

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, sodass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

SemperReal Estate

ISIN: AT0000622980, AT0000615158, AT0000A0B5Z9, per 18.12.2017: AT0000A1Z189, AT0000A1Z197, AT0000A1Z1A2

Für die Tranchen AT0000A1Z189, AT0000A1Z197, AT0000A1Z1A2 gilt ein Mindestvolumen je Anleger von EUR 1 Mio.

Fondswährung: EUR

Dieser Fonds ist ein Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG und wird verwaltet von der Semper Constantia Immo Invest GmbH.

Ziele und Anlagepolitik

Der SemperReal Estate ist darauf ausgerichtet durch die Auswahl der Anlagewerte und professionelles Management regelmäßige Erträge aus Mieten zu erzielen sowie einen kontinuierlichen angemessenen Wertzuwachs der Immobilien zu erreichen.

Der Fonds konzentriert sich auf attraktive Standorte auf dem deutschen und österreichischen Immobilienmarkt. Als Objektarten werden voll vermietete Gewerbeimmobilien (Büro, Einzelhandel, Hotel, Logistik) mit hohen und stabilen Erträgen bevorzugt. Das Immobilienvermögen wird dabei nach Lage, Größe und Nutzungsart gemischt.

Die sorgfältige Auswahl der Mieter hinsichtlich Mietvertragslaufzeit, Indexierung der Mietverträge und Bonität der Mieter bildet die Basis für den Wertzuwachs und die Entwicklung des Fonds. Abhängig von der Marktentwicklung können in Zukunft auch andere Nutzungsarten und Regionen oder ein Investment in Projektentwicklungen in das Portfolio des Fonds aufgenommen werden.

Die Erträge des Fonds werden bei der Anteilsgattung (A) ab 15.02. des folgenden Rechnungsjahres ausgeschüttet, bei den Anteilsgattungen (V) und (VTA) verbleiben diese im Fonds und erhöhen den Wert der Anteile.

Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen, und mindestens 10% des Fondsvermögens müssen, in liquiden Mitteln veranlagt werden. Der SemperReal Estate veranlagt im Rahmen der Liquiditätsvorschriften in Bankguthaben. Der Fonds darf Kredite bis zu 50% des Wertes aller Liegenschaften im Fonds aufnehmen.

Derivative Finanzinstrumente werden lediglich zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, eingesetzt.

Sie können von der Depotbank vorbehaltlich einer Aussetzung der Rücknahme durch die KAG aufgrund außergewöhnlicher Umstände zur Wahrung von Anlegerinteressen börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen.

Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

Risiko- und Ertragsprofil



1	2	3	4	5	6	7
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Der Risikoindikator beruht auf historischen Daten und kann nicht als verlässlicher Hinweis auf das künftige Risiko-Ertrags-Profil herangezogen werden.

Eine Einstufung in Kategorie 1 bedeutet nicht, dass es sich um eine risikofreie Anlage handelt. Die Risikoeinstufung kann sich im Laufe der Zeit ändern.

Aufgrund gemessener Kursschwankungen in der Vergangenheit erfolgt eine Einstufung in Kategorie 1.

Die Mietzinsausfallsrate stellt Mietzinsausfälle als Prozentsatz der Soll-Netto-Mietzinsen dar und beträgt im Rechnungsjahr 2017 4,52%.

RISIKEN, die von der Risikoeinstufung nicht erfasst werden und trotzdem für den Fonds von Bedeutung sind:

Immobilienrisiken: Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen, erforderlichen Mietreduktionen oder Mietausfällen sinken. Mieterakquisitions- und Mietobjektadaptierungskosten können anfallen. Objektstandorte können an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Mögliche rechtliche Änderungen können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung verzögern oder teurer werden als angenommen. Das fertiggestellte Gebäude kann ggf. nicht sofort vermietet werden oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

Liquiditätsrisiken: Immobilien können - anders als z.B. Aktien - nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die KAG die Anteilrücknahme aussetzen, mit der Folge, dass die Anleger - ggf. längere Zeit - nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. Es kann zur Abwicklung des Fonds und zur Veräußerung sämtlicher Vermögensgegenstände kommen. Ggf. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

Fremdfinanzierte Immobilien: Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Fondspreis aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen und -minderungen.

Kontrahentenrisiken, Derivate und Währungsrisiken: Erwirbt der Fonds zu Absicherungszwecken Finanzinstrumente (Derivate), können sich beim Ausfall des Kontraktpartners finanzielle Risiken ergeben.

Klumpenrisiko: Risiken, die auf eine Konzentration auf bestimmte Anlagen, Branchen, Regionen oder Märkte zurückzuführen sind.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält Abschnitt II (Punkt 10) des Prospekts und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG.

Kosten

Die entnommenen Gebühren werden für die Verwaltung des Fonds verwendet. Darin enthalten sind die Kosten für den Vertrieb und das Marketing der Fondsanteile. Durch die Entnahme der Kosten wird die mögliche Wertentwicklung geschmälert.

