

HALBJAHRESBERICHT 2024

gemäß § 13 ImmoInvFG

LLB Semper Real Estate

für das Rechnungsjahr vom

1. Jänner 2024 bis 30. Juni 2024

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
I. AKTUELLE ORGANE	3
II. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS	4
1. FONDSERGEBNIS	4
2. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS	5
III. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE	6
IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG	7
1. WERTPAPIERE	7
2. DERIVATIVE INSTRUMENTE	7
3. IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE	8
3.1. Immobilienübersicht	8
3.2. in Österreich	10
3.3. in Deutschland	26
3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften	56
3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften	57
4. BANKGUTHABEN	58
5. SONSTIGES VERMÖGEN	58
6. VERBINDLICHKEITEN	59
7. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT	60
V. NACHHALTIGKEITSBERICHT	61
1. NACHHALTIGKEITSBEZOGENE INFORMATIONEN	61
2. UMGANG MIT NACHHALTIGKEITSRISIKEN BEI DER OBJEKTAUSWAHL	62
VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES	63

I. AKTUELLE ORGANE

Verwaltungsgesellschaft

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

Aufsichtsrat

Kommerzialrat Karl Timmel (Vorsitzender), Wien

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

Mag. Anton Werner, Klosterneuburg

Mag. (FH) Katrin Pertl, Wien

Mag. Alexandre Loyoddin, EFA, CFP, Wien

Dipl. VW Bernhard Schmitt, Vaduz

Mag. Markus Wiedemann, Vaduz

Staatskommissäre

AD Gerald Bichler, Wien

Mag. Philipp Viski Hanka (Stellvertreter), Wien

Geschäftsführung

Dipl.-BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA, Wien

MMag. Louis Obrowsky, Wien

Michael Schoppe, M.Sc., Wien

Prokura

Mag. Karin Baumgartner, MSc, Wien

Depotbank (Verwahrstelle)

Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, Wien

Bankprüfer

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft, Wien

II. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

1. FONDSERGEBNIS

Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge		28.504.114,42	
Baurechtszins		26.651,88	
Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge		1.133.354,61	
Dotierung Instandhaltungsrücklage		-5.696.591,44	
Ausgaben des		-1.909.151,95	
Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten			
Zinsverrechnung aus Treuhandkosten		18.813,18	
Hausverwaltung			
Erträge/Aufwendungen aus Grundstücks-KGs		0,00	
Finanzierungskosten:			
Interest Rate Swaps	-500,00		
Kreditzinsen	-9.203.134,74		
sonstige Finanzierungskosten	<u>-201.173,13</u>	-9.404.807,87	
Steuern/Gebühren		-1.198,94	
ausländische Ertragssteuern		-540.938,32	
sonstige Kosten		<u>0,00</u>	
			12.130.245,57

Bewertungsergebnis

Ergebnis der Neubewertung	-24.777.021,35		
Herstellungsaufwendungen	0,00		
Gutachterkosten	-395.554,45		
Latente Steuern	0,00		
anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten	<u>-4.001.099,43</u>	-29.173.675,23	
Veräußerungsergebnis		2.639.369,80	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG		<u>5.306.861,09</u>	
			-21.227.444,34

Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinserträge			
aus Bankguthaben		355.480,19	
aus Wertpapieren		0,00	
Negativzinsen		<u>0,00</u>	
			355.480,19

Allgemeine Aufwendungen

Aufwendungen der Verwaltung			
für die Fondsverwaltung	-3.569.748,79		
für die Depotbank	<u>-334.363,96</u>	-3.904.112,75	
sonstige Aufwendungen		<u>-37.094,73</u>	
			-3.941.207,48

Ertrags- und Aufwandsausgleich

			3.265,88
Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		<u>-12.679.660,18</u>	

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG inkl. realisierter Kursgewinne, - verluste

-12.679.660,18

Veränderung des nicht realisierten Fondsergebnisses

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Gewinne)	0,00	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Verluste)	187.873,14	
Nicht realisierte stille Lasten (Verluste) in Wertpapiere	0,00	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Gewinne)	0,00	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Verluste)	-30.218,62	
Dotierung Instandhaltungsrücklage	5.696.591,44	
Abgrenzung Instandhaltungsrücklage	-3.865.911,89	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG	<u>-5.306.861,09</u>	
		-3.318.527,02
Fondsergebnis im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 30.06.2024 / Nettoertrag		-15.998.187,20

2. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

Fondsvermögen per 01.01.2024		675.540.421,41
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.107.919,80577 Stück	
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.794.147,68223 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,26700 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.239,83767 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.117 Stück	
Ausschüttungen und KEST-Auszahlungen		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 26.04.2024	0,00	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 26.04.2024	0,00	0,00
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausgabe von Anteilen	453.295,63	
Rücknahme von Anteilen	0,00	
Ertragsausgleich	<u>-3.265,88</u>	450.029,75
Nettoertrag (gem. Fondsergebnis Punkt III/2)		-15.998.187,20
Schwebende Buchungen zum Rechnungsabschluss		<u>0,00</u>
Fondsvermögen per 30.06.2024		659.992.263,96
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.108.370,12954 Stück	
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.796.343,32523 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,26700 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.241,55166 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.204 Stück	

III. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE

Tranchen für Retailgeschäft

Datum	Fondsvermögen gesamt	Ausschüttungstranche			Thesaurierungstranche				Vollthesaurierungstranche		
		errechneter Wert je Ausschüttungsanteil	Ausschüttung je Ausschüttungsanteil	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Thesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvF G	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Wertentwicklung (Performance)
31.12.2023	675.540.421,41	119,99	0,00	-4,84 %	176,24	0,00	0,00	-4,84 %	183,74	0,00	-4,84 %
31.12.2022	1.087.790.836,28	128,65	2,50	2,28 %	185,92	4,87	0,69	2,28 %	193,09	5,78	2,28 %
31.12.2021	1.150.198.297,22	128,06	2,30	1,81%	181,96	2,71	0,20	1,81%	188,78	3,02	1,81%
31.12.2020	1.077.838.846,78	127,50	1,73	1,10 %	179,02	2,02	0,30	1,10 %	185,41	2,46	1,10 %
31.12.2019	1.149.884.928,31	128,41	2,30	2,15 %	177,36	3,00	0,29	2,14 %	183,39	3,42	2,14 %

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2004.

Tranchen für institutionelle Anleger

Datum	Fondsvermögen gesamt	Ausschüttungstranche I			Thesaurierungstranche I				Vollthesaurierungstranche I		
		errechneter Wert je Ausschüttungsanteil	Ausschüttung je Ausschüttungsanteil	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Thesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvF G	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Wertentwicklung (Performance)
31.12.2023	675.540.421,41	120,25	0,00	-4,60 %	178,44	0,00	0,00	-4,60 %	186,35	0,00	-4,60 %
31.12.2022	1.087.790.836,28	129,11	3,00	2,54 %	187,81	5,35	0,75	2,54 %	195,33	6,35	2,54 %
31.12.2021	1.150.198.297,22	128,48	2,59	2,07%	183,40	3,13	0,25	2,07%	190,49	3,49	2,07%
31.12.2020	1.077.838.846,78	128,03	2,17	1,35 %	180,04	2,43	0,36	1,35 %	186,63	2,59	1,35 %
31.12.2019	1.149.884.928,31	128,86	2,55	2,40 %	177,98	3,41	0,35	2,40 %	184,14	3,82	2,36 %

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2017 (= Rumpfrechnungsjahr)

IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG

1. WERTPAPIERE

Zwecks Optimierung des Zinsergebnisses und ergänzend zur Festgeldveranlagung wurde ein Spezialfonds zur alternativen Veranlagung in Wertpapieren im Mai 2018 aufgelegt. Im abgelaufenen Rechnungsjahr wurden Fondsanteile in folgender Höhe gehalten.

ISIN	Wertpapierbezeichnung	Währung / Stück	Käufe im Berichtszeitraum	Verkäufe im Berichtszeitraum	Bestand 28.6.2024	Kurs	Kurswert in EUR	% Anteil am Fondsvermögen
AT0000A20B48	Semper Short Term Euro	EUR / STK	0	0	141.258	95,26	13.456.237	2,04%

Wertpapierfinanzierungsgeschäfte und Gesamtrendite-Swaps im Sinne der Verordnung (EU) 2015/2365 wurden, insoweit sie laut Fondsbestimmungen zulässig sind, im Berichtszeitraum nicht eingesetzt.

2. DERIVATIVE INSTRUMENTE

Gemäß Artikel 3 der Fondsbestimmungen werden derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG ausschließlich zur Absicherung eingesetzt. Dabei werden derzeit zur Zinsabsicherung von bestehenden Kreditverbindlichkeiten ausschließlich Zinsswaps (Interest Rate Swaps) verwendet.

Im abgelaufenen Rechnungsjahr wurden folgende Zinsabsicherungsgeschäfte abgeschlossen bzw. waren im Bestand.

Art	Fixzins-satz p.a.	Variabler Zinssatz	Nominale	Währung	Anfangsdatum	Enddatum	Marktwert	in % d. FV
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	2,864%	3M-E uribor	5 000 000,00	EUR	23.05.2024	28.06.2030	-30 218,62	-0,005%
Σ			5 000 000,00				-30 218,62	-0,005%

3. IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

3.1. Immobilienübersicht

Bestandsimmobilien	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Anschaffungs- kosten gesamt (EUR)	Mittelwert / Verkehrswert (EUR)
A – 4653 Eberstallzell, Solarstrasse 14	2.194.523,44	31.609.193,44	31.971.500,00
A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 5	365.330,81	5.465.330,81	6.820.000,00
A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 7a-11	783.438,52	11.628.438,52	12.970.000,00
A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße 17	1.043.738,04	16.418.738,04	18.989.500,00
A – 4040 Linz, Donaufeldstraße 5, Science Park Urfahr	2.403.807,90	34.403.807,90	31.635.000,00
A – 7210 Mattersburg, Arenaplatz 1-7, 7a-9	2.935.056,41	36.031.587,91	30.341.000,00
A – 4882 Oberwang, Gewerbestrasse 4	1.653.483,37	24.082.452,10	22.512.500,00
A – 2334 Vösendorf, Triester Straße (Süd) 10	2.479.849,52	27.479.849,52	25.244.000,00
A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7	384.478,17	7.334.478,17	9.993.000,00
A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10	619.641,97	9.536.641,97	11.708.500,00
A – 1130 Wien, Hietzinger Kai 139	751.090,68	14.476.090,68	10.564.500,00
A – 1140 Wien, Hackinger Straße 5D / Guldengasse 1a	647.990,48	10.012.990,48	8.594.000,00
A – 1150 Wien, Linke Wienzeile 246 / Diefenbachgasse 53- 55	696.921,02	13.446.921,02	14.531.500,00
A – 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 40	2.098.164,61	33.098.164,61	41.160.000,00
A – 8055 Graz, Schwarzer Weg 105 (Grundstück)	464.879,06	6.554.879,06	7.999.500,00
A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße, EZ 1092 und EZ 77 (Grundstück)	479.815,45	8.529.287,54	9.389.500,00
D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9	4.421.202,15	62.721.202,15	45.145.000,00
D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18	3.988.738,39	44.488.738,39	45.600.000,00
D – 12157 Berlin-Steglitz, Bismarckstr. 3-4	793.118,69	10.293.118,69	14.600.000,00
D – 12439 Berlin, Schnellerstraße 128/Brückenstraße 1	1.159.195,98	10.509.195,98	8.970.000,00
D – 27570 Bremerhaven, Folkert-Potrykus-Straße 6	2.752.407,62	28.897.407,62	24.600.000,00
D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7	3.032.399,75	35.382.399,75	30.418.500,00
D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12	2.519.345,23	43.669.345,23	37.445.000,00
D – 44339 Dortmund, Evinger Straße 170	564.591,19	7.602.825,12	7.364.500,00

