

Vereinfachter Prospekt

Offener Immobilienfonds nach § 1 des Immobilieninvestmentfondsgesetzes idgF (ImmoInvFG) iVm Alternatives Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG).

ISIN-Code: AT0000A0B5Z9 / AT0000615158 / AT0000622980

Genehmigt von der Finanzmarktaufsicht entsprechend den Bestimmungen des österreichischen ImmoInvFG bzw. des AIFMG.

SemperReal Estate

1. Kurzdarstellung des Immobilienfonds

1.1. Datum der Gründung des Fonds

Der Fonds wurde am 1. Juli 2004 aufgelegt. Es handelt sich dabei um einen Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG. Der Immobilienfonds ist auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

1.2. Angaben über die verwaltende Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien

Der SemperReal Estate wird von der Semper Constantia Immo Invest GmbH, 1010 Wien, Teinfaltstraße 4 verwaltet.

Die Semper Constantia Immo Invest GmbH hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert:

An die Semper Constantia Privatbank Aktiengesellschaft, 1010 Wien, Heßgasse 1:

- EDV- und Telefoninfrastruktur
- Compliance- und Geldwäschebeauftragter
- Personalverwaltung und Lohnverrechnung
- Rechnungswesen und Buchhaltung
- Preisfestsetzung (einschließlich Steuererklärung)
- Überwachung der Einhaltung der Rechtsvorschriften
- Gewinnausschüttung auf Basis der Beschlussfassung der Verwaltungsgesellschaft
- Ausgabe und Rücknahme von Anteilen
- Kontraktabrechnungen (einschließlich Versand der Zertifikate)
- Meldeverpflichtung gemäß EMIR

An die Semper Constantia Invest GmbH, 1010 Wien, Heßgasse 1

- Fondskontrolle/Grenzprüfungen

Bestimmte Meldungen gemäß ImmoInvFG, AIFMG und BWG wurden an die Semper Constantia Privatbank Aktiengesellschaft ausgelagert.

Mit der Immobilienbewertung gemäß § 29 ImmoInvFG wurden beauftragt:

- Mag. Georg Edlauer MRICS REV, A-3100 St. Pölten, Josefstraße 19
- Baumeister Ing. Rudolf Neubinger, A-8010 Graz, Friedrichgasse 6
- Ing. Jelena Orlainsky MSc, A-1140 Wien, Loudonstraße 46
- Ing. Dkfm. Peter Steppan, A-1140 Wien, Loudonstraße 46

Für die Auswahl einzelner Immobilien, Umsetzung von Immobilientransaktionen, die Unterstützung während der Due-Diligence-Phase sowie Unterstützung bei der Bewirtschaftung der Immobilien bestehen Verträge mit externen Beratern.

1.3. Depotbank

SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK AKTIENGESELLSCHAFT, 1010 Wien, Heßgasse 1

Die Depotbank des Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG ist gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG. Der Begriff Depotbank meint daher auch den Begriff Verwahrstelle.

1.4. Abschlussprüfer

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien.

1.5. Den Immobilienfonds anbietende Finanzgruppe

Zahl-, Einreich- und Kontaktstellen in Bezug auf den SemperReal Estate ist die SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK AKTIENGESELLSCHAFT, 1010 Wien, Heßgasse 1.

2. Anlageinformationen

2.1. Kurzdefinitionen des Anlageziels / der Anlageziele des Immobilienfonds

Der SemperReal Estate ist ein Immobilienfonds, der darauf ausgerichtet ist, durch die Auswahl der Anlagewerte und professionelles Management einen möglichst hohen laufenden Ertrag zu erzielen, unter Berücksichtigung der Sicherheit des Kapitals und der Liquidität des Fondsvermögens.

Der SemperReal Estate ist für die Wertpapierdeckung von Pensionsrückstellungen gemäß § 14 Abs. 7 Z 4 lit. f EStG geeignet.

2.2. Anlagestrategie des Immobilienfonds und kurze Beurteilung des Risikoprofils des Fonds

2.2.1. Anlagestrategie des Immobilienfonds

Der SemperReal Estate konzentriert sich auf attraktive Standorte auf dem deutschen und österreichischen Immobilienmarkt. Als Objektart werden voll vermietete Büroimmobilien und sonstige gewerbliche Immobilien mit hohen und stabilen Erträgen bevorzugt. Die sorgfältige Auswahl der Mieter hinsichtlich Mietvertragslaufzeit, Indexierung der Mietverträge und Bonität der Mieter bildet die Basis für den Wertzuwachs und die Entwicklung des Fonds. Abhängig von der Marktentwicklung können auch andere Nutzungsarten und Regionen in Zukunft in das Portfolio des Fonds aufgenommen werden.

