P R O S P E K T

und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG[1]

für den

Immobilienfonds

LLB Semper Real Estate

(nachstehend „Immobilienfonds“)

Es handelt sich um einen Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz idgF. (nachstehend “ImmoInvFG”) iVm. Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (nachstehend AIFMG).

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(nachstehend „KAG für Immobilien“ oder „AIFM“ [2])

ISIN-Code: AT0000615158 / AT0000622980 / AT0000A0B5Z9 /
AT0000A1Z189 / AT0000A1Z197 / AT0000A1Z1A2

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

Dieses Dokument wurde entsprechend den Fondsbestimmungen erstellt.

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

Das Dokument wurde am 7. August 2025 veröffentlicht und tritt mit 7. August 2025 in Kraft.

Nach Bewilligung der FMA hat die LLB Immo KAG entschieden die Verwaltung des LLB Semper Real Estate am 23.04.2025 aufgrund der Vorgaben des österreichischen ImmoInvFG mit einer Frist von 6 Monaten zum 23.10.2025 zu kündigen. Die Abwicklung des Fonds beginnt mit 24.10.2025 und wird noch gesondert veröffentlicht.

In Deutschland Vertrieb ausschließlich an semiprofessionelle und professionelle Anleger.

Es ist kein Vertrieb/Erwerb an/durch Privatanleger erlaubt.

[1] Alternative Investmentfonds Manager Gesetz
[2] Alternative Investmentfonds Manager

Veröffentlichungen gemäß § 19 ImmoInvFG iVm § 10 KMG erfolgen seit 20.1.2017 in elektronischer Form auf der Internetseite der Kapitalanlagegesellschaft (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 20.1.2017 geschaltet.

Dem interessierten Anleger werden der zurzeit gültige Prospekt (mit den Informationen gemäß § 21 AIFMG), die Fondsbestimmungen sowie (bei nicht professionellen Kunden) das Basisinformationsblatt gemäß EU-VO 1286/2014 zur Verfügung gestellt.

Der Prospekt wird ergänzt durch den jeweils letzten Rechenschaftsbericht. Wenn der Stichtag des Rechenschaftsberichts länger als acht Monate zurückliegt, wird dem interessierten Anleger auch der Halbjahresbericht kostenlos zur Verfügung gestellt.

Alle genannten Dokumente sind auf der Homepage der KAG für Immobilien unter http://www.llbimmo.at/de/downloads/downloads abrufbar.

Die regelmäßigen Informationen gemäß § 21 Abs. 1 Z 16 AIFMG über

- den prozentualen Anteil an den Vermögenswerten des Fonds die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regelungen gelten, wobei darauf hingewiesen wird, dass es sich bei Immobilien um Vermögensgegenstände handelt, die an sich im Sinne des AIFMG schwer zu liquidieren sind
- jegliche neuen Regelungen zur Steuerung der Liquidität des Fonds,
- alle Änderungen zum maximalen Umfang, in dem die Verwaltungsgesellschaft für Rechnung des Fonds eine Hebelfinanzierung einsetzen kann, sowie etwaige Rechte der Wiederverwendung von Sicherheiten oder sonstiger Garantien, die im Rahmen der Hebelfinanzierung gewährt wurden sowie
- die Gesamthöhe der Hebelfinanzierung des Fonds

finden Sie im aktuellen Rechenschaftsbericht des Fonds.

Das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die von der Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme sowie die grundsätzlichen Regelungen zur Steuerung der Liquidität des Fonds sind im vorliegenden Dokument enthalten.

Der Fonds ist in Österreich und Deutschland zum Vertrieb zugelassen. In Österreich erfolgt der Vertrieb an private und professionelle Anleger. In Deutschland ist ausschließlich der Vertrieb an semiprofessionelle und professionelle Anleger zugelassen. Es ist kein Vertrieb an bzw. Erwerb durch Privatanleger in Deutschland erlaubt.

Vertriebsbeschränkung

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.

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[3] 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.“

[3] Für die Details zu den Rücknahmemodalitäten wird auf die Fondsbestimmungen verwiesen.

Abschnitt I

Angaben über die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien

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

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., 1010 Wien, Wipplingerstraße 35

Gegründet: 2004

Die LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ist eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien im Sinne des ImmoInvFG sowie ein Alternativer Investmentfonds Manager (nachstehend: „AIFM“) im Sinne des AIFMG und ist im Firmenbuch Wien unter der Firmenbuchnummer FN 245392x eingetragen.

Pflichten der KAG für Immobilien

Die KAG für Immobilien hat ihrer Tätigkeit stets ehrlich und redlich mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit nachzugehen und dabei im besten Interesse der von ihr verwalteten AIF[4] der Anleger dieser AIF sowie der Integrität des Marktes zu handeln.

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 Abschnitt I Punkt 8).

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 Anlegern dar.

Die potentiellen Berufshaftungsrisiken werden mit zusätzlichen Eigenmitteln abgedeckt.

2. Angabe sämtlicher von der Gesellschaft verwalteter Immobilienfonds

LLB Semper Real Estate (ISIN-Code: AT0000615158 / AT0000622980 / AT0000A0B5Z9 / AT0000A1Z189 / AT0000A1Z197 / AT0000A1Z1A2)

VBV VK SR Immobilienfonds (ISIN-Code: AT0000A1KKL3)

LLB Semper Real Deutschland (ISIN-Code: AT0000A1V063 / AT0000A1V071 / AT0000A1V089 / AT0000A1V030, AT0000A1V048, AT0000A1V055)

LLB Semper Real Intermediate Österreich (ISIN-Code: AT0000A28Z75 / AT0000A28Z83)

LLB Donau Real Estate (ISIN-Code: AT0000A3G7M5)

3. Name und Funktion der Mitglieder der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates

Mitglieder der Geschäftsleitung:

Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA

MMag. Louis Obrowsky

Michael Schoppe, M.Sc.

Mitglieder des Aufsichtsrates:

KR Karl Timmel

Dr. Karl Derfler

Mag. Anton Werner, MRICS

Mag. (FH) Katrin Pertl

Mag. Alexandre Loyoddin, EFA, CFP

Dipl. VW Bernhard Schmitt

Mag. Markus Wiedemann

[4] AIF ist ein „Alternativer Investmentfonds“, welcher der Richtlinie 2011/61/EU entspricht. Der vorliegende Immobilieninvestmentfonds ist ein AIF.

4. Stammkapital

Das Stammkapital der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. beträgt EUR 5.000.000,--.

5. Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, Wien (94,9%)

6a. Die KAG für Immobilien hat folgende administrative Tätigkeiten an Dritte übertragen:

Zum Zweck der effizienten Geschäftsführung hat die KAG für Immobilien folgende Tätigkeiten, die nicht mit der Anlageentscheidung in Verbindung stehen und nicht unter den Delegationsbegriff fallen, an folgende Gesellschaften ausgelagert:

an die *Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG*:

- Personalverwaltung und Lohnverrechnung
- Finance (Rechnungswesen,Buchhaltung und Controlling)
- Recht
- Marketing
- Unterstützung im Vertrieb
- Büroinfrastruktur und Office Management

an die LLB Invest Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.:

- Technische Durchführung der Fondskontrolle/Grenzprüfung

7. Depotbank

Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, Heßgasse 1, 1010 Wien

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

Pflichten und Haupttätigkeit der Depotbank

Die Depotbank hat gemäß Bescheid GZ. FMA-IM25 1301/0009-INV/2009 der Finanzmarktaufsicht vom 2. September 2009 die Funktion der Depotbank für den Immobilienfonds übernommen. Ihr obliegen die Ausgabe und Rücknahme der Anteile sowie die Führung der Konten und Depots des Immobilienfonds gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz sowie die Preisberechnung. 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 bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, die Erträge des Fonds 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.

Unterverwahrstellen (Sub-Verwahrstellen) der Depotbank (Verwahrstelle)

Die Depotbank setzt Unterverwahrstellen ein. Eine Liste dieser Unterverwahrstellen finden Sie auf der Homepage der KAG für Immobilien unter https://www.llb.at/de/home/fund-services/depotbank-services/dienstleistungen.

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 https://www.llbimmo.at/de/rechtliche-hinweise 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.

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 AIFMG §2 Abs 1 Z 5, übertragen hat.

8. Sonstige Dienstleistungsanbieter

8.1. Die KAG für Immobilien hat die nachstehend angeführten Tätigkeiten an Dritte delegiert (Übertragung von Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. a und b AIFMG bzw. § 18 AIFMG)

Zum Zweck der effizienten Geschäftsführung hat die KAG für Immobilien folgende Tätigkeiten gemäß Anlage 1 zu § 4 Z 2 lit. a und b AIFMG bzw. § 18 AIFMG an folgende Gesellschaften übertragen:

an die Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG:

- Interne Revision, mit einer teilweisen weiteren Delegation (Sub-Teilauslagerung) an die Liechtensteinische Landesbank AG (Vaduz/Liechtenstein)
- Compliance- und Geldwäschebeauftragter
- Gesetzliches Meldewesen
- Führen des Anteilsregisters
- Betrieb und Wartung von IT-Informationstechnologie sowie Softwareentwicklungen, mit einer weiteren Delegation (Sub-Auslagerung) an die Liechtensteinische Landesbank AG (Vaduz/Liechtenstein) (System: AVALOQ) und an Profidata Managed Solutions AG (Urdorf/Schweiz; System: XENTIS)

an die LLB Invest Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.:

- Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten

an metamagix Software & Consulting GmbH, Wien:

- Elektronische Datenverarbeitung (ICRS)

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.

8.2. Gesetzlich vorgeschriebene Delegationen gemäß § 18 AIFMG iVm § 29 ImmoInvFG

Die Beauftragung von Sachverständigen für die Begutachtung von Immobilien erfolgt nach den Vorschriften des § 18 AIFMG iVm. § 29 ImmoInvFG. Es stehen folgende Sachverständige zur Verfügung:

- CBRE GmbH, Wien
- EHL Immobilien Bewertung GmbH, Wien
- Ing. Sandra Hochleitner, MSc (RESH Advisory e.U.), Wien
- Mag. Karoline Imser, MRICS (IMSER & RIGELE Immobilienbewertung GmbH), Wien
- Ing. Jelena Orlainsky, MSc, Wien
- Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH, Wien
- DI Nicole Rigele, MRICS (IMSER & RIGELE Immobilienbewertung GmbH), Wien
- Sachverständigenbüro Ditt Wicht Partner, Mainz
- Spiegelfeld und Wohlgemuth Liegenschaftsbewertungen OG, Wien
- USL GmbH (Umstätter Strelow Lambert Mohr), Wiesbaden
- VR WERT Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, Hamburg

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

Die KAG für Immobilien nimmt Leistungen folgender sonstiger Dienstleister für den Immobilienfonds regelmäßig zur Unterstützung und effizienten Gestaltung der Immobilienbewirtschaftung in Anspruch:

- Hausverwaltung

- DRG Deutsche Realitäten GmbH, Frankfurt/Main
- IMplusPRO Immobilien + Projektentwicklungs GmbH, Berlin
- STRAUSS PROPERTY MANAGEMENT GmbH, Wien
- teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH, Wien
- TREUREAL Property Management GmbH, Mannheim

- Steuerlicher Vertreter Deutschland
  - HEUSSEN Rechtsanwalts GmbH, München

Die hier angeführten Dienstleister sind im Hinblick auf die Ausführung ihrer Aufgaben gemäß der jeweiligen Vereinbarung mit der KAG für Immobilien sowie der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen in ihrer Entscheidungs- und Handlungsbefugnis beschränkt.

Darüber hinaus werden im Einzelfall sonstige Dienstleistungen Dritter vor allem im Bereich Rechtsberatung, Steuerberatung, (bau)technische Beratung in Anspruch genommen.

8.4. Pflichten der sonstigen Dienstleistungsanbieter

Die Pflichten der genannten Dienstleistungsanbieter ergeben sich aus den jeweiligen einzelvertraglichen Vereinbarungen. 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 der Depotbank sowie der genannten Dienstleistungsanbieter in Bezug auf die übertragenen Aufgaben wie für eigenes Verhalten.

8.5. Rechte der Anleger

Den Anlegern des Fonds erwachsen aufgrund der Aufgabenübertragung keine unmittelbaren Ansprüche gegenüber den in den unter dem gegenständlichen Punkt 8. genannten sonstigen Dienstleistungsanbieter.

8.6. 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 https://www.llbimmo.at/de/rechtliche-hinweise 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.

8.7. Prime Broker

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wird kein Prime Broker eingesetzt.

9. Identität des Wirtschaftsprüfers

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Wien.

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

Der Abschlussprüfer ist auch der Bankprüfer gemäß §§ 60 ff BWG iVm. § 13 Abs. 3 ImmoInvFG.