D – 01069 Dresden, Henriette-Heber-Straße 6	2.167.030,93	27.567.030,93	29.800.000,00
D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 78, NOVOTEL	4.170.993,85	38.937.993,85	36.330.000,00
D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 80, IBIS	2.485.931,81	23.176.431,81	22.830.000,00
D – 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Strasse 103	2.869.110,12	27.419.110,12	26.875.000,00
D – 45141 Essen, Am Lichtbogen 9	480.969,03	6.030.969,03	6.190.000,00
D – 15230 Frankfurt/Oder, Heinrich-von-Stephan-Straße 2	1.824.934,44	16.724.934,44	15.700.000,00
D – 06114 Halle/Saale, Hegelstraße 74-74a, Fischer-v.-Erlach- Straße 25-29	1.278.838,97	10.478.838,97	10.135.000,00
D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10	2.016.684,24	22.516.684,24	20.905.000,00
D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 4	2.919.750,22	30.849.025,83	27.335.500,00
D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 6	3.524.884,11	43.643.965,07	35.624.500,00
D – 04103 Leipzig, Georgiring 13	2.874.086,94	36.474.086,94	34.405.000,00
D – 04277 Leipzig, Kochstraße 134/136	298.254,35	3.098.254,35	2.875.000,00
D – 04277 Leipzig, Kochstraße 138/Selnecker Straße 2	690.273,05	7.190.273,05	6.105.000,00
D – 04209 Leipzig, Ratzelstraße 166/Kiewer Straße 1-5	1.196.696,72	13.796.696,72	13.600.000,00
D – 04103 Leipzig, Stephanstraße 4-6/Goldschmidstraße 30	1.938.926,85	31.838.926,85	33.500.000,00
D – 39114 Magdeburg, Herrenkrug 3	1.914.074,25	29.814.074,25	28.200.000,00
D – 41468 Neuss, Hansemannstraße 67	472.034,97	6.937.034,97	7.550.000,00
D – 14478 Potsdam, Großbeerenstraße 127-135	2.560.937,49	33.560.937,49	29.107.000,00
D – 40882 Ratingen, Hombergerstraße 25	892.574,73	14.592.574,73	12.535.000,00
D – 38259 Salzgitter, Am Pfingstanger 19	1.637.208,23	25.172.268,23	21.395.000,00
D – 21218 Seevetal, Beckedorfer Bogen 10, 17 und 19	1.598.764,44	19.298.764,44	16.570.000,00
D – 08056 Zwickau, Werdauer Straße 18	1.860.033,59	20.808.983,59	17.580.000,00

Immobilien in Grundstücksgesellschaften	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Anschaffungs- kosten gesamt (EUR)	Mittelwert / Verkehrswert (EUR)
A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73-75	2.766.116,84	91.011.428,17	67.650.000,00
		Gesamt	1.031.364.000,00

3.2. in Österreich

A – 4653 Eberstalzell, Solarstrasse 14

Das im Rahmen eines Logistikportfolios Österreich erworbene Objekt befindet sich in günstiger Lage in einem bedeutenden Wirtschaftszentrum sowie in gut positionierter "Autobahnlage". Das Objekt ist langfristig an einen bonitätsstarken Mieter aus dem Logistik-, Speditions- und Postsektor vollvermietet. Am Standort in Eberstalzell wurde ein Zubau errichtet. Die Übergabe der fertiggestellten Halle ist im Jahr 2019 erfolgt.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	51119 Mayrsdorf
Bezirksgericht	Wels
Einlagezahl:	195
Grundstücksnummer:	332/2, 332/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	59.996 m ²
Mietfläche:	23.975 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2008
d) Anschaffungsjahr	
	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 29.414.670,00
Nebenkosten:	EUR 2.194.523,44
Anschaffungskosten:	EUR 31.609.193,44
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	23.975 m ²
PKW-/LKW-Stellplätze:	69/60
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	
	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
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	
	EUR 29.612.500,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 33.309.500,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 31.971.500,00

A – 8055 Graz, Schwarzer Weg 105

Dieses Grundstück in Graz ist ca. 18.300 m² groß. Das Grundstück ist mit einer Reparaturwerkstätte für Kraftfahrzeuge sowie einem Bürogebäude bebaut. Das Gebäude hat eine Nutzfläche von rd. 4.000 m². Der Bestandszins ist wertgesichert vereinbart. Der LLB Semper Real Estate war ursprünglich nur Eigentümer des Grundstücks. In den letzten Jahren wurde ein größerer Umbau des Objektes durchgeführt, im Zuge dessen wurde der LLB Semper Real Estate Eigentümer des Objektes.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	63125 Webling
Bezirksgericht	Graz-West
Einlagezahl:	3758
Grundstücksnummer:	335/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	18.307 m ²
Mietfläche:	keine, da Baurecht
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.090.000,00
Nebenkosten:	EUR 464.879,06
Anschaffungskosten:	EUR 6.554.879,06
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	4.000 m ²
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Nur Eigentum am Grundstück – 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	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
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	EUR 60.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 3.780.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 7.999.500,00

A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 5

Das Fachmarktzentrum liegt in einer Gewerbeagglomeration von Kapfenberg in direkter Nachbarschaft von weiteren Anbietern, die das Angebot im FMZ ergänzen. Das FMZ liegt im Einzugsgebiet von Kapfenberg und dem gesamten Mürztal und verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Geschäftsfläche ist vollständig an Mieter mit guter Bonität vermietet. Im Jahr 2004 wurden die ersten Flächen an Einzelmietern übergeben. Im Jahr 2008 wurden die übrigen Flächen von PAGRO, BIPA, Takko, Fressnapf, Kaffee Lindthaler und m+l Fashion übernommen.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	60005 Deuchendorf
Bezirksgericht:	Bruck an der Mur
Einlagezahl:	833
Grundstücksnummer:	782
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	10.003 m ²
Mietfläche:	4.135 m ²
c) Errichtungsjahr	2004 / 2008
d) Anschaffungsjahr	2011
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 5.100.000,00
Nebenkosten:	EUR 365.330,81
Anschaffungskosten:	EUR 5.465.330,81
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	4.135 m ²
Stellplätze:	174
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 4.106,73
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 8.224,44
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	EUR 2.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 7.925.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 6.820.000,00

A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 7a-11

Der Euromarkt ist ein etabliertes und gut besuchtes Nahversorgungszentrum welches in einer Fachmarkttagglomeration in Kapfenberg liegt. Der Billa Plus Supermarkt, neben Smyths Toys Superstores ein Ankermieter, hat eine größere Investition in die Vitalisierung des Marktes getätigt, was für das Potential des Standortes spricht. Weitere Mieter sind: Pearl Optik, KIK Textil, Libro, Klipp usw. Das Objekt befindet sich neben einer Immobilie, die ebenfalls im Bestand des LLB Semper Real Estate ist.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	60005 Deuchendorf
Bezirksgericht	Bruck an der Mur
Einlagezahl:	925
Grundstücksnummer:	778/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	29.737 m ²
Mietfläche:	9.780 m ²
c) Errichtungsjahr	1991 / 2014 generalsaniert
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 10.845.000,00
Nebenkosten:	EUR 783.438,52
Anschaffungskosten:	EUR 11.628.438,52
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller-, Lager- und Werbeflächen):	9.520 m ²
Büro	260 m ²
Stellplätze:	246
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 5.722,25
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 15.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
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	EUR 7.425.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 18.980.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 12.970.000,00

A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße 17

Das Gebäude enthält das Distributions- und Servicecenter der Firma HILTI und wurde im Oktober 2013 fertiggestellt. Der Mieter ist eines der führenden Unternehmen im Bereich Befestigungs- und Abbautechnik und verfügt über eine ausgezeichnete Bonität. Vom Standort in Leopoldsdorf wird der gesamte mittel- und osteuropäische Markt beliefert. Das Objekt besteht aus einer Logistikhalle mit rund 8.000 m² Nutzfläche, einer direkt angrenzenden Servicehalle mit rund 3.000 m² Nutzfläche sowie einem Verwaltungs- bzw. Bürobereich mit Technikflächen im Untergeschoß mit rund 1.000 m² Nutzfläche.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	05210 Leopoldsdorf
Bezirksgericht	Schwechat
Einlagezahl:	1500
Grundstücksnummer:	236
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	29.511 m ²
Mietfläche:	12.285 m ²
c) Errichtungsjahr	2013
d) Anschaffungsjahr	2013
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 15.375.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.043.738,04
Anschaffungskosten:	EUR 16.418.738,04
f) vermietbare Fläche	
Gewerbe (Lager und Distributionshalle):	12.285 m ²
Stellplätze:	77
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 2.434,05
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
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	EUR 8.500.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 19.870.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 18.989.500,00

Mit dem bestehenden Mieter wurde eine Option für die Errichtung einer Erweiterung vereinbart. Über die Umsetzung wird zu einem späteren Zeitpunkt entschieden.

A – 4040 Linz, Donaufeldstraße 5, Science Park Urfahr

Die Immobilie, welche als Forward-Purchase-Agreement 2019 erworben wurde, liegt in Linz, im Stadtteil Urfahr, nördlich der Donau und wurde Anfang 2020 fertiggestellt. Das Objekt besteht aus zwei je 4-geschossigen Bauteilen, die über zwei Brücken mit einander verbunden sind. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Untergeschoss und ist zwischen den einzelnen Bauteilen nicht durchgängig. Die gesamten Büroflächen sind langfristig an einen Mieter guter Bonität vermietet. Die öffentlichen Anbindungen an den Personennahverkehr ist durch Bus- und Straßenbahnbindung gegeben.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	45214 Katzbach
Bezirksgericht	Urfahr
Einlagezahl:	3580
Grundstücksnummer:	981/1 und 984
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	8.642 m ²
Mietfläche:	9.630 m ²
c) Errichtungsjahr	2020
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 32.000.000,00
Nebenkosten (bisher):	EUR 2.403.807,90
Anschaffungskosten (vorläufig):	EUR 34.403.807,90
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	9.630 m ²
TG-/Außenstellplätze:	93/69
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 8.730,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
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	EUR 16.520.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 27.808.500,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 31.635.000,00

A – 7210 Mattersburg, Arenaplatz 1-7, 7a-9

Die Arena Mattersburg ist ein etabliertes und sehr gut besuchtes Fachmarktzentrum mit vielfältigem Mietermix. Aktuell angesiedelt sind rd. 50 Geschäfte, unter anderem Supermärkte, Elektrofachgeschäfte, Drogerien, usw. Auch eine Filiale von McDonalds ist auf dem Gelände zu finden. Ebenfalls kann durch ein Kino und Gastronomie der Entertainment-Faktor abgedeckt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist das Center leicht erreichbar und gut vermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	30120 Walbersdorf
Bezirksgericht	Mattersburg
Einlagezahl:	749; 1123; 522
Grundstücksnummer:	1908/1, 1908/2, 1908/3, 1909; 3448; 1907/8, 1910, 1911/1, 1911/12, 1912, 1913, 1914
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	22.341 m ²
Mietfläche:	ca. 18.000 m ²
c) Errichtungsjahr	Je nach Baukörper unterschiedlich
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 33.096.531,50
Nebenkosten:	EUR 2.935.056,41
Anschaffungskosten:	EUR 36.031.587,91
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	ca. 17.500 m ²
Büro (inkl. Nebenflächen):	ca. 500 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	in ausreichendem Maß vorhanden
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 60.186,46
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 195.700,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 26.300,00
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	EUR 20.662.500,00 (Simultanhaftung aller EZs)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 35.805.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 30.341.000,00

