien

Bestimmte Meldungen gemäß ImmoInvFG, AIFMG, BWG, VO (EU) 575/2013 (CRR), VO (EG) 958/2007 der EZB: Union Asset Management Holding AG, Frankfurt am Main

AIFMD-Meldewesen, verschiedene OeNB-Meldungen (Fondsebene): Union Investment Services & IT GmbH, Frankfurt am Main

Investment Management Immobilien (Kauf/Verkauf) - Identifikation und Vorauswahl von Akquisitionsobjekten nach vorgegebenen Kriterien, Durchführung des An- und Verkaufsprozesses: Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

IT-Dienstleistung: Union Investment Services & IT GmbH, Frankfurt am Main

Subauslagerungen:

- Atruvia AG, Karlsruhe
- T-Systems International GmbH, Frankfurt
- Computacenter AG & Co. oHG, Kerpen

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

Immobilienbewertung gemäß § 29 ImmoInvFG und § 17 AIFMG:

- DI Dr. Matthias Rant, Wien
- Dr. Max Wohlgemuth, KR Georg Spiegelfeld, Spiegelfeld & Wohlgemuth Liegenschafts-bewertungen OG, Wien
- DI (FH) Stefan Wicht, Mainz
- Prof. Dr. Sven Bienert, Bad Häring

**Übertragung von Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Vermögenswerten des Fonds (gem. Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit c AIFMG):**

Im Bereich Asset Management (Hausverwaltung) nimmt die KAG für Immobilien Leistungen folgender Dienstleistungs-anbieter in Anspruch:

- *Deutschland:*

Asset Management Immobilien (Bestandsverwaltung inkl. Property Management ab 01.10.2016) - Büroimmobilien in Deutschland, Handels-/ Logistikimmobilien, Hotels; Unterstützung bei Immobilien in Österreich, deren Asset Management in der Union Investment Real Estate Austria AG verbleibt: Union Investment Real Estate GmbH, Hamburg

Subauslagerungen:

- B & L Property Management GmbH, Hamburg
- Habacker Engineering GmbH, Düsseldorf
- STRABAG Property and Facility Services GmbH, Frankfurt
- TATTERSALL-LORENZ Immobilienverwaltung und – management GmbH, Berlin

- *Österreich*:

- CBRE GmbH, Wien
- Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH&Co KG, Wien
- Realverwaltung GmbH, Klagenfurt
- STRAUSS Property Management GmbH, Wien
- teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, Wien
- Wesiak Haring Verwaltungs GmbH, Wien

Die hier angeführten Dienstleistungen im Bereich Asset Management/ Hausverwaltung Österreich sind im Hinblick auf die Ausführung ihrer Aufgaben gemäß der jeweiligen Vereinbarung mit der KAG für Immobilen sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in ihrer Entscheidungs- und Handlungsbefugnis beschränkt.

Für Beratungstätigkeiten sonstiger externer Dritter zu Lasten des Fondsvermögens siehe Abschnitt II Punkt 14.

### 2. Haupttätigkeit und Aufgaben der sonstigen Dienstleistungsanbieter (Pflichten der sonstigen Dienstleistungsanbieter)

Die in Punkt 1 genannten sonstigen Dienstleistungsanbieter haben sich gegenüber der KAG für Immobilien vertraglich verpflichtet, die oben genannten Dienstleistungen zu erbringen. Die Pflichten der Dienstleistungsanbieter ergeben sich aus diesen Vereinbarungen und den jeweiligen gesetzlich anwendbaren Bestimmungen. Diese Vereinbarungen enthalten auch, wo erforderlich, Regelungen zur Berücksichtigung von Nachhaltigkeits-aspekten, gemäß den Vorgaben der KAG. Die Pflichten der KAG für Immobilien gegenüber dem Immobilienfonds und seinen Anteilinhabern werden von dieser Aufgabenübertragung nicht berührt. Die KAG für Immobilien haftet für das Verhalten dieser sonstigen Dienstleistungsanbieter, in Bezug auf die übertragenen Aufgaben wie für eigenes Verhalten.

### 3. Rechte der Anleger

Den Anteilinhabern erwachsen aufgrund der Aufgabenübertragung keine unmittelbaren Ansprüche gegenüber den in Punkt 1 genannten sonstigen Dienstleistungsanbietern.

### 4. Potentielle Interessenskonflikte

Die KAG für Immobilien hat Aufzeichnungen darüber zu führen, bei welchen Arten der von ihr oder in ihrem Auftrag erbrachten Tätigkeiten ein Interessenkonflikt, bei dem das Risiko der Schädigung von Anlegerinteressen erheblich ist, aufgetreten ist bzw. bei laufender Tätigkeit noch auftreten könnte. Die Grundsätze zum Umgang mit Interessenkonflikten sind unter realestate.union-investment.at/infos abrufbar.

Die KAG für Immobilien berücksichtigt bei der Übertragung von Aufgaben an Dritte die Interessen der Anleger. So sind etwa beauftragte Dritte verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Interessenkonflikte im Zusammenhang mit deren Tätigkeit zu identifizieren, interne Grundsätze zur Vermeidung der identifizierten Interessenkonflikte aufzustellen und unvermeidbare Interessenkonflikte der KAG für Immobilien gegenüber offen zu legen.

Im Rahmen von in regelmäßigen Abständen stattfindenden Überprüfungen seitens der KAG für Immobilien werden unter anderem auch potentielle Interessenkonflikte aufgezeigt und in diesem Fall umgehend Maßnahmen zur Vermeidung der Interessenkonflikte getroffen.

Die KAG für Immobilien weist darauf hin, dass sie Aufgaben an ein mit ihr in einer engen Verbindung stehendes Unternehmen, somit ein verbundenes Unternehmen im Sinne des § 2 Abs. 1 Z 5 AIFMG, übertragen hat.

## ANGABEN ÜBER DEN PRIMEBROKER

Es werden keine Dienstleistungen von Primebrokern in Anspruch genommen.

## RECHTE DER ANLEGER

Rechte der Anleger bestehen im Hinblick auf direkt vom Anleger wahrnehmbare Rechte im Sinne von etwaigen Schadenersatzansprüchen gegenüber der KAG für Immobilien, der Depotbank oder Unterverwahrstellen wegen schuldhafter Verletzung der diesen jeweils obliegenden Pflichten.

Die Pflichten der KAG für Immobilien gegenüber den Anlegern werden durch eine Übertragung von Aufgaben bzw. Unterbeauftragungen/Subdelegation an Dritte nicht berührt. Die KAG für Immobilien haftet für das Verhalten dieser Dritten wie für eigenes Verhalten.

Die Haftung der Verwahrstelle bleibt bei einer Übertragung an eine Unterverwahrstelle unberührt.

## 1. Allgemeine Informationen zum Verhältnis Anteilinhaber und Alternativer Investmentfonds

### 1.1. Vertragsbeziehung zwischen Anteilinhaber und KAG für Immobilien (AIFM)

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

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

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

Die KAG für Immobilien ist ferner verpflichtet, den Anteilinhabern gegen Zahlung des Ausgabepreises die Stellung als schuldrechtliche Teilhaber zu verschaffen. Die Anteilinhaber sind im Gegenzug insbesondere zur Zahlung des Ausgabepreises und der Verwaltungsgebühr an die KAG für Immobilien verpflichtet. Zu den Kosten und Gebühren siehe Abschnitt Abschnitt II Punkt 8.5. und Punkt 13.

### 1.2. Gerichtsstand, anwendbares Recht

Für das Rechtsverhältnis zwischen der Gesellschaft und dem Anleger ist österreichisches Recht mit Ausnahme seiner Verweisungsnormen anwendbar. Erfüllungsort ist der Sitz der Gesellschaft. Als Gerichtsstand gilt das sachlich zuständige Gericht am Sitz der Gesellschaft als vereinbart. Der für Verbraucher geltende Gerichtsstand bleibt hiervon unberührt.

Hat der Anleger im Inland keinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt (allgemeiner Gerichtsstand), so ist nicht ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der Gesellschaft.

Der Sitz der Gesellschaft ist Wien.

Verbraucher sind natürliche Personen, die Anteile am Immobilienfonds für Privatzwecke erwerben und für die der Erwerb von Anteilen nicht zum Betrieb ihres Unternehmens gehört (vgl. § 1 Konsumentenschutzgesetz (KSchG)).

### 1.3. Durchsetzung von Rechten

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

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

In Österreich ist die Verordnung (EU) Nr. 1215/2012 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2012 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (EuGVVO oder EuGVO) anwendbar. Urteile, die von gemäß EuGVVO/EuGVO zuständigen Gerichten erlassen wurden, werden in Österreich anerkannt und vollstreckt.

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

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

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

Informationen über Beschwerdemöglichkeiten der Anteilinhaber finden sich unter https://realestate.union-investment.at.

### 1.4. Treuhandeigentum

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

### 1.5. Rückgaberecht

Die Anteilinhaber können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages verlangen, wobei diese zum jeweils geltenden Rücknahmepreis zurückzunehmen sind.

Weitere Informationen dazu siehe Abschnitt II Punkt 8.4.

### 1.6. Informationsrechte

Die Anteilinhaber sind berechtigt, auf ihr Verlangen Informationen über die Anlagegrenzen des Immobilienfonds, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen von der KAG für Immobilien zu erhalten.

Die Verwaltungsgesellschaft stellt den Anteilinhabern jährlich folgende Informationen in den Rechenschaftsberichten (siehe dazu Abschnitt II Punkt 5) zur Verfügung:

1. den prozentualen Anteil an den Vermögenswerten des Immobilienfonds, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten
2. jegliche neuen Regelungen zur Steuerung der Liquidität des Immobilienfonds
3. alle Änderungen zum maximalen Umfang der Hebelfinanzierung, in dem die Verwaltungsgesellschaft für Rechnung des Immobilienfonds eine Hebelfinanzierung einsetzen kann, sowie etwaige Rechte zur Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstige Garantien, die im Rahmen der Hebelfinanzierung gewährt wurden
4. die Gesamthöhe der Hebelfinanzierung des Immobilienfonds

Weitere Informationen über das Fondsvermögen können den Anlegern auf Anfrage unter Nachweis der Anteilinhaberschaft von der KAG für Immobilien zur Verfügung gestellt werden.

### 1.7. Schadenersatzansprüche

Neben den unmittelbaren Ansprüchen und Rechten der Anleger aus den Fondsbestimmungen bzw. ihrer schuldrechtlichen Teilhabe kommen sekundäre vertragliche Ansprüche (wie Schadenersatzansprüche) gegenüber der KAG für Immobilien wegen schuldhafter Verletzung der ihr obliegenden Pflichten in Betracht. Diese richten sich nach allgemeinem Zivilrecht.

# ABSCHNITT II

## ANGABEN ÜBER DEN IMMOBILIENFONDS

### 1. Bezeichnung des Immobilienfonds

**„immofonds 1“, Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG**

Der Immobilienfonds ist ein Alternativer Investmentfonds (AIF).

Demnach unterliegt der Immobilienfonds neben den Bestimmungen des ImmoInvFG auch jenen des AIFMG sowie den weiteren einschlägigen relevanten Rechtsvorschriften.

### 2. Zeitpunkt der Gründung des Immobilienfonds

Der „immofonds 1“ wurde am 22.03.2004 auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

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

Die in diesem Dokument erwähnten Informationsmöglichkeiten, wie Fondsbestimmungen, Rechenschaftsberichte und Halbjahresberichte können bei der Union Investment Real Estate Austria AG bezogen werden. Sie werden von dieser auf Anforderung kostenfrei den Anlegern zugeleitet. Darüber hinaus sind diese Unterlagen auch bei der VOLKSBANK WIEN AG (Depotbank) sowie den auf Seite 3 aufgeführten Zahl- und Einreichstellen zu erhalten.

### 4. Die steuerliche Behandlung des Anteilscheines

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

Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Immobilienfonds werden in den jährlich erscheinenden Rechenschaftsberichten veröffentlicht.

Die nachfolgenden Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage aus und stellen nur einen allgemeinen Überblick dar. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlässe der Finanzverwaltung nicht ändert. Interessierte Anleger und Anteilinhaber sollten Detailfragen und ihre spezielle steuerliche Situation mit ihrem Steuerberater abklären.

#### 4.1.1. Steuerpflichtiger

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

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

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

Die Besteuerung von Steuer**aus**ländern wird unter Punkt 4.3. gesondert dargestellt.

#### 4.1.2. KESt-Endbesteuerung versus Steuererklärung

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

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

- Er kann eine Steuererklärung abgeben, wenn seine Tarifbesteuerung günstiger ist als die 27,5%ige KESt (Antragsveranlagung). Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Zuge dieser Antragsveranlagung **sämtliche** endbesteuerungsfähigen Einkünfte zu deklarieren sind und dass trotz der Tarifbesteuerung keine – auf Ebene des Anlegers anfallende – Werbungskosten (zB Zinsen für Fremdfinanzierung des Anteils, Depotspesen bei der Hausbank des Anlegers) abgezogen werden können.
- Ein weiterer Fall einer Antragsveranlagung ist die sogenannte Verlustveranlagung, die dann sinnvoll ist, wenn der Anleger innerhalb eines Jahres neben positiven auch negative Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt. Durch die Verlustveranlagung können Verluste aus bestimmten Kapitalanlagen mit innerhalb desselben Jahres erzielten Gewinnen aus anderen Kapitalanlagen ausgeglichen werden. Bezüglich der Details sollte sich der Anleger bei seinem Steuerberater informieren. Auf Depotebene erfolgt die Verlustverrechnung automatisch durch die depotführende Bank. Ein Verlustvortrag (Ausgleich eines Verlustes mit Gewinnen aus Folgejahren) ist bei endbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen nicht möglich.