Es kann keine Zusicherung gemacht werden, dass die Ziele der Anlagepolitik erreicht werden. Trotz Einhaltung der Vorschriften des ImmoInvFG und des AIFMG über die Risikostreuung kann es zu einer gewissen Risikokonzentration bei bestimmten Assetklassen, Branchen und geografischen Gebieten kommen. Der SemperReal Estate veranlagt im Rahmen der Liquiditätsvorschriften in Bankguthaben. Derivative Finanzinstrumente werden lediglich zur Absicherung von Vermögensgegenständen des Immobilienfonds eingesetzt.

2.2.2. Kurze Beurteilung des Risikoprofils des Fonds

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 z.B. Wertpapiere und Bankguthaben. Die Liquiditätsanlagen dienen dazu, die anstehenden Zahlungsverpflichtungen des Immobilienfonds (beispielsweise auf Grund des Erwerbs von Liegenschaften) sowie Rücknahmen von Anteilscheinen zu gewährleisten. Der Ertrag von Immobilienfonds setzt sich aus den jährlichen Ausschüttungen (sofern es sich um ausschüttende und nicht thesaurierende Fonds handelt) und der Entwicklung des errechneten Wertes des Fonds zusammen und kann im Vorhinein nicht festgelegt werden. Die Wertentwicklung von Immobilienfonds ist von der in den Fondsbestimmungen festgelegten Anlagepolitik, der Marktentwicklung, den einzelnen im Fonds gehaltenen Immobilien und den sonstigen Vermögensbestandteilen des Fonds (Wertpapiere, Bankguthaben) abhängig. Die historische Wertentwicklung eines Immobilienfonds ist kein Indiz für dessen zukünftige Wertentwicklung.

Immobilienfonds sind einem Ertragsrisiko durch mögliche Leerstände der Objekte ausgesetzt. Probleme der Erstvermietung können sich vor allem dann ergeben, wenn der Immobilienfonds eigene Bauprojekte durchführt. Leerstände können entsprechend negative Auswirkungen auf den Wert des Immobilienfonds haben und 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."

Eine ausführliche Beschreibung der einzelnen Risikoarten finden Sie im Prospekt und Information für Anleger gemäß § 21 AIFMG (Abschnitt II, Punkt 10.6. Risikoprofil des Fonds).

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Wert der Anteilscheine des SemperReal Estate gegenüber dem Ausgabepreis steigen, aber auch fallen kann. Dies hat zur Folge, dass der Anleger unter Umständen weniger Geld zurück bekommt, als er investiert hat.

Weiters können folgende Risiken auftreten:

- 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 Mieteinnahmen nicht rechtzeitig oder in der vereinbarten Höhe oder über die vereinbarte Dauer entrichtet werden (Bonitätsrisiko)
- c. das Risiko von Leerständen bei Immobilien (Leerstandsrisiko)
- d. das Risiko, dass eine Position nicht rechtzeitig zu einem angemessenen Preis liquidiert werden kann (Liquiditätsrisiko);
- e. das Risiko, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen/ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann (Kreditrisiko)
- f. 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)
- g. Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen, Branchen, Regionen oder Märkte zurückzuführen sind; (Klumpenrisiko)
- h. das Risiko des Verlustes von Vermögensgegenständen, die auf Depot liegen, durch Insolvenz, Fahrlässigkeit oder betrügerische Handlungen der Depotbank oder der Sub-Depotbank (Verwahrnisiko)
- i. das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind (z.B. zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder von Altlasten)
- j. Performancerisiko, sowie Information darüber, ob Garantien Dritter bestehen und ob solche Garantien eingeschränkt sind
- k. Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber
- l. Inflationsrisiko
- m. Risiko betreffend das Kapital des Immobilienfonds (Kapitalrisiko)
- n. Risiko der Änderung der sonstigen Rahmenbedingungen, wie unter anderem Steuervorschriften

Die Mietzinsausfallrate zum 31.12.2015 beträgt:

3,14% *)

