



SEMPER CONSTANTIA

IMMO INVEST GMBH

RECHENSCHAFTSBERICHT 2017 (RUMPFRECHNUNGSJAHR)

gemäß § 13 ImmoInvFG

SemperReal Deutschland

für den Berichtszeitraum vom
3. Juli 2017 bis 31. Dezember 2017

INHALTSVERZEICHNIS

I. AKTUELLE ORGANE	3
II. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE	4
III. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS	4
1. WERTENTWICKLUNG DES RUMPFRECHNUNGSJAHRES (FONDS-PERFORMANCE)	4
2. FONDSERGEBNIS	5
3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS	6
4. VERWENDUNGS(HERKUNFTS-)RECHNUNG	6
5. TÄTIGKEITSBERICHT ÜBER DAS ABGELAUFENE RUMPFRECHNUNGSJAHR	7
IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG	9
A) WERTPAPIERE	9
B) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE	10
C) BANKGUTHABEN	13
D) SONSTIGES VERMÖGEN	13
E) VERBINDLICHKEITEN	14
F) GESAMTÜBERSICHT / Nettobestandswert	15
V. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG	16
VI. IMMOBILIENMÄRKTE	17
VII. ANLAGEPOLITIK	19
VIII. STEUERLICHE BEHANDLUNG	20
IX. BESTÄTIGUNGSVERMERK	21
INFORMATIONSPFLICHTEN GEGENÜBER ANLEGERN GEMÄß § 21 AIFMG	24

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Rechenschaftsberichtes mit dem Bestätigungsvermerk darf nur in der vom Bankprüfer bestätigten Fassung erfolgen. Der Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Rechenschaftsbericht. Für abweichende Fassungen darf ohne Genehmigung des Bankprüfers weder der Bestätigungsvermerk zitiert noch auf die Prüfung verwiesen werden.

I. AKTUELLE ORGANE

Verwaltungsgesellschaft

SEMPER CONSTANTIA IMMO INVEST GMBH
1010 Wien, Teinfaltstraße 4

Aufsichtsrat

Prof. Mag. Dr. Leo W. Chini (Vorsitzender), Wien
bis 29. Juni 2017

Kommerzialrat Karl Timmel (Vorsitzender), Wien
ab 29. Juni 2017

MMag. Dr. Karl Derfler (Stellvertreter des
Vorsitzenden),
Klosterneuburg

Klaus Edelhauser, Wien

Mag. Claudia Badstöber, Wien

MMag. Gerald Deimel, Wien

Mag. Alexandre Loyoddin, EFA, CFP, Wien

Staatskommissäre

MMag. Peter Part, Wien

Mag. Gerhard Reindl (Stellvertreter), Wien

Geschäftsführung

Dipl. Ing. Alexander Budasch, Wien

Ing. Gerhard Engelsberger, MRICS, Wien
(bis 31. Dezember 2017)

MMag. Louis Obrowsky, Wien (ab 1. Jänner 2018)

Michael Schoppe, M.Sc., Wien (ab 1. Oktober 2017)

Prokura

MMag. Louis Obrowsky, Wien (bis 31. Dezember 2017)

Mag. Karin Baumgartner, MSc, Wien
(ab 1. Oktober 2017)

Depotbank (Verwahrstelle)

SEMPER CONSTANTIA
PRIVATBANK AKTIENGESELLSCHAFT
Wien

Sachverständige für Immobilienbewertung

Ing. Dkfm. Peter Steppan

Allg. beeideter gerichtlicher Sachverständiger für Bau-
und Liegenschaftswesen, Wien

Baumeister Ing. Rudolf Neubinger

allgemeiner beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Baumeisterarbeiten und
Immobilien, Graz

Ing. Jelena Orlainsky, MSc

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
Sachverständige Fachgebiet Immobilien, Wien

Ing. Sandra Hochleitner, MSc.

Allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte
Sachverständige, Wien

Mag. Karoline Imser, MRICS

Allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte
Sachverständige, Wien

DI Nicole Rigele, MRICS

Allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte
Sachverständige, Wien

MRG Metzger Realitäten Beratungs- und
Bewertungsgesellschaft mbH

KR Prof. Dr. h.c. Alfons Metzger, FRICS, CRE

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger

Bankprüfer

BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft, Wien

II. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE

Fondsstart 03.07.2017

Berichtszeitraum: 03.07.2017 bis 31.12.2017

Datum	Fondsvermögen gesamt	Ausschüttungsbranche			Thesaurierungsbranche				Vollthesaurierungsbranche		
		errechneter Wert je Ausschüttungsanteil	Ausschüttung je Ausschüttungsanteil	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Thesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInv FG	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Wertentwicklung (Performance)
31.12.2017 ¹⁾	29.499.338,79	102,22	1,24	2,22 %	102,22	1,25	0,00	2,22 %	102,22	1,25	2,22 %

¹⁾ Erster Rechnungsabschluss per 31.12.2017 (= Rumpfrechnungsjahr)

III. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

1. WERTENTWICKLUNG DES RUMPFRECHNUNGSJAHRES (FONDS-PERFORMANCE)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode:

pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlages

	Ausschüttungsanteil AT0000A1V063	Thesaurierungsanteil AT0000A1V071	Vollthesaurierungsanteile AT0000A1V08
Anteilswert am Beginn des Rumpfrechnungsjahres	100,00	100,00	100,00
Ausschüttung am 29.04.2016	0,00		
Auszahlung (KESt) ¹⁾		0,00	
Anteilswert am Ende des Rumpfrechnungsjahres	102,22	102,22	102,22
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	102,22	102,22	102,22
Nettoertrag pro Anteil	2,22	2,22	2,22
Wertentwicklung eines Anteils im Rumpfrechnungsjahr	2,22%	2,22%	2,22%