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

#### 4.1.3. Altanteile versus Neuanteile

Durch die Einführung der Vermögenszuwachssteuer ist für den Fall der Veräußerung von Fondsanteilen zu unterscheiden, wann der Anleger seine Anteile erworben hat:

- Vor dem 01.01.2011 erworbene Anteile werden nachfolgend als Altanteile bezeichnet
- Ab dem 01.01.2011 erworbene Anteile, werden nachfolgend als Neuanteile bezeichnet.

#### 4.2. Besteuerung von Steuerinländern

Steuerinländer sind

- natürliche Personen, die entweder ihren Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt bzw.

- Körperschaften, die entweder ihren statutarischen Sitz oder den Ort der Geschäftsleitung

in Österreich haben.

#### 4.2.1. Laufende Besteuerung - Steuerbemessungsgrundlage

Ausgangspunkt für die Steuerberechnung bilden (i) der **ausschüttbare Jahresgewinn** des Fonds sowie (ii) ab Rechnungsjahren, die nach dem 31.12.2018 beginnen, darüber hinaus insbesondere realisierte Wertsteigerungen auf Kapitalvermögen, Dividenden und Einkünfte aus Derivaten.

Der ausschüttbare Jahresgewinn setzt sich aus folgenden Komponenten zusammen:

- **Bewirtschaftungsgewinne:** Das ist das Ergebnis aus der laufenden Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien.
- **Aufwertungsgewinne:** Das sind die Wertänderungen der Immobilien anlässlich der Veräußerung oder der laufenden Bewertung, sowie Wertänderungen der von inländischen Grundstücks-Gesellschaften gehaltenen Immobilien.
- **Wertpapier- und Liquiditätsgewinne:** Das sind Gewinne aus der Veranlagung der liquiden Mittel des Immobilienfonds (insbesondere Zinserträge aus Bankeinlagen und Forderungswertpapieren).
- **Soweit der Fonds Immobilien nicht unmittelbar hält**, sondern über Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften, ist wie folgt zu differenzieren:
    - Gewinne von Personengesellschaften und **aus**ländischen Grundstücks-**Kapital**gesellschaften werden unmittelbar dem Fonds zugerechnet und sind daher laufend im Bewirtschaftungsgewinn bzw im Aufwertungsgewinn enthalten. Zur Vermeidung von Doppelerfassungen zählen Ausschüttungen von solchen Grundstücks-Gesellschaften nicht mehr zum ausschüttungsfähigen Gewinn des Fonds.
    - Bei **in**ländischen Grundstücks-**Kapital**gesellschaften wird nur der Aufwertungsgewinn unmittelbar dem Fonds zugerechnet. Gewinnausschüttungen solcher Gesellschaften zählen grundsätzlich zum Gewinn des Fonds. Schüttet eine **in**ländische Grundstücks-**Kapital**gesellschaft allerdings einen Gewinn aus, der aus dem Verkauf eines Grundstücks stammt, zählt die Ausschüttung insoweit nicht mehr zum Gewinn des Fonds, weil dieser Wertzuwachs schon im Rahmen der Aufwertungsgewinne erfasst wurde (Vermeidung einer Doppelerfassung).

Besitzt der Fonds Immobilien im Ausland, wird eine Doppelbesteuerung in der Regel durch sogenannte Doppelbesteuerungsabkommen (kurz: DBA) wie folgt vermieden:

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

Soweit der Fonds Grundstücke in DBA-Befreiungsländern besitzt, sind die Erträge aus diesen Grundstücken zwar im ausschüttungsfähigen Gewinn enthalten, werden aber in Österreich nicht besteuert. Ein im DBA vorgesehener Progressionsvorbehalt kann sich im Regelfall nicht auswirken, weil die Einkünfte des Fonds mit 27,5% „flat tax“ besteuert werden.

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

#### 4.2.2. Besteuerung bei Anteilsveräußerung

**Altanteile**

Für Anteilscheine an Immobilienfonds, die vor dem 01.01.2011 erworben wurden („Altanteile“), gilt weiterhin die alte Rechtslage. Da die (einjährige) Spekulationsfrist bereits seit 2012 abgelaufen ist, können solche Altanteile von natürlichen Personen steuerfrei verkauft werden.

**Neuanteile**

Der Verkauf von Anteilscheinen an Immobilienfonds, die nach 2010 erworben wurden („Neuanteile“), fällt seit 01.April.2012 unter die Vermögenszuwachssteuer. Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird auf den Wertzuwachs automatisch KESt abgezogen und der Anleger ist daher endbesteuert.

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

Anschaffungskosten

\+ ag Ertrag (der ag Ertrag erhöht die Anschaffungskosten)

\- Tatsächliche Ausschüttungen (vermindern die Anschaffungskosten)

\- KESt-Auszahlung bei Thesaurierungsfonds (reduziert ebenfalls die Anschaffungskosten)

---

Steuerlicher Buchwert (fortgeschriebene Anschaffungskosten)

Der steuerpflichtige Wertzuwachs besteht im Wesentlichen aus Erträgen des Fonds, die bis zum Verkauf nicht der laufenden Besteuerung unterlagen (zB 20 % der Aufwertungsgewinne).

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

##### 4.2.3.1. Natürliche Person mit Privatvermögen

**a) Besteuerung der laufenden Einkünfte**

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

- Hält der Anleger seine Anteile bei einer inländischen depotführenden Bank, ist er mit dem KESt-Abzug grundsätzlich endbesteuert und er braucht hinsichtlich der Fondserträge keine Steuererklärung abgeben (bzw diese Erträge nicht in eine allfällige Steuererklärung aufnehmen).
  - Er kann die Einkünfte aber in seine Steuererklärung aufnehmen, wenn seine tarifmäßige Steuerbelastung niedriger ist als die KESt (Antragsveranlagung).
  - Ab 01.04.2012 kann er eine Steuererklärung auch für Zwecke eines eventuellen Verlustausgleichs innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen abgeben (Verlustveranlagung). Ab 2013 erfolgt die Verlustverrechnung auf Depotebene automatisch durch die depotführende Bank.
- Hält der Anleger seine Anteile auf einem ausländischen Depot, **muss** er eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung). Es fällt 27,5% Einkommensteuer an. Die dafür erforderlichen Steuerinformationen kann er dem Rechenschaftsbericht entnehmen.

#### b) Besteuerung der Anteilsveräußerung

Eine Veräußerung von Altanteilen (vor dem 01.01.2011 erworbene Anteile) ist steuerfrei.

Ein Gewinn aus der Veräußerung von Neuanteilen (ab dem 01.01.2011 erworbene Anteile) unterliegt der Vermögenszuwachssteuer:

- Wird der Anteil bei einer inländischen Bank deponiert, unterliegt der Gewinn der KESt, die von der Bank abgezogen und abgeführt wird. Der Anleger ist damit endbesteuert und braucht diese Einkünfte nicht in die Einkommensteuererklärung aufnehmen. Antragsveranlagung und Verlustveranlagung sind möglich (siehe oben Punkt 4.2.3.1. erster Absatz).
- Wird der Anteil **nicht** bei einer inländischen Bank deponiert, muss der Anleger diese Einkünfte in die Einkommensteuererklärung aufnehmen (Pflichtveranlagung). Der Veräußerungsgewinn wird mit 27,5% besteuert.

### 4.2.3.2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen

#### a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

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

- Werden die Anteile bei einer inländischen Bank deponiert, führt die Bank 27,5% KESt ab und der Anleger ist endbesteuert. Eine Aufnahme dieser Einkünfte in die persönliche Steuererklärung ist nicht erforderlich, aber möglich, wenn die tarifmäßige Besteuerung günstiger ist (oder wenn ein Verlustausgleich erfolgt).
- Werden die Anteile bei einer ausländischen Bank verwahrt, muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen und es fällt 27,5% Einkommensteuer an.

#### b) Besteuerung bei Anteilsveräußerung

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

Bereits laufend versteuerte ag Erträge bzw DBA-steuerbefreite ag Erträge kürzen den Veräußerungsgewinn, sodass es zu keiner Doppelbesteuerung kommt.

### 4.2.3.3. Juristische Person mit Betriebsvermögen

#### a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Werden Anteile an Immobilienfonds im Betriebsvermögen einer juristischen Person (wie zB einer GmbH oder AG) gehalten, unterliegen die laufenden Einkünfte der regulären Körperschaftssteuer (aktueller Satz siehe § 22 Abs 1 bzw. Abs 2 KStG) und sind in die Steuererklärung aufzunehmen.

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

#### b) Besteuerung bei Anteilsveräußerung

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

### 4.2.3.4. Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen

#### a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

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

#### b) Besteuerung bei Anteilsveräußerung

Gewinne, die beim Verkauf von Altanteilen erzielt werden, sind nicht steuerpflichtig. Veräußerungsgewinne von Neuanteilen sind beim Verkauf seit 01.04.2012 und im Falle einer inländischen depotführenden Bank KESt-pflichtig. Der KESt-Satz für Körperschaften entspricht dem regulären KÖSt-Satz (§ 93 Abs. 1a EStG).

Mit dem KESt-Abzug sind die Einkünfte endbesteuert. Wird der Anteil auf einem ausländischen Depot gehalten, muss die Körperschaft die steuerpflichtigen Einkünfte ab 01.04.2012 in die Steuererklärung aufnehmen (regulärer KÖSt-Satz).

Für Zuflüsse ab dem 1.1.2016 erhöht sich der KESt-Satz von 25% auf 27,5%. Für Körperschaften mit Einkünften aus Kapitalvermögen bleibt es jedoch für diese Einkünfte beim regulären KÖSt-Satz.

Wenn nicht die kuponauszahlende Stelle bei diesen Steuerpflichtigen weiterhin den regulären KESt-Satz anwendet, kann der Steuerpflichtige die zu viel einbehaltene KESt beim Finanzamt rückerstatten lassen.

### 4.2.3.5. Privatstiftung

#### a) Besteuerung der laufenden Einkünfte

Die laufenden Einkünfte aus einem öffentlich angebotenen (Publikums-)Immobilienfonds unterliegen

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

**b) Besteuerung bei Anteilsveräußerung**

Der Verkauf von Altanteilen ist (wegen Ablaufs der Spekulationsfrist) seit 1.1.2012 steuerfrei. Der Verkauf von Neuanteilen ist immer steuerpflichtig. Der Veräußerungsgewinn unterliegt immer (unabhängig von der Behaltedauer) der Zwischensteuer in Höhe des regulären KÖSt-Satzes und muss in die Steuererkärung der Stiftung aufgenommen werden (auch wenn die Bank KESt einbehalten hat).

### 4.3. Besteuerung von Steuerausländern

Steuerausländer sind

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

in Österreich haben.

Steuerausländer unterliegen im Wesentlichen vor allem mit Gewinnen aus inländischen Immobilien der beschränkten Steuerpflicht in Österreich. Die inländischen Immobiliengewinne umfassen

- die Bewirtschaftungsgewinne und
- die Aufwertungsgewinne

  von **österreichischen** Immobilien. Weist der (ausländische) Anleger der inländischen depotführenden Bank seine Ausländereigentschaft nach, so behält diese bei einem öffentlich angebotenen Fonds keine KESt auf die o.a. Immobilien-Erträge des Fonds ein.
- Soweit der Immobilienfonds an inländischen Grundstücks-Kapitalgesellschaften beteiligt ist, unterliegen grundsätzlich auch Ausschüttungen dieser Gesellschaften der beschränkten Steuerpflicht.
- Liquiditätsgewinne (inländische Zinserträge)

Der beschränkten Steuerpflicht und dem KESt-Abzug unterliegen ab 01.01.2019 darüber hinaus im ausschüttungsgleichen Ertrag enthaltene inländische (Stück)zinsen aus Kapitalforderungen, wie insbesondere aus Bankeinlagen und aus Anleihen. Von der beschränkten Steuerpflicht ausgenommen sind Anteilinhaber, die (i) keine natürlichen Personen sind, oder (ii) mittels Ansässigkeitsbescheinigung ihre Ansässigkeit in einem Land mit automatischem Informationsaustausch nachweisen. Ebenso ausgenommen sind (Stück)zinsen aus Immobilienfonds mit höchstens 15% zinstragendem Vermögen.

Übersteigen die beschränkt steuerpflichtigen Einkünfte des ausländischen Anlegers den für natürliche Personen geltenden „tariflichen Freibetrag“, so sind diese zu veranlagen und der Anleger hat eine Steuererklärung in Österreich abzugeben. Zum aktuellen Veranlagungsfreibetrag siehe § 42 Abs 2 EstG idgF.

Ausländische Körperschaften müssen grundsätzlich immer eine Steuererklärung für die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte abgeben, wenn sie nicht befreit sind (wie zB Pensionskassen und Versorgungseinrichtungen, die gewisse Voraussetzungen erfüllen). Zur aktuellen Körperschaftsteuer (KÖSt-Satz) siehe § 22 Abs 1 bzw. Abs 2 KStG. Andere Ertragsteuern (wie zB eine Gewerbesteuer) fallen in Österreich nicht an.