Das im Rahmen eines Logistikportfolios erworbene Objekt befindet sich in günstiger Lage in einem bedeutenden Wirtschaftszentrum Oberösterreichs sowie in gut positionierter "Autobahnlage". Das Objekt ist langfristig an einen bonitätsstarken Mieter aus dem Logistik-, Speditions- und Postsektor vollvermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	50107 Oberaschau
Bezirksgericht:	Vöcklabruck
Einlagezahl:	168
Grundstücksnummer:	3491/12, 3491/14
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	46.814 m ²
Mietfläche:	14.950
c) Errichtungsjahr	
	2011
d) Anschaffungsjahr	
	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 22.428.968,73
Nebenkosten:	EUR 1.653.483,37
Anschaffungskosten:	EUR 24.082.452,10
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14549 m ²
Büro (inkl. Nebenflächen):	400 m ²
PKW-/WAB-Sellplätze	61/63
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 3.098,28
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 1.156,40
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	
	EUR 29.612.500,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.800.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 22.512.500,00

A – 2334 Vösendorf, Triester Straße (Süd) 10

Das Fachmarktzentrum befindet sich in Vösendorf, direkt an der Triester Straße in unmittelbarer Nachbarschaft zur SCS. Das Objekt besteht aus zwei Bauteilen mit zwei Mieteinheiten. Untergebracht sind darin ein bekannter Modemarkt sowie der österreichische Flagship-Store des bayrischen Fahrrad- und Sportartikelhändlers "2-Rad-Stadler", dessen Bauteil neu errichtet wurde. Das Objekt zeichnet sich durch eine gute objektspezifische Lage, Sichtbarkeit und Erreichbarkeit aus und ist langfristig vermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	16126 Vösendorf
Bezirksgericht	Mödling
Einlagezahl:	2165
Grundstücksnummer:	1446/7
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	21.968 m ²
Mietfläche:	14.896 m ²
c) Errichtungsjahr	1986/87, 1989, 2019
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 25.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.479.849,52
Anschaffungskosten:	EUR 27.479.849,52
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14.896 m ²
Stellplätze:	294
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 11.203,57
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 15.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 38.786,28
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	EUR 13.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 26.530.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragsverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 25.244.000,00

A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7

Der Standort Wels zeichnet sich durch die zentrale Lage in Österreich und den zentralen Schnittpunkt der wichtigsten europäischen Nord-Süd und Ost-West Verkehrswege aus. Das bestens etablierte Gewerbegebiet in dem sich das großflächige Logistikobjekt befindet, liegt in der Nähe des Rail Cargo Terminals Wels und liegt nur wenige Fahrminuten von den Autobahnen A25/A8 Richtung Deutschland und der A1 Westautobahn entfernt. Die Qualität des Standortes spiegelt sich in der dichten Ansiedlung namhafter Unternehmen wider, darunter Spar, Schenker, DHL u.a. Das Logistik Center wurde im Jahr 2005 errichtet und verfügt über eine technisch und qualitativ hochwertige Gesamtausstattung.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	51224 Pernaun
Bezirksgericht	Wels
Einlagezahl:	2535
Grundstücksnummer:	436/4 und 436/9
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	27.255 m ²
Mietfläche:	15.704 m ²
c) Errichtungsjahr	2005
d) Anschaffungsjahr	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.950.000,00
Nebenkosten:	EUR 384.478,17
Anschaffungskosten:	EUR 7.334.478,17
f) vermietbare Fläche	
Logistik (inkl. Büro- und Sozialbereich):	15.704 m ²
Stellplätze:	38
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	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 854,52
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	EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 11.605.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswert- und Vergleichswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 9.993.000,00

A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10

Die Liegenschaft Franzosengraben liegt in Neu Marx im dritten Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Die Büroflächen sind hell und modern ausgestattet. Die vorliegende Infrastruktur und die öffentliche Verkehrsanbindung sind als gut zu bezeichnen. Die U3 liegt in fußläufiger Nähe des Bürokomplexes, das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Zufahrt zur Autobahn, die auch zum Flughafen führt, ist in unmittelbarer Nähe. Das Objekt ist längerfristig vermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01006 Landstraße
Bezirksgericht:	Innere Stadt Wien
Einlagezahl:	2185
Grundstücksnummer:	2598/1, 2600/1, 2600/2, 3128/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.644 m ²
Mietfläche:	4.151 m ²
c) Errichtungsjahr	2008
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 8.917.000,00
Nebenkosten:	EUR 619.641,97
Anschaffungskosten:	EUR 9.536.641,97
f) vermietbare Fläche	
Büro:	3.936 m ²
Geschäft:	215 m ²
Stellplätze:	55
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 7.266,20
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 19.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
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	EUR 60.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 12.600.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 11.708.500,00

Das Bürohaus befindet sich an einer viel befahrenen Einfahrtsstraße, die in der Verlängerung in ca. 8 km direkt in das Stadtzentrum führt. Der Standort ist auch an das öffentliche Verkehrsnetz durch einen U-Bahn- und Busanschluss optimal angebunden. Aufgrund der günstigen Ecklage des Grundstücks verfügt das viergeschossige vollständig unterkellerte Gebäude über eine gute Sichtbarkeit aus Richtung der Westeinfahrt Wiens. In unmittelbarer Nachbarschaft sind zahlreiche Fachmärkte mit Betreibern wie Media Markt, OBI oder Billa Plus und mehrere Gastronomiebetriebe angesiedelt. Das funktionale Bürohaus wurde im Jahr 2001 umfangreich revitalisiert. In einem Innenhof stehen 10 Außenstellplätze, in der Tiefgarage weitere 38 Stellplätze zur Verfügung. Das gesamte Gebäude ist an das Arbeitsmarktservice Österreich vermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01209 Ober St. Veit
Bezirksgericht	Hietzing
Einlagezahl:	214
Grundstücksnummer:	372/6
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.962 m ²
Mietfläche:	6.168 m ²
c) Errichtungsjahr	1977 - 1979 / Revitalisierung 2001
d) Anschaffungsjahr	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 13.725.000,00
Nebenkosten:	EUR 751.090,68
Anschaffungskosten:	EUR 14.476.090,68
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Keller- und Lagerflächen):	6.168 m ²
Stellplätze:	48
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 68.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
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	EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 15.450.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 10.564.500,00

A – 1140 Wien, Hackinger Straße 5D / Guldengasse 1a

Die Liegenschaft befindet sich im 14. Wiener Bezirk Penzing direkt an der Westeinfahrt, die in ca. 8 km in das Stadtzentrum von Wien führt. Der Standort ist an das öffentliche Verkehrsnetz durch einen Bus- und U-Bahnanschluss angebunden und bietet im näheren Umfeld gute Einkaufsmöglichkeiten. Im Jahr 2006 wurde dort ein vollunterkellertes viergeschossiges Bürohaus mit integrierter Showroom-Fläche und angeschlossener Vertragswerkstatt errichtet. Die Erdgeschoßfläche des Hauptgebäudes dient als Autohaus-Showroom. Die drei darüber liegenden Geschosse werden als Büro- und Verwaltungsflächen genutzt. Das Nebengebäude wurde als Autowerkstatt mit Hebebühnenanlagen, Hallenbereich und einem Sozialtrakt errichtet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01214 Unterbaumgarten
Bezirksgericht:	Fünfhaus
Einlagezahl:	914
Grundstücksnummer:	305/2 und 258/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.711 m ²
Mietfläche:	3.240 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2005/2006
d) Anschaffungsjahr	
	2006
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.365.000,00
Nebenkosten:	EUR 647.990,48
Anschaffungskosten:	EUR 10.012.990,48
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Nebenflächen):	1.616 m ²
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	1.624 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	42
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	
	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
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 9.667.350,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 8.594.000,00

Das Bürohaus in sehr verkehrsgünstiger Lage direkt an der Linken Wienzeile in Wien wurde im Jahr 2003 errichtet. Die Innenstadt ist nur ca. 3,5 km vom Standort entfernt und ist auch aufgrund einer ausgezeichneten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel binnen weniger Minuten erreichbar. Das unmittelbare Umfeld zeichnet sich durch eine dichte Ansiedlung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien aus. Der Gebäudekomplex besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen mit Zugängen von zwei Seiten. Die hochwertige technische Ausstattung im Innenbereich sowie eine ideale Grundrissgestaltung gewährleisten flexible Raumaufteilungs- und sowohl kleinteilige als auch großflächige Vermietungsmöglichkeiten. Den Nutzern des Bürohauses stehen 67 Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01307 Sechshaus
Bezirksgericht	Fünfhaus
Einlagezahl:	364
Grundstücksnummer:	233/1 und 233/6
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.218 m ²
Mietfläche:	6.071 m ²
c) Errichtungsjahr	2003
d) Anschaffungsjahr	2008
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 12.750.000,00
Nebenkosten:	EUR 696.921,02
Anschaffungskosten:	EUR 13.446.921,02
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Nebenflächen):	5.522 m ²
Lager:	549 m ²
Stellplätze:	67
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 26.305,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 22.700,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
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	EUR 16.450.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 18.347.801,82
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Method bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 14.531.500,00

A – 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 40

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein langjährig eingeführtes Fachmarktzentrum in attraktiver Lage, welches vollvermietet ist und über ein gutes Einzugsgebiet verfügt. Im direkten Umfeld befinden sich einige Wohnbauten, für deren Bewohner das Center die Nahversorgung bietet. Das FMZ liegt an einer wichtigen Ausfahrtsstraße von Wien Richtung Süden. Eine mit den Hauptmietern abgestimmte umfassende Modernisierung des Centers wurde im April 2020 abgeschlossen und dadurch auch das Erscheinungsbild der Immobilie deutlich verbessert.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01803 Inzersdorf
Bezirksgericht	Liesing
Einlagezahl:	3731
Grundstücksnummer:	1784/21
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	18.659 m ²
Mietfläche:	19.411 m ²
c) Errichtungsjahr	1998
d) Anschaffungsjahr	2015
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.098.164,61
Anschaffungskosten:	EUR 33.098.164,61
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	19.095 m ²
Stellplätze:	575
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 4.850,75
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 270.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 8.450,00
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	EUR 21.700.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 49.444.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 41.160.000,00

A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße, EZ 1092 und EZ 77 (Grundstück)

Die unbebauten Grundstücksflächen liegen direkt in Angrenzung an ein bereits angekauftes Bestandsobjekt des LLB Semper Real Estate. Der Fonds ist ausschließlich Eigentümer der gegenständlichen Grundstücke, welche für eine spätere Bebauung vorgesehen sind. Mögliche Projekte für die Bebauung der Liegenschaften werden geprüft. Ein Teil der Grundstücke ist für eine mögliche Erweiterung für den Mieter Hilti vorgesehen.

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	05210 Leopoldsdorf
Bezirksgericht:	Schwechat
Einlagezahl:	EZ 1092 und EZ 77
Grundstücksnummer:	118/5 und 118/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	70.947 m ²
Mietfläche:	keine, da Grundstück
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 8.049.472,09
Nebenkosten:	EUR 479.815,45
Anschaffungskosten:	EUR 8.529.287,54
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Grundstück
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Nur Eigentum am Grundstück – 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 7.084,28
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
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:	keine – nur Grundstück
Deckungsgrad:	-
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards nach dem Vergleichswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 9.389.500,00

3.3. in Deutschland

D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9

Die Rinderauktionshalle ist ein denkmalgeschütztes Gebäude (Baujahr 1888), das nach einer umfassenden Sanierung (2011) und Umnutzung zu einem Retail-Objekt heute Berlins größter Fahrrad-Fachmarkt ist. Das Objekt ist zur Gänze langfristig an Zweirad Stadler vermietet.