Pflichten des Wirtschaftsprüfers des Fonds

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

Die Prüfung ist unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchzuführen und hat sich auf die Einhaltung der einschlägigen relevanten Rechtsvorschriften wie insbesondere jener des ImmoInvFG und der Fondsbestimmungen sowie auf die Buchführung des Immobilienfonds zu erstrecken. Diese Grundsätze erfordern, dass die Standesregeln eingehalten werden und die Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass sich der Abschlussprüfer ein Urteil darüber bilden kann, ob der Rechenschaftsbericht frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Pflichten des Wirtschaftsprüfers der KAG für Immobilien

Die Jahresabschlüsse sind von Abschlussprüfern zu prüfen. Der Abschlussprüfer hat die Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses zu prüfen. Die Prüfung hat weiters die sachliche Richtigkeit der Bewertung einschließlich der

Vornahme gebotener Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie die Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu umfassen.

10. 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 an Dritte nicht berührt. Die KAG für Immobilien haftet für das Verhalten dieser Dritten wie für eigenes Verhalten.

10.1. Allgemeine Informationen zum Verhältnis Anteilinhaber und Alternativer Investmentfonds (iSv. Immobilienfonds)

10.1.1. 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 zuzüglich eines Ausgabeaufschlags und der Verwaltungsgebühr an die KAG für Immobilien verpflichtet. Zu den Kosten und Gebühren siehe Abschnitt II / Punkt 11.

10.1.2. 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.

Informationen zum Sitz der Gesellschaft finden Sie unter Punkt 1.

10.1.3. Durchsetzung von Rechten

Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Anlage in diesen AIF/Immobilienfonds 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 (EG) 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.

10.1.4. Treuhandeigentum

Die Vermögensgegenstände des Fonds 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 Fonds.

10.1.5. 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.

10.1.6. Informationsrechte

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

Weitere Informationen über das Fondsvermögen können dem Anleger auf Anfrage unter Nachweis der Anteilinhaberschaft von der VWG zur Verfügung gestellt werden. Angaben zu der Kontaktstelle, bei der gegebenenfalls weitere Auskünfte eingeholt werden können, finden Sie am Deckblatt des Prospektes.

10.1.7. 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.

10.1.8. Beschwerden

Beschwerden über die LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. oder über den Fonds richten Sie bitte an LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wipplingerstraße 35, 1010 Wien oder immo@llb.at. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, richten Sie bitte direkt an diese Person.

10.2. Hauptmerkmale der Anteile

- **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 – siehe Abschnitt II Punkt 6.**
  - 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.
  - 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.

10.2.1. Angaben zu den Immobilien

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments befinden sich die im Rechenschaftsbericht und im Halbjahresbericht angeführten Immobilien im Immobilienfonds.

Dort werden je Immobilie

- Anschaffungskosten, vermietbare Flächen, Errichtungsjahr, Summe der Kosten der durchgeführten und geplanten Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, Art der Betriebskostenverrechnung;

- bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind;
- Darstellung des Kaufpreises der angebotenen Veranlagung samt aller Nebenkosten

angeführt.

10.2.2. 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.

10.2.3. Projektierte Rentabilität und Berechnungsmethode der Rentabilität

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

Die Angaben über die zukünftige Ertrags- und Wertentwicklung des Immobilienfonds stellen eine aus den aktuellen Marktdaten für das geplante Immobilienportfolio abgeleitete Ertragserwartung dar, für deren tatsächliches Eintreten keine Haftung übernommen wird. Die berücksichtigten Parameter unterliegen Risiken, die Veränderungen bei den Erträgen und dem Verkehrswert der Liegenschaften verursachen und sich letztendlich auf den Anteilswert auswirken können. Risiken, die speziell im Grundbesitz liegen sind z.B. Leerstände, Mietrückstände und Mietausfälle, die sich u. a. 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 sind dem aktuellen Halbjahres- bzw. Rechenschaftsbericht zu entnehmen.

10.2.4. Angabe der Börsen oder Märkte, an denen die Anteiele notiert oder gehalten werden

Ausgabe und Rücknahme der Anteile erfolgen durch die Depotbank. Die Anteile notieren derzeit an keiner Börse. Eine Börseeinführung an der Wiener Börse kann beantragt werden.

Abschnitt II

Angaben über den Immobilienfonds

1. Bezeichnung des Immobilienfonds

LLB Semper Real Estate, 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 Immobilienfonds wurde am 01.07.2004 auf unbestimmte Zeit aufgelegt.

3. Die steuerliche Behandlung des Anteilscheines

3.1. 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.**

Der LLB Semper Real Estate investiert fortlaufend mindestens 51 Prozent seines Wertes in Immobilien.

3.1.1. 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 3.2.), wobei Besonderheiten für folgende Kategorien von Anlegern dargestellt werden:

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

Die Besteuerung von Steuer**aus**ländern wird unter Punkt 3.3. gesondert dargestellt.

3.1.2. 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 Abzugs 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 (z.B. 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).

3.1.3. 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.

3.2. 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.

3.2.1. Laufende Besteuerung - Steuerbemessungsgrundlage

Ausgangspunkt für die Steuerberechnung bilden (i) der **ausschüttbare Jahresgewinn** des Immobilienfonds 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 Fonds (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 z.B. 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 vier 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).

3.2.2. Besteuerung bei Anteilsveräußerung

Altanteile

Für Anteilscheine an Immobilienfonds, die vor dem 01.01.2011 erworben wurden, 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 01.04.2012 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 (z.B. 20% der Aufwertungsgewinne).

3.2.3. Übersicht über die Behandlung der verschiedenen Anlegergruppen

3.2.3.1. Natürliche Person mit Privatvermögen

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 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).

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.

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 3.2.3.1. 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.

3.2.3.2. Natürliche Person mit Betriebsvermögen

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 genauso 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.

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.

3.2.3.3. Juristische Person mit Betriebsvermögen

Besteuerung der laufenden Einkünfte

Werden Anteile an Immobilienfonds im Betriebsvermögen einer juristischen Person (wie z.B. einer GmbH oder AG) gehalten, unterliegen die laufenden Einkünfte der Körperschaftssteuer 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.

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.

3.2.3.4. Juristische Person mit Einkünften aus Kapitalvermögen

Besteuerung der laufenden Einkünfte

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

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 beträgt „nur“ 25% (§ 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 seit 01.04.2012 in die Steuererklärung aufnehmen (25% KÖSt).