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

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit von 01.10. bis 30.09. des nächsten Kalenderjahres. Die Ausschüttung bzw. Auszahlung[1] gemäß § 14 Abs. 1 2. Satz ImmoInvFG iVm Artikel 7 der Fondsbestimmungen erfolgt ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres.

Die KAG für Immobilien behält sich vor Zwischenausschüttungen durchzuführen.

Die KAG für Immobilien hat für jedes Rechnungsjahr des Immobilienfonds einen Rechenschaftsbericht, sowie für die ersten sechs Monate eines jeden Rechnungsjahres einen Halbjahresbericht zu erstellen. Nach dem Ende des jeweiligen Berichtszeitraumes ist der Rechenschaftsbericht innerhalb von 4 Monaten und der Halbjahresbericht innerhalb von 2 Monaten zu veröffentlichen.

## 6. Name des Bankprüfers (Wirtschaftsprüfer/Abschlussprüfer des Fonds)

Mit der Prüfung des Immobilienfonds und der jährlichen Rechenschaftsberichte ist der Abschlussprüfer der KAG für Immobilien beauftragt.

Nähere Angaben zu den mit der Abschlussprüfung betrauten natürlichen Personen finden Sie im jeweiligen Rechenschaftsbericht.

**Haupttätigkeit und Aufgaben des Abschlussprüfers (Pflichten des Abschlussprüfers)**

Die Verantwortung des Abschlussprüfers des Immobilienfonds besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu dem von der KAG für Immobilien vorgelegten Rechenschaftsbericht auf Grundlage der von ihm durchgeführten Prüfung.

Die Prüfung ist unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchzuführen und hat sich auf die Beachtung der Bestimmungen des ImmoInvFG und der Fondsbestimmungen zu erstrecken. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung erfordern, dass die Standesregeln eingehalten werden und die Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass sich der Abschlussprüfer mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden kann, ob der Rechenschaftsbericht frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

**Rechte der Anleger**

Die Bestellung des Prüfers obliegt der KAG für Immobilien. Die Haftung des Prüfers richtet sich nach § 275 Abs. 2 UGB. Für die Prüfung des Jahresabschlusses der KAG für Immobilien gilt zusätzlich § 62a BWG.

[1] ZB: bei Anteilen an thesaurierende Immobilienfonds mit KESt-Abzug; nicht aber bei Anteilen an thesaurierenden Immobilienfonds ohne KESt-Abzug.

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

### a) Kündigung der Verwaltung

Die KAG für Immobilien kann die Verwaltung des Immobilienfonds in den folgenden Fällen kündigen/beenden:

- mit Bewilligung durch die FMA, Veröffentlichung und unter Einhaltung einer Frist von (zumindest) sechs Monaten (§ 15 Abs. 1 ImmoInvFG). Die Anteilinhaber können (vorbehaltlich einer Preisaussetzung) während der jeweils genannten Frist ihre Fondsanteile gegen Auszahlung des Rücknahmepreises zurückgeben.
- mit sofortiger Wirkung (Tag der Veröffentlichung) und unter gleichzeitiger Anzeige an die FMA, wenn das Fondsvermögen EUR 30. Mio. unterschreitet (§ 15 Abs. 2 ImmoInvFG).Eine Kündigung gemäß § 15 Abs. 2 ImmoInvFG ist während einer Kündigung gemäß § 15 Abs. 1 ImmoInvFG nicht zulässig.

### b) Andere Beendigungsgründe des Immobilienfonds

- Übertragung der Verwaltung auf eine andere KAG für Immobilien unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist.
- Zusammenlegung von Immobilienfonds oder Einbringung des Fondsvermögens in einen anderen Immobilienfonds unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist. Im Fall der Fondszusammenlegung haben die Anteilinhaber zusätzlich einen Anspruch auf Anteilsumtausch der Anteile entsprechend dem Umtauschverhältnis sowie auf allfällige Auszahlung eines Spitzenausgleichs.
- Das Recht der KAG für Immobilien zur Verwaltung des Immobilienfonds erlischt mit dem Wegfall der Konzession für das Immobilien-Investmentgeschäft oder der Zulassung gemäß AIFMG bzw. der Richtlinie 2011/61/EU oder mit dem Beschluss ihrer Auflösung oder mit dem Entzug der Berechtigung.

Endet die Verwaltung durch Kündigung, hat die KAG für Immobilien die Abwicklung einzuleiten.

Endet die Verwaltung durch Wegfall der Konzession, übernimmt die Depotbank die vorläufige Verwaltung und muss für den Immobilienfonds, sofern sie dessen Verwaltung nicht binnen eines Monats auf eine andere KAG für Immobilien überträgt, die Abwicklung einleiten (§ 9 Abs. 3 AIFMG).

Mit Beginn der Abwicklung tritt an die Stelle des Rechts der Anteilinhaber auf Verwaltung das Recht auf ordnungsgemäße Abwicklung und an die Stelle des Rechts auf jederzeitige Rückzahlung des Anteilswertes das Recht auf Auszahlung des Liquidationsabwicklungserlöses nach Ende der Abwicklung.

## 8. Anteilscheine

### 8.1. Angabe der Art und der Hauptmerkmale der Anteile, insbesondere

- **Originalurkunden oder Zertifikate über diese Urkunden, Eintragung in einem Register oder auf einem Konto**
- **Merkmale der Anteile: Namens- oder Inhaberpapiere, gegebenenfalls Angabe der Stückelung**
- **Rechte der Anteilinhaber, insbesondere bei Kündigung**

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

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

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

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

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

Die Anteilscheine lauten auf Inhaber.

- **Je Immobilie:**
  - **Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Summe der Kosten geplanter Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung;**
  - **Bücherliche Belastung und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind;**
- **Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten**

Der Immobilienfonds investiert überwiegend nach folgenden Grundsätzen: Hauptaugenmerk liegt in der Akquisition von Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie gemischt genutzten Immobilien. Durch eine breite Nutzungsstreuung soll eine ausgewogene und konjunkturausgleichende Entwicklung der Fondswerte erzielt werden. Eine weitere Grundvoraussetzung für die Auswahl besteht in der Fungibilität einer Immobilie, weshalb keine Veranlagung in Spezialimmobilien, wie zB Wasserkraftwerke, Windenergieanlagen, Sportstätten usw., erfolgt. Regional liegt der Schwerpunkt in Österreich, und Deutschland. Vom Status eines Objektes her ist der Erwerb von neu erstellten bzw. durchgreifend sanierten Gebäuden bzw. Objekten in ordnungsgemäßem Zustand vorgesehen. Die Projektentwicklung ist vorerst nur in untergeordnetem Ausmaß geplant.

Der jeweils aktuelle Stand der Immobilien samt Detailangaben zu diesen Immobilien ist dem jeweils aktuellen Rechenschaftsbericht bzw. Halbjahresbericht, welcher am Sitz der KAG für Immobilien und bei der Depotbank zur Einsicht aufliegt, zu entnehmen. Rechenschafts- und Halbjahresberichte sind auf der Homepage der KAG für Immobilien unter realestate.union-investment.at/infos nachzulesen.

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

Die KAG für Immobilien hat dafür zu sorgen, dass die Zugehörigkeit von inländischen Liegenschaften und Baurechten für einen Immobilienfonds und die Verfügungsbeschränkung nach § 4 Abs. 4 ImmoInvFG im Grundbuch angemerkt und bei Superädifikaten in die Urkundensammlung eingereiht wird. Die Depotbank hat die Einhaltung dieser Vorschrift zu überwachen. In der Folge können Eintragungen/Einreihungen im Grundbuch, die der Zustimmung der Depotbank bedürfen, nur auf Grund einer Zustimmungserklärung der Depotbank vorgenommen

werden. Die Depotbank ist von allen die Liegenschaft, das Baurecht oder das Superädifikat betreffenden Eintragungen/Einreihungen, soweit sie der Zustimmung der Depotbank bedürfen, vom Grundbuchsgericht zu verständigen.

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.

- **Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität**

Die Darstellung der Rentabilität basiert auf folgenden Grundsätzen:

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

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

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

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

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

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

Die Ausgaben und Rücknahmen der Anteile erfolgen durch die Depotbank.

Eine Börseneinführung an der Wiener Börse ist derzeit nicht geplant.

### 8.3. Verfahren, Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und den Verkauf der Anteile

**Ausgabe von Anteilen**

Gemäß Artikel 5 der Fondsbestimmungen erfolgt die Ausgabe von Anteilen an jedem Börsentag mit Ausnahme von österreichischen Bankfeiertagen.

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine je Anteilsgattung ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei den auf Seite 3 aufgeführten Zahl- und Einreichstellen erworben werden. Die KAG für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

**Ausgabeaufschlag und Ausgabepreis**

Bei der Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Wert eines Anteiles zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden. Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 3,25 % des Wertes eines Anteiles. Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien, gerundet auf den nächsten Cent.

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

Der immofonds 1 kann grundsätzlich auch Teil eines Ansparplanes sein.

**Abrechnungsstichtag**

Erfolgt der Ordereingang bei der Depotbank zur Ausgabe von Anteilscheinen an einem österreichischen Bankarbeitstag (ausgenommen Börsenfeiertage) bis spätestens 14:30 Uhr (MEZ), so ist der zur Abrechnung kommende gültige Ausgabepreis der veröffentlichte Rechenwert des selben Bankarbeitstages (Schlusstag) zuzüglich des Ausgabeaufschlages. Später einlangende Orders oder Orders, die an einem Börsenfeiertag einlangen, gelten als am nächsten Bankarbeitstag eingegangen (Schlusstag). Die Wertstellung für die Belastung des Kaufpreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach dem für die Abrechnung maßgebenden Schlusstag.

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

**Rücknahme von Anteilen**

Gemäß Artikel 5 der Fondsbestimmungen erfolgt die Rücknahme von Anteilen an jedem Börsentag mit Ausnahme von österreichischen Bankfeiertagen.

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

Die KAG für Immobilien ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis für Rechnung des Immobilienfonds zurückzunehmen.

Spätestens mit 01.01.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben. Die neuen Regelungen legen Mindesthalte- und Rückgabefristen verbindlich fest. Anteilsrückgabewünsche müssen mittels einer unwiderruflichen schriftlichen Rückgabeerklärung durch den Anleger angekündigt werden. Diese Rückgabe ist nach einer Mindesthaltefrist von 12 Monaten möglich. Nach Abgabe der Rückgabeerklärung erfolgt die Auszahlung der Anteile nach einer weiteren Frist von 12 Monaten (Rückgabefrist) zu bestimmten Rückgabeterminen. Zwischen der Abgabe der Rückgabeerklärung und dem Zeitpunkt der Auszahlung kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Auszahlung höher oder niedriger ausfallen. Die KAG für Immobilien wird die Anleger gemäß den gesetzlichen Veröffentlichungspflichten über die Einführung der neuen gesetzlichen Rückgaberegelungen in diesem Fonds informieren.

**Aussetzung der Rücknahme**

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

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

Reichen nach Ablauf einer Frist von 12 Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte des Immobilienfonds zu veräußern. Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monate, nach der Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme, verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien Vermögenswerte beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

Die Wiederaufnahme der Rücknahme der Anteilscheine ist den Anteilinhabern ebenfalls bekannt zu geben.

**Rücknahmeabschlag und Rücknahmepreis**

Es fällt kein Rücknahmeabschlag an. Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert gerundet auf den nächsten Cent.

Der immofonds 1 kann grundsätzlich auch Teil eines Auszahlungsplanes sein.

**Abrechnungsstichtag**

Erfolgt der Ordereingang bei der Depotbank zur Rücknahme von Anteilscheinen an einem österreichischen Bankarbeitstag (ausgenommen Börsenfeiertage) bis spätestens 14:30 Uhr (MEZ), so ist der zur Abrechnung kommende gültige Rücknahmepreis der veröffentlichte Rechenwert desselben Bankarbeitstages (Schlusstag). Später einlangende Orders oder Orders, die an einem Börsenfeiertag einlangen, gelten als am nächsten Bankarbeitstag eingegangen. Die Wertstellung für die Gutschrift des Verkaufspreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach dem für die Abrechnung maßgebenden Schlusstag.

## 8.5. Für Ausgabe und Rücknahme gemeinsam anwendbare Bestimmungen

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

Die Ausgabe und Rücknahme der Anteile durch die Depotbank oder der Erwerb der Anteile bei einer der auf Seite 3 angeführten Zahl- und Einreichstellen erfolgt ohne Berechnung zusätzlicher Kosten mit Ausnahme der Berechnung des Ausgabeaufschlags bei Ausgabe von Anteilscheinen. Bei Rücknahme der Anteilscheine ist kein Rücknahmeabschlag zu bezahlen.

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

— **Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie der Anteilswerte**

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird an jedem Börsentag mit Ausnahme von österreichischen Bankfeiertagen von der KAG für Immobilien ermittelt und in elektronischer Form auf der Internet-Seite der emittierenden KAG für Immobilien (realestate.union-investment.at/infos) veröffentlicht.

Der aktuellste Anteilswert des Immobilienfonds wird ebenfalls unter realestate.union-investment.at/infos veröffentlicht.

## 8.6. Regeln für die Vermögensbewertung und Preisermittlung

Der **Wert eines Immobilienfondsanteiles** einer Anteilsgattung ergibt sich aus der Teilung des Wertes der Anteilsgattung einschließlich der Erträgnisse durch die Zahl der ausgegebenen Anteile dieser Anteilsgattung.

