

BUNDESGESETZBLATT

FÜR DIE REPUBLIK ÖSTERREICH

Jahrgang 2008**Ausgegeben am 5. September 2008****Teil II**

314. Verordnung: Immobilienfonds-Prospektinhalt-Verordnung

314. Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde über die Angaben, die im vereinfachten Prospekt eines Immobilienfonds enthalten sein müssen (Immobilienfonds-Prospektinhalt-Verordnung)

Auf Grund des § 7 Abs. 1 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes – ImmoInvFG, BGBl. I. Nr. 80/2003, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 69/2008, wird verordnet:

Anwendungsbereich

§ 1. Der vereinfachte Prospekt im Sinne des § 7 Abs. 1 ImmoInvFG hat in zusammengefasster Form die wichtigsten Informationen gemäß den Vorgaben der Anlage C Schema C ImmoInvFG zu enthalten. Diese Verordnung dient der Festlegung der Informationen, die unter bestimmten Begriffen des Schemas C anzuführen sind.

Externe Berater

§ 2. In Schema C Z 1 des ImmoInvFG sind unter der Wortfolge „(gegebenenfalls) Angaben über externe Beraterfirmen“ folgende Informationen zu verstehen:

1. Name und Sitz der externen Beraterfirmen oder der Anlageberater, die die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien beraten;
2. Angaben über Tätigkeitsfelder, in denen die externen Beraterfirmen oder Anlageberater die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien beraten. Hierbei ist insbesondere auf die Auswahl von Immobilienmärkten, auf die Auswahl von einzelnen Immobilien oder Gruppen von Immobilien sowie auf die Unterstützung während der Due Diligence-Phase einzugehen.

Delegation

§ 3. In Schema C Z 1 des ImmoInvFG sind unter der Wortfolge „(gegebenenfalls) Angaben über Unternehmen, an die delegiert wurde“ folgende Informationen zu verstehen:

1. Name und Sitz der Unternehmen, an die die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien Tätigkeiten delegiert hat;
2. Angaben über Tätigkeitsfelder, die an die von Z 1 umfassten Unternehmen delegiert wurden. Hierbei ist insbesondere auf die Vermögensverwaltung von Vermögensbestandteilen gemäß § 32 ImmoInvFG, sowie auf die Vermögensverwaltung von Immobilien einzugehen.

Anlageziele des Immobilienfonds

§ 4. In Schema C Z 2 des ImmoInvFG sind unter der Wortfolge „Kurzdefinition des Anlageziels/der Anlageziele des Immobilienfonds“ folgende Informationen zu verstehen:

1. genaue Angabe der angestrebten Ergebnisse;
2. Angabe allfälliger auf den Schutz der Anleger abzielender Garantien und allfällige Einschränkung dieser.

Anlagestrategie des Immobilienfonds

§ 5. In Schema C Z 2 des ImmoInvFG sind unter der Wortfolge „Anlagestrategie des Immobilienfonds“ folgende Informationen zu verstehen:

1. genaue Angabe der Auswahlkriterien für Immobilien nach geographischen Gebieten, nach Branchen, nach Marktsegmenten und nach Anlageklassen von Immobilien;

2. Angabe einer Bandbreite des Verhältnisses von Vermögensbestandteilen gemäß § 32 ImmoInvFG und von Vermögensbestandteilen in Immobilien, das mittel- bis langfristig angestrebt wird;
3. Angabe der wichtigsten Arten von Vermögensbestandteilen gemäß § 32 ImmoInvFG, in die der Immobilienfonds veranlagt, sowie die Angabe, ob diese Vermögensbestandteile gemäß § 32 ImmoInvFG auf bestimmte geographische Gebiete, auf bestimmte Branchen, auf sonstige Marktsegmente oder auf bestimmte Anlageklassen ausgerichtet sind;
4. gegebenenfalls ein Hinweis darauf, dass es trotz Einhaltung der Vorschriften über die Risikostreuung zu einer gewissen Risikokonzentration bei bestimmten geographischen Gebieten, Branchen oder Anlageklassen kommen kann;
5. sofern Anleihen zum Fondsvermögen zählen, Angaben über deren Laufzeit, deren Ratinganforderungen und über die Art von Anleihen.