2. FONDSERGEBNIS

Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge		402.884,26	
Baurechtszins		0,00	
Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge		59,73	
Dotierung Instandhaltungsrücklage		-80.576,84	
Ausgaben des Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten		-54.480,06	
Zinsverrechnung aus Treuhandkosten		0,00	
Hausverwaltung		0,00	
Finanzierungskosten:			
Kreditzinsen	0,00		
sonstige Finanzierungskosten	0,00	0,00	
Steuern/Gebühren		0,00	
ausländische Ertragssteuern		-33.809,84	
sonstige Kosten		0,00	
			234.077,25

Bewertungsergebnis

Ergebnis der Neubewertung	159.500,00		
Herstellungsaufwendungen	0,00		
Gutachterkosten	0,00		
anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten	-66.195,85	93.304,15	
Veräußerungsergebnis		0,00	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG		-18.660,83	
			74.643,32

Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinserträge			
aus Bankguthaben		0,00	
aus Wertpapieren		0,00	
Negativzinsen		-4.165,88	
			-4.165,88

Allgemeine Aufwendungen

Aufwendungen der Verwaltung			
für die Fondsverwaltung	-78.979,57		
für die Depotbank	-9.291,71	-88.271,28	
sonstige Aufwendungen		-11.783,69	
			-100.054,97

Ertrags- und Aufwandsausgleich

155.424,46

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

359.924,18

Veränderung des nicht realisierten Fondsergebnisses

Dotierung Instandhaltungsrücklage	80.576,84		
Abgrenzung Instandhaltungsrücklage	-31.593,84		
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG	18.660,83		
			67.643,83

Fondsergebnis im Zeitraum vom 03.07.2017 bis 31.12.2017 / Nettoertrag

427.568,01

Nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

	unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	Gesamt
Wertpapiere	0,00	0,00	0,00
Derivate	0,00	0,00	0,00
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	159.500,00	0,00	159.500,00

3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

Fondsvermögen per 01.01.2017		0,00
Umlaufende Ausschüttungsanteile	0 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	0 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	0 Stück	
Ausschüttungen und KEST-Auszahlungen		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile)	0,00	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile)	0,00	0,00
	<hr/>	
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausgabe von Anteilen	29.228.104,42	
Rücknahme von Anteilen	-909,18	
Ertragsausgleich	-155.424,46	29.071.770,78
	<hr/>	
Nettoertrag (gem. Fondsergebnis Punkt III/2)		427.568,01
Schwebende Buchungen zum Rechnungsabschluss		<hr/> 0,00
Fondsvermögen per 31.12.2017		29.499.338,79
Umlaufende Ausschüttungsanteile	163.313 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	125.281 Stück	

4. VERWENDUNGS(HERKUNFTS-)RECHNUNG

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		359.924,18
Ausschüttung/Auszahlung/Wiederveranlagung		
Ausschüttung am 27. April 2018 für		
163.313 Ausschüttungsanteile		
zu je EUR 1,2400	202.508,12	
Übertrag auf Substanz für		
163.313 Ausschüttungsanteile		
zu je EUR 0,0072	1.169,35	-203.677,47
Auszahlung (KEST) am 27. April 2018 für		
1 Thesaurierungsanteile		
zu je EUR 0,0000	0,00	
Wiederveranlagung für		
1 Thesaurierungsanteile		
zu je EUR 1,2471	1,25	-1,25

Auszahlung (KEST) am 27. April 2018 für			
125.281 Vollthesaurierungsanteile			
zu je EUR 0,00		0,00	
Wiederveranlagung für			
125.281 Vollthesaurierungsanteile			
zu je EUR 1,2472		<u>156.245,47</u>	-156.245,47

5. TÄTIGKEITSBERICHT ÜBER DAS ABGELAUFENE RUMPFRECHNUNGSJAHR

Die Semper Constantia Immo Invest GmbH hat auf Basis des Immobilien-Investmentfondsgesetzes (ImmoInvFG) iVm Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) zum 03.07.2017 den offenen Immobilienfonds „SemperReal Deutschland“ als Großanlegerfonds aufgelegt. Neben der Vertriebszulassung in Österreich liegt für den SemperReal Deutschland ergänzte Vertriebszulassung für Deutschland vor. In Deutschland erfolgt der Vertrieb an professionelle und semiprofessionelle Anleger.

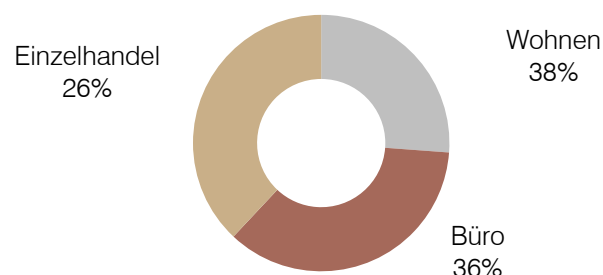
Das verwaltete Fondsvermögen des SemperReal Deutschland lag zu Ende des Rumpfrechenjahres 2017 bei EUR 29.499.398,79. Das Immobilienvolumen erreichte mit drei Objekten ein Volumen von EUR 22.459.500,00. Der Fonds erreichte damit einen Investitionsgrad von 76,14%. Die Bruttoanfangsrendite des Portfolios liegt bei 6,66%.