Für Zuflüsse ab dem 01.01.2016 erhöht sich der KESt-Satz von 25% auf 27,5%. Für Körperschaften mit Einkünften aus Kapitalvermögen bleibt es jedoch für diese Einkünfte beim 25%-igen KÖSt-Satz.

Wenn nicht die kuponauszahlende Stelle bei diesen Steuerpflichtigen weiterhin den 25%-igen KESt-Satz anwendet, kann der Steuerpflichtige die zu viel einbehaltene KESt beim Finanzamt rückerstatten lassen.

3.2.3.5. Privatstiftung

Besteuerung der laufenden Einkünfte

Die laufenden Einkünfte aus einem öffentlich angebotenen (Publikums-)Immobilienfonds unterliegen bei der Privatstiftung der sogenannten Zwischenbesteuerung. Diese Zwischensteuer beträgt 25% 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.

Besteuerung bei Anteilsveräußerung

Der Verkauf von Altanteilen ist (wegen Ablaufs der Spekulationsfrist) seit 01.01.2012 steuerfrei.

Der Verkauf von Neuanteilen ist immer steuerpflichtig:

Der Veräußerungsgewinn unterliegt immer (unabhängig von der Behaltedauer) der Zwischensteuer (25%) und muss in die Steuererklärung der Stiftung aufgenommen werden (auch wenn die Bank KESt einbehalten hat).

3.3. 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 Ausländereigenschaft 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.

Ausländische Körperschaften müssen grundsätzlich immer eine Steuererklärung für die in Österreich steuerpflichtigen Einkünfte abgeben, wenn sie nicht befreit sind (wie z.B. Pensionskassen und Versorgungseinrichtungen, die gewisse Voraussetzungen erfüllen). Die Körperschaftsteuer in Österreich beträgt 25%. Andere Ertragsteuern (wie z.B. eine Gewerbesteuer) fallen in Österreich nicht an.

4. Stichtag für den Rechnungsabschluss und Angabe der Häufigkeit und Form der Ausschüttung

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit von 01.01. bis 31.12. eines Kalenderjahres.

Die Ausschüttung bzw. Auszahlung gemäß § 14 Abs.1 2.Satz ImmoInvFG iVm. Artikel 7 der Fondsbestimmungen erfolgt ab 15.02. des folgenden Rechnungsjahres.

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.

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

- **Kündigung der Verwaltung**

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

i. 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.
ii. 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 ii) ist während einer Kündigung gemäß i) nicht zulässig.

- **Andere Beendigungsgründe des Fonds**

i. Übertragung der Verwaltung auf eine andere KAG für Immobilien unter Einhaltung einer dreimonatigen Ankündigungsfrist.
ii. 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.
iii. 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 Wegfall der Konzession, übernimmt die Depotbank die vorläufige Verwaltung und muss für den Fonds, sofern sie dessen Verwaltung nicht binnen eines Monats auf eine andere Verwaltungsgesellschaft überträgt, die Abwicklung einleiten.

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 Liquidationserlöses nach Ende der Abwicklung.

6. Modalitäten und Bedingungen für die Ausgabe und/oder den Verkauf der Anteile

6.1. Ausgabe von Anteilen

Die Ausgabe erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

Die Anzahl der ausgegebenen Anteile und der entsprechenden Anteilscheine je Anteilsgattung ist grundsätzlich nicht beschränkt. Die Anteile können bei den im Anhang angeführten Stellen erworben werden.

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

Ausgabeaufschlag und Ausgabepreis

Bei Festsetzung des Ausgabepreises kann dem Wert eines Anteiles zur Abgeltung der Ausgabekosten ein Ausgabeaufschlag hinzugerechnet werden.

Der Ausgabeaufschlag beträgt bis zu 3% des Wertes eines Anteiles.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages aufgerundet auf den nächsten 1 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.

Abrechnungsstichtag

Der bei Auftragserteilung bis 10:00 MEZ zur Abrechnung kommende gültige Ausgabepreis ist der von der Depotbank veröffentlichte Rechenwert des nächsten Bankarbeitstages zuzüglich des Ausgabeaufschlages. Die Wertstellung der Belastung des Kaufpreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach der Erteilung des Kaufauftrages.

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

Rücknahme von Anteilen

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.

Die Rücknahme von Anteilen erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

Spätestens mit 1.1.2027 gelten für diesen Fonds neue gesetzliche Regelungen für Anteilsrückgaben. [Das entsprechende Gesetz tritt mit 1.1.2022 in Kraft, sieht jedoch für bestehende Fonds Übergangfristen auch zum Schutz der Anleger vor.] 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 wird die Anleger zeitgerecht gemäß den gesetzlichen Veröffentlichungspflichten im Voraus informieren.

Aussetzung

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 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 Vermögenswerte 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.

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

Rücknahmeabschlag und Rücknahmepreis

Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

Der Rücknahmepreis entspricht dem Anteilswert abgerundet auf den nächsten 1 Cent.

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.

Abrechnungsstichtag

Der bei Auftragserteilung bis 10:00 MEZ zur Abrechnung kommende gültige Rücknahmepreis ist der von der Depotbank veröffentlichte Rechenwert des nächsten österreichischen Bankarbeitstages. Die Wertstellung der Gutschrift des Verkaufspreises erfolgt zwei Bankarbeitstage nach der Erteilung des Verkaufsauftrages.

6.3. 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 den im Anhang angeführten Stellen erfolgt ohne Berechnung zusätzlicher Kosten mit Ausnahme der Berechnung des Ausgabeaufschlags bei Ausgabe von Anteilscheinen

Bei Rücknahme der Anteilscheine ist kein Rücknahmeabschlag zu bezahlen.

Veröffentlichung der Ausgabe- und Rücknahmepreise

Der Wert eines Anteiles, der Ausgabe- und Rücknahmepreis wird börsentäglich in elektronischer Form auf der Homepage http://www.llbimmo.at/ veröffentlicht.

Der jüngste Nettoinventarwert des Fonds findet sich auf der Homepage der KAG für Immobilien unter https://graphic.tipas.com/tipasplus/PublicFundsOverview.aspx?POCHA5=*A&SPRACHE=DEU&UMGE=CPAGIM.

6.4. Regeln für die Vermögensbewertung und Preisermittlung

Der **Wert eines Immobilienfondsanteiles** oder einer Anteilsgattung ergibt sich aus der Teilung des Gesamtwertes des Immobilienfonds bzw. 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 Fonds 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 Fonds.

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 Depotbank zu ermitteln.