Kurze Beurteilung des Risikoprofils

§ 6. In Schema CZ 2 des ImmoInvFG sind unter der Wortfolge „kurze Beurteilung des Risikoprofils“ folgende Informationen zu verstehen:

1. Hinweis darauf, dass der Wert der Anlagen steigen und fallen kann und der Investor möglicherweise weniger als sein investiertes Kapital zurückbekommen kann;
2. Hinweis darauf, dass alle im vereinfachten Prospekt beschriebenen Risiken im vollständigen Prospekt ausführlicher dargestellt werden;
3. Angabe aller wesentlichen und konkreten Risiken, die mit dem Investment verbunden sind, wobei die Auflistung der Risiken nach ihrer proportionalen Bedeutung für das individuelle Risikoprofil des Immobilienfonds vorzunehmen ist. Die Wesentlichkeit des Risikos ist auf Basis der Auswirkungen und der Wahrscheinlichkeit des Risikoeintritts zu bemessen. Zu diesen Risiken zählen:
 - a) das Risiko, dass der gesamte Markt einer Assetklasse sich negativ entwickelt und dass dies den Preis und Wert dieser Anlagen negativ beeinflusst (Marktrisiko);
 - b) das Risiko, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen oder ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann (Kreditrisiko);
 - c) das Risiko, dass eine Transaktion innerhalb eines Transfersystems nicht wie erwartet abgewickelt wird, da eine Gegenpartei nicht fristgerecht oder nicht wie erwartet zahlt oder liefert (Erfüllungsrisiko);
 - d) das Risiko, dass Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder nicht in der vereinbarten Höhe oder nicht über die vereinbarte Dauer entrichtet werden (Bonitätsrisiko);
 - e) das Risiko von Leerständen bei Immobilien;
 - f) das Risiko, dass eine Position nicht rechtzeitig zu einem angemessenen Preis liquidiert werden kann (Liquiditätsrisiko);
 - g) das Risiko, dass der Wert der Veranlagungen durch Änderungen des Wechselkurses beeinflusst wird (Wechselkurs- oder Währungsrisiko);
 - h) die Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte geographische Gebiete, Branchen, Anlagen oder Märkte zurückzuführen sind (Klumpenrisiko);
 - i) das Risiko des Verlustes von auf Depot liegenden Vermögensgegenständen durch Insolvenz, Fahrlässigkeit oder betrügerische Handlung der Depotbank oder des Drittverwahrers (Verwahrnisiko);
 - j) das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind, beispielsweise zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder von Altlasten;
 - k) das Performancerisiko, sowie Information darüber, ob Garantien Dritter bestehen und ob solche Garantien eingeschränkt sind;
 - l) die Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber;
 - m) das Inflationsrisiko;
 - n) das Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds;
 - o) das Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften;
4. Angabe der Mietzinsausfallrate, welche die Mietzinsausfälle als Prozentsatz der Soll-Nettomietzinsen darstellt. Die Berechnung erfolgt gemäß den Bestimmungen in **Anlage II**.

Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds

§ 7. In Schema C Z 2 des ImmoInvFG sind unter der Wortfolge „bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds“ folgende Informationen zu verstehen:

1. Bekanntgabe der bisherigen Ergebnisse wie folgt:
 - a) Angabe eines Balkendiagramms, das die in den letzten zehn aufeinander folgenden Jahren erwirtschafteten Erträge (Performance) – gesondert für jedes Kalenderjahr des Immobilienfonds – abbildet. Existiert der Immobilienfonds weniger als zehn, aber mehr als ein Jahr, so sind die verfügbaren Jahre darzustellen. Die Erträge sind in Prozent anzugeben und nur für volle Kalenderjahre auszuweisen;
 - b) orientiert sich der Immobilienfonds an einem Vergleichsindex oder ist eine von einem Vergleichsindex abhängige erfolgsbezogene Vergütung vereinbart, so ist die Performance des Immobilienfonds mit der Performance des Vergleichsindex verglichen in einem Balkendiagramm anzugeben.
2. Bekanntgabe der kumulativen (durchschnittlichen) Ergebnisse wie folgt:
 - a) Bekanntgabe der kumulativen (durchschnittlichen) Ergebnisse des Immobilienfonds für einen Zeitraum von drei, fünf und zehn Jahren. Die Erträge sind dabei ebenfalls in Prozent auszuweisen und wie in Z 1 zu berechnen;
 - b) orientiert sich der Immobilienfonds an einem Vergleichsindex oder ist eine von einem Vergleichsindex abhängige erfolgsbezogene Vergütung vereinbart, so sind die kumulativen (durchschnittlichen) Ergebnisse des Immobilienfonds mit den kumulativen (durchschnittlichen) Ergebnissen des Vergleichsindex verglichen anzugeben.
3. Hinweis, dass Ausgabebauf- und Rücknahmeabschläge in die Berechnung des Fondsergebnisses nicht einbezogen werden.