Die aktive Vertriebssteuerung seitens Vertriebsstelle ermöglicht es, bei dem Produkt die fondsstrategischen passivseitigen Kennzahlen in den in Zielbandbreiten zu halten. So beträgt die Liquiditätsquote des Fonds rund 15%. Der Cashbestand des Fonds hat per Jahresende rund EUR 4,88 Mio. betragen, das entspricht einer Cashquote von 16,54%. Derzeit wurden keine Fremdmittel aufgenommen, dies soll strategisch in den nächsten Jahren erfolgen.

Der Vermietungsgrad lag zum Ende des Rumpfrechnungsjahres bei 95,37%. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit des Portfolios erreichte 3,28 Jahre. Zu Ende des Berichtszeitraums wurde die Immobilie in der Promenadestraße in Chemnitz eingebucht. Die Mieten aus dieser Einbuchung gehen erst ab dem Jahr 2018 ein.

Die Investitionsschwerpunkte des SemperReal Deutschland liegen bei gewerblich genutzten Immobilien, wobei über das Portfolio eine gleichmäßige Verteilung auf Einzelhandels-, Logistik- und Büroimmobilien angestrebt wird. Das Gesetz sieht bis zur Erreichung der geplanten Asset-Verteilung eine Übergangsfrist von 4 Jahren vor. Im Berichtsjahr wurde das Investitionsspektrum zu einem Anteil durch die Asset Klasse Wohnen erweitert, da dies zur Portfoliostreuung im derzeitigen Marktumfeld im Risiko-Rendite-Vergleich günstig erscheint. Derzeit ergibt sich ein Schwerpunkt der Investitionen im Osten Deutschlands, was durch die derzeit dort noch besseren erzielbaren Renditen bei gleichzeitig positiven Ertragsaussichten zu begründen ist. Der Ankauf von weiteren Immobilien in anderen Teilen Deutschland wird genauso intensiv geprüft.

Gemessen am Immobilienwert des aktuellen Bestandes verteilen sich die Objekte auf folgende Nutzungsarten:



Die Performance des Fonds im Rumpfrechnungsjahr von 2,22% ergibt sich folglich zum größten Teil aus den Mieterlösen.

In der Fondsstrategie kommt dem Liquiditätsmanagement neben der Immobilienveranlagung besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, den Immobilieninvestitionsgrad weiter hoch zu halten und gleichzeitig Absicherungsmaßnahmen gegen allfällige Liquiditätsrisiken umzusetzen.

Wesentliche Änderungen im Berichtszeitraum

Im abgelaufenen Rechenjahr gab es keine wesentlichen Änderungen in den Fondsbestimmungen und in der Anlagestrategie. Seit 1.1.2018 werden aufgrund gesetzlicher Regelungen Kundeninformationsdokumente („KIDs“) für den SemperReal Deutschland auf der Homepage der Semper Constantia Immo Invest GmbH zur Verfügung gestellt.

IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG

A) WERTPAPIERE

Bisher erfolgte weder eine Veranlagung in Wertpapiere, die zur amtlichen Notierung an einer Wertpapierbörse zugelassen sind, noch eine Veranlagung in Wertpapiere, die auf einem anderen geregelten Markt gehandelt werden.

B) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

D – 09111 Chemnitz, Promenadenstraße 3

Das moderne sechsgeschossige Bürohaus befindet sich am Rande der Chemnitzer Innenstadt (am Schlossteich). Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand, da es 2016 umfassend saniert und revitalisiert wurde. Zudem ist das Bürohaus gut an den ÖPNV angebunden, zwei Bushaltestellen sind in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Das Gebäude langfristig vollvermietet, unter anderem ist eine Fläche von rd. 2.700m² langfristig an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Chemnitz
Amtsgericht:	Chemnitz
Blatt:	7519
Flurstücke:	550/10
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.012 m ²
Mietfläche:	5.701,21 m ²
c) Errichtungsjahr	
	1993-95; Sanierung 2016/17
d) Anschaffungsjahr	
	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 8.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 688.814,53
Anschaffungskosten:	EUR 8.688.814,53
f) vermietbare Fläche	
Büro:	5.701,210 m ²
TG-Stellplätze:	97
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 10.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	keine
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 7.580.100,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 8.045.500,00

D – 39118 Magdeburg, Hermann-Hesse-Straße 1A

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in Magdeburg. Die Stadt Magdeburg ist Hauptstadt des Landes Sachsen-Anhalt und liegt an der mittleren Elbe. Das Objekt wurde 1998 errichtet und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Der Hauptmieter ist mit rund 45% der REWE-Supermarkt mit einer Mietrestlaufzeit bis 2029. Der Mieter REWE ist bereits seit 1998 Mieter in der Liegenschaft. Weitere Mieter sind Wohnungsmieter und die gemeinnützige Organisation Malteser, die die Wohnungsmieter auch teilweise in ihrem täglichen Leben unterstützen.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Magdeburg
Amtsgericht:	Magdeburg
Blatt:	24773
Flurstücke:	364/3025/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	6.990 m ²
Mietfläche:	ca. 5.170 m ²
c) Errichtungsjahr	
	1998
d) Anschaffungsjahr	
	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 5.800.000,00
Nebenkosten:	EUR 677.553,71
Anschaffungskosten:	EUR 6.477.553,71
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe:	ca. 1.900 m ²
Büro:	ca. 980 m ²
Wohnflächen:	ca. 2.290 m ²
TG-/Außen-Stellplätze:	68/118
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 10.429,55
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 26.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 7.088,39
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 8.500.000,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 5.878.500,00