Immobilien

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.

Immobilien sind aufgrund ihrer Beschaffenheit als schwer bewertbare Vermögenswerte einzustufen. Trotz Verwendung anerkannter und konservativer Bewertungsmethoden der Immobilienbewertung kann es zu Veränderungen der ermittelten Vermögenswerte kommen.

Wertpapiere und Bankguthaben

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.

Bei der Ermittlung der Kurswerte werden die letzten verfügbaren (=veröffentlichten) Börsenkurse 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 (Anteil an OGAW) werden mit den zuletzt verfügbaren Rücknahmepreisen bewertet bzw. sofern deren Anteile an Börsen oder geregelten Märkten gehandelt werden, mit den jeweils zuletzt verfügbaren Schlusskursen.

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.

Bankdarlehen

Bei Finanzierungs-Verbindlichkeiten werden Fixzinskredite gemäß dem Vorsichtsprinzip und der vorrangigen Marktpraxis mit dem Rückzahlungswert (Nominalbetrag) bewertet.

Häufigkeit der Berechnung der Preise

Die Berechnung des Ausgabepreises erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

Die Berechnung des Rücknahmepreises erfolgt zu den in den Fondsbestimmungen angeführten Zeitpunkten.

7. Beschreibung der Regeln für die Verwendung der Erträge

Erträgnisverwendung 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 KAG für

Immobilien auszuschütten, soweit er nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens zu verwenden ist; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Erträgnisverwendung 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.

Erträgnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KESt-Abzug

Vertrieb im Inland und/oder Ausland:

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gem. § 14 ImmoInvFG iVm § 94 EStG vorgenommen.

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

Werden diese Voraussetzungen zum Auszahlungszeitpunkt nicht erfüllt, ist der gemäß § 14 ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszuzahlen.

8. Beschreibung der Anlageziele des Immobilienfonds, einschließlich der finanziellen Ziele, der Anlagepolitik, etwaiger Beschränkungen bei dieser Anlagepolitik sowie der Angabe der Befugnisse der Kreditaufnahme, von denen bei der Verwaltung des Immobilienfonds Gebrauch gemacht werden kann

HINWEIS:

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

Die nachstehende Beschreibung berücksichtigt nicht das individuelle Risikoprofil des Anlegers und ist hierzu ggf. eine persönliche fachgerechte Anlageberatung empfehlenswert.

8.1. Anlageziele / -politik

Der LLB Semper Real Estate ist ein offener Immobilienfonds, der darauf ausgerichtet ist, Erträge aus Immobilienveranlagungen zu erzielen. Die Veranlagungsstrategie konzentriert sich dabei auf den österreichischen und deutschen Immobilienmarkt. Das Schwergewicht liegt dabei auf Immobilienbereichen mit hohen und stabilen laufenden Erträgen. Vor allem handelt es sich dabei um gewerblich genutzte Immobilien, wie insbesondere Einzelhandelsimmobilien, vollvermietete Bürohäuser, Hotelimmobilien oder Logistikobjekte. Andere Kategorien können, abhängig von der Marktentwicklung, in Zukunft aber ebenfalls in das Portfolio des Fonds aufgenommen werden.

8.2. Nachhaltigkeit/ESG im Fondsmanagement

Der Fonds unterliegt der europäischen Offenlegungsverordnung[5]. Der LLB Semper Real Estate berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht. Es wurde in den letzten Jahren ein Nachhaltigkeitsprozess für Transaktionen und Bewirtschaftung festgelegt, der auch laufend weiterentwickelt wird. Die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen bei Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren ist kein verbindlicher Bewertungsfaktor bei Investmententscheidungen. Dennoch strebt die LLB Immo KAG nach Verfügbarkeit der Daten die verbindliche Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen bei Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren auch für den "LLB Semper Real Estate" in der Zukunft an. In diesem Zusammenhang sind die Überarbeitung und Konkretisierung des Nachhaltigkeitsprozesses vorgesehen. Die Datenverfügbarkeit und -qualität wird laufend verbessert, folgende Zahlen wurden vorläufig ermittelt.

Die Möglichkeiten zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsfaktoren eines Objektes werden im Einzelfall und stets unter Beachtung der Interessen der Anleger beurteilt.

[5] EU-Verordnung 2019/2088 (SFDR - Sustainable Finance Disclosure Regulation), auch "light green"-Ansatz bzw. -Produkte genannt

8.3. Veräußerung und Belastung von Immobilien

Die Veräußerung von Immobilien ist zulässig, soweit die Gegenleistung den gemäß 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 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.

Die Strategie bei der Fremdmittelaufnahme ist dahingehend gestaltet, dass im langfristigen Durchschnitt eine Fremdmittelquote von etwa 40% der Verkehrswerte des Immobilienvermögens angestrebt wird. Kurzfristig bzw. zur Nutzung von Marktopportunitäten kann diese Quote bis auf das gesetzlich zulässige Ausmaß von 50% des Verkehrswertes der gesamten Immobilien ausgeweitet werden. Andererseits kann in Folge von hohen Mittelzuflüssen, strategischen Verkäufen von Immobilien bzw. außergewöhnlichen Marktumständen, welche die Aufnahme von Fremdmitteln im Interesse der Anteilsinhaber nicht ratsam erscheinen lassen, die Fremdfinanzierungsquote komplett zurückgenommen werden.

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

Der Immobilienfonds kann seine Anlagestrategie durch eine Änderung des vorliegenden Dokumentes und eine Aktualisierung des Basisinformationsblatts gemäß EU-VO 1286/2014 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.

10. Risikomanagement

10.1. Beschreibung Risikomanagement

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-, 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 8 im Rahmen der Anlagestrategie und Anlagepolitik des Fonds festgelegt.

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

10.2. Hebelfinanzierung

Der Fonds darf Hebelfinanzierungen in Form von Krediten für Immobilien einsetzen, die 50% des Verkehrswertes der gesamten Vermögensgegenstände gemäß §21 ImmoInvFG nicht überschreiten dürfen. Etwa vorhandene kurzfristige Fremdfinanzierungen sind hierbei zu berücksichtigen. Zur Absicherung dieser Kredite können Derivate eingesetzt werden.

Die damit verbundenen Risiken werden unter Punkt 10.5. „Weitere Techniken und Instrumente der Anlagepolitik“ und unter Punkt 10.6. „Risikoprofil des Immobilienfonds“ dargestellt.