Geltende Steuervorschriften

§ 8. In Schema C Z 3 des ImmoInvFG sind unter der Wortfolge „Geltende Steuervorschriften“ folgende Informationen zu verstehen:

1. Darstellung der Besteuerung des Immobilienfonds in Österreich;
2. Hinweis, dass die Besteuerung der Erträge oder Kapitalgewinne aus dem Immobilienfonds beim jeweiligen Anleger von der Steuersituation des Anlegers und gegebenenfalls von dem Ort, an dem das Kapital investiert wird, abhängt, und dass ein Anleger bei offenen Fragen professionellen Rat einholen soll.

Ein- und Ausstiegsprovisionen

§ 9. In Schema C Z 3 des ImmoInvFG ist unter der Wortfolge „Ein- und Ausstiegsprovisionen“ die Angabe der Kosten, die dem Anteilinhaber direkt bei der Ausgabe oder Rücknahme des Anteilscheins angelastet werden, zu verstehen. Die Kosten sind als Prozentsatz vom Anteilswert darzustellen.

Etwaige sonstige Provisionen und Gebühren

§ 10. Für die Zwecke der Berechnung von etwaigen sonstigen Provisionen und Gebühren gemäß Schema C Z 3 des ImmoInvFG gelten folgende Begriffsbestimmungen:

1. Fee-Sharing Agreements: Vereinbarungen, gemäß denen die Vergütung, die eine Partei direkt oder indirekt aus dem Vermögen eines Immobilienfonds bezieht, mit einer anderen Partei geteilt wird und diese damit jene Kosten vergütet erhält, die normalerweise aus dem Vermögen des Immobilienfonds bezahlt würden;
2. Soft Commission: jede Art von wirtschaftlichem Vorteil, den eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien in Verbindung mit der Zahlung von Kommissionen auf Transaktionen, die Wertpapiere des Fondsportfolios involvieren, erhält. Vom wirtschaftlichen Vorteil ausgenommen werden Clearing und Execution Services;
3. Total Expense Ratio (TER): Kennzahl, die das Verhältnis der Gesamtkosten des Immobilienfonds zum durchschnittlichen Gesamtvermögen des Immobilienfonds wiedergibt. Sie wird zumindest einmal jährlich ex post berechnet, auf Basis der Daten aus dem geprüften Rechenschaftsbericht des Immobilienfonds.

§ 11. In Schema C Z 3 des ImmoInvFG sind unter der Wortfolge „Etwaige sonstige Provisionen und Gebühren“ folgende Informationen zu verstehen:

1. Angabe der TER bei allen Immobilienfonds, samt Stichtag und Hinweis auf die Homepage-Adresse der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, wo der Anleger die aktuellste TER sowie die TER früherer Geschäftsjahre finden kann. Hiervon nicht umfasst sind Neugründungen, bei

denen noch keine TER berechnet werden kann. Die TER hat alle Kosten zu beinhalten, die dem Immobilienfonds angelastet werden. Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb sowie mit der Veräußerung von Vermögensgegenständen stehen, sind davon ausgenommen. Es darf kein Netting zwischen den einzelnen Kostenpositionen stattfinden. Die TER ist anhand der Zahlen des letzten geprüften Rechenschaftsberichts zu berechnen. Die Angabe der TER im vereinfachten Prospekt ist zumindest einmal jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres zu aktualisieren. Eine allfällige Performancefee ist in die TER einzubeziehen und zusätzlich getrennt als Prozentsatz des Net Asset Value (NAV) auszuweisen. Die Berechnung der TER erfolgt gemäß den Bestimmungen in **Anlage I**;