Bei erstmaliger Ausgabe von Anteilen einer Anteilsgattung ist deren Wert auf der Grundlage des für den gesamten Immobilienfonds ermittelten Wertes zu berechnen. In der Folge ergibt sich der Wert einer Anteilsgattung aus der Summe der für diese Anteilsgattung zu berechnenden anteiligen Nettovermögenswerte des Immobilienfonds.

Der **Gesamtwert des Immobilienfonds** ist nach den Fondsbestimmungen aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung gemäß § 29 ImmoInvFG und der jeweiligen Kurswerte der zum Immobilienfonds gehörenden Wertpapiere, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich Verbindlichkeiten, von der KAG für Immobilien zu ermitteln.

**Grundlage der Fondspreisberechnung**

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

**Immobilien und Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften**

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

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

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

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

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

**Wertpapiere und Bankguthaben**

Bei der Ermittlung der Kurswerte werden die letzten verfügbaren (= veröffentlichten) Börsekurse bzw. Preiserstellungen zugrunde gelegt.

Bei Wertpapieren, die weder an Börsen notiert sind noch an anderen organisierten Märkten gehandelt werden, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Anteile an einem Investmentfonds gemäß InvFG 2011 werden mit den zuletzt verfügbaren Rechenwerten, die grundsätzlich von der OeKB veröffentlicht werden, bewertet bzw. sofern deren Anteile an Börsen oder geregelten Märkten gehandelt werden (zB ETFs), mit den jeweils zuletzt verfügbaren Schlusskursen.

Geldbeträge und Bankguthaben sind mit dem jeweiligen Nominalwert anzusetzen. Hält der Immobilienfonds Geldbeträge und Bankguthaben, die nicht auf die Fondswährung lauten, so sind diese mit dem jeweiligen Mittelkurs in die Fondswährung umzurechnen. Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung der auf Thomson Reuters veröffentlichten Devisenkurse des Preisberechnungstages in Euro umgerechnet.

Der Liquidationswert von derivativen Instrumenten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt gehandelt werden, wird auf der Grundlage des letzten verfügbaren Abwicklungspreises berechnet.

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

**Bankdarlehen**

Bei Finanzierungs-Verbindlichkeiten werden (variabel und/oder fixverzinsliche) Kredite gemäß dem Vorsichtsprinzip und der vorrangigen Marktpraxis mit dem Rückzahlungswert (Nominalbetrag) bewertet.

**Schwer zu bewertende Vermögensgegenstände gemäß § 17 AIFMG**

Immobilien fallen grundsätzlich in die Kategorie der schwer verwertbaren Vermögenswerte, deren Verwertung im Regelfall länger als 12 Monate dauern kann. Die Bewertung der Immobilien erfolgt gemäß § 29 ImmoInvFG.

**Währung der Fondspreise**

Gemäß Artikel 4 der Fondsbestimmungen erfolgt die Berechnung des Anteilswertes in EUR.

**Häufigkeit der Berechnung**

Gemäß Artikel 5 der Fondsbestimmungen erfolgt die Berechnung des Ausgabepreises und die Berechnung des Rücknahmepreises an jedem Börsentag mit Ausnahme von österreichischen Bankfeiertagen.

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

Nach Maßgabe des Artikels 7 der Fondsbestimmungen können für den Immobilienfonds mehrerer Gattungen von Anteilscheinen, insbesondere im Hinblick auf die Ertragsverwendung, ausgegeben werden.

Für den Immobilienfonds bestehen aktuell folgende Anteilsgattungen:

- **ISIN: AT0000632195 – aufgelegt am 22.03.2004 – Ausschütter (A) in EUR**
- **ISIN: AT0000A0S392 – aufgelegt am 01.12.2011 – Thesaurierer (T) in EUR**

**Erträgnissverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen**

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

**Erträgnissverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KESt-Abzug**

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

Eine detaillierte Beschreibung der Regeln für die Ermittlung und Verwendung der Erträge findet sich im Artikel 7 der Fondsbestimmungen.

## 10. Beschreibung der Anlageziele des Immobilienfonds, einschließlich der finanziellen Ziele (zum Beispiel Kapital- oder Ertragssteigerung), der Anlagepolitik (zum Beispiel Immobilienspezialisierung auf geographische Gebiete oder Wirtschaftsbereiche), etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Angabe der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann

**Die nachstehende Beschreibung berücksichtigt nicht das individuelle Risikoprofil des Anteilinhabers und es ist hierzu gegebenenfalls eine persönliche fachgerechte Anlageberatung empfehlenswert.**

### 10.1. Anlageziele und Anlagepolitik

Durch professionelles Management wird die Erwirtschaftung stabiler, langfristiger Miet- und Zinserträge, sowie die Erzielung einer möglichst hohen Werthaltigkeit der Immobilien, angestrebt.

Der Veranlagungsschwerpunkt des Immobilienfonds (dh mindestens 51 % des Fondsvermögens) liegt bei Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, wobei das Hauptaugenmerk auf die Akquisition von Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie gemischt genutzten Immobilien gerichtet ist. Durch eine breite Nutzungsstreuung soll eine ausgewogene und konjunkturausgleichende Entwicklung der Fondswerte erzielt werden. Eine weitere Grundvoraussetzung für die Auswahl besteht in der Fungibilität einer Immobilie, weshalb keine Veranlagung in Spezialimmobilien, wie zB Wasserkraftwerke, Windenergieanlagen, Sportstätten usw. erfolgt. Regional liegt der Schwerpunkt in Österreich und Deutschland. Vom Status eines Objektes her ist der Erwerb von neu erstellten bzw. durchgreifend sanierten Gebäuden bzw. Objekten in ordnungsgemäßem Zustand vorgesehen. Die Projektentwicklung ist vorerst nur in untergeordnetem Ausmaß geplant.

Der immofonds 1 ist für die Wertpapierdeckung von Pensionsrückstellungen gemäß § 14 Abs. 7 Z 4 lit. f Einkommensteuergesetz (EStG) sowie für die Inanspruchnahme des Gewinnfreibetrages gemäß § 10 EStG geeignet. Der Gewinnfreibetrag ist mit den tatsächlichen Anschaffungskosten begrenzt.

Für die Berechnung der Wertpapierdeckung betreffend Pensionsrückstellungen ist dabei auf den Erstausgabepreis, d.s. EUR 100,- pro ausschüttenden Anteil, abzustellen. Der Erstausgabepreis der thesaurierenden Tranche, die am 01.12.2011 aufgelegt wurde, beträgt EUR 101,80.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen und nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Gesellschaft berücksichtigt sowohl beim Erwerb als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale.

Weiters werden bei der Auswahl von Immobilien auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen dieser Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“, „PAI“). Eine Berücksichtigung der PAI erfolgt auch im Rahmen der Bestandsverwaltung des Immobilienfonds.

Details hierzu sind in Anhang II geregelt.

Angaben gemäß Taxonomie-Verordnung

Angabe gemäß Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen („Taxonomie-Verordnung“) sind in Anhang II festgelegt.

**Risikomischung**

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Vermögenswerten gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG bestehen.
2. Keiner der Vermögenswerte gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.
3. Die Begrenzungen der Z 1 und 2 sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

### 10.2. Veräußerung und Belastung von Immobilien

Im Sinne der leichteren Verständlichkeit sind unter „Immobilien“ sämtliche Vermögenswerte gemäß Artikel 3 der Fondsbestimmungen zu verstehen.

Die Veräußerung von Immobilien ist zulässig soweit die Gegenleistung den Artikel 4 der Fondsbestimmungen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

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

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt max. 50 % des Verkehrswertes der gesamten Immobilien nicht überschreiten. Im Rahmen des Artikels 3 der Fondsbestimmungen aufgenommene kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung gemäß dieser Bestimmung anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und die Belastbarkeit entsprechend.

### 10.3. Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik

Notierte und nicht-notierte derivative Finanzinstrumente

Für einen Immobilienfonds dürfen abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die an einer der im Anhang I angeführten Börsen amtlich zugelassen sind oder an einem der im Anhang I genannten geregelten Märkte gehandelt werden, oder abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse amtlich zugelassen sind oder an einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate) eingesetzt werden, sofern

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

Verwendungszweck

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

Pensionsgeschäfte

Gemäß Fondsbestimmungen dürfen Pensionsgeschäfte im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden. Dieser Immobilienfonds schließt derzeit keine Pensionsgeschäfte ab.

Wertpapierleihe

Gemäß Fondsbestimmungen dürfen Wertpapierleihe-geschäfte bis zu 30 % des Fondsvermögens eingesetzt werden. Dieser Immobilienfonds schließt derzeit keine Wertpapierleihegeschäfte ab.

Wiederverwendung von Vermögensgegenständen

Der Depotbank ist eine Wiederverwendung der ihr anvertrauten Vermögensgegenstände nicht gestattet.

### 10.4. Risikoprofil des Immobilienfonds

Die Vermögensgegenstände, in die die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds investiert, enthalten neben Ertragschancen auch Risiken. Veräußert der Anleger Fondsanteile zu einem Zeitpunkt, in dem die Kurse der Vermögensgegenstände gegenüber dem Zeitpunkt des Erwerbs gefallen sind, so erhält er das von ihm in den Immobilienfonds investierte Geld nicht vollständig zurück. Das Risiko des Anlegers ist jedoch auf die angelegte Summe beschränkt, eine Nachschusspflicht besteht somit nicht.

Der Immobilienfonds strebt zu jeder Zeit die Erreichung der Anlageziele an, es kann jedoch nicht zugesichert werden, dass diese Ziele auch tatsächlich erreicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den folgenden Risikohinweisen um eine Beschreibung des jeweiligen Risikos handelt, die eine persönliche fachgerechte Anlageberatung nicht ersetzen kann.

Die erwähnten Risiken können sich in unterschiedlicher Intensität auf den Immobilienfonds auswirken.

**Für diesen Immobilienfonds können die im Basisinformationsblatt (BIB) angeführten Risiken von Bedeutung sein.**

**Mit der Veranlagung in Immobilienfonds können grundsätzlich folgende Risiken verbunden sein:**

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

Das Marktrisiko ist der potenzielle Verlust aufgrund nachteiliger Veränderungen von Marktpreisen oder preisbeeinflussender Parameter.

Risiko beim Immobilienvermögen

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

Risiko bei Liquiditätsanlagen

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

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

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

Eine besondere Ausprägung des Marktrisikos ist das Zinsänderungsrisiko. Darunter versteht man die Möglichkeit, dass sich das Marktzinsniveau, das im Zeitpunkt der Begebung eines festverzinslichen Wertpapiers oder eines Geldmarktinstrumentes besteht, ändern kann. Änderungen des Marktzinsniveaus können sich unter anderem aus Änderungen der wirtschaftlichen Lage und der darauf reagierenden Politik der jeweiligen Notenbank ergeben. Steigen die Marktzinsen, so fallen idR die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere bzw. Geldmarktinstrumente. Fällt dagegen das Marktzinsniveau, so tritt bei festverzinslichen Wertpapieren bzw. Geldmarktinstrumente eine gegenläufige Kursentwicklung ein. In beiden Fällen führt die Kursentwicklung dazu, dass die Rendite des festverzinslichen Wertpapiers in etwa dem Marktzins entspricht. Die Kursschwankungen fallen jedoch je nach Laufzeit des festverzinslichen Wertpapiers unterschiedlich aus. So haben festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten geringere Kursrisiken als solche mit längeren Laufzeiten. Festverzinsliche Wertpapiere mit kürzeren Laufzeiten haben aber in der Regel gegenüber festverzinslichen Wertpapieren mit längeren Laufzeiten geringere Renditen. Demgegenüber ist die Verzinsung von festverzinslichen Wertpapieren mit längeren Laufzeiten höher (Ausnahme: inverse Zinsstruktur). Die Gesellschaft versucht die immanenten Risiken einer Wertpapieranlage zu minimieren und die Chancen zu erhöhen. Hierbei kann aber eine Garantie für einen prognostizierten Anlageerfolg nicht gegeben werden.

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

Risiko bei Liquiditätsanlagen

Neben den allgemeinen Tendenzen der Kapitalmärkte wirken sich auch die besonderen Entwicklungen der jeweiligen Aussteller bzw. Kreditinstitute auf den Kurs eines Wertpapiers oder Geldmarktinstruments bzw. den Wert einer Bankeinlage aus. Auch bei sorgfältigster Auswahl kann beispielsweise nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Vermögensverfall der jeweiligen Aussteller bzw. Kreditinstitute eintreten.

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

Risiko bei Liquiditätsanlagen

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

Vor allem beim Erwerb von nicht notierten Finanzprodukten oder bei deren Abwicklung über eine Transferstelle besteht das Risiko, dass ein abgeschlossenes Geschäft nicht wie erwartet erfüllt wird, da eine Gegenpartei nicht zahlt oder liefert, oder dass Verluste aufgrund von Fehlern im operationalen Bereich im Rahmen der Abwicklung eines Geschäftes auftreten können.

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

Für Immobilienfonds besteht das Risiko, dass Mietzahlungen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer erfolgen.

Risiko beim Immobilienvermögen

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

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

Für Immobilienfonds besteht das Risiko, dass nach dem Auslaufen oder der Kündigung eines Mietvertrages eine übergangslose Weitervermietung nicht möglich ist und es für die Zeit von Leerständen zu Mietausfällen kommt.