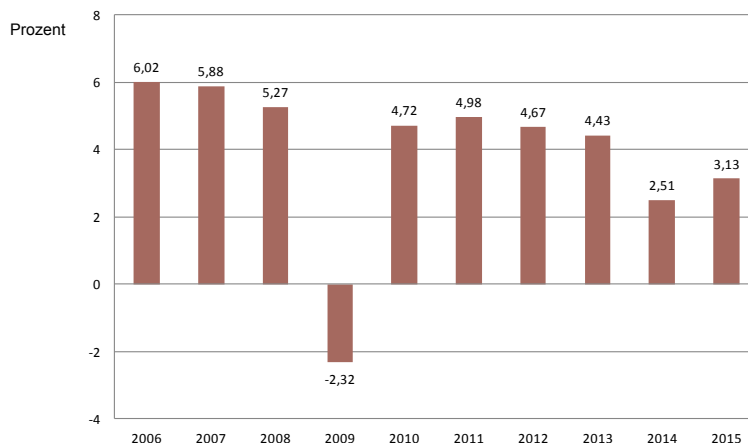
*) Die Berechnung erfolgt gemäß den Bestimmungen im Anhang, Punkt II.

Da derivative Finanzinstrumente lediglich zur Absicherung von Vermögensgegenständen des Immobilienfonds eingesetzt werden, wird durch ihren Einsatz das Risikoprofil des Immobilienfonds nicht erhöht.

2.3 Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds und ein Warnhinweis, dass die bisherige Wertentwicklung kein Indiz für die zukünftige Wertentwicklung ist

2.3.1. Bisherige Wertentwicklung des Immobilienfonds

Wertentwicklung des Fonds in % laut OeKB-Methode:



Durchschnittliche Performance in % per 30.12.2015:

10 Jahre p.a. 3,90%

5 Jahre p.a. 3,94%

3 Jahre p.a. 3,35%

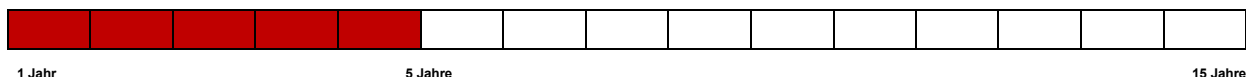
Die Berechnung der Wertentwicklung erfolgt ohne Berücksichtigung der Ausgabe- und Rücknahmespesen.

2.3.2. Warnhinweis

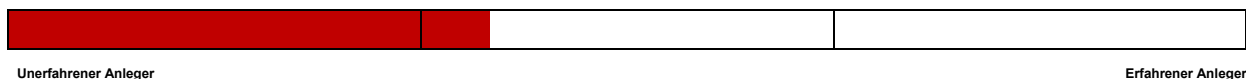
Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung des Fonds zu.

2.4. Profil des typischen Anlegers, für den der Immobilienfonds konzipiert ist

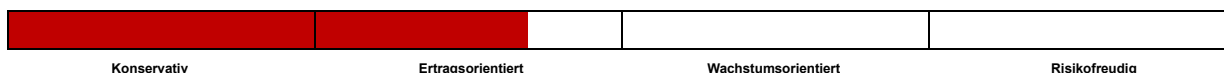
Empfohlene Mindestbeholdendauer



Erfahrung des Anlegers



Risikotoleranz des Anlegers



3. Wirtschaftliche Informationen

3.1. Geltende Steuervorschriften für in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger

Die nachfolgenden Ausführungen stellen nur einen groben Überblick für den Privatanleger dar und gehen von der aktuellen Rechtslage aus. Eine detailliertere Darstellung für den Privatanleger wie auch für andere Anlegergruppen (betriebliche Anleger, Privatstiftungen, juristische Personen mit Einkünften aus Kapitalvermögen und Steuerausländer) enthält der Prospekt und Information für Anleger gemäß § 21. Einzelheiten zur Besteuerung der Erträge des Immobilienfonds werden in den jährlich erscheinenden Rechenschaftsberichten veröffentlicht. Die Besteuerung der Gewinne aus dem Immobilienfonds

beim jeweiligen Anleger ist von der Steuersituation des Anlegers und/oder von dem Ort, an dem das Kapital investiert wird, abhängig. Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass sich die steuerliche Beurteilung durch Gesetzgebung, Rechtsprechung oder Erlässe der Finanzverwaltung nicht ändert. Detail- und Spezialfragen sollten mit einem Steuerberater abgeklärt werden.

3.1.1 Wer wird besteuert?

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

Damit sich ein Privatanleger nicht mit steuerlichen Detailfragen beschäftigen muss, kann er das gesamte Steuerverfahren an eine inländische depotführende Bank übertragen. Mit dem Abzug von Kapitalertragsteuer (kurz: KEST) durch die **inländische** depotführende Bank ist der Privatanleger automatisch endbesteuert und braucht wegen der Fondserträge keine Steuererklärung abgeben (bzw. diese Erträge nicht in eine allfällige Steuererklärung aufnehmen).