2. Angabe einer Vorabschätzung der Kostenstruktur durch Angabe der Kosten, die mit einem bestimmten Prozentsatz im Verhältnis zum Wert des Fondsvermögens verrechnet werden sowie durch Angabe der Kosten, die dem Fondsvermögen betragsmäßig angelastet werden, jeweils als Gesamtposition ausgedrückt in Prozent des Fondsvermögens;
3. Angabe aller Kosten, die nicht in der TER enthalten sind, inklusive einer Offenlegung der Transaktionskosten, soweit verfügbar;
4. Hinweis auf die Existenz von „Fee-Sharing Agreements“ sowie von „Soft Commissions“ und deren Auswirkungen, sowie ein Verweis auf den Vollprospekt betreffend nähere Angaben dazu.

Inkrafttreten

§ 12. (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.

(2) Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien haben die vor Inkrafttreten dieser Verordnung bereits veröffentlichten vereinfachten Prospekte innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Ablauf des Rechnungsjahres, in welches das Inkrafttreten dieser Verordnung fällt, den Bestimmungen dieser Verordnung anzupassen.

Ettl Pribil

Anlage I**Total Expense Ratio (TER)****1. Einbezogene/ausgenommene Kostenpositionen:**

1.1. Die Gesamtkosten umfassen alle Kosten auf Vor-Steuer-Basis (Brutto-Betrag der Kosten), die vom Vermögen des Immobilienfonds abgezogen werden und sind dem Rechenschaftsbericht zu entnehmen.

1.2. Die Kosten umfassen alle gesetzmäßigen Ausgaben des Immobilienfonds, unabhängig von ihrer Berechnungsbasis (insbesondere soweit zulässig, Flat Fees, asset-based, transaction-based), wie:

- a. Verwaltungsgebühr inklusive performanceabhängige Gebühr;
- b. Administrationskosten;
- c. Depotbankgebühren;
- d. Prüfungskosten;
- e. Rechtsanwaltskosten;
- f. Vertriebskosten oder Rücknahmekosten, soweit dem Immobilienfonds angelastet;
- g. Registrierungs-, Aufsichts- und ähnliche Gebühren;
- h. etwaige zusätzliche Vergütungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (oder sonstige Dritte) aufgrund bestimmter Fee-Sharing Agreements (Punkt 3. unten).

1.3. Nicht einbezogen sind:

- a. Transaktionskosten wie Maklergebühren, und damit verbundene Steuern und Gebühren sowie der Einfluss der Transaktion auf den Markt unter Bedachtnahme der Gebühr an den Makler und der Liquidität der betroffenen Veranlagungen;
- b. Kreditzinsen;
- c. Zahlungen aufgrund von derivativen Instrumenten;
- d. Ausgabe-/Rücknahmeaufschläge oder andere, direkt vom Anleger getragene Gebühren;
- e. Soft Commissions (Punkt 3. unten);
- f. Transaktionskosten im Zusammenhang mit Grundstücksgesellschaften.

2. Berechnungsmethode:

Die Total Expense Ratio (TER) eines Immobilienfonds ist wie folgt zu berechnen:

$$\text{TER} = \text{Gesamtkosten} * 100 / \text{durchschnittliches Fondsvermögen}$$

Die TER muss auf Basis des NAV (Net Asset Value) berechnet werden. Bei der Berechnung des durchschnittlichen Nettovermögens sind die jeweils ermittelten Nettoinventarwerte zugrunde zu legen, so beispielsweise die täglichen Nettoinventarwerte bei täglicher Berechnung. Umstände oder Ereignisse, die zu irreführenden Zahlen führen könnten, sind zu berücksichtigen. Etwaige Steuererleichterungen sind nicht zu berücksichtigen.

3. Fee-Sharing Agreements und Soft Commissions:

Fee-Sharing Agreements betreffend Gebühren, die nicht in der TER enthalten sind, bedeuten, dass die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (oder ein Dritter) teilweise oder völlig Kosten vergütet bekommt, die normalerweise in der TER enthalten sein müssten. Diese Kosten sollen daher bei der Berechnung der TER mitberücksichtigt werden, indem den Gesamtkosten etwaige Zahlungen an die Verwaltungsgesellschaft (oder einen Dritten), die auf solchen Fee-Sharing Agreements beruhen, zugerechnet werden.