Risiko beim Immobilienvermögen

Diese Risiken liegen speziell im Immobilienbesitz. Mietverträge werden zumeist über eine bestimmte Dauer abgeschlossen bzw. hat der Mieter möglicherweise während der Dauer eines Mietvertrages die Möglichkeit, den Vertrag zu kündigen. In den meisten Fällen kann eine leerstehende Immobilie nicht übergangslos wiedervermietet werden, sodass es für die Zeit eines Leerstandes bis zur Neuvermietung zu Mietausfällen kommt.

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

Risiko beim Immobilienvermögen

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

Auch beim Erwerb von Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften ist zu bedenken, dass es für den Fall der beabsichtigten Veräußerung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen kann.

Risiko bei Liquiditätsanlagen

Unter Beachtung der Chancen und Risiken der Anlage in Aktien und Schuldverschreibungen erwirbt die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds insbesondere Wertpapiere, die an Börsen des In- und Auslandes amtlich zugelassen oder an organisierten Märkten gehandelt werden, die anerkannt und für das Publikum offen sind und deren Funktionsweise ordnungsgemäß ist.

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

Im Fall von Engpässen hinsichtlich der Liquidität kann es zur Aussetzung der Rücknahme kommen (vgl. Risiko der Aussetzung der Rücknahme).

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

Die KAG für Immobilien darf Wertpapiere erwerben, die an einer Börse oder einem geregelten Markt des EWR oder an einer der im Anhang zu den Fondsbestimmungen genannten Börsen oder geregelten Märkte gehandelt werden.

**g) das Risiko der Aussetzung der Rücknahme**

Die Anteilinhaber können grundsätzlich jederzeit die Rücknahme ihrer Anteile verlangen. Die KAG für Immobilien kann jedoch die Rücknahme der Anteile bei Vorliegen außergewöhnlicher Umstände (zB einem Engpass bei liquiden Mitteln) vorübergehend aussetzen, wobei der Anteilspreis niedriger liegen kann als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

**h) das Risiko, dass der Wert der Veranlagungen durch Änderungen des Wechselkurses beeinflusst wird (Wechselkursrisiko oder Währungsrisiko)**

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

**i) Das Risiko des Verlustes von Vermögensgegenständen, die auf Depot liegen, durch Insolvenz, Fahrlässigkeit oder betrügerische Handlungen der Depotbank oder der Sub-Depotbank (Verwahrrisiko)**

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

**j) die Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen, Branchen, Regionen oder Märkte zurückzuführen sind (Klumpenrisiko bzw. Konzentrationsrisiko)**

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

**k) das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind (Werterhaltungsrisiko)**

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind (zB zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder von Altlasten).

Risiko beim Immobilienvermögen

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

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

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

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

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

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

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

**n) das Inflationsrisiko**

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

**o) das Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds (Kapitalrisiko)**

Das Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds kann vor allem dadurch bedingt sein, dass es zu einem billigeren Verkauf als Kauf der Vermögenswerte bzw. zu Bewertungsverlusten kommen kann. Dies erfasst auch das Risiko der Aufzehrung bei Rücknahmen und übermäßiger Ausschüttung von Anlagerenditen.

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

Der Wert der Vermögensgegenstände des Immobilienfonds kann durch Unsicherheiten in Ländern, in denen Investments getätigt werden, wie zB internationale politische Entwicklungen, Änderung von Regierungspolitik, Besteuerung, Einschränkungen von ausländischem Investment, Währungsfluktuationen und anderen Entwicklungen im Rechtswesen oder in der Regulierungslage nachteilig beeinflusst werden. Außerdem kann an Börsen gehandelt werden, die nicht so streng reguliert sind wie diejenigen der USA oder der EU-Staaten. Weiters unterliegen der Immobilienfonds selbst und auch seine Anteilinhaber sowohl in Bezug auf das rechtliche Rahmenwerk als auch die steuerliche Behandlung gesetzlichen Bestimmungen, die Änderungen unterworfen sein können.

**q) das Länderrisiko oder Transferrisiko**

Vom Länderrisiko spricht man, wenn ein ausländischer Schuldner trotz Zahlungsfähigkeit aufgrund fehlender Transferfähigkeit oder -bereitschaft seines Sitzlandes Leistungen nicht fristgerecht oder überhaupt nicht erbringen kann. So können zB Zahlungen, auf die der Immobilienfonds Anspruch hat, ausbleiben oder in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht mehr konvertierbar ist.

**r) das Operationelle Risiko**

Es besteht ein Verlustrisiko für den Immobilienfonds, das aus unzureichenden internen Prozessen sowie aus menschlichem oder Systemversagen bei der KAG für Immobilien oder aus externen Ereignissen resultiert und das Rechts- und Dokumentationsrisiken sowie Risiken, die aus den für den Immobilienfonds betriebenen Handels-, Abrechnungs- und Bewertungsverfahren resultieren, einschließt.

Immobilienfonds, deren Anlageergebnis in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv ausfällt, haben diesen Erfolg auch der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements zu verdanken. Die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements kann sich jedoch verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

**s) die Risiken im Zusammenhang mit Anteilen an Investmentfonds (Subfonds)**

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

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

**t) das Risiko bei derivativen Instrumenten**

Die KAG für Immobilien darf im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung für einen Immobilienfonds derivative Instrumente zur Absicherung erwerben, sofern die betreffenden Geschäfte in den Fondsbestimmungen ausdrücklich vorgesehen sind.

**Mit derivativen Instrumenten können Risiken verbunden sein, wie folgt:**

- **Die erworbenen befristeten Rechte können verfallen oder eine Wertminderung erleiden.**
- **Das Verlustrisiko kann nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen. Durch Hebelfinanzierung mittels derivativer Instrumenten kann es zu stärkeren Schwankungen des Anteilswertes nach oben und nach unten kommen. Je nach Höhe der Hebelfinanzierung können auch geringe Kursveränderungen im Basiswert überproportionale Gewinnen und Verlusten verursachen. Dieser Effekt wird auch als Hebelwirkung bezeichnet.**
- **Geschäfte, mit denen die Risiken ausgeschlossen sind oder eingeschränkt werden sollen, können möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden.**
- **Das Verlustrisiko kann sich erhöhen, wenn die Verpflichtung aus derartigen Geschäften oder die hieraus zu beanspruchende Gegenleistung auf ausländische Währung lautet.**

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

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

### u) das Risiko zur Sicherheit hinterlegter Vermögensgegenstände (Collateral-Risiko)

Werden dem Immobilienfonds durch Dritte Sicherheiten gestellt, unterliegen diese den typischerweise mit ihnen verbundenen Anlagerisiken.

### v) Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition des Fonds haben könnten.

Nachhaltigkeitsrisiken sind auch Bestandteil der bereits bekannten Risikoarten wie beispielsweise Marktrisiko, Liquiditätsrisiko, Kontrahentenrisiko und operationelles Risiko und können die Wesentlichkeit dieser Risiken beeinflussen.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken durch Union Investment:

Investitionsentscheidungen

Investitionsentscheidungen werden bei Union Investment auf Basis eines fundamentalen Prüfungs-Prozesses getroffen. Dabei ist auch das Prinzip der ESG Integration bei allen Investitionsentscheidungen verankert. Unter ESG Integration versteht man die systematische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren in den wesentlichen Schritten des Investmentprozesses. Nachhaltigkeitsfaktoren sind dabei unter anderem Umwelt, Sozial- und Unternehmensführungsbelange.

Die Integration von Nachhaltigkeitsfaktoren in den fundamentalen Prüfungsprozess wird bei Union Investment grundsätzlich über ein Team an hausinternen Nachhaltigkeitsexperten sichergestellt. Es behandelt unter anderem spezielle Immobilientypen und Länder, die aufgrund konkreter Geschehnisse und/oder struktureller Trends unter Nachhaltigkeitsaspekten für Risiko-, Ertrags- und Bewertungsüberlegungen von besonderer Relevanz sind. Das Team gibt Investmentsignale und Empfehlungen mit Relevanz für alle betroffenen Immobilien, Immobilienfonds, Immobiliengesellschaften und alle Fondsmanager.

Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken in Investitions-entscheidungen

Nachhaltigkeitsexperten und Risikomanager analysieren die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken für eine Immobilie bzw. Immobilienfonds und erweitern damit die klassische Ankaufsprüfung um finanziell relevante Nachhaltigkeitsrisken.

Die Ergebnisse der ESG Analyse und einzelne Nachhaltigkeitsfaktoren werden dokumentiert. Die Fondsmanager von Union Investment greifen auf diese Dokumentation zu und können die Nachhaltigkeitsrisiken von Portfolios bewerten und ihren Investitionsentscheidungen zu Grunde legen.

Um Nachhaltigkeitsrisiken zu verringern, sucht das Fondsmanagement den konstruktiven Dialog mit den Assetmanagern, die die Immobilien betreuen und weiterentwickeln. Ziel ist es, Portfolien aktiv in Bezug auf Chancen und Risiken weiterzuentwickeln, die in Verbindung mit Nachhaltigkeitsfaktoren stehen können (Manage to Green).

Auswirkungen auf die Rendite

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsfaktoren kann langfristig einen wesentlichen Einfluss auf die Wertentwicklung einer Investition haben. Immobilien mit mangelhaften Nachhaltigkeitsstandards können anfälliger für Ereignis-, Reputations-, Regulierungs-, Klage- und Technologierisiken sein. Diese Risiken im Bereich Nachhaltigkeit können unter anderem Auswirkungen auf das operative Geschäft, auf den Immobilienwert und auf das Fortbestehen der Vermietbarkeit und Bewirtschaftung haben. Das Eintreten dieser Risiken kann zu einer negativen Bewertung der Investition führen, die wiederum Auswirkungen auf die Rendite des Fonds haben kann.

## 11. Beschreibung der Verfahren, nach denen der Immobilienfonds seine Anlagestrategie oder seine Anlagepolitik oder beides ändern kann

Der Immobilienfonds kann seine Anlagestrategie und/oder seine Anlagepolitik durch eine Änderung des vorliegenden Dokumentes und eine Aktualisierung des Basisinformationsblattes (BIB) sowie gegebenenfalls durch eine Änderung der Fondsbestimmungen (unter Einhaltung der anwendbaren gesetzlichen Voraussetzungen und Fristen) ändern.

Des Weiteren ist die KAG für Immobilien berechtigt, die Fondsbestimmungen im genehmigten Rahmen durch weitere Informationen in diesem Dokument zu konkretisieren.

## 12. Risikomanagement

### 12.1. Beschreibung des Risikomanagements

Die KAG für Immobilien hat eine unabhängige Risikomanagement-Funktion eingerichtet, welche hierarchisch und funktional von operativen Abteilungen getrennt ist.

Weiters verfügt die KAG für Immobilien über angemessene und dokumentierte Risikomanagement-Grundsätze, die entsprechend umgesetzt und aufrecht erhalten werden. Diese Risikomanagement-Grundsätze umfassen Verfahren, die notwendig sind, um Markt-, Kredit-, Liquiditäts- und Kontrahentenrisiken sowie sonstige Risiken, einschließlich operationeller Risiken, laufend zu bewerten.

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

Quantitative Risikolimits sind in Punkt 10 im Rahmen der Anlagestrategie und Anlagepolitik des Immobilienfonds festgelegt.

Die Überprüfung der Risikolimits wird ebenfalls durch die Risikomanagement-Verfahren gewährleistet.

### 12.2. Hebelfinanzierung

#### a) Berechnung Hebelfinanzierung

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

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

Dem Immobilienfonds ist es gestattet, kurzfristige Fremdfinanzierungen bis zu 20 % des Nettoinventarwertes (Fondsvermögens) aufzunehmen. Dem Immobilienfonds ist es gestattet, Hebelfinanzierungen bis zu 50 %der Summe des Verkehrswertes der Vermögensgegenstände gemäß § 21 ImmoInvFG aufzunehmen, etwa vorhandene

kurzfristige Fremdfinanzierungen sind hierbei zu berücksichtigen.

Im Übrigen gelten die einschlägigen Bestimmungen des ImmoInvFG (v.a. § 5 Abs. 2 ImmoInvFG).

Zu den damit einhergehenden Risiken siehe oben unter Punkt 10.3. „Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik“ und unter Punkt 10.4. „Risikoprofil des Immobilienfonds“.

Es bestehen keine Vereinbarungen über Sicherheiten.

— **AIF-Bruttomethode**

Das Risiko nach der AIF-Bruttomethode ist definiert als Summe der absoluten Werte aller Positionen eines Immobilienfonds, wobei bestimmte in der VO (EU) 231/2013 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 den Artikeln 7, 9, 10 und 11 der EU (VO) 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 Immobilienfonds, 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 offenkundige und wesentliche Risiken nicht außer Acht lassen und eindeutig zu einer Verringerung des Risikos führen.

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

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

### b) Höchstmaß Hebelfinanzierung

Der maximale Wert gemäß AIF-Bruttomethode für den Immobilienfonds beträgt 300 % des Nettoinventarwertes.

Der maximale Wert gemäß AIF-Commitmentmethode für den Immobilienfonds beträgt 200 % des Nettoinventarwertes.