Es bestehen keine Vereinbarungen über Sicherheiten und über die Wiederverwendung von Vermögenswerten.

a) Berechnung Hebelfinanzierung

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

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

- AIF-Bruttomethode

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

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

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

- AIF-Commitment-Methode

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

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

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

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

b) Höchstmaß Hebelfinanzierung

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

Der maximale Wert gemäß AIF-Commitment-Methode für den Fonds beträgt 200% des Nettoinventarwertes.

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

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

10.3. Liquiditätsrisikomanagement

Die KAG für Immobilien wendet folgendes Verfahren zur Überwachung des Liquiditätsrisikos des Fonds 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 unten unter Punkt 10.6 erwähnte 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.

Limits für die Liquidität ergeben sich aus den Bestimmungen des ImmoInvFG, die in Abschnitt II Punkt 6.2. dieses Dokuments dargestellt sind.

Die Auswirkungen der Liquiditätssituation auf die Rücknahme der Anteile sind in Abschnitt II Punkt 6. dieses Dokuments beschrieben.

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 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.

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.

10.4. Kurzfristige Kreditaufnahme

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

10.5. 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 angeführten Börsen amtlich zugelassen sind oder an einem der im Anhang 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 Fonds schließt derzeit keine Pensionsgeschäfte ab.

Wertpapierleihe

Gemäß Fondsbestimmungen dürfen Wertpapierleihegeschäfte bis zu 30% des Fondsvermögens eingesetzt werden. Dieser Fonds schließt derzeit keine Wertpapierleihegeschäfte ab.

Total Return Swaps

Total-Return-Swaps oder vergleichbare derivative Instrumente werden für den Immobilienfonds derzeit nicht durchgeführt.

Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögenswerten

Es bestehen keine Vereinbarungen über Sicherheiten. Vom Recht der Wiederverwendung von Sicherheiten und Vermögenswerten wird kein Gebrauch gemacht.

10.6. Risikoprofil des Fonds

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

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.

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

Auf Grund der unterschiedlichen Ausgestaltung der einzelnen Anteilsgattungen kann das wirtschaftliche Ergebnis, das der Anleger mit seinem Investment erzielt, variieren, je nachdem, zu welcher Anteilsgattung die von ihm erworbenen Anteile gehören.

Für diesen Fonds können die im Basisinformationsblatt gemäß EU-VO 1286/2014 **angeführten Risiken von Bedeutung sein.**

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

- **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. 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 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 i.d.R. die Kurse der festverzinslichen Wertpapiere. Fällt dagegen das Marktzinsniveau, so tritt bei festverzinslichen Wertpapieren eine gegenläufige Kursentwicklung ein. In beiden Fällen führt die Kursentwicklung dazu, dass die Rendite des 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. 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.

- **Zinsänderungsrisiko**

Risiko bei Liquiditätsanlagen

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 i.d.R. 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 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.

Risiko bei Fremd- bzw. Hebelfinanzierung

Fremd- bzw. Hebelfinanzierungen bieten die Möglichkeit, den Investitionsgrad bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital zu erhöhen und folglich auch die auf das Eigenkapital erzielte Rendite. Man spricht dann vom sogenannten Hebeleffekt. Dieser Hebeleffekt kann jedoch auch gegenteilig wirken, wenn nämlich die für die Fremd- bzw. Hebelfinanzierungen zu bezahlenden Zinsen steigen.

- **Kreditrisiko bzw. Emittentenrisiko**

Damit wird das Risiko bezeichnet, dass ein Emittent oder eine Gegenpartei seinen/ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann.

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 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.

- **Erfüllungsrisiko bzw. Kontrahentenrisiko (Ausfallsrisiko 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.

- **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 zu Änderungen während der Laufzeit eines Mietvertrages kommt, und der Mieter verspätet die Miete zahlt, mit den Mietzahlungen in Rückstand gerät oder zahlungsunfähig wird.

- **Risiko von Leerständen**

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 leer stehende Immobilie nicht übergangslos wiedervermietet werden, sodass es für die Zeit eines Leerstandes bis zur Neuvermietung zu Mietausfällen kommt.

- **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, v.a. 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).

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.

- **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 (z.B. einem Engpass bei liquiden Mitteln) vorübergehend aussetzen, wobei der Anteilspreis niedriger liegen kann als derjenige vor Aussetzung der Rücknahme.

- **Wechselkurs- 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.

- **Verwahrrisiko**

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

Organismen für gemeinsame Anlagen, in die der Fonds als Zielfonds veranlagt, bzw. die Vermögensgegenständen in die diese Zielfonds veranlagen, können einem erhöhten Verwahrrisiko unterliegen.

- **Klumpenrisiko bzw. Konzentrationsrisiko**

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

- **Werterhaltungsrisiko (z.B. zur Behebung von Schäden aus Elementarereignissen, von Baumängeln oder Altlasten)**

Hierbei handelt es sich um das Risiko, dass unvorhergesehene oder höhere Aufwendungen für den Werterhalt einer Immobilie erforderlich sind.

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 z. B. 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 Fonds entstehen. Diese Risiken sind auch durch sorgfältige Prüfung des Objekts bereits vor dem Erwerb nicht auszuschließen.

- **Performancerisiko**

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.

- **Information über die Leistungsfähigkeit allfälliger Garantiegeber**

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

- **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.

- **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.

- **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 z.B. 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.

- **Länder- 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 z.B. Zahlungen, auf die der Immobilienfonds Anspruch hat, ausbleiben oder in einer Währung erfolgen, die aufgrund von Devisenbeschränkungen nicht mehr konvertierbar ist.

- **Operationelles 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.

- **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.

- **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:

a. Die erworbenen befristeten Rechte können verfallen oder eine Wertminderung erleiden.
b. Das Verlustrisiko kann nicht bestimmbar sein und auch über etwaige geleistete Sicherheiten hinausgehen.
c. Geschäfte, mit denen die Risiken ausgeschlossen sind oder eingeschränkt werden sollen, können möglicherweise nicht oder nur zu einem verlustbringenden Marktpreis getätigt werden.
d. 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:

a. 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);
b. der wirtschaftliche Erfolg des OTC-Geschäftes kann durch den Ausfall des Kontrahenten gefährdet sein (Kontrahentenrisiko);

- **Risiko zur Sicherheit hinterlegter Vermögensgegenstände (Collateral-Risiko)**

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

- **Nachhaltigkeitsrisiken (und Art.6 Disclosure VO)**

Unter einem Nachhaltigkeitsrisiko versteht man die potenziell negativen Auswirkungen auf den Wert einer Investition. Zu diesen Nachhaltigkeitsfaktoren können ökologische und soziale Gesichtspunkte gehören sowie Aspekte der Corporate Governance oder Faktoren, die entweder externer oder makroökonomischer Natur sein können (wie z.B. klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken oder Transitionsrisiken), aber auch in direktem Zusammenhang mit der Tätigkeit eines Unternehmens stehen können (wie z.B. Umweltauswirkungen der Unternehmenstätigkeit). Transitionsrisiken sind solche, die sich aus dem Umstieg auf eine kohlendioxidfreie Wirtschaft ergeben.