Das Gebäude bietet aufgrund seiner sehr guten Lage im einkommensstarken Bezirk Prenzlauer Berg ein enormes Upside-Potenzial. Gemäß Widmung sind mannigfaltige Nachnutzungen möglich (z.B. Büro, Self-Storage, Leisure oder eine Markthalle). Darüber hinaus erlaubt die Widmung eine Erweiterung der vermietbaren Flächen auf ca. 23.000 m².

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Prenzlauer Berg
Amtsgericht:	Mitte (Berlin)
Blatt:	22683N
Flurstücke:	3040, 3055
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	19.182 m ²
Mietfläche:	16.856 m ²
c) Errichtungsjahr	1888 / Sanierung 2011
d) Anschaffungsjahr	2022
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 58.300.000,00
Nebenkosten:	EUR 4.421.202,15
Anschaffungskosten:	EUR 62.721.202,15
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	16.856 m ²
Stellplätze:	22
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	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 5.647,18
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Denkmalschutz
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 30.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 34.464.646,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 45.145.000,00

D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 4-Stern-Hotel und Seniorenzentrum in der Berliner Innenstadt. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und wurde laufend instandgehalten. Das Hotel verfügt über 133 hochwertig eingerichtete Zimmer, während das Seniorenzentrum 156 Pflegeplätze aufweist. Weiters sind zwei Restaurants, eine Bar und sechs moderne Veranstaltungsräume verfügbar. Eine Buslinie gewährt direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt und der Volkspark Friedrichshain bietet viele Möglichkeiten für Erholung oder Freizeitgestaltung.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Prenzlauer Berg
Amtsgericht:	Mitte
Blatt:	772N
Flurstücke:	111, 112, 113, 114
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	7.096 m ²
Mietfläche:	16.021 m ²
c) Errichtungsjahr	1999
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 40.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 3.988.738,39
Anschaffungskosten:	EUR 44.488.738,39
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	11.062 m ²
Seniorenzentrum:	4.959 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	27
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 19.960,64
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 62.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 7.623,68
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 25.180.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 54.691.223,90
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 45.600.000,000

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage in Berlin-Steglitz im Südwesten der Stadt mit sehr gutem infrastrukturellem Angebot. Das Gebäude wurde ca. im Jahr 1910 errichtet und in den Jahren 1950 sowie 2010 bis 2013 kernsaniert. Das Gebäude umfasst 55 Wohn- und elf Ladeneinheiten (vier Vollgeschoße und insgesamt sechs Aufgänge). Ankermieter ist der Lebensmitteldiscounter Netto. Weitere Gewerbemieter sind eine Bäckerei, eine kleine Bankautomatenfiliale der Berliner Sparkasse und weitere Gastronomiemmieter. Die Wohnungen sind großteils an langjährige Mieter vergeben.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Steglitz
Amtsgericht:	Schöneberg
Blatt:	2182
Flurstücke:	4267/61
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.087 m ²
Mietfläche:	5.242 m ²
c) Errichtungsjahr	ca. 1910/1950/2010 - 2013 kernsaniert
d) Anschaffungsjahr	2013
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 793.118,69
Anschaffungskosten:	EUR 10.293.118,69
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	1.678 m ²
Wohnen:	3.812 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 7.176,41
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 112.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 4.171,58
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	Grundschulden ohne Brief zu EUR 2.850.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 14.534.341,01
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 14.600.000,00

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Eckhaus in zentraler Lage in Berlin. In unmittelbarer Nähe des Objekts befinden sich zahlreiche Nahversorgungsmöglichkeiten, Restaurants, Banken, Apotheken, Schulen, Cafés sowie das Zentrum Schöneweide mit vielen Shoppingmöglichkeiten. Des Weiteren gibt es unweit des Wohn- und Geschäftshauses mehrere Tram- und Bushaltestellen. Das Objekt verfügt über 7 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten (Zahnarzt, Notare, Rechtsanwälte, Sparkasse, Restaurant). Im Innenhof befinden sich zudem 7 Stellplätze.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Treptow
Amtsgericht:	Köpnick
Blatt:	7296N
Flurstücke:	180
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.039 m ²
Mietfläche:	2.966 m ²
c) Errichtungsjahr	1900 / Sanierung und Zubau ca. 2000
d) Anschaffungsjahr	2021
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.350.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 1.159.195,98</u>
Anschaffungskosten:	EUR 10.509.195,98
f) vermietbare Fläche	
Wohnen:	1.129 m ²
Gewerbe (inkl. Keller):	1.837 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	7
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 9.450,42
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 6.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 1.976,51
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 6.700.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 8.225.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 8.970.000,00

Es handelt sich um ein neu errichtetes Bürogebäude in guter Qualität mit hoher Drittverwendungsfähigkeit (Neubau). Mieter ist das Jobcenter Bremerhaven und es ist in direkter Nähe zur bestehenden Agentur für Arbeit errichtet, damit eine bessere Betreuung der Arbeitssuchenden gewährleistet werden kann. Das Objekt verfügt über eine nutzungsspezifisch gute Lage. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lehe-Süd
Amtsgericht:	Bremerhaven
Blatt:	4366
Flurstücke:	38/50
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.768 m ²
Mietfläche:	7.281 m ²
c) Errichtungsjahr	2021
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 26.145.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.752.407,62
Anschaffungskosten:	EUR 28.897.407,62
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	7.281 m ²
Stellplätze:	58
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 920,70
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 10.938,43
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	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 16.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 24.990.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 24.600.000,00

D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7

Das Büro- und Geschäftshaus Chemnitz Plaza befindet sich in Top-Lage direkt in der Innenstadt von Chemnitz und ist seit vielen Jahren gut eingeführt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Rathaus und der Hauptplatz, weitere Einkaufszentren sowie zwei öffentliche Parkhäuser. Durch die zentrale Lage ist die Liegenschaft sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Sowohl die Einzelhandelsflächen im EG und im 1. OG als auch die Büroflächen sind seit Langem vermietet, die Verträge werden meist verlängert. Das Gebäude liegt an einem wesentlichen Verkehrsknotenpunkt von Chemnitz und wird im Zuge von Umbauten laufend umgebaut und saniert.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Chemnitz
Amtsgericht:	Chemnitz
Blatt:	7196
Flurstücke:	4088
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.177 m ²
Mietfläche:	ca. 22.080
c) Errichtungsjahr	
	1994 entkernt und komplett saniert
d) Anschaffungsjahr	
	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 32.350.000,00
Nebenkosten:	EUR 3.032.399,75
Anschaffungskosten:	EUR 35.382.399,75
f) vermietbare Fläche	
Büro:	ca. 16.980 m ²
Handel:	ca. 5.100 m ²
Stellplätze:	43
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 639.608,82
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 2.688.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 23.837,63
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	
	Grundschild ohne Brief zu EUR 12.900.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 51.328.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 30.418.500,00

Es handelt sich um ein neu errichtetes Bürogebäude in guter Qualität mit Drittverwendungsfähigkeit im Stadtteil Borna in Chemnitz. Bei dem Objekt wurde ein neues Energiekonzept umgesetzt, damit die Beheizung und Kühlung zukunftsorientiert und CO₂-neutral erfolgen kann. Eine DGNB-Gold-Zertifizierung ist eingereicht. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle gegeben, innerhalb von ca. 25 Minuten ist die Chemnitzer Innenstadt erreichbar. Bei dem langfristigen Mieter handelt es sich um die Bundesagentur für Arbeit. Die Fertigstellung ist im Q3 2023 erfolgt.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Borna
Amtsgericht:	Chemnitz
Blatt:	2713
Flurstücke:	149/2, 151/81,
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	15.859 m ²
Mietfläche:	11.301 m ²
c) Errichtungsjahr	2023
d) Anschaffungsjahr	2021
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 41.150.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.519.345,23
Anschaffungskosten:	EUR 43.669.345,23
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.301 m ²
Stellplätze:	208
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 5.512,47
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 27.028,24
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 20.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 33.757.325,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 37.445.000,00

Der im Jahr 2004 fertiggestellte Fachmarkt befindet sich ca. 6 km nördlich der Innenstadt Dortmunds. Entlang dieser vielbefahrenen, vierspurigen Hauptausfallstraße haben sich zahlreiche großflächige Einzelhandelsanbieter, diverse Autohäuser und viele Produktionshallen angesiedelt. Gegenüber dem Fachmarktstandort befinden sich ein großflächiges Shoppingcenter mit gutem Filialistenbesatz sowie eine Straßenbahnhaltestelle und zwei Bushaltestellen. Hauptmieter der Liegenschaft ist ein führender Elektronikanbieter.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Dortmund
Amtsgericht:	Dortmund
Blatt:	55275
Flurstücke:	607, 1735, 1737, 1804
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	6.591 m ²
Mietfläche:	4.347 m ²
c) Errichtungsjahr	2004
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 7.038.233,93
Nebenkosten:	EUR 564.591,19
Anschaffungskosten:	EUR 7.602.825,12
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Nebenräumen und Lagerflächen):	4.347 m ²
Stellplätze:	171
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 316.792,15
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 3.575,64
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 9.541.000,00
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 7.364.500,00

D – 01069 Dresden, Henriette-Heber-Straße 6

Bei der Liegenschaft handelt es sich um einen im Jahr 2015 erbauten Bürokomplex für die Agentur für Arbeit in Dresden, die langfristig im Objekt eingemietet ist. Das Objekt wurde in moderner Bauweise und nach neuesten Anforderungen an Energieeffizienz in Modulbauweise errichtet. Es ist ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel in wenigen Minuten gegeben. Direkt nebenan ist das Jobcenter der Stadt Dresden angesiedelt, woraus sich Synergieeffekte ergeben können. Das gesamte Objekt kann bei Bedarf zu Wohnungen oder Seniorenappartments umgebaut werden, dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Beispiel hierfür sind die bodentiefen Fenster und die bereits vorverlegte alternative Verkabelung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Dresden-Altstadt II
Amtsgericht:	Dresden
Blatt:	11110
Flurstücke:	505/17
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	11.262 m ²
Mietfläche:	11.585 m ²
c) Errichtungsjahr	2015
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 25.400.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.167.030,93
Anschaffungskosten:	EUR 27.567.030,93
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.585 m ²
Stellplätze:	108
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 8.322,50
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 25.488,86
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 15.680.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 35.473.900,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 29.800.000,00

D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 78, NOVOTEL

Das im Jahr 2021 fertiggestellte Hotelobjekt mit 210 Zimmern für ein Hotel der 4-Sterne Kategorie liegt in Düsseldorf in unmittelbarer Nähe zum Flughafen. Das Objekt wurde auf dem gut etablierten Areal des "Business- Quartier" erbaut und liegt u.a. direkt neben dem Hauptquartier der C&A Europe, Airport City sowie Messe Düsseldorf. Durch optimierte Planung ist eine Realteilbarkeit der beiden Hotelkomplexe sichergestellt. Die Fertigstellung der Objekte ist in Q2 2021 erfolgt und das Objekt wurde in den Bestand übernommen. Es liegt ein Festpachtvertrag mit dem Hotelbetreiber für 24 Jahre vor.

Erreichbarkeit: Unmittelbare Flughafenanbindung, Anschluss an die Autobahn und fußläufig an den wichtigen Airport ICE, Bahnhof ÖPNV-Anschluss am Standort.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/506
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.954 m ²
Mietfläche:	9.893 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2021
d) Anschaffungsjahr	
	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 34.767.000,00
Nebenkosten:	EUR 4.170.993,85
Anschaffungskosten:	EUR 38.937.993,85
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	9.893 m ²
Stellplätze Tiefgarage:	102
Stellplätze Außenbereich:	26
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	
	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 4.705,98
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	
	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 14.800.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 34.686.525,50
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 36.330.000,00

Das im Jahr 2021 fertiggestellte Hotelobjekt mit 180 Zimmern für ein Hotel der 2-Sterne Kategorie liegt in Düsseldorf in unmittelbarer Nähe zum Flughafen. Das Objekt wurde auf dem gut etablierten Areal des "Business- Quartier" erbaut und liegt u.a. direkt neben dem Hauptquartier der C&A Europe, Airport City sowie Messe Düsseldorf. Durch optimierte Planung ist eine Realteilbarkeit der beiden Hotelkomplexe sichergestellt. Es liegt ein Festpachtvertrag mit dem Hotelbetreiber für 24 Jahre vor.