Die tatsächliche Gesamthöhe der Hebelfinanzierung des Immobilienfonds wird im jährlichen Rechenschaftsbericht veröffentlicht.

## 12.3. Liquiditätsrisikomanagement

Die KAG für Immobilien wendet folgendes Verfahren zur Überwachung des Liquiditätsrisikos des Immobilienfonds an:

Die KAG für Immobilien hat Grundsätze für die Festlegung, Umsetzung und Aufrechterhaltung angemessener Grundsätze für das Risikomanagement erarbeitet. Es ist eine ständige Risikomanagement-Funktion eingerichtet, die alle Risiken, die für die Anlagestrategie des Immobilienfonds wesentlich sind und denen der Immobilienfonds unterliegt, ermittelt, misst, steuert und überwacht.

Ein Teil dieser Risiken ist das Liquiditätsrisiko. Für dieses sind Verfahren festgelegt, die dafür sorgen, dass die KAG für Immobilien laufend über angemessene Kenntnisse in Bezug auf die Liquidität der Vermögenswerte verfügt. Es bestehen Grundsätze und Verfahren, die das Liquiditätsrisiko entsprechend steuern sollen. Weiters führt die Risikomanagement-Funktion regelmäßig Stresstests durch, mit denen die Liquiditätsrisiken entsprechend bewertet werden können.

Die Auswirkungen der Liquiditätssituation auf die Rücknahme der Anteile sind in Abschnitt II Punkt 8.4. dieses Dokuments beschrieben.

Limits für die Liquidität ergeben sich aus den Bestimmungen des ImmoInvFG, die nachfolgend dargestellt sind.

Allfällige neue Regelungen zur Steuerung der Liquidität des Immobilienfonds werden im jährlichen Rechenschaftsbericht veröffentlicht.

**Höchstliquidität**

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

1. Bankguthaben;
2. Geldmarktinstrumente;
3. Anteile an OGAW (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) gemäß § 2 Investmentfondsgesetz 2011 (InvFG 2011) oder an Spezialfonds gemäß § 163 InvFG 2011, die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in Vermögensgegenstände nach den Z 1, 2 und 4 anlegen dürfen;
4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens fünf Jahren, sofern die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit bis zum Kapitaltilgungszeitpunkt dieser im Fondsvermögen gehaltenen Vermögenswerte längstens drei Jahre beträgt;
5. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 % des Fondsvermögens nicht überschreiten.

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

**Mindestliquidität**

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen eines Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 % des Fondsvermögens (ohne Erträgnisse) entspricht, in Vermögenswerten gemäß § 32 Abs. 1 Z 1 bis Z 4 ImmoInvFG zu unterhalten.

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

## 12.4. Kurzfristige Kreditaufnahme

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

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

Die tatsächlich auf Basis der im Folgenden ausgewiesenen Kostensätze verrechneten Beträge werden in den Rechenschaftsberichten ausgewiesen.

Die Angaben zu den laufenden Kosten gemäß Priips-Verordnung 1286/2014 sind im Basisinformationsblatt (BIB) im Abschnitt „Zusammensetzung der Kosten“ enthalten.

### 13.1. Verwaltungsgebühren

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 1 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird. Die Verwaltungsgebühr deckt neben der Managementgebühr auch etwaige Vertriebskosten ab.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im Zusammenhang mit Immobilien kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung von bis zu 1 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises beanspruchen; bei von der KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 % der Kosten der Baumaßnahmen erhoben werden.

### 13.2. Aufwendungen

**Sonstige Kosten**

Für den Immobilienfonds werden im Rahmen der Verwaltung des Immobilienfonds selbst und der Immobilien weitere Aufwendungen getätigt. Diese Kosten fallen unregelmäßig in Höhe des jeweils notwendigen Ausmaßes an und werden dem Immobilienfonds meistens im Entstehungszeitpunkt zu 100 % angelastet.

Dabei handelt es sich um nachfolgende Aufwendungen (einschließlich Steuern). Die einzelnen Positionen sind betragsmäßig im aktuellen Rechenschaftsbericht im Kapitel „Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens“ im Punkt „2. Gewinnermittlung“ aufgelistet. Die Bezugnahme auf einzelne Punkte und verschiedene Kategorien von Kosten beziehen sich daher auf dieses Kapitel im Rechenschaftsbericht.

– **Fremdkapitalkosten**, die durch die Kreditaufnahme auf Kosten des Immobilienfonds entstehen. Sie finden sich im Fondsergebnis unter dem Begriff „Zinsaufwand Fremdfinanzierung“.

– Bei der Verwaltung von Immobilien entstehende **Bewirtschaftungskosten** (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebskosten inkl. Steuern und Gebühren), die für den Liegenschaftseigentümer anfallen und nicht auf die Mieter übergewälzt werden können. Diese Kosten sind unter „Betriebskosten Leerstehungen / Pacht (Superädifikat)“, „Dotierung Instandhaltungsrücklage“ und „Ausländische Ertragssteuern (inkl. latente Steuer, KÖSt)“ im Fondsergebnis angeführt.

– **Kosten für externe Berater, Steuerberater, Buchhalter oder Rechtsberatungs- und -verfolgungskosten** (inkl. Steuern und Gebühren) im Rahmen der laufenden Verwaltung der Immobilien.

– **Alle sonstigen durch den Erwerb, die Bebauung, die Veräußerung und die Belastung, sowie durch die Verwaltung der Immobilien verursachten Aufwendungen und Nebenkosten inkl. Steuern und Gebühren.** Diese Nebenkosten werden bei der Anschaffung einer Immobilie bzw. bei einer Projektentwicklung ab dem Jahr der Einbuchung im Fondsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig auf das Fondsvermögen verteilt, angelastet. Die KAG für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Behaltedauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anleger dient.

– **Im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von sonstigen Vermögensgegenständen entstehende Kosten.**

– **Ertragssteuern,** wie Körperschaftsteuer, die einerseits - sofern sie den laufenden Ertrag betreffen - unter Punkt „Ausländische Ertragssteuern“. Bewirtschaftungsgewinne Immobilien als „Ausländische Ertragssteuern“ angeführt sind, und andererseits als noch zu erwartende Ertragssteuern im Fall der Veräußerung als „ausländische Latente Ertragssteuern“ im Fondsergebnis erfasst sind.

– **Sachverständigenkosten**: Dabei handelt es sich um die Kosten für die Bewertung der Immobilien durch geeignete Sachverständige. Diese sind gesondert im Fondsergebnis unter Punkt „Aufwertungsgewinn /-verlust (inkl. Honorare Schätzgutachter)“ angeführt.

- **Kosten für Pflichtveröffentlichungen und die Erstellung des Rechenschaftsberichts.** Diese finden sich im Fondsergebnis unter Punkt “Sonstige Kosten (Veröffentlichungskosten & Bereitstellungsprovision“.

- **Wertpapier-Depotgebühr** in Höhe von 0,025% p.a. des Wertpapiervermögens, die jeweils zu Monatsende aliquotiert nach Behaltedauer berechnet wird.

- **Prüfungskosten, einschließlich damit verbunde-, Beratungs- und Abschlusskosten. Diese Ausgaben sind ebenfalls unter Punkt „Honorar Wirtschaftsprüfer“ im Fondsergebnis angeführt.**

- **Jährliche Vergütung der Depotbank für ihre Tätigkeit von bis zu 0,05 % des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet, wobei diese Kosten teilweise auch umgehend in den Immobilienfonds verbucht werden können.**

- **Die Verwaltungsgesellschaft erhält für die Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Bewertung der Vermögenswerte und die Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil sowie Preisveröffentlichung eine Gebühr, von bis zu 0,05 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird. Ebenfalls können notwendige Kosten im Zusammenhang mit der Beschaffung von Bewertungskursen (Datenlizenzen, externe Kurslieferanten) für die Bewertung der Vermögenswerte und die Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen verrechnet werden.**

- **Weiters können Kosten, die sich aus aufsichtsrechtlichen Meldepflichten ergeben, dem Immobilienfonds verrechnet werden.**

Vom Nettoabwicklungserlös erhält die Depotbank eine einmalige Vergütung von 0,5 vH des Fondsvermögens.

Im aktuellen Rechenschaftsbericht sind im Kapitel "Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens" unter Fondsergebnis die Position "2. Gewinnermittlung" angeführt, die sich aus den oben genannten Positionen zusammensetzen.

## 14. Zu Lasten des Fondsvermögens gehende Dienste externer Beratungsfirmen oder Anlageberater

Zu Lasten des Fondsvermögens werden externe Berater für folgende Leistungen herangezogen:

a) Unterstützung bei der Umsetzung von Immobilientransaktionen/Transaktionen einschließlich Due Diligence;

b) Unterstützung bei der Umsetzung von Projektentwicklungen, Bauprojekten sowie Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Sanierungs- und Refurbishmentmaßnahmen;

c) Rechtsangelegenheiten das Fondsvermögen betreffend.

Darüber hinaus werden zu Lasten des Fondsvermögens gehende Dienste externer Beratungsfirmen oder Anlageberater nicht in Anspruch genommen.

## 15. Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds

Die Angaben beziehen sich auf die Wertentwicklung des Immobilienfonds pro Kalenderjahr.

| Kalenderjahr | A-Tranche | T-Tranche |
|---|---|---|
| 2005 | 4,53 % | - |
| 2006 | 3,86 % | - |
| 2007 | 4,50 % | - |
| 2008 | 3,27 % | - |
| 2009 | -2,83 % | - |
| 2010 | 4,66 % | - |
| 2011 | 2,34 % | - |
| 2012 | 3,45 % | 3,45 % |
| 2013 | 3,00 % | 3,00 % |
| 2014 | 2,84 % | 2,83 % |
| 2015 | 2,07 % | 2,07 % |
| 2016 | 1,84 % | 1,84 % |
| 2017 | 1,88 % | 1,86 % |
| 2018 | 2,29 % | 2,29 % |
| 2019 | 2,04 % | 2,03 % |
| 2020 | 1,38 % | 1,38 % |
| 2021 | 2,05 % | 2,04 % |
| 2022 | 2,43 % | 2,43 % |
| 2023 | 2,76 % | 2,75 % |
| 2024 | 2,40 % | 2,40 % |

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei der Berechnung der Wertentwicklung der unterschiedlichen Anteilsgattungen durch systembedingte Rundungen zu Abweichungen kommen kann.

Aktuelle Werte sind im letzten Rechenschaftsbericht und unter https://realestate.union-investment.at zu finden.

Performancehinweis

**Die Performance wird entsprechend der OeKB-Methode berechnet. Ausgabe- und Rücknahmespesen werden nicht berücksichtigt. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung eines Immobilienfonds zu. Die Angabe der Wertentwicklung erfolgt in Prozent (ohne Spesen) unter Berücksichtigung der Ausschüttung beziehungsweise Auszahlung.**

Union Investment
Real Estate Austria AG

Mag. (FH) Stefan Süschetz

**Vorstand**

Mag. Petia Zeiringer

**Vorständin**

# ANHANG I

## Fondsbestimmungen (Vertragsbedingungen) für den immofonds 1

Die Fondsbestimmungen für den immofonds 1 (nachstehend „Immobilienfonds“ genannt) wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der **immofonds 1** ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der **Union Investment Real Estate Austria AG**, 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“ genannt) ist die VOLKSBANK WIEN 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 Veranlagungsschwerpunkt des Immobilienfonds (dh mindestens 51 vH des Fondsvermögens) liegt bei Immobilien und Immobilien-Gesellschaften, wobei das Hauptaugenmerk auf die Akquisition von Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie gemischt genutzten Immobilien gerichtet ist. Durch eine breite Nutzungsstreuung soll eine ausgewogene und konjunkturausgleichende Entwicklung der Fondswerte erzielt werden. Eine weitere Grundvoraussetzung für die Auswahl besteht in der Fungibilität einer Immobilie, weshalb keine Veranlagung in Spezialimmobilien, wie zB Wasserkraftwerke, Windenergieanlagen, Sportstätten usw. erfolgt. Regional liegt der Schwerpunkt in Österreich und Deutschland. Vom Status eines Objektes her ist der Erwerb von neu erstellten bzw. durchgreifend sanierten Gebäuden bzw. Objekten in ordnungsgemäßem Zustand vorgesehen. Beim Erwerb von Immobilien sowie im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien werden weiters ökologische und/oder soziale Merkmale berücksichtigt. Die Projektentwicklung ist vorerst nur in untergeordnetem Ausmaß geplant.

**Risikomischung**

1. Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Vermögenswerten gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG bestehen.

2. Keiner der Vermögenswerte gemäß § 21 Abs. 1 und 2 ImmoInvFG darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.

3. Die Begrenzungen der Z 1 und 2 sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

#### Veranlagungsinstrumente

Die nachfolgenden Veranlagungsinstrumente werden unter Einhaltung des obig beschriebenen Veranlagungs-schwerpunkts für das Fondsvermögen erworben bzw. veräußert.

#### Immobilien

Nachstehende in Österreich oder Deutschland 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 Österreich oder Deutschland 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.

Vorbehaltlich der in den vorstehenden Sätzen 1 bis 4 festgelegten Anlagegrenzen gilt zudem, dass fortlaufend mindestens 51 % des Wertes des Immobilienfonds in Immobilien und Immobilien-Gesellschaften investiert werden.

### Grundstücks-Gesellschaften

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften (Immobilien-Gesellschaften) gemäß ImmoInvFG 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.