Der Nachhaltigkeitsansatz des Fonds berücksichtigt u.a. Nachhaltigkeitsrisiken und den Umgang mit den nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionen. Die relevanten Nachhaltigkeitsrisiken werden identifiziert, den bestehenden Risikokategorien zugeordnet und bewertet. Nachhaltigkeitsrisiken stellen keine eigene Risikoart dar. Diese sind Teil bereits bestehender Risikokategorien, welche sich potenziell auf den Immobilienfonds auswirken.

Für den Fonds wurde ein Auswahlprozess für Immobilieninvestitionen entwickelt, welcher ein besonderes Augenmerk auf die Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken legt. Auf Basis des Ansatzes für nachhaltige Immobilieninvestments kommt es bereits bei dem Ankauf von neuen Immobilien zu einer Vorselektion anhand nachhaltiger Kriterien. Das verschafft sich in Zusammenarbeit mit Vertragspartnern eine möglichst breite Datenbasis. Diese wird zur Erstellung einer Nachhaltigkeitsbewertung und bei der Entscheidung für einen Ankauf sowie bei der Bewirtschaftung herangezogen.

Als eine der größten Nachhaltigkeitsrisiken ist der Klimawandel anzusehen. Dieser führt zu vermehrten Wetterextremen, welche unter anderem Gebäudeschäden und höhere Versicherungsprämien zur Folge haben können.

Nachhaltigkeitsrisiken können zu einer wesentlichen Verschlechterung des Finanzprofils, der Rentabilität oder des Rufs eines Unternehmens führen und sich somit in bedeutendem Maße auf die Performance auswirken. Der Ausschluss von Investitionen, die nicht den vordefinierten Nachhaltigkeitskriterien entsprechen, birgt das Risiko, dass der Fonds auf möglicherweise attraktive Anlagemöglichkeiten verzichten muss.

11. Methode, Höhe und Berechnung der zu Lasten des Immobilienfonds gehenden Vergütungen für die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte und der Unkostenerstattungen an die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, die Depotbank oder Dritte durch den Immobilienfonds

Total Expense Ratio (TER):……1,21[6]

Die Total Expense Ratio beinhaltet alle Kosten, die dem Immobilienfonds angelastet werden, ausgenommen sind Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Belastung sowie der Veräußerung von Vermögensgegenständen stehen. Die TER ist anhand der Zahlen des letzten geprüften Rechenschaftsberichts zu berechnen. Die Berechnung der TER erfolgt gemäß den Bestimmungen im Anhang Punkt II.

Die Angaben zu den laufenden Kosten gemäß PRIIPs sind im aktuellen Basisinformationsblatt gemäß EU-VO 1286/20147 im Abschnitt "Zusammensetzung der Kosten" angeführt.

11.1. Verwaltungsgebühren

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 1,8% des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird. Die KAG für Immobilien erhält für die Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Bewertung der Vermögenswerte eine jährliche Gebühr (Administrationsgebühr) von bis zu 0,10% des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

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.

11.2. Aufwendungen

Sonstige Kosten

Für den Immobilienfonds werden im Rahmen der Verwaltung des Fonds 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 „Entwicklung des Fondsvermögens“ im Abschnitt „Fondsergebnis“** aufgelistet.

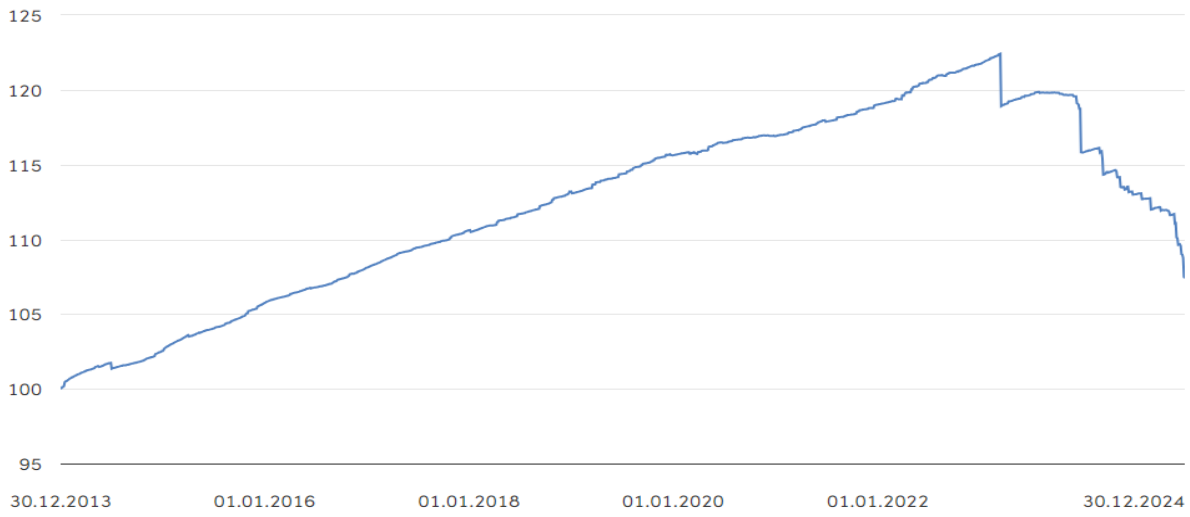
- **Fremdkapitalkosten**, die durch die Kreditaufnahme auf Kosten des Immobilienfonds entstehen sowie Liquiditätsbereitstellungs- und Besicherungskosten.
- Bei der Verwaltung von Immobilien entstehende **Bewirtschaftungskosten** (Verwaltungs-, Instandhaltungs-, Erhaltungs-, Verbesserungs-, Betriebskosten inkl. Steuern und Gebühren sowie Kosten der Neuvermietung), die für den Liegenschaftseigentümer anfallen und nicht auf die Mieter übergewälzt werden können.
- **Kosten für Steuerberater, Buchhalter oder Rechtsberatungs- und sonstige Beratungsleistungen** (inkl. Steuern und Gebühren) im Rahmen der laufenden Verwaltung der Immobilien.
- **Alle sonstigen durch den Erwerb, die Bebauung, den Umbau, 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. Die aliquoten Nebenkosten finden sich unter der Kategorie „Anteilige Anschaffungsnebenkosten“ im Fondsergebnis. Fallen diese Nebenkosten bei der Veräußerung einer Immobilie an, so werden sie zur Gänze im Zeitpunkt der

[6] per 29.12.2023 für die Tranchen AT0000622980, AT0000615158, AT0000A0B5Z9

Veräußerung im Fondsvermögen berücksichtigt und sind im Fondsergebnis unter „Veräußerungsergebnis“ erfasst.