- Er kann die Einkünfte aber in seine Steuererklärung aufnehmen, wenn seine tarifmäßige Steuerbelastung niedriger ist als die KEST (Antragsveranlagung).
- Er kann eine Steuererklärung auch für Zwecke eines eventuellen Verlustausgleichs innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen abgeben (Verlustveranlagung). Auf Depotebene erfolgt ein derartiger Verlustausgleich automatisch durch die inländische depotführende Bank.

Hält der Anleger seinen Anteil bei einer **ausländischen** depotführenden Bank, muss er – mangels Abfuhr von inländischer KEST - eine Steuererklärung abgeben (Pflichtveranlagung).

3.1.2 Was wird laufend besteuert?

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

- Bewirtschaftungsgewinne
- 80% der Aufwertungsgewinne
- Wertpapier und Liquiditätsgewinne
- Gewinnausschüttungen von Grundstücksgesellschaften, soweit die ausgeschütteten Gewinne nicht schon unmittelbar den Anlegern zugerechnet wurden.

Soweit der Fonds (unmittelbar oder über ertragsteuerlich transparente Grundstücksgesellschaften) Grundstücke in DBA-Befreiungsländern besitzt, sind die Erträge aus diesen Grundstücken zwar im ausschüttungsfähigen Gewinn enthalten, werden aber in Österreich nicht besteuert.

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

3.1.3 Besteuerung bei Anteilsverkauf

Der Verkauf von Anteilscheinen, die vor dem 1.1.2011 erworben wurden (Altanteile), ist bei Privatpersonen steuerfrei.

Anteilscheine, die ab dem 1.1.2011 erworben werden (Neuanteile), unterliegender sogenannten Vermögenszuwachssteuer. Der steuerpflichtige Wertzuwachs besteht im Wesentlichen aus Erträgen des Fonds, die bis zum Verkauf nicht der laufenden Besteuerung unterlagen (zB 20% der Aufwertungsgewinne und allfällige Gewinne aus der Veräußerung von liquidem Fondsvermögen). Bei Vorliegen einer inländischen depotführenden Bank wird auch für den Wertzuwachs automatisch KEST abgezogen und der Anleger ist endbesteuert. Ohne inländische depotführende Bank muss der Anleger diese Einkünfte in die Steuererklärung aufnehmen..

Die Immobilienfondsanteile sind für die Wertpapierdeckung gemäß § 14 EStG geeignet.

Für andere Anleger (betriebliche Anleger, Privatstiftungen, juristische Personen mit Einkünften aus Kapitalvermögen und Steuerausländer) kommen teilweise Sonderbestimmungen zur Anwendung, die im Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG überblicksmäßig dargestellt werden.

Ausland/Steuerausländer:

Die steuerliche Behandlung des Jahresgewinns des Immobilienfonds bei Vertrieb der Anteile im Ausland bzw. beim Vertrieb an Steuerländer im Inland richtet sich nach der jeweiligen nationalen Gesetzgebung. Wir empfehlen die Beiziehung eines Steuerexperten.

3.2. Ein- und Ausstiegsprovisionen

Kosten, die dem Anteilinhaber direkt bei der Ausgabe oder Rücknahme des Anteilscheines angelastet werden.

Der Ausgabeaufschlag zur Abgeltung der Ausgabekosten beträgt 3,00 % des Anteilswertes

3.3. Etwaige sonstige Provisionen und Gebühren, wobei danach zu unterscheiden ist, welche vom Anteilinhaber zu entrichten sind, und welche aus dem Sondervermögen des Immobilienfonds zu zahlen sind.

3.3.1. Für die Zwecke der Berechnung von etwaigen sonstigen Provisionen und Gebühren gelten folgende Begriffsbestimmungen:

Fee-Sharing Agreements: Vereinbarungen, wonach die Vergütung, die eine Partei – direkt oder indirekt – aus dem Vermögen eines Immobilienfonds bezieht, mit einer anderen Partei geteilt wird und als deren Resultat diese andere Partei Kosten vergütet erhält, die normalerweise – direkt oder indirekt – aus dem Vermögen des Immobilienfonds bezahlt würden.