Erreichbarkeit: Unmittelbare Flughafenanbindung, Anschluss an die Autobahn und fußläufig an den wichtigen Airport ICE, Bahnhof ÖPNV-Anschluss am Standort.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/507
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.405 m ²
Mietfläche:	5.300 m ²
c) Errichtungsjahr	2021
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 20.690.500,00
Nebenkosten:	EUR 2.485.931,81
Anschaffungskosten:	EUR 23 176 431,81
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	5.300 m ²
Stellplätze Tiefgarage:	51
Stellplätze Außenbereich:	12
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 8.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 2.672,94
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 9.400.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 20.832.543,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 22.830.000,00

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Bürogebäude in der Innenstadt (direkt am Hauptbahnhof) von Duisburg. Das Gebäude wurde 2010 errichtet und befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Das Objekt ist derzeit an einen städtischen Mieter vermietet, welcher dieses an das Jobcenter Duisburg untervermietet hat. Einkaufsmöglichkeiten finden sich in den Fußgängerzonen der Innenstadt sowie den Einkaufszentren "CityPalais" und "Forum Duisburg" mit Casino, Konzert- und Kongresszentrum in fußläufiger Reichweite.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Duisburg
Amtsgericht:	Duisburg
Blatt:	23489
Flurstücke:	345
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.056 m ²
Mietfläche:	9.169 m ²
c) Errichtungsjahr	2010
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 24.550.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.869.110,12
Anschaffungskosten:	EUR 27.419.110,12
f) vermietbare Fläche	
Büro:	9.169 m ²
Stellplätze:	125
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 23.388,50
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 136.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 3.659,37
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 13.900.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 26.170.456,20
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 26.875.000,00

D – 45141 Essen, Am Lichtbogen 9

Die Liegenschaft liegt in einem neuen Bürogebiet in Essen. Die Liegenschaft selbst ist ebenfalls ein Neubau, der 2013 fertiggestellt wurde. Bei dem Standort handelt es sich um einen neuen Bürostandort. Die Mietfläche beträgt rund 2.980 m². Es gibt 75 PKW-Stellplätze. Der Mieter kommt aus der Informatikbranche und weist eine sehr gute Bonität auf. Der Mietvertrag ist langfristig abgeschlossen.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Altenessen
Amtsgericht:	Essen
Blatt:	9960
Flurstücke:	428
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.778 m ²
Mietfläche:	2.980 m ²
c) Errichtungsjahr	2013
d) Anschaffungsjahr	2014
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 5.550.000,00
Nebenkosten:	EUR 480.969,03
Anschaffungskosten:	EUR 6.030.969,03
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	2.980 m ²
Stellplätze:	75
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 9.523,95
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 9.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 1.668,64
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	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 3.300.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 7.075.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 6.190.000,00

D – 15230 Frankfurt/Oder, Heinrich-von-Stephan-Straße 2

Das neue und moderne Bürogebäude wurde 2014 in Modulbauweise erbaut und ist langfristig an einen als sicherer Mieter anzusehenden Staatsträger vermietet. Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage der Stadt Frankfurt/Oder. Das Stadtzentrum ist durch den sehr guten Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar. Bei der Liegenschaft wurde bereits in der Planung eine mögliche Drittverwendung mitberücksichtigt, das Objekt ist ohne größere Aufwendungen in Wohnungen umbaubar.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Frankfurt (Oder)
Amtsgericht:	Frankfurt (Oder)
Blatt:	11500
Flurstücke:	15, 16/1, 35, 46, 47, 65
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.387 m ²
Mietfläche:	rund 8.080 m ²
c) Errichtungsjahr	2014
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 14.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.824.934,44
Anschaffungskosten:	EUR 16.724.934,44
f) vermietbare Fläche	
Büro:	rund 8.080 m ²
Stellplätze:	3 (weitere 50 Stellplätze wurden durch einen Dienstbarkeitsvertrag auf einem Nachbargrundstück gesichert)
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 16.354,54
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 14.214,57
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	Grundschuld ohne Brief zu EUR 9.010.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 25.848.823,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 15.700.000,00

Das gepflegte und in gutem Zustand befindliche Wohn- und Geschäftshaus liegt in einer attraktiven Wohngegend, dem Paulusviertel der Stadt Halle (Saale). Das Haus wurde laufend modernisiert, zuletzt wurden 2015 diverse Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Das Objekt verfügt über einen guten Branchenmix: Wohnungsmieter, betreutes Wohnen, ein Supermarkt sowie zwei Arztniederlassungen sind in der Liegenschaft vertreten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die in wenigen Gehminuten erreichbare Straßenbahn und S-Bahn-Station "Zoo" gegeben.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Halle
Amtsgericht:	Halle (Saale)
Blatt:	32870
Flurstücke:	4/27
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.203 m ²
Mietfläche:	6.012 m ²
c) Errichtungsjahr	1997
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.200.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.278.838,97
Anschaffungskosten:	EUR 10.478.838,97
f) vermietbare Fläche	
Geschäftsfläche:	1.814 m ²
Wohnungen:	3.379 m ²
Betreutes Wohnen:	819 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	57
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 43.562,33
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 5.184,10
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 17.584.738,92
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 10.135.000,00

D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10

Das Hotelprojekt mit 186 Zimmern wurde in Halle (Saale), der größten Stadt in Sachsen-Anhalt realisiert, welche gemeinsam mit Leipzig den Kern der "Metropolregion Mitteldeutschland" bildet. Das Hotel wurde in zentraler Lage in Halle am Riebeckplatz errichtet. Das Gesamtareal um den Riebeckplatz befindet sich derzeit in der Neustrukturierung und ist Teil einer größeren städtebaulichen Entwicklung. Der Riebeckplatz liegt zwischen dem Hauptbahnhof und der Leipziger Straße, Halles wichtigste Einkaufsstraße. Ein Festpachtvertrag ist abgeschlossen.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Halle
Amtsgericht:	Halle (Saale)
Blatt:	31956
Flurstücke:	14/6316, 14/6264, 14/5326, 14/6318, 14/6321, 14/6320, 14/6323 und 14/6324
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.049 m ²
Mietfläche:	6.661 m ²
c) Errichtungsjahr	2019
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 20.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.016.684,24
Anschaffungskosten:	EUR 22.516.684,24
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	6.661 m ²
Stellplätze:	43
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 9.476,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 2.979,71
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 8.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 23.900.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 20.905.000,00

Es handelt sich um ein neu errichtetes Bürogebäude in sehr guter Qualität mit hoher Drittverwendungsfähigkeit durch gute Grundrisse. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter erfolgte Anfang 2019. Das Objekt befindet sich in einem Stadterweiterungsgebiet (ehemaliger Bahnhof Unterstadt) und verfügt über eine nutzungsspezifisch gute Lage. Benachbart entsteht der Neubau der Agentur für Arbeit sowie weitere Gewerbeflächen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Bei dem Mieter handelt es sich um das Jobcenter Kassel.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	26129
Flurstücke:	119/49
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	8.980 m ²
Mietfläche:	8.160 m ²
c) Errichtungsjahr	2018
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 27.929.275,61
Nebenkosten:	EUR 2.919.750,22
Anschaffungskosten:	EUR 30.849.025,83
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	8.160 m ²
Stellplätze:	120
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 24.824,73
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 10.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 3.575,64
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 16.850.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 28.237.450,50
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 27.335.500,00

Es handelt sich um ein neu errichtetes Bürogebäude in sehr guter Qualität mit hoher Drittverwendungsfähigkeit (Neubau). Mieter ist die Bundesagentur für Arbeit. Das Objekt wurde in einem Stadterweiterungsgebiet errichtet und verfügt über eine nutzungsspezifisch gute Lage. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter ist Ende 2020 erfolgt. Die Abwicklung des Ankaufs erfolgte im ersten Quartal 2021. Auf dem Nachbargrundstück ist der fertiggestellte Neubau des Jobcenters entstanden, dieser wurde 2017 für den LLB Semper Real Estate erworben. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	26696
Flurstücke:	119/51
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	12.089 m ²
Mietfläche:	11.606 m ²
c) Errichtungsjahr	2020
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 40.119.080,96
Nebenkosten:	EUR 3.524.884,11
Anschaffungskosten:	EUR 43.643.965,07
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.606 m ²
Stellplätze:	200
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 109.711,14
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 4.901,37
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 17.500.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 32.278.750,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 35.624.500,00

D – 04103 Leipzig, Georgiring 13

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 4-Stern-Hotel und Seniorenzentrum in der Leipziger Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und wurde laufend instandgehalten. Das Seniorenheim verfügt über insgesamt 159 Pflegeplätze, das Hotel bietet neben zwei Restaurants, einer Bar, einer Sommerterrasse sowie fünf Veranstaltungsräumen, 97 hochwertig eingerichtete Zimmer und 4 Suiten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage und die zahlreichen Bus- und Bahnanbindungen sehr gut.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Leipzig
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	5048, 5898, 6350, 18810
Flurstücke:	1878, 1879, 1880/a, 3960/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.347 m ²
Mietfläche:	12.268 m ²
c) Errichtungsjahr	1911 Hotel / 1999 Seniorenzentrum und Modernisierung Hotel
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 33.600.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.874.086,94
Anschaffungskosten:	EUR 36.474.086,94
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	6.305 m ²
Seniorenzentrum:	5.137 m ²
Gemeinschaftsflächen:	826 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	16
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher überwiegend als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 136.449,04
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 574.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 6.891,81
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Denkmalschutz
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 20.680.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 45.241.180,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 34.405.000,00

Das Objekt liegt in Leipzig im Stadtteil Connewitz. Der Stadtteil Connewitz befindet sich ca. 3 km südlich der Leipziger Innenstadt und zählt zu den deutlich bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen der Stadt Leipzig. Das Stadtzentrum von Leipzig ist in wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Straßenbahn, S-Bahn und dem City-Bus zu erreichen. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist als sehr gut zu bezeichnen, da auch mit dem PKW die Innenstadt über die B2 schnell erreichbar ist. Bei diesem Objekt handelt es sich um einen denkmalgeschützten, 1998 sanierten Altbau, der zusammen mit dem benachbarten Neubau für den Fonds erworben worden ist.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Connewitz
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	4280
Flurstücke:	304
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.800 m ²
Mietfläche:	2.121 m ²
c) Errichtungsjahr/Sanierungsjahr	1899/1998
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 2.800.000,00
Nebenkosten:	EUR 298.254,35
Anschaffungskosten:	EUR 3.098.254,35
f) vermietbare Fläche	
Wohnfläche:	1.332 m ²
Geschäftsfläche:	789 m ²
Stellplätze:	12
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 27.309,99
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	EUR 1.677,21
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Denkmalschutz
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 2.400.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 5.898.417,20
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 2.875.000,00