D – 39126 Magdeburg, Lumumbastraße 11-15

Es handelt sich um ein in solider Blockbauweise errichtetes Wohnensemble in Magdeburg mit insgesamt 201 Wohnungen. Die Wohnungen weisen eine Größe von 47 bis 67 m² auf. Das Objekt befindet sich in guter Wohnlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Mieterstruktur ist bunt gemischt, sowohl das Alter als auch den sozialen Status betreffend. Die Wohnanlage ist aufgrund der günstigen Mieten nahezu vollvermietet. Das Objekt ist dem Baujahr entsprechend in einem guten Erhaltungszustand. Beim Ankauf wurde die Sanierung der Aufzüge beschlossen und inzwischen gestartet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Magdeburg
Amtsgericht:	Magdeburg
Blatt:	102139
Flurstücke:	286/417, 286/424, 286/425
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	11.038 m ²
Mietfläche:	ca. 11.440 m ²
c) Errichtungsjahr	1970, Sanierung 1999
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 8.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.329.911,92
Anschaffungskosten:	EUR 9.829.911,92
f) vermietbare Fläche	
Wohnfläche:	ca. 11.440 m ²
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.484,14
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 67.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 12.114,44
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 14.873.000,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 8.535.500,00

C) BANKGUTHABEN

Guthaben Kontokorrent	EUR	4.878.868,30	16,54 %
------------------------------	-----	--------------	---------

D) SONSTIGES VERMÖGEN

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Mietenforderungen	EUR	220.643,36	0,75 %
Betriebskostenverrechnungen	EUR	0,00	0,00 %
Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten)	EUR	50.009,15	0,17 %

Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	EUR	270.652,51	0,92 %
---	-----	------------	--------

Zinsansprüche

aus Kontokorrentguthaben	EUR	-2.104,59	-0,01 %
aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %
aus Wertpapieren	EUR	0,00	0,00 %

Summe Zinsansprüche	EUR	-2.104,59	-0,01 %
----------------------------	-----	-----------	---------

Andere Vermögensgegenstände

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	5.381,68	0,02 %
Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	0,00	0,00 %
Sonstige Forderungen	EUR	0,00	0,00 %
Kauttionen	EUR	0,00	0,00 %

Summe andere Vermögensgegenstände	EUR	5.381,68	0,02 %
--	-----	----------	--------

E) VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen

Aufgenommenes Kapital	EUR	0,00	0,00 %
Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	0,00	0,00 %

Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen EUR 0,00 0,00 %

Lieferantenverbindlichkeiten

Grundstückskäufe und Bauvorhaben	EUR	0,00	0,00 %
Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	0,00	0,00 %

Summe Lieferantenverbindlichkeiten EUR 0,00 0,00 %

Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung

Betriebskostenverrechnungen	EUR	-134.573,86	-0,46 %
Verrechnung Hausverwaltung	EUR	0,00	0,00 %

Summe Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung EUR -134.573,86 -0,46 %

Verbindlichkeiten gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft EUR 0,00 0,00 %

Sonstige Verbindlichkeiten

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	0,00	0,00 %
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-73.355,09	-0,25 %
Kauttionen	EUR	0,00	0,00 %

Summe sonstige Verbindlichkeiten EUR -73.355,09 -0,25 %

Rückstellungen EUR -534.838,64 -1,81 %

Verbindlichkeiten, die im Rechenjahr eingegangen wurden:

	Stand am Beginn des Rumpfrechenjahres	Veränderung	Stand am Ende des Rumpfrechenjahres
aus Kreditaufnahmen	0,00	0,00	0,00
Lieferantenverbindlichkeiten	0,00	0,00	0,00
aus der Grundstücksbewirtschaftung	0,00	-134.573,86	-134.573,86
sonstige Verbindlichkeiten	0,00	-73.355,09	-73.355,09

F) GESAMTÜBERSICHT / Nettobestandswert

Vermögensstand	Kurswert in EUR	%-Anteil am Fondsvermögen
Wertpapiere	0,00	0,00%
Immobilien und immobilienähnliche Rechte ¹⁾	25.089.308,48	
davon bebaute Grundstücke:	25.089.308,48	85,05%
davon Wohnungseigentum:	0,00	0,00%
davon in Bau befindliche Immobilien:	0,00	0,00%
davon sonstige Immobilien:	0,00	0,00%
Bankguthaben	4.878.868,30	16,54%
Sonstiges Vermögen	273.929,60	0,93%
Vermögen insgesamt	<u>30.242.106,38</u>	
Verbindlichkeiten	-207.928,95	-50,65%
Rückstellungen	<u>-534.838,64</u>	<u>-0,23%</u>
Nettobestandswert	29.499.338,79	100,00%

¹⁾ inklusive Anschaffungsnebenkosten

Anteilwert Ausschüttungsanteile EUR 102,22
Umlaufende Ausschüttungsanteile 163.313 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile EUR 102,22
Umlaufende Thesaurierungsanteile 1 Stück

V. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG

(gemäß § 20 Abs. 2 Z 5 und 6 AIFMG)

An Mitarbeiter der **Semper Constantia Immo Invest GmbH** für das Geschäftsjahr 2017 gezahlte Vergütungen in EUR

	2017
Anzahl Mitarbeiter	inkl. Karenzen: 12 bzw. 9,76 FTEs / exkl. Karenzen: 12 bzw. 9,76 FTEs
fixe Vergütungen	835.352,95
variable Vergütungen	173.680,60
Summe Vergütungen für Mitarbeiter	1.009.033,55
Anzahl Risikoträger	5 bzw. 4,39 FTE
Vergütungen für Führungskräfte	478.226,79
Vergütungen für sonstige Risikoträger	285.660,77
Summe Vergütungen für Risikoträger	763.887,56
Summe Vergütungen für sonstige Mitarbeiter	245.145,99