Fee-Sharing Agreements hinsichtlich Kosten, die bereits von der TER umfasst sind, sind nicht weiter zu berücksichtigen. Ebenso sind Soft Commissions nicht zu berücksichtigen.

Daher gilt:

- a. Zahlungen an eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die im Rahmen eines Fee-Sharing Agreements betreffend Transaktionskosten oder aufgrund einer Vereinbarung mit anderen Verwaltungsgesellschaften erfolgen, sollten (für den Fall, dass sie nicht schon in der zusammengesetzten (synthetischen) TER enthalten sind oder über andere, dem Immobilienfonds bereits angelastete und damit direkt in der TER enthaltene Kosten einbezogen wurden) auf jeden Fall in der TER berücksichtigt werden;

- b. Nicht berücksichtigt werden sollten demgegenüber Zahlungen an eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die im Rahmen eines Fee-Sharing Agreements mit einem Immobilienfonds erfolgen.

4. Performance Fees:

Performance Fees müssen sowohl in der TER inkludiert werden als auch getrennt als Prozentsatz des durchschnittlichen NAV ausgewiesen werden.

5. Veranlagungen in Kapitalanlagefonds:

Bei der Veranlagung von mehr als 10% des NAV in andere Fondsanteilscheine, für die eine TER entsprechend den Bestimmungen der Prospektinhalt-Verordnung, BGBI. II Nr. 237/2005 in der jeweils geltenden Fassung, berechnet wird, muss eine „synthetische TER“ der jeweiligen Veranlagung entsprechend berechnet werden.

Die synthetische TER entspricht dem Verhältnis der Gesamtkosten des Immobilienfonds, ausgedrückt durch seine TER, sowie aller Kosten, die dem Immobilienfonds durch die Zielfonds angelastet werden, ausgedrückt durch die TER der Zielfonds, gewichtet nach dem Anteil der Veranlagung und geteilt durch das durchschnittliche Gesamtnettovermögen des Immobilienfonds.

Ausgabe- und Rücknahmeaufschläge der Zielfonds müssen in die TER einberechnet werden, dies ist ausdrücklich anzugeben.

Wenn einer der Zielfonds keine TER gemäß den Bestimmungen der Prospektinhalt-Verordnung, BGBI. II Nr. 237/2005 in der jeweils geltenden Fassung berechnet, dann hat die Offenlegung der Kosten in folgender Weise zu erfolgen:

- a. Es ist darauf hinzuweisen, dass für diesen Teil der Anlage keine synthetische TER ermittelt werden kann;
- b. Die maximale prozentuale Verwaltungsgebühr dieses Zielfonds muss angegeben werden;
- c. Für die insgesamt erwarteten Kosten ist ein zusammengesetzter (synthetischer) Wert anzugeben.

Zu diesem Zweck wird eine synthetische TER errechnet, die – nach dem Anteil der Anlage gewichtet – die TER aller Zielfonds, für die die TER nach dieser Anlage ermittelt wird, einschließt, und werden für jeden der anderen Zielfonds die Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge plus eine möglichst genaue Bewertung der Obergrenze der für die TER in Frage kommenden Kosten hinzugerechnet. Dies sollte – nach dem Anteil der Anlage gewichtet – die maximale beziehungsweise zuletzt verrechnete Verwaltungsgebühr und die aktuellste für diesen Kapitalanlagefonds vorliegende performanceabhängige Verwaltungsgebühr einschließen.

Anlage II**Mietzinsausfallrate**

Die Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate) eines Immobilienfonds ist wie folgt zu berechnen:

$$\text{Mietzinsausfallrate \%} = \text{Mietzinsausfälle} * 100 / \text{Soll-Nettomietzinsen}$$

Als Mietzinsausfälle gelten Leerstandsverluste (bewertet zum letztbezahlten Mietzins) auf Mietzinsen, sowie Inkassoverluste auf Mietzinsen.

Die veröffentlichte Mietzinsausfallrate soll der/den Perioden entsprechen, für welche die TER veröffentlicht wird.