D – 04277 Leipzig, Kochstraße 138/Selnecker Straße 2

Das Objekt liegt in Leipzig im Stadtteil Connewitz. Der Stadtteil Connewitz befindet sich ca. 3 km südlich der Leipziger Innenstadt und zählt zu den deutlich bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen der Stadt Leipzig. Das Stadtzentrum von Leipzig ist in wenigen Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln wie Straßenbahn, S-Bahn und dem City-Bus zu erreichen. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist als sehr gut zu bezeichnen, da auch mit dem PKW die Innenstadt über die B2 schnell erreichbar ist. Bei diesem Objekt handelt es sich um einen 1996 errichteten Neubau, welcher zusammen mit dem benachbarten Altbau für den Fonds erworben worden ist.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Connewitz
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	615
Flurstücke:	305
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.492 m ²
Mietfläche:	4.000 m ²
c) Errichtungsjahr	
	1996
d) Anschaffungsjahr	
	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 690.273,05
Anschaffungskosten:	EUR 7.190.273,05
f) vermietbare Fläche	
Wohnfläche	ca. 1.650 m ²
Gewerbefläche	ca. 2.350 m ²
Tiefgaragenplätze:	49
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 114.731,86
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 359.400,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 3.049,47
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	
	Grundschild ohne Brief zu EUR 5.100.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 15.110.324,34
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 6.105.000,00

D – 04509 Leipzig, Ratzelstraße 166/Kiewer Straße 1-5

Vermietetes Büro- und Geschäftshaus in einer begehrten Geschäfts- und Wohnlage von Leipzig. Das Objekt liegt im westlichen Stadtteil von Leipzig und ist ca. 8 km von der Innenstadt entfernt. Eine gute öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die ca. 100 m entfernte Straßenbahnhaltestelle und 600 m entfernte S-Bahn-Haltestelle gegeben. Das Objekt grenzt an ein Einfamilienhausgebiet und es finden sich zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleister in unmittelbarer Umgebung.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Schönau
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	675
Flurstücke:	182/56, 182/59
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	17.876 m ²
Mietfläche:	9.330 m ²
c) Errichtungsjahr	1993 / Erweiterung 2009
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 12.600.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.196.696,72
Anschaffungskosten:	EUR 13.796.696,72
f) vermietbare Fläche	
Büro- u Geschäftsflächen:	9.330 m ²
Stellplätze:	170
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 28.669,81
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 8.538,53
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 7.400.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 21.042.385,78
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 13.600.000,00

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein 4-Sterne Hotel und Ärztehaus am Rande der Leipziger Innenstadt. Das Objekt wurde 1995 errichtet, es befindet sich in einem gepflegten Zustand und wird laufend instandgehalten. Die Liegenschaft verfügt über einen guten Mietermix. Der Hauptmieter, das 4-Sterne Hotel Mercure, verfügt über 174 hochwertig ausgestattete Zimmer sowie eine Tiefgarage. In weiteren Mietflächen sind medizinische Mieter, u.a. ein Augenlaserzentrum, eingemietet. Das Zentrum von Leipzig ist durch öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Leipzig
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	8265-8286
Flurstücke:	4951
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.186 m ²
Mietfläche:	12.600 m ²
c) Errichtungsjahr	1995/2016
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 29.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.938.926,85
Anschaffungskosten:	EUR 31.838.926,85
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	6.100 m ²
Gewerbe, Wohnungen, Arztpraxe	6.500 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	174
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 91.748,95
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 220.600,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 11.918,82
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	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 18.530.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 53.638.779,11
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 33.500.000,00

D – 39114 Magdeburg, Herrenkrug 3

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 4-Sterne superior Hotel das 1994 in Magdeburg errichtet wurde und über 149 Zimmer verfügt. Die Lage ist durch die weitläufige Parkanlage (Herrenkrugpark) und die Nähe zum Elbauenpark ruhig und idyllisch, dennoch ist die Innenstadt Magdeburgs schnell erreichbar durch den guten öffentlichen Personennahverkehr. Auf rund 1.181 m² bietet das Hotel die idealen Voraussetzungen für Ausstellungen, Produktpräsentationen, Seminare, Workshops oder exklusive Bankette. Es stehen zehn Konferenz- und Veranstaltungsräume zur Verfügung (u.a. historischer Festsaal). Das Hotel ist langfristig vermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Magdeburg
Amtsgericht:	Magdeburg
Blatt:	47270
Flurstücke:	5/2, 10000, 10001, 7/1, 10003, 10007, 10008, 10012, 10014
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	26.353 m ²
Mietfläche:	12.319 m ²
c) Errichtungsjahr	1994
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 27.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.914.074,25
Anschaffungskosten:	EUR 29.814.074,25
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	12.319 m ²
Stellplätze auf Grundstück/benachbart:	4/196
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 13.779,19
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 5.661,44
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	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 11.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 38.151.785,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 28.200.000,00

Das Bürohaus befindet sich im sehr gut etablierten Büro- und Gewerbegebiet Neuss-Uedesheim. In diesem Gewerbepark haben sich binnen weniger Jahre zahlreiche namhafte Unternehmen wie Logit, Fiege, UPS, Metro u.a. angesiedelt. Über den nahegelegenen Autobahnanschluss A57 (Düsseldorf-Nijmegen NL) sind sowohl der Flughafen als auch das Zentrum von Düsseldorf in nur 15 Minuten Fahrzeit erreichbar. Die Liegenschaft verfügt über eine sehr moderne, ansprechende aber zugleich zweckmäßige Architektur mit hohem Ausstattungsstandard. Das Gebäude mit inkl. 40 Tiefgaragen und 22 Außenstellplätzen wurde im Jahr 2020 auf ein Multitenant-Objekt umgebaut und ist an einen international renommierten Sportartikelhersteller und an ein Unternehmen der diagnostischen Bildgebung vermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Norf
Amtsgericht:	Neuss
Blatt:	6072
Flurstücke:	327 und 328
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.555 m ²
Mietfläche:	3.283 m ²
c) Errichtungsjahr	2006
d) Anschaffungsjahr	2006
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.465.000,00
Nebenkosten:	EUR 472.034,97
Anschaffungskosten:	EUR 6.937.034,97
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Neben- und Lagerflächen):	3.283 m ²
Stellplätze:	62
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 16.616,72
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 37.400,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 3.354,43
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 4.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 12.651.100,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 7.550.000,00

Das Babelsberg Center in Potsdam ist ein vollvermietetes Nahversorgungszentrum, welches bereits langjährig etabliert ist. In der direkten Nachbarschaft befindet sich neben einem Wohngebiet auch der Filmpark Babelsberg, welcher für Belebung und Frequenz sorgt. Der Standort bietet eine hohe Visibilität durch die Lage. Das Einkaufszentrum umfasst die Branchen DIY, Nahversorgung und Fitness.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Babelsberg
Amtsgericht:	Potsdam
Blatt:	8242 und 8243
Flurstücke:	179/10, 179/12, 587
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	22.145 m ²
Mietfläche:	16.792 m ²
c) Errichtungsjahr	1998
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.560.937,49
Anschaffungskosten:	EUR 33.560.937,49
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe:	16.792 m ²
Stellplätze:	380
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 280.856,87
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 196.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 11.918,82
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 15.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 39.445.949,70
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 29.107.000,00

Die Stadt Ratingen mit ca. 92.000 Einwohnern verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung und gilt heute als moderner Industrie- und Dienstleistungsstandort. Das Bürohaus befindet sich in Randlage eines prosperierenden Gewerbegebiets in dem sich zahlreiche überregional bekannte Markenunternehmen wie Vodafone, Hewlett Packard, Mitsubishi Electric und Esprit Holdings angesiedelt haben. Das im Jahr 1994 errichtete Bürohaus besteht aus fünf Obergeschoßen und zwei Tiefgaragenebenen. Die Tiefgarage wurde im Jahr 2018 umfassend saniert. Ab dem Jahr 2019 wurden Mietflächen neu adaptiert und an neue Mieter übergeben.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Ratingen
Amtsgericht:	Ratingen
Blatt:	16270
Flurstücke:	856 und 959
Anteile:	Flurstück 856: 3/4; Flurstück 959: 1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.858 m ²
Mietfläche:	6.767 m ²
c) Errichtungsjahr	1994 / Mieterausbauten 1997
d) Anschaffungsjahr	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 13.700.000,00
Nebenkosten:	EUR 892.574,73
Anschaffungskosten:	EUR 14.592.574,73
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lager- und Nebenflächen):	6.767 m ²
Stellplätze:	117
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 372.415,72
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.360.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 1.787,83
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	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 5.200.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 23.034.550,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 12.535.000,00

Bei dem FMZ Salzgitter handelt es sich um ein innerstädtisches Fachmarktzentrum im Stadtkern von Salzgitter-Bad. Das Objekt liegt im Süden des Stadtgebietes und bildet gemeinsam mit der Altstadt das Zentrum von Salzgitter-Bad. Besonders die fußläufige Distanz zum Bahnhof Salzgitter-Bad ist für die Funktionalität und die starke Frequentierung des Mikrostandortes maßgeblich.

Die Immobilie weist einen nachhaltigen und krisensicheren Mietermix mit überwiegend bekannten Filialisten aus dem Bereich Fast Moving Consumer Goods (FMCG) auf. Aufgrund des Mixes aus Vollsortimenter und Discounter mit ergänzendem Filialbesatz ist eine Kundenakzeptanz und Frequenz gesichert. Zum Einzugsgebiet des Fachmarktes zählt neben den Bewohner von Salzgitter-Bad auch die Bewohner der weiteren Gemeinden der Großstadt Salzgitter. So können in weniger als 15 Minuten über 100.000 Personen das Fachmarktzentrum erreichen.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Bad
Amtsgericht:	Salzgitter
Blatt:	6893, 10932, 10948, 10962
Flurstücke:	7, 2/28, 12/9, 8/1, 8/2, 2/27, 2/33, 9/4, 9/6, 10/1, 10/4, 11/2, 12/3, 2/26, 2/30, 4/4, 5/1, 5/2, 5/3, 12/14, 12/15
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	23.225 m ²
Mietfläche:	9.319 m ²
c) Errichtungsjahr	2008
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 23.535.060,00
Nebenkosten:	EUR 1.637.208,23
Anschaffungskosten:	EUR 25.172.268,23
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe:	9.319 m ²
Stellplätze:	319
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 17.235,05
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 64.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 7.674,07
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 12.500.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 21.970.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 21.395.000,00

D – 21218 Seevetal, Beckedorfer Bogen 10, 17 und 19

Die drei Logistikimmobilien liegen in Seevetal, einer Stadt in der Nähe zu Hamburg mit einer direkten Anbindung an die A1 und A7. Zudem befindet sich auch die A39 in unmittelbarer Nähe. Die Distanz von Seevetal nach Hamburg beträgt ca. 30 km. Die Objekte sind als Sale and Lease Back an denselben Mieter vermietet. Dieser weist eine gute Bonität auf und das Geschäftsfeld ist als sicher und krisenfest einzuschätzen, da es sich um das Geschäft mit Atemschutzmasken, Schutzanzüge etc. handelt.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Beckendorf
Amtsgericht:	Winsen (Luhe)
Blatt:	440, 450 und 480
Flurstücke:	32/12, 31/14, 32/13, 56/9, 32/57, 33/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	15.665 m ²
Mietfläche:	10.420 m ²
c) Errichtungsjahr	2007 / 2011 / 2015
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 17.700.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.598.764,44
Anschaffungskosten:	EUR 19.298.764,44
f) vermietbare Fläche	
Lagerfläche:	8.045 m ²
Büro (inkl. Sanitär- und Nebenflächen):	2.375 m ²
Ladestationen LKW:	59
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	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 4.419,00
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	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 8.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.680.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 16.570.000,00

Bei der Immobilie handelt es sich um ein neu errichtetes Bürogebäude in Zwickau, das im 3. Quartal 2019 fertiggestellt worden ist. Das Objekt wurde in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt errichtet und ist daher auch gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Zwickau liegt im Bundesland Sachsen, die nächst größere Stadt ist Chemnitz mit ca. 45 km Entfernung. Der Bürokomplex wurde langfristig an einen staatlichen Mieter vermietet. Das Objekt wurde in moderner Bauweise und nach neuesten Anforderungen an Energieeffizienz in Modulbauweise errichtet. Das gesamte Objekt kann zu Wohnungen umgebaut werden, dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Zwickau
Amtsgericht:	Zwickau
Blatt:	16255
Flurstücke:	1011, 1011/m
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.030 m ²
Mietfläche:	7.037 m ²
c) Errichtungsjahr	2019
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 18.948.950,09
Nebenkosten:	EUR 1.860.033,59
Anschaffungskosten:	EUR 20.808.983,59
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	7.037 m ²
Stellplätze:	160
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 939,59
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 41.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 13.399,80
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 9.900.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 23.031.994,50
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 17.580.000,00

3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften

A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73

Das TLAPA Haus ist ein neu errichtetes Highstreet-Gebäude auf der Favoritenstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt ist durch die U-Bahn Linie U1 und dem Hauptbahnhof an den ÖPNV angebunden.