Unter Fee-Sharing Agreements werden auch Vereinbarungen zur Aufteilung von Transaktionskosten zwischen einer Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und einem Broker, bei denen der Broker sich damit einverstanden erklärt, die Transaktionsentgelte, die er von einem Immobilienfonds für die Durchführung von Geschäften erhält, mit der Verwaltungsgesellschaft zu teilen und Vereinbarungen, die innerhalb eines Dachfonds zwischen einer Verwaltungsgesellschaft und einem anderen Fonds (oder dessen Verwaltungsgesellschaft) getroffen werden und bei denen für den Fall, dass der eine Fonds Anteile dieses anderen Fonds erwirbt, ein Teil der ihm dafür (entweder direkt in der Form von Ausgabeauf- oder Rücknahmeabschlägen oder indirekt über die TER) in Rechnung gestellten Gebühren von diesem Zielfonds (oder seiner Verwaltungsgesellschaft) an die Verwaltungsgesellschaft gezahlt werden, verstanden.

Soft Commissions: jede Art von wirtschaftlichem Vorteil – ausgenommen Clearing und Execution Services – den eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien in Verbindung mit der Zahlung von Kommissionen auf Transaktionen, die Wertpapiere des Fondsportfolios involvieren, erhält.

Total Expense Ratio (TER): gibt das Verhältnis der Gesamtkosten des Immobilienfonds zum durchschnittlichen Gesamtvermögen des Immobilienfonds wieder. Sie wird zumindest einmal jährlich auf Basis der Daten aus dem geprüften Rechenschaftsbericht des Immobilienfonds ex post berechnet.

3.3.2. Etwaige sonstige Provisionen und Gebühren, die aus dem Fondsvermögen heraus bezahlt werden

Total Expense Ratio (TER) zum 30.12.2015: 1,25%

Die Total Expense Ratio beinhaltet alle Kosten, die dem Immobilienfonds angelastet werden, mit Ausnahme der Transaktionskosten und vergleichbarer Kosten die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Belastung sowie der Veräußerung von Vermögensgegenständen stehen. Die TER wird auf Basis der Zahlen des letzten geprüften Rechenschaftsberichtes erstellt. Die Berechnung der TER erfolgt gemäß den Bestimmungen im Anhang Punkt I.

Die aktuelle TER bzw. die TER früherer Geschäftsjahre des SemperReal Estate sind auf der Homepage der Immobilien-KAG unter www.semperconstantia.at abrufbar.

Kosten, die mit einem bestimmten Prozentsatz im Verhältnis zum Wert des Fondsvermögens verrechnet werden:

Verwaltungsgebühr 0,95%

Für ihre Verwaltungstätigkeit erhält die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien eine jährliche Vergütung. Die Berechnung erfolgt aufgrund der Monatsendwerte anteilig. Die Verwaltungsgebühr deckt neben der Managementgebühr auch etwaige Vertriebskosten ab. Es existieren keine Fee-Sharing Agreements und Soft Commissions.

Depotbankgebühr 0,25%

Kosten, die nicht in der TER enthalten sind, inklusive der Transaktionskosten und Anschaffungsnebenkosten:

Vergütung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionsprozessen im Zusammenhang mit Immobilien, vom Kauf- bzw. Verkaufspreis bis zu 1%

Vergütung für sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit Projektentwicklungen abhängig von den Kosten der Baumaßnahmen bis zu 2%

Zu den nicht in der TER enthaltenen Anschaffungsnebenkosten gehören: Akquisitionsgebühr, Due Diligence-Kosten, Maklerprovisionen, Sachverständigenkosten, Notar- und Anwaltsgebühren, etc.

3.3.3. Sonstige Provisionen und Gebühren, die vom Anteilinhaber zu entrichten sind

Über Gebühren, die von der depotführenden Stelle für die Verwahrung der Anteile verrechnet werden gibt die jeweils depotführende Stelle Auskunft. Dies liegt nicht im Einflussbereich der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien.

4. Den Handel betreffende Informationen

4.1. Art und Weise des Erwerbs der Anteile

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei den unter Punkt 1.5. angeführten Zahl- und Einreichstellen zum errechneten Preis, aufgerundet auf den nächsten Cent erworben werden.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien behält sich vor, die Ausgabe von Anteilen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

4.2. Art und Weise der Veräußerung der Anteile

Die Anteilinhaber können jederzeit die Rücknahme der Anteile durch Vorlage der Anteilscheine oder durch Erteilung eines Rücknahmeauftrages bei der Depotbank verlangen.

Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist verpflichtet, die Anteile zum jeweils geltenden Rücknahmepreis, der dem Wert eines Anteiles, abgerundet auf die nächsten 10 Cent entspricht, für Rechnung des Fonds zurückzunehmen.

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann unter gleichzeitiger Anzeige an die Finanzmarktaufsicht 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.

4.3. Häufigkeit und Ort sowie Art und Weise der Veröffentlichung bzw. Zurverfügungstellung der Anteilspreise

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird börsentäglich von der Depotbank ermittelt und in einer hinreichend verbreiteten Wirtschafts- oder Tageszeitung mit Erscheinungsort im Inland und/oder in elektronischer Form auf der Internet-Seite der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien veröffentlicht.

5. Zusätzliche Informationen

5.1. Anforderung des Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG sowie der Jahres- und Halbjahresberichte

Der Vereinfachte Prospekt enthält in zusammengefasster Form die wichtigsten Informationen über den Immobilienfonds. Nähere Informationen beinhaltet der Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG. Dem interessierten Anleger ist der Vereinfachte Prospekt in der jeweils geltenden Fassung vor Vertragsabschluss kostenlos anzubieten bzw. nach Vertragsabschluss zur Verfügung zu stellen.

Zudem werden dem interessierten Anleger der zurzeit gültige Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG und die Fondsbestimmungen vor bzw. nach Vertragsabschluss kostenlos zur Verfügung gestellt. Der Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG 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.

5.2. Zuständige Aufsichtsbehörde

Finanzmarktaufsicht, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien

5.2. Angabe einer Kontaktstelle bei der gegebenenfalls weitere Auskünfte eingeholt werden können

Semper Constantia Immo Invest GmbH, Teinfaltstraße 4, 1010 Wien

E-Mail: immoinvest@semperconstantia.at
Telefon: +43 1 536 16 – 0
Homepage: www.semperconstantia.at

5.3. Veröffentlichungsdatum des Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG

10.03.2016

Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler

Anhang zu Total Expense Ratio und Mietzinsausfallrate

I. Total Expense Ratio (TER)

1. Einbezogene/ausgenommene Kostenpositionen:

- 1.1. Die Gesamtkosten umfassen alle Kosten, die im Zusammenhang mit der fondsspezifischen Verwaltung stehen und vom Vermögen des Immobilienfonds abgezogen werden. Sie sind dem Rechenschaftsbericht zu entnehmen auf Vor-Steuer-Basis (Brutto-Betrag der Kosten);
- 1.2. Sie umfassen alle gesetzmäßigen Ausgaben des Immobilienfonds, unabhängig von ihrer Berechnungsbasis (also z.B., soweit zulässig, Flat Fees, Asset-based, Transaction-based), wie:
- Verwaltungsgebühr inkl. performanceabhängige Gebühr
 - Administrationskosten
 - Depotbankgebühren
 - Prüfungskosten
 - Rechtsanwaltskosten
 - Vertriebskosten oder Rücknahmekosten, soweit dem Immobilienfonds angelastet
 - Registrierungs-, Aufsichts- und ähnliche Gebühren
 - etwaige zusätzliche Vergütungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (oder sonstige Dritte) aufgrund bestimmter Fee-Sharing Agreements (siehe Punkt 3. unten)
- 1.3. Nicht einbezogen sind:
- 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
 - Kreditzinsen
 - Zahlungen aufgrund von derivativen Instrumenten
 - Ausgabe-/Rücknahmeaufschläge oder andere, direkt vom Anleger getragene Gebühren;
 - Soft Commissions (siehe Punkt 3. unten)
 - 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 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, BGBl. II Nr. 237/2005 in der jeweils geltenden Fassung, berechnet wird oder für die der 3. Abschnitt der Verordnung über das Kundeninformationsdokument – KID-V, BGBl. II Nr. 265/2011, in der jeweils geltenden Fassung, anzuwenden ist, 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, BGBl. II Nr. 237/2005 in der jeweils geltenden Fassung berechnet oder für die der 3. Abschnitt der Verordnung über das Kundeninformationsdokument – KID-V, BGBl. II Nr. 265/2011, in der jeweils geltenden Fassung, anzuwenden ist, dann hat die Offenlegung der Kosten in folgender Weise zu erfolgen:

- Es ist darauf hinzuweisen, dass für diesen Teil der Anlage keine synthetische TER ermittelt werden kann;
- Die maximale prozentuale Verwaltungsgebühr dieses Zielfonds muss angegeben werden;
- 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.

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.