Die KAG für Immobilien darf darüber hinaus für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Gesellschaften, die ausschließlich die Stellung eines unbeschränkt haftenden Gesellschafters an einer Grundstücksgesellschaft einnehmen, erwerben und halten. Derartige Beteiligungen sind auf die oben erwähnte maximale 49% Beteiligungsgrenze anzurechnen.

### 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. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz 2011 („InvFG“) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gemäß § 163 InvFG („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1, 2 und 4 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen;
4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens fünf Jahren, sofern die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit bis zum Kapitaltilgungszeitpunkt dieser im Fondsvermögen gehaltenen Vermögenswerte längstens drei Jahre beträgt;
5. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 % des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 % des Fondsvermögens (ohne Erträgnisse) entspricht, in liquide Vermögenswerte gemäß Ziffer 1 bis 4 zu halten.

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

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

### Pensionsgeschäfte

Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

### Wertpapierleihe

Wertpapierleihegeschäfte 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 Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:

- die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
- die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der 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 Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf die Immobilien beziehen, ist zulässig, wenn dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt.

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

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 50 % 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

Hebelfinanzierung darf verwendet werden. Nähere Angaben finden sich im Prospekt (Abschnitt II, Punkt 12.2.).

## Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards

### Rechnungslegung

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

### Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

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

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

Die Bewertung hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung der Immobilien, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass oder wenn anzunehmen ist, dass der Wert der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 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 Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb und wenn anzunehmen ist, dass der Wert der Immobilien von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 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 notiert oder gehandelt werden, wird grundsätzlich auf der Grundlage des letzten verfügbaren Kurses ermittelt.

Zur Berechnung des Nettoinventarwertes (NAV) werden die jeweils letzten verfügbaren Kurse herangezogen.

Sofern ein Vermögenswert nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird oder sofern für einen Vermögenswert, welcher an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird, der Kurs den tatsächlichen Marktwert nicht

angemessen widerspiegelt, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

### Berechnungsmethode NAV

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

Der Zeitpunkt der Berechnung des Anteilswerts fällt mit dem Berechnungszeitpunkt des Ausgabe- und Rücknahmepreises zusammen.

## Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

### Ausgabe und Ausgabeaufschlag

Die Berechnung des Ausgabepreises bzw. die Ausgabe erfolgt an jedem Börsentag mit Ausnahme von österreichischen Bankfeiertagen.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von **bis zu 3,25 %** zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien gerundet auf den nächsten Cent.

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

### Rücknahme und Rücknahmeabschlag

Die Berechnung des Rücknahmepreises bzw. die Rücknahme erfolgt an jedem Börsentag mit Ausnahme von österreichischen Bankfeiertagen.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert gerundet auf den nächsten Cent. Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

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

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

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

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

## Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorschaurechnung

### Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit vom 01.10. bis zum 30.09.

### Grundsätze der Vorschaurechnung

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 Erträgnisverwendung

Für den Immobilienfonds können Ausschüttungsanteilscheine und/oder Thesaurierungsanteilscheine mit 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.

### Erträgnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG für Immobilien ab 01.12. des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen. Zwischenausschüttungen sind zulässig.

### Erträgnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KESt-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.12. ein gemäß ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

## Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

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

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 1 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu 1 % des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

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

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

Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 0,50 % 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.realestate.union-investment.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

**1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR sowie Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR, die als gleichwertig mit geregelten Märkten gelten**

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 Union eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetsite zugänglich machen.

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

https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg[2]

**1.2. 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: | Moscow Exchange |
| 2.4. | Schweiz: | SIX Swiss Exchange AG, BX Swiss AG |
| 2.5. | Serbien: | Belgrad |
| 2.6. | Türkei: | Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market") |
| 2.7. | Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland: | Cboe Europe Equities Regulated Market – Integrated Book Segment, London Metal Exchange, Cboe Europe Equities Regulated Market – Reference Price Book Segment, Cboe Europe Equities Regulated Market – Off-Book Segment, London Stock Exchange Regulated Market (derivatives), NEX Exchange Main Board (non-equity), London Stock Exchange Regulated Market, NEX Exchange Main Board (equity), Euronext London Regulated Market, ICE FUTURES EUROPE, ICE FUTURES EUROPE - AGRICULTURAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - FINANCIAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - EQUITY PRODUCTS DIVISION und Gibraltar Stock Exchange |

**3. Börsen in außereuropäischen Ländern**

| | | |
|---|---|---|
| 3.1. | Australien: | Sydney, Hobart, Melbourne, Perth |
| 3.2. | Argentinien: | Buenos Aires |
| 3.3. | Brasilien: | Rio de Janeiro, Sao Paulo |
| 3.4. | Chile: | Santiago |
| 3.5. | China: | Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange |
| 3.6. | Hongkong: | Hongkong Stock Exchange |
| 3.7. | Indien: | Mumbay |
| 3.8. | Indonesien: | Jakarta |
| 3.9. | Israel: | Tel Aviv |
| 3.10. | Japan: | Tokyo, Osaka, Nagoya, Fukuoka, Sapporo |
| 3.11. | Kanada: | Toronto, Vancouver, Montreal |
| 3.12. | Kolumbien: | Bolsa de Valores de Colombia |
| 3.13. | Korea: | Korea Exchange (Seoul, Busan) |
| 3.14. | Malaysia: | Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad |
| 3.15. | Mexiko: | Mexiko City |
| 3.16. | Neuseeland: | Wellington, Auckland |
| 3.17. | Peru: | Bolsa de Valores de Lima |
| 3.18. | Philippinen: | Philippine Stock Exchange |
| 3.19. | Singapur: | Singapur Stock Exchange |
| 3.20. | Südafrika: | Johannesburg |
| 3.21. | Taiwan: | Taipei |
| 3.22. | Thailand: | Bangkok |
| 3.23. | USA: | New York, NYCE American, New York Stock Exchange (NYSE), Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati, Nasdaq |
| 3.24. | Venezuela: | Caracas |
| 3.25. | Vereinigte Arabische Emirate: | Abu Dhabi Securities Exchange (ADX) |

**4. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union**

| | | |
|---|---|---|
| 4.1. | Japan: | Over the Counter Market |
| 4.2. | Kanada: | Over the Counter Market |
| 4.3. | Korea: | Over the Counter Market |
| 4.4. | Schweiz: | Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich |
| 4.5. | USA: | Over The Counter Market (unter behördlicher Beaufsichtigung wie zB 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 Brasiliera 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. | Südafrika: | Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX) |
| 5.13. | Türkei: | TurkDEX |
| 5.14. | USA: | NYCE American, Chicago Board Options Exchange, Chicago Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, ICE Future US Inc. New York, Nasdaq, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX) |

2 Zum Öffnen des Verzeichnisses in der Spalte links unter „Entity Type" die Einschränkung auf „Regulated market" auswählen und auf „Search" (bzw. auf „Show table columns" und „Update") klicken. Der Link kann durch die ESMA geändert werden.

# ANHANG II

**Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten**

**Name des Produkts: immofonds 1 Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299009RUTKNMW4WEV79**

Eine **nachhaltige Investition** ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmens-führung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikations-system, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätig-keiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomie-konform sein oder nicht.

## Ökologische und / oder soziale Merkmale

**Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?**

| ☐ **Ja** | ☒ **Nein** |
|---|---|
| ☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt:__% | ☐ Es werden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von __% an nachhaltigen Investitionen |
| ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind | ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind |
| ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind | ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind |
| | ☐ mit einem sozialen Ziel |
| ☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt:__% | ☒ Es werden damit ökologische/ soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**. |

## Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Die KAG für Immobilien berücksichtigt sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale.

Sie verfolgt hierbei für den Immobilienfonds einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer und/oder sozialer Merkmale gewährleistet werden soll. Ökologische Merkmale sind insbesondere die CO2-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m². Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert die KAG für Immobilien die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO2-Emissionen kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Soziale Merkmale wie die Barrierefreiheit einer Immobilie werden bspw. über die Implementierung des Sustainable Investment-Checks im Ankauf und Bestand berücksichtigt.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die KAG für Immobilien verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität in 2050 zu erreichen. Näheres zur Anlagestrategie findet sich unter der Überschrift „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“.

Es wurde kein Referenzwert bestimmt um festzustellen, ob der Fonds auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist.

Erläuterungen zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken finden Sie im Prospekt unter Punkt 10.4 v).

Mit **Nachhaltigkeits-indikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

### Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?

Die Erreichung der ökologischen oder sozialen Merkmale des Immobilienportfolios wird anhand von Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen.

**Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:**
Der Nachhaltigkeitsindikator im Rahmen von Investitionsentscheidungen von Immobilien des Immobilienfonds ist:
**SI-Check**
Mit dem von Union Investment entwickelten sogenannten Sustainable Investment-Check (SI-Check) werden Gebäude vor dem Erwerb hinsichtlich ihrer nachhaltigen Qualität beurteilt. Die ökologischen und sozialen Merkmale einer Immobilie werden anhand des SI-Checks überprüft und analysiert. Der SI-Check besteht aus sieben Kategorien der Bereiche Messen und Steuern, Technische Ausstattung, Ressourcen, Ökonomie, Nutzerkomfort, Maßnahmen im Betrieb und Standort. Mit diesem Instrument werden sowohl der Ist-Zustand eines Gebäudes als auch die objektindividuellen Entwicklungspotenziale festgestellt und analysiert.
Insgesamt werden im Rahmen des SI-Check in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Messen und Steuern“ wird überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Technische Ausstattung“ werden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärme-- und Kälteerzeugung, effiziente Beleuchtung und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie „Ressourcen“ werden unter anderem Wassersparmaßnahmen und Niederschlagswassernutzungsmaßnahmen und

Begrünungsmaßnahmen ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ werden soziale Themen wie Barrierefreiheit abgefragt und finden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wird durch Themen wie Gebäudegeometrie, einer flexiblen Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ ist die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt werden. Schließlich wird in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig ist.
Die SI-Check-Daten werden jeweils durch lokale Gebäudedienstleister erhoben, von Union Investment validiert und im System ImmoSustain abgelegt.
Zur Bewertung dieser Nachhaltigkeitsthemen werden Punkte vergeben, welche je Kategorie aufsummiert werden. Die Summe pro Kategorie fließt, prozentual gewichtet, in einen Gesamtscore für jedes Gebäude ein. Der Gesamtscore wird auf einer Skala von 0 bis 5 ausgewiesen, wobei 5 das beste Ergebnis darstellt. Der SI-Check wird vor jedem Ankauf durchgeführt und ist fester Bestandteil der Investmententscheidung.
Gebäude können nur dann angekauft werden, wenn mindestens ein Score von 2,5 erreicht wird. Andernfalls müssen Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores bereits bei Ankauf budgetiert werden. Maßnahmen zur Erreichung eines SI-Scores von mindestens 2,5 sind innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang umzusetzen.

**Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung**:
Darüber hinaus werden in der Bestandsverwaltung von Immobilien des Immobilienfonds folgende Nachhaltigkeitsindikatoren berücksichtigt:
**SI-Check**
Entsprechend dem Investitionsprozess werden auch im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische und soziale Merkmale auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses berücksichtigt. Hierzu greift die KAG für Immobilien zunächst auf die Methode zurück, die bereits im Rahmen von Investitionsentscheidungen Anwendung findet.
So wird jährlich ein SI-Check durchgeführt. Die ökologischen und sozialen Merkmale der Bestandsimmobilie werden auf Basis derselben sieben Kategorien überprüft und analysiert, die auch dem SI-Check der Investitionsentscheidungen zugrunde liegen. Die Bewertung der Nachhaltigkeitsthemen sowie die Berechnung des Gesamtscores einer Bestandsimmobilie erfolgen nach dem bereits im Rahmen des Investitionsprozesses beschriebenen Prozess.
Die Ergebnisse des SI-Checks werden im System ImmoSustain erfasst. Hierzu werden im Rahmen der Auswertung des SI-Checks auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Das System ImmoSustain ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtportfolio zu erhalten. Das Fondsmanagement kann somit Nachhaltigkeit bei der Portfoliogestaltung zielgerichtet berücksichtigen. Erzielte Nachhaltigkeitsverbesserungen werden durch einen verbesserten Gesamtscore des SI-Checks sichtbar und dokumentiert.
**CO2-Emissionen**
Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO2-Emissionsdaten. CO2-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese werden pro Quadratmeter und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit

wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM"-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigen die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geographische Lagen und geben an, ob sich ein Gebäude auf dem 1,5°C-Klimapfad befindet bzw. einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5°C leistet oder nicht.
Für das Gesamtimmobilienvermögen gewichtet die KAG für Immobilien die CO2-Emission aller Gebäude mit ihrem jeweiligen Gebäudewert, um eine Kennziffer auf Immobilienportfolioebene zu erhalten. Darüber hinaus wird regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO2-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des CRREM 1,5°C-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich ist. Liegt die $CO_2$-Emission eines Gebäudes wesentlich und über einen längeren Zeitraum über dem CRREM 1,5°C-Klimapfad, werden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und durchgeführt. Die Entscheidung im Einzelfall trifft das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen" findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

## Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Bei den **wichtigsten nachteiligen Auswirkungen** handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

X Ja, Bei der Auswahl von Immobilien für das Immobilienportfolio des Immobilienfonds werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts" oder „PAI").