Das Gebäude wird mehrheitlich (ca. 46,3%) an das Arbeitsmarktservice und an einen Betreiber für gewerbliches Wohnen (Limehome, 37,8%) vermietet. Im Erdgeschoß befinden sich Retailflächen, die an einen Supermarkt (BILLA / REWE Gruppe) sowie an eine Apotheke und eine Trafik vermietet werden. Eine ÖGNI-Gold-Zertifizierung wird umgesetzt, wobei eine Verbesserung zum ÖGBI-Platin Status vereinbart wurde. Die Fertigstellung ist im Q1 2024 erfolgt.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01101 Favoriten
Bezirksgericht	Favoriten
Einlagezahl:	940
Grundstücksnummer:	231
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.660 m ²
Mietfläche:	11.562 m ²
c) Errichtungsjahr	2024
d) Anschaffungsjahr	2022
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 88.245.311,33
Nebenkosten:	EUR 2.766.116,84
Anschaffungskosten:	EUR 91.011.428,17
f) vermietbare Fläche	
Büro:	5.354 m ²
Gewerbe (inkl Lagerfläche):	4.382 m ²
TG-Stellplätze:	110
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 105.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Bei diesem Objekt werden nach vollständiger Übernahme Verwaltungskosten anteilig direkt verrechnet.
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	EUR 35.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 75.275.018,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 67.650.000,00

3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften

LLB Immo Beteiligungs GmbH

Heßgasse 1, 1010 Wien, FN 575525k

Gründungsjahr: 2021

Gesellschafter:

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. treuhändig für LLB Semper Real Estate 100%

Gesellschaftskapital	EUR	35.000,00
Anschaffungskosten	EUR	35.000,00
Anschaffungsnebenkosten	EUR	0,00

Vermögensaufstellung zum Stichtag

Anlagevermögen	EUR	0,00
Umlaufvermögen	EUR	26.538,36
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	9.260,00
Darlehen des LLB Semper Real Estate	EUR	0,00
Darlehen eines Dritten	EUR	0,00

Alleinige Funktion der LLB Immo Beteiligungs GmbH ist die der Komplementärin der CTK Projekt GmbH & Co KG.

CTK Projekt GmbH & Co KG

Heßgasse 1, 1010 Wien, FN 564233f

Erwerbsjahr: 2022

Komplementär

LLB Immo Beteiligungs GmbH, Heßgasse 1, 1010 Wien, FN 575525k

Kommanditist:

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. treuhändig für LLB Semper Real Estate 100%

Gesellschaftskapital:	EUR	20,00
Anschaffungskosten der Beteiligung	EUR	67.650.000,00
Anschaffungsnebenkosten	EUR	2.763.086,32

Vermögensaufstellung zum Stichtag

Anlagevermögen	EUR	67.528.064,42
Umlaufvermögen	EUR	6.259,013,40
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	6.139.281,79
Darlehen des LLB Semper Real Estate	EUR	1.298.215,84
Darlehen eines Dritten	EUR	35.000.000,00

Die CTK Projekt GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Favoritenstraße 73–75 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des LLB Semper Real Estate ausgewiesen.

4. BANKGUTHABEN

Guthaben Bankguthaben	EUR	31 927 450,95	4,84 %
Davon treuhändisch auf einem Treuhandkonto für Objektankauf	EUR	0,00	0,00 %
<u>Forderungen gegenüber Kreditinstituten</u>			
Initial Margin	EUR	400 000,00	0,06 %
Variation Margin	EUR	0,00	0,00 %
Summe Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	400 000,00	0,06%

5. SONSTIGES VERMÖGEN

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Mietenforderungen	EUR	14.559.948,39	2,21 %
Betriebskostenverrechnungen	EUR	2.776.337,59	0,42 %
Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten)	EUR	3.690.112,63	0,56 %

Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	EUR	21.026.398,61	3,19 %
---	------------	----------------------	---------------

Zinsansprüche

aus Kontokorrentguthaben	EUR	241.552,94	0,04 %
aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %
aus Wertpapieren	EUR	0,00	0,00 %

Summe Zinsansprüche	EUR	241.552,94	0,04 %
----------------------------	------------	-------------------	---------------

Andere Vermögensgegenstände

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	3.743.659,95	0,57 %
Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	1.791.624,80	0,27 %
Noch nicht aktivierte Anschaffungsnebenkosten	EUR	0,00	0,00 %
Sonstige Forderungen	EUR	31.233,94	0,01 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %

Summe andere Vermögensgegenstände	EUR	5.566.518,69	0,84 %
--	------------	---------------------	---------------

<u>Forderungen aus Grundstücks-Gesellschaften</u>	EUR	2.338.737,54	0,35 %
---	------------	---------------------	---------------

6. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen

Aufgenommenes Kapital	EUR	-442.949.710,64	-67,11 %
Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	-4.618.575,13	-0,70 %

Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen **EUR** **-447.568.285,77** **-67,81 %**

Lieferantenverbindlichkeiten

Grundstückskäufe und Bauvorhaben	EUR	-6.697.227,72	-1,01 %
Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-149.001,72	-0,02 %

Summe Lieferantenverbindlichkeiten **EUR** **-6.846.229,44** **-1,04 %**

Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung

Betriebskostenverrechnungen	EUR	0,00	0,00 %
Verrechnung Hausverwaltung	EUR	0,00	0,00 %

Summe Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung **EUR** **0,00** **0,00 %**

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

Sonstige Verbindlichkeiten

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	-3.904.119,87	-0,59 %
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-692.243,12	-0,10 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
Zinsen aus Kontokorrentguthaben	EUR	0,00	0,00 %
Zinsen aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %

Summe sonstige Verbindlichkeiten **EUR** **-4.596.362,99** **-0,70 %**

Rückstellungen EUR -23.850.310,43 -3,61 %

7. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT

Vermögensstand	Kurswert in EUR	Fondsvermögen
Wertpapiere	13.456.237,08	2,04 %
Derivative Instrumente	-30.218,62	-0,01 %
Immobilien und immobilienähnliche Rechte ¹⁾	1.068.084.147,77	
davon bebaute Grundstücke:	988.138.699,48	128,62 %
davon Wohnungseigentum:	0,00	0,00 %
davon in Bau befindliche Immobilien:	0,00	-0,38 %
davon sonstige Immobilien:	0,00	1,14 %
davon über Grundstücks-Gesellschaften	70.375.962,37	6,95 %
bebaute Immobilien		
davon unbebaute Grundstücke:	9.569.485,92	
Beteiligungen	-157.372,37	
davon Beteiligung an	35.000,00	0,01 %
Komplémentärgesellschaft		
Davon Beteiligung an Grundstücks-	-1.404.845,99	-0,03 %
Gesellschaft		
Bankguthaben	32.327.450,95	4,90 %
Sonstiges Vermögen	29.173.207,78	4,42 %
Vermögen insgesamt	1.142.853.452,59	
Verbindlichkeiten	-459.010.878,20	-69,55 %
Rückstellungen	-23.850.310,43	-3,61 %
Nettobestandswert	659.992.263,96	100,00 %

¹⁾ inklusive Anschaffungsnebenkosten (39.659.272,13)

Anteilwert Ausschüttungsanteile	EUR 117,13
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.108.370,12954 Stück

Anteilwert Ausschüttungsanteile I	EUR 117,56
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile	EUR 172,03
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.796.343,32523 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile I	EUR 174,44
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,26700 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile	EUR 179,35
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.241,55166 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile I	EUR 182,17
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.204 Stück

Durch Rundungen der Prozent-Anteile bei der Berechnung können geringfügige Rundungsdifferenzen entstanden sein.

V. NACHHALTIGKEITSBERICHT

1. NACHHALTIGKEITSBEZOGENE INFORMATIONEN

Der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (kurz „LLB Immo KAG“) ist die Transparenz gegenüber Ihren Kunden hinsichtlich des Nachhaltigkeitsansatzes von Investitionsentscheidungen und dem Umgang mit den Nachhaltigkeitsrisiken ein wichtiges Anliegen. Auf Unternehmensebene und für alle Immobilienfonds im Rahmen der einzelnen Fondsbestimmungen wurde daher ein Nachhaltigkeitsansatz erarbeitet. Diesem folgend werden zukünftig in die Prozesse und Berichterstattung entsprechende zielgerichtete Maßnahmen zur Berücksichtigung von "ESG"-Kriterien (**E**nvironmental, **S**ocial, **G**overnance) integriert.

Die LLB Immo KAG ist als Verwalterin alternativer Investmentfonds als Finanzmarktteilnehmer im Sinne des Art. 2 abs. 1 lit e Verordnung (EU) 2019/2088 als Finanzmarktteilnehmer zu sehen und unterliegt daher auch den Offenlegungspflichten der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (im Folgenden "Disclosure VO"). Der Fonds berücksichtigt bei der herangezogenen Anlagepolitik bzw. des Anlageziels im Fondsmanagement auch die Analyse von Nachhaltigkeitsrisiken und von wesentlichen negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Allerdings werden mit diesem Finanzprodukt keine ökologischen oder sozialen Merkmale und keine Nachhaltigkeitsziele im Sinne der Disclosure VO verfolgt. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Im Rahmen des entwickelten Nachhaltigkeitsprozesses des Fonds wurden Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert und ein Nachhaltigkeitskonzept, das bei Immobilientransaktionen und bei der Bewirtschaftung beachtet werden kann, erstellt.

Gemeinsam mit den Anforderungen an Vollständigkeit, Aktualität, Relevanz und Vergleichbarkeit zählen „Transparenz“ und „Überprüfbarkeit“ zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung und den Anforderungen der "EU-Taxonomie-Verordnung" (VO (EU) 2020/852). Dahingehende Maßnahmen werden für sämtliche Immobilien des LLB Semper Real Estate schrittweise vorgesehen. Für alle Objekte wurde die Ermittlung der Taxonomiefähigkeit abgeschlossen und in einer Datenbank erfasst. Zusätzlich wurde eine Erhebung notwendiger Maßnahmen für das Erreichen eines Dekarbonisierungspfades für die Immobilien in Auftrag gegeben. Im Sinne einer Digitalisierung werden alle Daten aus Immobilienanalysen (z.B.: Zusammensetzung Betriebskosten und Energieverbrauch, Heizungsart, Barrierefreiheit, Anzahl Fahrradständer, Vorhandensein von PV-Anlagen und E-Tankstellen, etc.) zentral erfasst und stehen für verschiedene Reportings, ein ESG-Rating und als Entscheidungsgrundlage für entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des Portfolios zur Verfügung.