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage

Ausgabeaufschlag 3,00%

Rücknahmeaufschlag 0,00%

Dabei handelt es sich um eine Höchstbetrag, der von Ihrem Anlagebetrag bei Kauf bzw. Verkauf abgezogen wird und somit die Rendite vermindert. Die aktuellen Gebühren können jederzeit bei der Vertriebsstelle erfragt werden.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden

Laufende Kosten 1,29%

Die "laufenden Kosten" wurden auf Basis der Zahlen des letzten Geschäftsjahres, welches am 31. Dezember 2017 endete, berechnet. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken und enthalten weder Kosten und Gebühren für An- und Verkäufe von Vermögensgegenständen noch Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten für Immobilien. Die "Laufenden Kosten" können von Jahr zu Jahr voneinander abweichen. Eine Darstellung der in den "Laufenden Kosten" enthaltenen Kostenbestandteile findet sich im aktuellen Rechenschaftsbericht unter Punkt Aufwendungen.

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

An die Wertentwicklung des Fonds gebundene Gebühren Es gibt keine an die Wertentwicklung des Fonds gebundenen Gebühren.

Bei Immobilientransaktionen fällt eine Gebühr von 1,0% des Kaufpreises an; bei Projektentwicklungen und Baumaßnahmen sind bis zu 2% der Baukosten fällig.

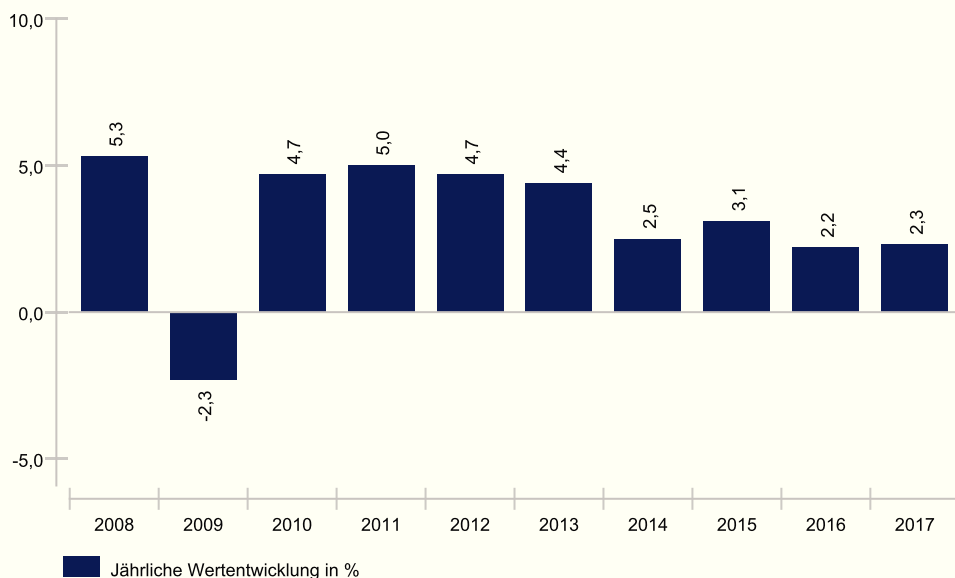
Der Rechenschaftsbericht des Fonds für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

Wertentwicklung in der Vergangenheit

Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.

Die nachstehende Grafik zeigt die Wertentwicklung des Fonds in EUR unter Berücksichtigung sämtlicher Kosten und Gebühren, mit Ausnahme der Ausgabeauf- und Rücknahmeaufschläge.

SemperReal Estate (A)



Der Fonds wurde im Juli 2004 aufgelegt.

AT0000615158, AT0000622980,
AT0000A0B5Z9 = Retailtranche

AT0000A1Z189, AT0000A1Z197,
AT0000A1Z1A2 = institutionelle Tranche ab
18.12.2017

Berechnung lt. OeKB-Methode

Praktische Informationen

- Depotbank: SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK AKTIENGESELLSCHAFT, Wien

- Der Prospekt einschließlich der Fondsbestimmungen, die Wesentlichen Anlegerinformationen und die Rechenschafts- und Halbjahresberichte, die aktuellen Anteilspreise sowie sonstige Informationen sind jederzeit kostenlos in deutscher Sprache bei der Verwaltungsgesellschaft erhältlich bzw. auf unserer Homepage www.sc-immo.at abrufbar.

- Einzelheiten der aktuellen Vergütungspolitik inklusive Angaben zur Berechnung, zu den für die Zuteilung der Vergütung und sonstigen Zuwendungen zuständigen Personen sowie den Mitgliedern des Vergütungsausschusses finden Sie im Internet unter [www.sc-immo.at/Rechtliche Hinweise](http://www.sc-immo.at/Rechtliche_Hinweise). Auf Anfrage stellen wir kostenlos eine Papierversion dieser Informationen zur Verfügung.

- Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf der Homepage der Verwaltungsgesellschaft unter www.sc-immo.at veröffentlicht.

- Die Besteuerung von Erträgen oder Kapitalgewinnen aus dem Fonds hängen beim jeweiligen Anleger von der Steuersituation und/oder von dem Ort, an dem das Kapital investiert wird, ab. Bei offenen Fragen sollte eine professionelle Auskunft eingeholt werden.

- Die Semper Constantia Immo Invest GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Prospekts iVm. Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG vereinbar ist.

- Der Fonds ist in Österreich und Deutschland (in Deutschland Vertrieb nur an semiprofessionelle und professionelle Anleger) zugelassen und wird durch die österreichische Finanzmarktaufsicht reguliert.

- Die Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 08.02.2018.