- Die Vergütungsgrundsätze der Semper Constantia Immo Invest GmbH **unterstützen die Geschäftsstrategie** und die **langfristigen Ziele, Interessen und Werte des Unternehmens bzw. der von Semper Constantia Immo Invest GmbH verwalteten Immobilienfonds**.
- Die Vergütungsgrundsätze der Semper Constantia Immo Invest GmbH beziehen Maßnahmen zur **Vermeidung von Interessenskonflikten** mit ein.
- Die Vergütungsgrundsätze und -politiken der Semper Constantia Immo Invest GmbH stehen im Einklang mit soliden und wirkungsvollen Risikoübernahmepraktiken und fördern diese **und vermeiden Anreize für eine nicht angemessene Risikofreudigkeit, die das tolerierte Risiko der Semper Constantia Immo Invest GmbH bzw. der von ihr verwalteten Immobilienfonds übersteigt**.
- Der Gesamtbetrag der variablen Vergütung schränkt die Fähigkeit der Semper Constantia Immo Invest GmbH, **ihre Kapitalbasis zu stärken**, nicht ein.
- Die variable Vergütung wird **nicht mittels Instrumenten oder Methoden bezahlt, die die Umgehung der gesetzlichen Anforderungen erleichtern**.
- Mitarbeiter, **die in Kontrollfunktionen beschäftigt sind, werden unabhängig von der Geschäftseinheit, die sie überwachen, entlohnt**, haben eine angemessene Autorität und ihre Vergütung wird auf der Grundlage des Erreichens ihrer organisatorischen Zielvorgaben in Verbindung mit ihren Funktionen, ungeachtet der Ergebnisse der Geschäftstätigkeiten, die sie überwachen, festgelegt.
- **Eine garantierte variable Vergütung steht nicht im Einklang mit einem soliden Risikomanagement oder dem „pay-for-performance“-Grundsatz („Entlohnung für Leistung“)** und soll nicht Teil zukünftiger Vergütungspläne sein; eine garantierte variable Vergütung ist die Ausnahme, sie erfolgt nur im Zusammenhang mit Neueinstellungen und nur dort, wo die Semper Constantia Immo Invest GmbH eine solide und starke Kapitalgrundlage hat und ist auf das erste Beschäftigungsjahr beschränkt.
- **Alle Zahlungen** bezüglich der vorzeitigen Beendigung eines Vertrages müssen die im Laufe der Zeit **erzielte Leistung widerspiegeln** und belohnen keine Misserfolge oder Fehlverhalten.

VI. IMMOBILIENMÄRKTE

Die Immobilienmärkte in Deutschland zeigten im Jahr 2017 eine positive Entwicklung. Die Transaktionsvolumina am Gewerbeimmobilienmarkt legten noch einmal deutlich zu und erreichten teilweise historische Höchststände. Es ist ein stabiles Wirtschaftswachstum zu verzeichnen, das gute Rahmenbedingungen für langfristige Investments darstellt. Zusätzlich bildet das weiterhin niedrige Zinsumfeld eine gute Grundlage für Immobilieninvestitionen gegenüber alternativen Veranlagungen. Auf Grund dieser Entwicklung stieg das ohnehin bereits außerordentlich hohe Investmentvolumen in Deutschland auf rund 58,2 Milliarden €. Somit zeigte sich die hohe Attraktivität und auch Wertbeständigkeit des gegenwärtigen Immobilienmarktes in Deutschland.

Insgesamt hat sich der Investmenthorizont aufgrund des zunehmend verschärften Wettbewerbs („Verkäufermarkt“) verbreitert, neben den dominierenden Nutzungsarten Büro und Einzelhandel waren auch weiterhin vermehrt Transaktionen in den Bereichen Hotel und Logistik aber auch Wohnen zu verzeichnen. Auch die Bedeutung sogenannter Forward Deals, also ein Vertragsabschluss weit vor Fertigstellung der Immobilie, ist im Jahr 2017 deutlich gestiegen. Die Spitzenrenditen sind dabei in allen Sektoren weiter gesunken.

Der **Büroimmobilienmarkt** hat sich 2017 in Anbetracht der guten Konjunktur in den Büromärkten Deutschlands – TOP 7 Städte – gut entwickelt und die Preise für Top-Immobilien sind weiter gestiegen. Im Gegensatz zur positiven Entwicklung des Investmentmarkts in den etablierten Bürostandorten herrscht jedoch auch hier zunehmender Vermietungswettbewerb bei Immobilien in mittlerer Lage und Objektqualität. Während beispielsweise die Bürospitzenmiete in Deutschland zwischen EUR 25 und EUR 40 pro m² und Monat liegt, liegen die Angebotsmieten in guten und mittleren Lagen zwischen EUR 10 und 15 pro m², das Mietniveau im mittleren Segment bleibt aber konstant. Durch die große Nachfrage der Investoren nach Büroimmobilien liegen die Spitzenrenditen im Schnitt zwischen 3 und 4%. Mitunter werden auch bereits Topobjekte mit einer Rendite von 2,5% angeboten.

Einzelhandelsimmobilien, insbesondere Fachmärkte, waren auch im Jahr 2017 in Deutschland weiter stark nachgefragt und die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben zu einer steigenden Nachfrage internationaler Investoren und damit steigenden Preisen geführt. In Deutschland ist festzustellen, dass das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien auf einem sehr hohen Niveau liegt, wobei dabei auch ein hoher Anteil außerhalb der sieben deutschen Investmenthochburgen sowie in einzelne Fachmärkte oder kleine Fachmarktzentren investiert wurde. Im Bereich der Einzelhandelsimmobilien erzielen Fachmärkte noch vergleichsweise die höchsten Renditen, aber selbst diese liegen mitunter bereits bei rund 5%.