- **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 A. 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.
- **Kosten für Pflichtveröffentlichungen und die Erstellung des Rechenschaftsberichts.**
- **Depotgebühren.**
- **Prüfungskosten, einschließlich damit verbundener Beratungs- und Abschlusskosten.**
- **Jährliche Vergütung der Depotbank für ihre Tätigkeit** von bis zu 0,10% des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.
- Weiters können Kosten, die sich aus **aufsichtsrechtlichen Meldepflichten** ergeben, dem Immobilienfonds verrechnet werden.

12. Bisherige Wertentwicklung des Fonds



Die Angaben beziehen sich auf die Wertentwicklung des Fonds[7] von 30.12.2014 bis 30.12.2024. Die aktuellen Werte entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter http://www.llbimmo.at oder dem Rechenschaftsbericht.

Zusätzliche Informationen sind dem Basisinformationsblatts gemäß EU-VO 1286/ des Fonds zu entnehmen.

Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu.

.....

Geschäftsleitung

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

[7] Tranchen AT0000622980, AT0000615158, AT0000A0B5Z9

ANHANG

- Total Expense Ratio

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

Anhang zu Total Expense Ratio

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:

TER % = Gesamtkosten *100 / 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.

FONDSBESTIMMUNGEN GEMÄß IMMOINVFG IVM. AIFMG FÜR IMMOBILIENFONDS

LLB SEMPER REAL ESTATE

Die Fondsbestimmungen für den **LLB Semper Real Estate** (im Folgenden „Immobilienfonds"), wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der LLB Semper Real Estate ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (nachstehend „KAG für Immobilien" genannt), mit Sitz in 1010 Wien verwaltet.

Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

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

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

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

Die für den Immobilienfonds bestellte Depotbank gemäß ImmoInvFG, die gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG ist, (nachstehend „Verwahrstelle" oder „Depotbank") ist die Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, 1010 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

Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Bei der Auswahl der Immobilien werden Ertragskraft und Risikostreuung hinsichtlich Lage und Nutzung berücksichtigt. Zu diesem Zwecke wird sowohl in nationale als auch internationale Immobilien investiert. Entsprechend der aktuellen Markteinschätzung der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und steuerlicher Rahmenbedingungen können Schwerpunkte in folgenden Bereichen gesetzt werden: gewerblich genutzte Immobilien, wie insbesondere Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsimmobilien, Logistik, Freizeit/Hotel oder PKW-Stellplätze; weiters kann in Wohnimmobilien investiert werden.

Der Immobilienfonds muss aus mindestens zehn Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG bestehen. Keiner der Vermögenswerte darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds übersteigen. Diese Begrenzungen 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 Veranlagungsschwerpunkts für das Fondsvermögen erworben bzw. veräußert.

Immobilien

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

1. bebaute Grundstücke;

2. Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40 % des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;

3. unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten Grundstücke insgesamt 30 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;

4. Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

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

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

- außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, sofern der Wert dieser Immobilien zur Zeit des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke dieser Art 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet. Innerhalb der Grenze von 20 % sind zusätzlich die in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen, mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Wertes des Immobilienfonds der Wert der Grundstücke tritt, zu beachten.

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

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

Grundstücks-Gesellschaften

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften 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, Kommunalschuld-verschreibungen 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.

Derivative Instrumente können auch permanent zur Absicherung von Krediten oder Darlehen eingesetzt werden.

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 wird verwendet. Nähere Angaben finden sich im Prospekt (Punkt 10.2.)

Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards

Rechnungslegung

- **Transaktionen**, die der Immobilienfonds eingeht (z.B. Käufe und Verkäufe von Immobilien oder Wertpapieren), Erträge sowie der Ersatz von Aufwendungen werden möglichst zeitnahe, geordnet und vollständig verbucht.
- **Nebenkosten** im Zuge der Anschaffung einer Immobilie bzw. einer Projektentwicklung werden für die jeweilige Immobilie oder Grundstücks-Gesellschaft ab dem Jahr der Einbuchung im Fondsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig verteilt dem Fondsvermögen angelastet. Die KAG für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen 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, wenn anzunehmen ist, dass der Wert der zuletzt erstellen Bewertung um mehr als 10% abweicht.

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

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

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 Depotbank zu ermitteln.

Der Wert der Anteile wird an jedem österreichischen Bankarbeitstag (ausgenommen Karfreitag und Silvester) ermittelt.

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von bis zu 5 % zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien aufgerundet auf den nächsten 1 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.

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

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert aufgerundet auf den nächsten 1 Cent.

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 entspricht dem Kalenderjahr.

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 und/oder Thesaurierungsanteilscheine ohne KESt-Abzug ausgegeben werden.

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

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 15. Februar des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

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 15. Februar ein gemäß ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

Erträgnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KESt-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche)

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

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

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

Erträgnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KESt-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)

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

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

Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 1,8 % des Fondsvermögens, die auf Grund der Monatsendwerte errechnet wird.

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

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

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu 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.

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung von bis zu 0,10 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte errechnet wird.

Die KAG für Immobilien erhält für die Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Bewertung der Vermögenswerte eine jährliche Gebühr (Administrationsgebühr) von bis zu 0,10 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 0,5 % 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 http://www.llbimmo.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[8]

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 Regulat-ed 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 FU-TURES EUROPE, ICE FUTURES EUROPE - AGRICULTURAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - FINANCIAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - EQUITY PROD-UCTS 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

[8] 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.

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 z.B. durch SEC, FINRA)

5. Börsen mit Futures und Options Märkten

5.1.	Argentinien:	Bolsa de Comercio de Buenos Aires
5.2.	Australien:	Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
5.3.	Brasilien:	Bolsa 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 Internatonal 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)