Kategorien, anhand derer nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Investitionen in Immobilien ermittelt werden können, sind: fossile Brennstoffe, die Energieeffizienz und der Energieverbrauch eines Gebäudes.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgt insbesondere durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise bzw. Energy Performance Certificates) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m2 / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene. Hier strebt die KAG für Immobilien an, bis zum Jahr 2030 den Energieverbrauch (kWh / m2 / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene um 10 Prozent zu senken (Basisjahr 2022). Der Schwerpunkt der Energieeinsparungsmaßnahmen soll dabei auf solchen Gebäuden liegen, die den Kriterien für nachhaltige Investitionen der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung") nicht entsprechen.

Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) können nur dann getätigt werden, wenn sie im Rahmen eines Ankaufs nicht den überwiegenden Teil der Investitionssumme bilden (z.B. Fachmarktzentrum mit angeschlossener Tankstelle).

Darüber hinaus wird im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio angestrebt. Des Weiteren werden energetische Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude entwickelt, anhand derer der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m2 / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll.

Informationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind auch im Rechenschaftsbericht im Anhang „Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten“ des Immobilienfonds verfügbar.

☐ Nein

## Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitions-entscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Die Anlagestrategie des Immobilienfonds verfolgt einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienfonds durch die Berücksichtigung verschiedener Nachhaltigkeitsmerkmale gewährleistet werden soll.
Die allgemeine Anlagestrategie des Fonds wird unter Punkt 11 dieses Prospekts erläutert.
Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die KAG für Immobilien verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität in 2050 zu erreichen.
Mit dieser Strategie soll das Immobilienportfolio sowohl im Rahmen von Investitionsentscheidungen als auch in der Bestandsverwaltung im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit kontinuierlich verbessert werden. Unter anderem wird mit Investitionsentscheidungen angestrebt, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und den globalen Temperaturanstieg auf 1,5°C zu begrenzen. Dabei ist die „Manage to Green”-Strategie nicht auf das Erreichen der Klimaziele begrenzt, sondern berücksichtigt darüber hinaus weitere Themen wie die Vermeidung von Gefahrenstoffen, Anbindung an die öffentliche Infrastruktur oder Barrierefreiheit.
Über das System ImmoSustain werden Nachhaltigkeitsdaten bereitgestellt, um das Nachhaltigkeitsmanagement der Immobilien zu steuern. Verbrauchsdaten werden ebenso wie die Ergebnisse des SI-Checks erfasst. Daneben zeigt das System auch andere relevante Daten wie Energieausweise und den CRREM-Klimapfad auf. Das System ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtportfolio zu erhalten.
Zur Erreichung der Ziele aus der „Manage to Green“-Strategie werden zunächst Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen, die kontinuierlich umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen sind der SI-Check und im Rahmen der Bestandsverwaltung sowohl der SI-Check als auch die CO2-Emissionen. Diese werden unter der oben stehenden Überschrift „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ näher erläutert.
Die CO2-Emissionen einer Immobilie hängen wesentlich vom Energieverbrauch in dieser Immobilie ab. Für die Analyse des Energieverbrauchs werden Energieausweise eingeholt, die erste Hinweise auf die Energieeffizienz einer Immobilie geben. Zusätzlich werden monatlich die vom Energieversorger erstellten Verbrauchsrechnungen in ImmoSustain eingestellt. Diese Daten weisen den Energieverbrauch je m² pro Immobilie aus. Darüber hinaus wird für eine detaillierte

Analyse ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment durch externe Dienstleister in nahezu allen Gebäuden eingeführt. Dieses bildet alle technisch relevanten Anlagen ab, analysiert den Energieverbrauch eines Gebäudes und leitet Energieeinsparmaßnahmen wie beispielsweise Optimierungen der gebäudetechnischen Systeme wie Kühlanlagen oder Elektrizitätssteuerung für die einzelnen Gebäude ab. Die Verbrauchsdaten (kWh / m² / Jahr) aller Gebäude werden aggregiert und auf Portfolioebene dargestellt. Eine Reduktion des Energieverbrauchs trägt erheblich zur Reduzierung der CO2-Emissionen bei und leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Begrenzung der globalen Erderwärmung.
Auch Umweltchecklisten sind fester Bestandteil der jährlichen Prüfroutine an den Gebäuden. Sie dienen der Gefahrenvermeidung und Sicherheit. Mit Maßnahmen wie der Förderung von sogenannten Grünen Mietverträgen und Grünen Property Management Verträgen (Verpflichtung zur Umweltmanagementzertifizierung nach ISO 14.001 oder Übernahme vergleichbarer Verpflichtungen) wird der Gebäudebestand zu mehr Nachhaltigkeit weiterentwickelt. Ein Grüner Mietvertrag ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der den Mieter durch seine besondere Ausgestaltung zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn Mietverträge die nachhaltige Bewirtschaftung einer Gewerbeimmobilie im laufenden Betrieb, die Lieferung bestimmter Verbrauchs- und Emissionswerte durch den Mieter sowie nachhaltige Modernisierungs- und sonstige Baumaßnahmen regeln, um eine nachhaltige Nutzung der Immobilie zu fördern.
Im Rahmen der Anlagestrategie werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt. Nähere Ausführungen hierzu sind im Abschnitt „Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ erläutert.

### Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?

Verbindliche Elemente der Anlagestrategie, die zur Erreichung der ökologischen oder sozialen Merkmale beim **Erwerb von Immobilien** herangezogen werden, sind für den Immobilienfonds folgende:

- Gebäude können nur dann angekauft werden, wenn im Rahmen des SI-Checks mindestens ein Score von 2,5 erreicht wird. Andernfalls müssen Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores bereits bei Ankauf budgetiert werden. Maßnahmen zur Erreichung eines SI-Scores von mindestens 2,5 sind innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang umzusetzen.
- Neben dem SI-Check wird darüber hinaus verpflichtend vor jedem Ankauf eine Umweltprüfung (inkl. einer Prüfung, ob Bodenverunreinigungen vorliegen könnten) von einem externen Dienstleister durchgeführt, deren Ergebnisse in jede Investitionsentscheidung einfließen.
- Des Weiteren müssen alle Gebäude bei Ankauf über ein gültiges Energy Performance Certificate verfügen (zB Energieausweis in Deutschland bzw. Österreich) und es muss geprüft werden, ob ein Energy Performance Monitoring & Assessment vorliegt. Dieses bildet alle technisch relevanten Anlagen ab, analysiert den Energieverbrauch eines Gebäudes und leitet Energiesparmaßnahmen ab. Liegt dieses nicht vor, müssen Kosten für eine Nachrüstung im Investitionsplan berücksichtigt werden.

- Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) können nur dann getätigt werden, wenn sie im Rahmen eines Ankaufs nicht den überwiegenden Teil der Investitionssumme bilden (z.B. Fachmarktzentrum mit angeschlossener Tankstelle).

Verbindliche Elemente der Anlagestrategie, die zur Erreichung der ökologischen oder sozialen Merkmale im Rahmen der **Bestandsverwaltung** von Immobilien herangezogen werden, sind für den Immobilienfonds folgende:

- Für das Gesamtimmobilienvermögen gewichtet die KAG für Immobilien die CO2-Emission aller Gebäude mit ihrem jeweiligen Gebäudewert, um eine Kennziffer auf Immobilienportfolioebene zu erhalten. Darüber hinaus wird regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO2-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des CRREM 1,5°C-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich ist. Liegt ein Gebäudeemissionswert wesentlich und über einen längeren Zeitraum über der oben angeführten Kennziffer, werden Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und durchgeführt. Die Entscheidung im Einzelfall trifft das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.
- Darüber hinaus sind Umweltchecklisten fester Bestandteil der jährlichen Prüfroutine an den Gebäuden. Sie dienen der Gefahrenvermeidung und Sicherheit.

Die Verfahrens-weisen einer **guten Unternehmens-führung** umfassen solide Management-strukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.

## Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?

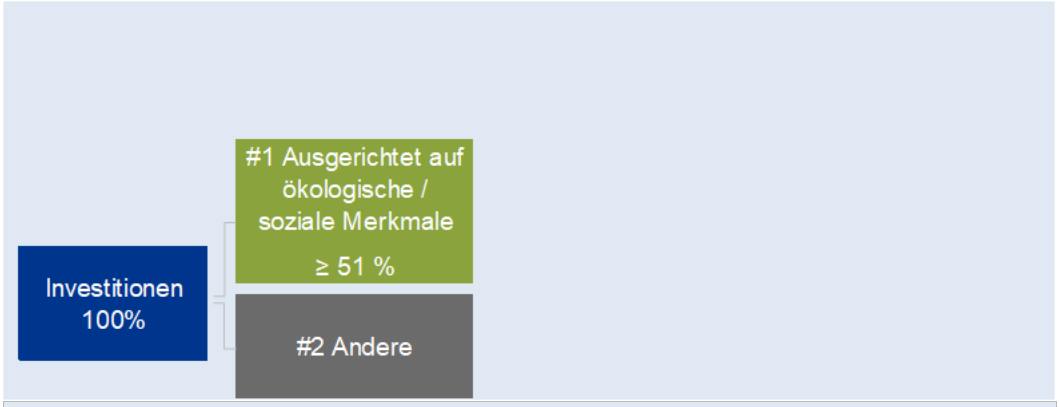
Für den Immobilienfonds werden überwiegend Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben. Bei einer Investition in diese Vermögensgegenstände können keine Verfahren einer guten Unternehmensführung bewertet werden. Der Immobilienfonds erwirbt darüber hinaus keine Wertpapiere von Unternehmen, die kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien der UN Global Compact anwenden oder die gegen die Leitsätze der OECD für multinationale Unternehmen verstoßen.

Die **Vermögens-allokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:
- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Ein- nahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z. B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

## Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

Die Vermögensgegenstände des Immobilienfonds werden in nachstehender Grafik in verschiedene Kategorien unterteilt. Der jeweilige Anteil am Fondsvermögen wird in Prozent dargestellt.
Unter „Investitionen“ werden alle zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten verstanden.
Die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische / soziale Merkmale“ ist das Immobilienvermögen und umfasst alle direkt oder über Beteiligungsgesellschaften gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen nach Baufortschritt, die im Rahmen der Anlagestrategie zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erworben und/oder gehalten werden. Die unter #1 ausgewiesene Quote kann auch über 100 Prozent betragen. Dies kann sich unter anderem daraus ergeben, dass im Immobilienfonds Fremdkapital zum Erwerb von Immobilien eingesetzt wird, welches den Wert des Immobilienvermögens erhöht.
Die Kategorie „#2 Andere“ umfasst alle Vermögenswerte des Immobilienfonds mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z.B. Bankguthaben und Investmentanteile. Beim Erwerb solcher Vermögensgegenstände werden aktuell weder Nachhaltigkeitsmerkmale noch ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz berücksichtigt.




**#1 Ausgerichtet auf ökologische / soziale Merkmale** umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.
**#2 Andere** umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

## In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Die KAG für Immobilien berücksichtigt sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische oder soziale Merkmale sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Nachhaltigkeits-faktoren sind dabei unter anderem Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Entsprechende Investitionen der KAG für Immobilien können potenziell auch solche sein, die als Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne des Artikel 3 der

Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung beitragen könnten. Es werden jedoch keine nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel gemäß der Taxonomie-Verordnung angestrebt.

Der Mindestanteil Taxonomie-konformer Investitionen beträgt daher 0 Prozent.

**Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?**

☐ Ja:

☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie

☒ Nein

Der Fonds strebt weder beim Erwerb von Immobilien noch im Rahmen der Bestandsverwaltung Taxonomie-konforme Investitionen im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie an.

Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen" alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

**Ermöglichende Tätigkeiten** wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

**Übergangstätigkeiten** sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO2- armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.

### Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?

Im Rahmen der Berücksichtigung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Immobilienvermögen werden weder ermöglichende Tätigkeiten im Sinne des Art 16 Taxonomie-Verordnung noch Übergangstätigkeiten im Sinne des Art 10 Absatz 2 der Taxonomie-Verordnung angestrebt. Der Mindestanteil dieser Investitionen beträgt daher 0 Prozent.

## Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Die Investitionen unter „#2 Andere“ umfassen alle Vermögenswerte des Immobilienfonds mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z.B. Bankguthaben und Investmentanteile. Beim Erwerb solcher Vermögensgegenstände werden aktuell weder Nachhaltigkeitsmerkmale noch ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz berücksichtigt.

Die Investitionen unter „#2 Andere“ erfolgen unter anderem zur Liquiditätssteuerung sowie zur Einhaltung der gesetzlich festgelegten Mindestliquiditätsquote.

## Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

**Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:**

immofonds 1 (A):

Fondsportrait immofonds1 (A)

immofonds 1 (T):

Fondsportrait immofonds1 (T)

## VERTRIEBS- UND ZAHLSTELLE

**Ergänzende Angaben für den Vertrieb des Immobilienfonds an ausschließlich professionelle Anleger in Luxemburg:**

**Vertriebs- und Zahlstelle in Luxemburg:**

DZ PRIVATBANK S.A.

4, rue Thomas Edison

L-1445 Luxemburg-Strassen

Sämtliche, für den von der Union Investment Real Estate Austria AG verwalteten Fonds, erforderlichen Unterlagen werden auf der nachfolgend genannten Homepage unter www.fundinfo.com abrufbaren und für in Luxemburg ansässige professionelle Anleger bestimmten Homepage veröffentlicht.