Die Mietpreise für Einzelhandelsflächen in Europa sind besonders in Spitzen-Lagen weiterhin stabil, bei der Flächennachfrage in B- und C-Lagen ist aber ein Rückgang zu beobachten, was meist mit einer Minderung des Mietpreinsniveaus einhergeht. Auch der anhaltende Trend zum Online-Handel verstärkt die Anforderungen an eine aktive Portfoliobewirtschaftung von Handelsflächen und fordert Ideen zur Verbesserung der Einkaufserlebnisse.

Die Asset Klassen **Hotel** und **Logistik** galten vor einigen Jahren noch als sogenannte „Sonderimmobilien“, verzeichneten in den letzten Jahren aber weiter steigendes Investoreninteresse. Im Hotelsegment liegt der Fokus auf modernen Produkten mit bonitätsstarken Betreibern in gut fluktuierenden Städten. Das Logistiksegment profitiert auch vom zunehmenden Bedarf in Zusammenhang mit dem Online-Handel.

Die steigende Nachfrage der Investoren nach diesen Asset Klassen hat im Spitzensegment zu sinkenden Renditen und steigenden Preisen geführt. Sowohl bei Logistikimmobilien als auch bei Hotels lag das Investitionsvolumen wieder deutlich über dem Durchschnitt der letzten Jahre, wobei die Investoren im Gegensatz zu Handels- und Büroimmobilien noch deutlich längere Mietvertragslaufzeiten erwarten.

Das Jahr 2017 zeigte einen weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens im Bereich **Wohnimmobilien**. Treiber für diese Entwicklung ist unter anderem das weiterhin historisch niedrige Zinsumfeld. Die aktuell große Nachfrage am Wohnungsinvestmentmarkt hat sich im Jahr 2017 auch auf Studentenheime und Mikro-Apartments ausgedehnt. In

deutschen Großstädten sorgt die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum gepaart mit einem eingeschränkten Angebot für die höchsten Preissteigerungen über alle Asset Klassen. Das macht sich auch in der starken Nachfrage nach neuen Bauprojekten bemerkbar, die meist bereits deutlich vor Baubeginn an Investoren verkauft werden.

In den letzten Jahren wurde auch eine zusätzliche attraktive und vor allem nachhaltige Asset Klasse für Anleger zunehmend interessanter. Speziell für einen langen Anlagehorizont stellen **Pflegeheime** und **Seniorenresidenzen** eine gute Alternative dar, dies lässt sich auch mit einem deutlichen Anstieg des Transaktionsvolumens in dieser Branche feststellen. Die Attraktivität resultiert aus der höheren erzielbaren Rendite als in den klassischen Segmenten wie Büro oder Einzelhandel, dies liegt zum Teil auch daran, dass in dieser Klasse besondere Fachexpertise und gewisses Know How und ein zuverlässiger Betreiber gefordert sind.

AUSBLICK

Für 2018 wird allgemein erwartet, dass die Preisniveaus aufgrund der großen Nachfrage nach Immobilieninvestitionen weiter steigen werden. Dies trifft insbesondere auf die Zielsegmente des SemperReal Deutschland zu, weshalb seitens Fondsmanagement aufgrund der hohen Qualitätsansprüche im Immobilieneinkauf ein rascher Portfolioaufbau als größte Herausforderung gesehen wird. Dennoch ist es das Ziel, das Immobilienvolumen in der zweiten Jahreshälfte deutlich aufzustocken und Kapital der Anleger zu investieren.

VII. ANLAGEPOLITIK

Die Anlagepolitik des SemperReal Deutschland legt den Fokus auf ertragreiche Gewerbeimmobilien an attraktiven Investmentstandorten am deutschen Immobilienmarkt. In Ableitung der zuvor beschriebenen Marktentwicklung lautet die Strategie in sehr gut vermietete Immobilien in A-Lagen von B-Standorten zu investieren. Eine genaue technische und rechtliche Prüfung ist dabei eine Grundvoraussetzung für einen Ankauf.

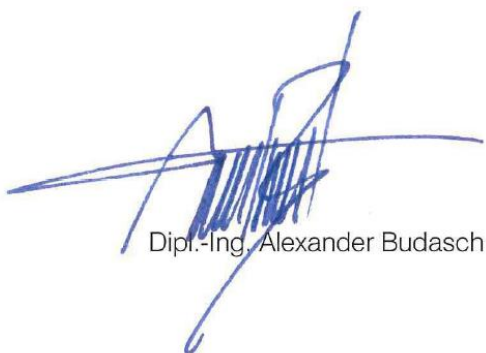
Sektoral liegt der Fokus in weiter auf umsatzstarken Einzelhandelsimmobilien mit leistbarem Konsumangebot und Büroimmobilien in Großstadregionen mit Mietern von Top-Bonität. Hotel- und Logistikimmobilien stellen ebenfalls Zielobjekte dar, auch hier steht die Ertragsstabilität im Vordergrund. Wohnimmobilien runden das Investmentspektrum ab und stellen eine Portfoliobeimischung dar.

Die sorgfältige Auswahl der Objekte und der Mieter hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit, Bausubstanz und Lage der Objekte sowie Mietvertragslaufzeit, Indexierung der Mietverträge und Bonität der Mieter bildet weiter die Basis für den Wertzuwachs und die Entwicklung des SemperReal Deutschland.

Es werden proaktive Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung der Immobilien gesetzt, um die Attraktivität der Objekte für bestehende und potentielle Mieter zu gewährleisten. Die Leerstandszeiten einzelner Mietflächen werden durch aktive Bewirtschaftung möglichst reduziert. Umbaumaßnahmen und Modernisierungen werden laufend durchgeführt.

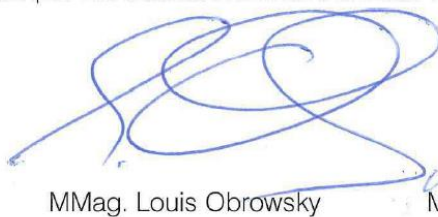
Für das Jahr 2018 rechnet die Geschäftsführung mit einem weiteren Ausbau des Immobilienfonds. Das Investmentmanagement prüft derzeit Objekte in den Nutzungsarten Büro, Handel, Hotel und Wohnen. Im ersten Quartal 2018 wurden ausgewählte Ankaufsentscheidungen eingeleitet.

Wien, am 17. April 2018



Dipl.-Ing. Alexander Budasch

Semper Constantia Immo Invest GmbH



MMag. Louis Obrowsky



Michael Schoppe, M.Sc.

VIII. STEUERLICHE BEHANDLUNG

Eine Veröffentlichung der steuerlichen Behandlung der Anteilsscheine aller Tranchen wurde bei der OeKB vorgenommen. Die Informationen zur steuerlichen Behandlung sind den Veröffentlichungen auf der Homepage der Gesellschaft (www.sc-immo.at) unter Downloads zu entnehmen.

IX. BESTÄTIGUNGSVERMERK

BERICHT ZUM RECHENSCHAFTSBERICHT

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Rechenschaftsbericht der Semper Constantia Immo Invest GmbH, Wien, über den von ihr verwalteten

SemperReal Deutschland
Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG,

bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2017, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rumpfrechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den

entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes (AIFMG) und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rumpfrechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 ImmoInvFG und § 20 Abs. 3 AIFMG in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts" unseres

Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN RECHENSCHAFTSBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die

VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN

Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft betreffend den von ihr verwalteten Fonds.

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Rechenschaftsbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Rechenschaftsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- ▶ Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- ▶ Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts einschließlich der Angaben sowie ob der Rechenschaftsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- ▶ Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Rechenschaftsbericht, ausgenommen die Vermögensaufstellung, die Ertragsrechnung, die sonstigen in Anlage B ImmoInvFG sowie in § 20 Abs. 2 AIFMG vorgesehenen Angaben und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Rechenschaftsbericht deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir geben keine Art der Zusicherung darauf ab.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Rechenschaftsberichts ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu überlegen, ob es wesentliche Unstimmigkeiten zwischen den sonstigen Informationen und dem Rechenschaftsbericht oder mit unserem während der Prüfung erlangten Wissen gibt oder diese Informationen sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Wien, am 20. April 2018

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Josef Schima
Wirtschaftsprüfer

Mag. Bernd Winter
Wirtschaftsprüfer

INFORMATIONSPFLICHTEN GEGENÜBER ANLEGERN GEMÄß § 21 AIFMG

Berechnung des Gesamtrisikos

Bei der Veranlagung können Risiken auftreten. Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien hat angemessene und wirksame Vorkehrungen, Prozesse und Verfahren festgelegt um auftretende Risiken jederzeit ermitteln, messen, steuern und überwachen zu können. Das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme sind im Prospekt gemäß § 21 AIFMG (inkl. Fondsbestimmungen) sowie im vereinfachten Verkaufsprospekt näher ausgeführt.

Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitungen der Risikolimits.

Einhaltung der Veranlagungsgrenzen gemäß AIFMG / ImmoInvFG

Es kam während des Rechenjahrs zu keinen aktiven oder passiven Verletzungen von Veranlagungsgrenzen gemäß ImmoInvFG.

Hebelfinanzierung

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

AIF Bruttomethode

Höchster Wert im Rechenjahr	76,14% (29.12.2017)
Maximaler Wert	300%

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im Rechenjahr	105,32% (29.12.2017)
Maximaler Wert	200%

Die Maximalwerte wurden im abgelaufenen Rechenjahr nicht überschritten.

Anteil an schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen (direkt):

76,14%

Entspricht iSd AIFMG dem Wert der Immobilien im Verhältnis zum Fondsvermögen

FONDSBESTIMMUNGEN GEMÄß IMMOINVFG IVM. AIFMG FÜR IMMOBILIENFONDS

Die Fondsbestimmungen für den SemperReal Deutschland (im Folgenden „Immobilienfonds“), wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der SemperReal Deutschland ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der Semper Constantia Immo Invest GmbH, Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (nachstehend „KAG für Immobilien“ genannt), mit Sitz in 1010 Wien, Teinfaltstraße 4 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 Semper Constantia Privatbank Aktiengesellschaft, 1010 Wien, Heßgasse 1.

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 in Deutschland liegende Immobilien investiert. Entsprechend der aktuellen Markteinschätzung der Semper Constantia Immo Invest GmbH 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 Deutschland belegene Vermögenswerte dürfen erworben werden:

1. bebaute Grundstücke;
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40% des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
3. unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten Grundstücke insgesamt 30% des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;
4. Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

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.

Liquide Vermögenswerte

Die KAG für Immobilien kann für einen Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49 % des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben;
2. Geldmarktinstrumente;
3. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz 2011 („InvFG“) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gemäß § 163 InvFG („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1, 2 und 4 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen;
4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens drei Jahren;
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 Erträge) 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 Erträgen 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 Behaltdauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anteilinhaber dient.
- Insbesondere Verwaltungsgebühren und Zinserträge sowie Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung werden über die Rechnungsperiode zeitlich abgegrenzt verbucht.

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

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

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

Die Bewertung hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung der Immobilien, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass, oder wenn anzunehmen ist, dass der Wert der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10% abweicht.

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

Bei einer Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaften hat die KAG für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Immobilien-Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb und wenn anzunehmen ist, dass der Wert der Immobilien von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5% abweicht. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

Der Wert von Vermögenswerten, welche an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt werden, wird grundsätzlich auf der Grundlage des letzten verfügbaren Kurses ermittelt.

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 täglich 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 vH zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien abgerundet 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 der Anteilscheingattung „A“ zum jeweiligen Rücknahmepreis gegen Rückgabe des Anteilscheines ausbezahlen. Anteile der Anteilscheingattung „B“ sind zum jeweiligen Rücknahmepreis und unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist gemäß § 6 (6) ImmoInvFG gegen Rückgabe des Anteilscheines ausbezahlen.

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 beliehen, 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 Vorscheurechnung

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds entspricht dem Kalenderjahr.

Grundsätze der Vorscheurechnung

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.

Für den Immobilienfonds können Ausschüttungsanteilscheine und/oder Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug und/oder Thesaurierungsanteilscheine ohne KEST-Abzug ausgegeben werden.

Für diesen Immobilienfonds werden zwei Gattungen, Anteilscheingattung „A“ und Anteilscheingattung „B“ zu Modalitäten wie in Artikel 5 beschrieben, ausgegeben. Die Ausgabe von Anteilscheinen der Gattung „A“ erfolgt an Anteilseigner, die vor Auflage des Immobilienfonds Anteilscheine zeichnen. Anteilscheine der Gattung „B“ werden für Investoren ab einer Mindestveranlagungssumme von EUR 750.000.- ausgegeben.

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

Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (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.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 15. Februar ein gemäß ImmoInvFG ermittelter Betrag auszuführen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge 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 Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer 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 auszuführen.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge 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 Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 Einkommensteuergesetz bzw. für eine Befreiung von der Kapitalertragsteuer 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 0,25 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte 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.sc-immo.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

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 Gemeinschaften eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetseite zugänglich machen.

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

http://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_mifid_rma¹

1.2. Folgende Börsen sind unter das Verzeichnis der *Geregelten Märkte* zu subsumieren:

1.2.1. Luxemburg Euro MTF Luxemburg

1.3. Gemäß § 67 Abs. 2 Z. 2 InvFG *anerkannte Märkte* in der EU

1.3.1. Großbritannien London Stock Exchange Alternative Investment Market (AIM)

2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

2.1.	Bosnien Herzegovina:	Sarajevo, Banja Luka
2.2.	Montenegro	Podgorica
2.3.	Russland:	Moskau (RTS Stock Exchange); Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX)
2.4.	Schweiz:	SWX Swiss-Exchange
2.5.	Serbien:	Belgrad
2.6.	Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")

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:	Mumbai
3.8.	Indonesien:	Jakarta
3.9.	Israel:	Tel Aviv
3.10.	Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Kyoto, Fukuoka, Niigata, Sapporo, Hiroshima
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, Christchurch/Invercargill, Auckland
3.17.	Peru:	Bolsa de Valores de Lima
3.18.	Philippinen:	Manila
3.19.	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.20.	Südafrika:	Johannesburg
3.21.	Taiwan:	Taipei
3.22.	Thailand:	Bangkok
3.23.	USA:	New York, American Stock Exchange (AMEX), New York Stock Exchange (NYSE), Los Angeles/Pacific Stock Exchange, San Francisco/Pacific Stock Exchange, Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati
3.24.	Venezuela:	Caracas
3.25.	Vereinigte Arabische Emirate:	Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

¹ Zum Öffnen des Verzeichnisses auf „Show table columns“ klicken. Der Link kann durch die FMA bzw. die ESMA geändert werden. Über die FMA-Homepage gelangen Sie auf folgendem Weg zum Verzeichnis:

<https://www.fma.gv.at/kapitalmaerkte/allgemeine-rechtsaufsicht-ueber-boersen/> - hinunterscrollen - Link „Verzeichnis für geregelten Märkte“ - „Show table columns“.

4. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft

- 4.1. Japan: Over the Counter Market
- 4.2. Kanada: Over the Counter Market
- 4.3. Korea: Over the Counter Market
- 4.4. Schweiz: SWX-Swiss Exchange, BX Berne eXchange; Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
- 4.5. USA: Over the Counter Market im NASDAQ-System, Over the Counter Market (markets organised by NASD such as Over-the-Counter Equity Market, Municipal Bond Market, Government Securities Market, Corporate Bonds and Public Direct Participation Programs) Over-the-Counter-Market for Agency Mortgage-Backed Securities

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 Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
- 5.4. Hongkong: Hong Kong Futures Exchange Ltd.
- 5.5. Japan: Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
- 5.6. Kanada: Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
- 5.7. Korea: Korea Exchange (KRX)
- 5.8. Mexiko: Mercado Mexicano de Derivados
- 5.9. Neuseeland: New Zealand Futures & Options Exchange
- 5.10. Philippinen: Manila International Futures Exchange
- 5.11. Singapur: The Singapore Exchange Limited (SGX)
- 5.12. Slowakei: RM-System Slovakia
- 5.13. Südafrika: Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
- 5.14. Schweiz: EUREX
- 5.15. Türkei: TurkDEX
- 5.16. USA: American Stock Exchange, Chicago Board Options Exchange, Chicago, Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, Mid America Commodity Exchange, ICE Future US Inc. New York, Pacific Stock Exchange, Philadelphia Stock Exchange, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)