Die LLB Immo KAG hat ein klares Geschäftsmodell mit definierten Zielen, Maßnahmen, Verantwortlichkeiten und Budgets. Es liegen Prozesse für das Kerngeschäft vor, die auf sämtlichen Ebenen auch die fortschreitende Integration von Nachhaltigkeit beinhalten. Das betrifft die geplante Verankerung von Nachhaltigkeitsgrundsätzen sowohl bei Ankauf und bei der Bewirtschaftung von Immobilien, Veranlagung der Liquidität als auch bei den Tätigkeiten auf Marktfolgeseite.

Im Mittelpunkt aller Veranlagungs- und Verwaltungsentscheidungen stehen die Sicherheit und die Rentabilität der Investments. Investitionen in die Nachhaltigkeit bedeuten in einem sich gesellschaftlich, politisch und regulatorisch wandelnden Umfeld auch eine Stärkung der aktuellen und künftigen Wettbewerbsfähigkeit und somit Werthaltigkeit der Immobilien.

Die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen bei Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (sogenannte "Principal Adverse Impacts", kurz PAIs) ist kein verbindlicher Bewertungsfaktor bei Investmententscheidungen. Die LLB Immo KAG analysiert die im Anhang der Delegierten

Verordnung zur Disclosure Verordnung angeführten Indikatoren auf Ebene des Fonds. Es werden aktuell folgende Indikatoren zur Analyse herangezogen: Fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Abfall.

2. UMGANG MIT NACHHALTIGKEITSRISIKEN BEI DER OBJEKTAUSWAHL

Bei der Auswahl der Immobilien für den Fonds werden die Erwirtschaftung von nachhaltigen (langfristigen) Erträgen und Maßnahmen zum Umgang mit potenziellen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite zu Grunde gelegt. Für die Einschätzung der Nachhaltigkeitsrisiken in Zusammenhang mit Immobilien wird ein internes Ratingverfahren angewandt, das eine ESG-Kennzahl für jede Immobilie ermittelt. Dabei fließen insbesondere Aspekte wie die technische Objektqualität, Emissionen, Lage und Infrastruktur, Mieterauswahl und Vermietungssituation, Nachnutzung, Lebenszykluskosten, Nachhaltigkeit, soziale und öffentliche Aspekte ein. Eine bestehende oder mögliche Gebäudezertifizierung nach z.B. „klimaaktiv“, ÖGNI/DGNB und eine etwaige Taxonomiefähigkeit finden Berücksichtigung.

Bei Investmententscheidungen werden verstärkt taxonomiefähige und -konforme Objekte oder Projekte erworben, da diese einen Beitrag zur Reduktion von Nachhaltigkeitsrisiken leisten. Außerdem wird, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist, die Reduktion von Nachhaltigkeitsrisiken auch für langfristig im Bestand zu haltende Objekte verfolgt. Dieser Ansatz für Bestandsimmobilien findet auch bei den Überlegungen zur Portfoliooptimierung, unter anderem auch beim Verkauf von Immobilien, Berücksichtigung.

Immobilien erfordern typischerweise allein aufgrund ihrer Bausubstanz und Nutzung eine kommerziell und ökologisch vorausschauende Betrachtung, die alle Risikoarten berücksichtigt, um eine langfristig ertragreiche Nutzung, Wiederverwendung und Werterhaltung zu ermöglichen. Mit dem Ziel einer langfristigen Bestandshaltung und erfolgreichen Bewirtschaftung werden von der LLB Immo KAG bei Ankauf jeder Immobilie Prozesse und Kriterien eingehalten, die eine nachhaltige (langfristige) Bewirtschaftung sicherstellen sollen.

Die Nutzungsart und der Standort der Immobilie können Auswirkung auf die Einschätzung des Nachhaltigkeitsrisikos eines Objekts haben. Der Energieausweis einer Immobilie ist für die Beurteilung des Nachhaltigkeitsrisikos ein zentrales Dokument.

In die Prüfung der ökonomischen Nachhaltigkeit fließen jene Faktoren ein, auf denen langfristig der Ertrag aus der laufenden Bewirtschaftung und die Wertentwicklung der Immobilie basieren. Dazu zählen die Auswahl der Mieter nach Bonität (z.B.: Creditreform-Auskünfte), Mietvertragslaufzeiten, Vermietungsgrad oder die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge.

Bewirtschaftung

Ein wichtiger Bestandteil bei den Aktivitäten des Managements ist die Portfoliobewirtschaftung. Die steigenden Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit finden auch dabei schrittweise Anwendung. Für sämtliche Immobilien des LLB Semper Real Estate liegt der Status der Taxonomiefähigkeit vor, um die Berücksichtigung bei Entscheidung bei sämtlichen Maßnahmen vorzubereiten. Zusätzlich wurde eine Erhebung notwendiger Schritte für das Erreichen eines Dekarbonisierungspfades für die Immobilien in Auftrag gegeben.

Der interne Prozess zum Umgang mit Nachhaltigkeit wurde überarbeitet und die zu erwartenden Anforderungen bei der Digitalisierung der Daten aufgenommen. Erste Auswertungen der gesammelten Daten aus der zentralen Immobiliendatenbank befinden sich derzeit in einem Teststadium. Externe Dienstleister (Hausverwaltungen, technische Objektbetreuer, etc.) wurden mit dem Erfassen weiterer Objektdetails beauftragt. Durch die geplante Installation von Energiemonitoring soll die Erhebung sowie Qualität von ESG-Daten laufend optimiert werden. Eine Ausweitung auf Mietflächen in Zusammenarbeit mit den Mietern wird langfristig angestrebt.

Im Rahmen der LLB Immo KAG-Nachhaltigkeitsinitiative finden regelmäßig interne Abstimmungstermine statt, um die weitere strategische Ausrichtung, aufsichtsrechtlichen Anforderungen und weitere operative Schritte zu planen.

Um einer möglichen zukünftigen nachhaltigen Ausrichtung des Fonds Rechnung zu tragen, werden die folgenden Maßnahmen getroffen: Bei Abschluss oder Erneuerung von Mietverträgen wird nach Möglichkeit mit den Mietern eine Vereinbarung zu einem "grünen Mietvertrag" mit den Mietern abgestimmt. Die Umsetzung einer Materialökologieliste bei der Vergabe von Baumaßnahmen wird weiterhin verfolgt. Bei der Planung und Durchführung umfangreicher Umbauarbeiten von Bestandsobjekten werden Maßnahmen umgesetzt, die eine Zertifizierung der Immobilien sowie das Erreichen der Taxonomie-Vorgaben unterstützen. Dabei müssen konkrete Maßnahmen stets an die Gegebenheiten der Immobilien anzupassen. Eine einheitliche Lösung für mehrere Immobilien des Portfolios wird es nicht geben.

Die größte Immobilie des LLB Semper Real Estate "Tlapa, Favoritenstraße 73-75, 1100 Wien" wurde im ersten Quartal 2024 fertiggestellt. Sie verfügt über eine ÖGNI-Platin-Zertifizierung sowie eine klimaaktiv-Auszeichnung und wurde taxonomiekonform errichtet. Das im Herbst 2023 fertiggestellte Jobcenter in Chemnitz wurde mit einer DGNB gold Zertifizierung versehen. In den letzten Monaten wurden Objekte ohne Finanzierungen veräußert. Diese Maßnahmen stellen wesentliche Schritte zu einer möglichen zukünftigen nachhaltigen Ausrichtung des Fonds dar.

Liquiditätsveranlagung in Fonds

Für die Veranlagung der Liquidität eines Fonds kann neben der Veranlagung auf Bankkonten auch in ausgewählte Fonds veranlagt werden. Für die Fonds der LLB Immo KAG wurde hierzu ein Spezialfonds aufgelegt.

Der Fondsmanager des Spezialfonds berücksichtigt eine definierte Vorgehensweise zur Auswahl von Wertpapieren, die die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien nach ÖGUT RIS vorsieht. Diese betrifft auch die Länderausschlüsse. Die LLB Immo KAG hat die Veranlagung in diesem Fonds auf Österreich und Deutschland eingeschränkt. Der aktuelle Bestand erfüllt die festgelegten Kriterien nach ÖGUT RIS.

VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES

Das Fondsvolumen des LLB Semper Real Estate sank seit Anfang des Jahres 2024 bis zur Jahresmitte aufgrund von gesunkenen Immobilienbewertungen auf EUR 660 Mio. Aufgrund des gesunkenen Fondsvolumens und der aktuell laufenden Verkäufe werden sowohl die Immobilienanzahl als auch das Immobilienvolumen im Verlauf des Jahres sinken.

Die Auszahlung des Rückgabepreises ist seit dem 23.10.2023 für bis zu 12 Monate ausgesetzt, diese Frist kann um weitere 12 Monate verlängert werden. Die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung der Immobilien bzw. des Fonds ist weiterhin sichergestellt. Die aktuelle Liquiditätsquote liegt zum Stichtag bei ca. sechs Prozent des Fondsvermögens.

Das Immobilienportfolio besteht zum 30. Juni 2024 aus 47 Objekten mit einem Immobilienvolumen von rund EUR 1.031 Mio. Mit einer Vermietungsquote von knapp 96 Prozent weist der LLB Semper Real Estate annähernd eine Vollvermietung des Portfolios auf. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge, der WAULT - eine der wichtigsten Portfolio-Kennzahlen - liegt weiterhin stabil auf einem sehr hohen Niveau von rund zehn Jahren. Das Immobilienportfolio des LLB Semper Real Estate ist in Bezug auf Vermietungsgrad, Bonität der Mieter, Langfristigkeit der Mietverträge sowie regionale und sektorale Segmentierung unverändert gut aufgestellt.

Im ersten Halbjahr 2024 wurde ein Vertrag zum Verkauf einer Retailimmobilie in Oberösterreich sowie eines Superädifikates in Kärnten abgeschlossen, zum Berichtszeitpunkt waren beide Objekte nicht mehr im Fonds enthalten. Es konnte ein Verkaufspreis über bzw. nahe dem Schätzwert zum Verkaufszeitpunkt erzielt werden. Nach Fertigstellung konnte ein sich in Entwicklung befindliches Büroobjekt in Wien übernommen werden.

In den kommenden Monaten wird der Fokus des Managements auf dem Verkauf von Liegenschaften zur Schaffung von Liquidität liegen. Aufsichtsrechtlich vorgesehene Bewertungsabschläge können in diesem Prozess nicht ausgeschlossen werden. Wesentlich für die Umsetzung dieser künftigen Verkaufserfolge wird das wirtschaftliche Umfeld sein. Die vom Markt erwarteten Zinssenkungen spiegeln sich in moderat reduzierten Swap-Sätzen für mittel- und langfristige Finanzierungen, allerdings bleiben kurzfristige Geldmarktveranlagungen nach wie vor attraktive Alternativen für das Gros der Investoren. Der Boost durch fortgesetzte Zinssenkungen ist wie ausgeführt frühestens für das Jahr 2025 zu erwarten. Eine Verbesserung des Sentiments für Immobilienveranlagungen stellt jedoch einen wesentlichen Faktor für das Investitionsverhalten künftiger Investoren dar. Die Dauer der Aussetzung des Fonds hängt von der nachhaltigen Erhöhung der liquiden Mittel im Fonds, im Wesentlichen durch die Veräußerung von Immobilien, ab. Sofern notwendig wird eine Verlängerung der Aussetzung der Auszahlung des Rücknahmepreises über den 23. Oktober 2024 hinaus rechtzeitig vor Ablauf der aktuellen Aussetzung bekanntgegeben werden. Gesetzlich ist eine Verlängerung um bis zu 12 Monate möglich.

Dem Gedanken der Nachhaltigkeit wurde bei den letzten Transaktionen sowie in der laufenden Bewirtschaftung erhöhte Aufmerksamkeit zuteil. Die Summe aller durchgeführten und geplanten Maßnahmen führt zu nicht zu einer nachteiligen Veränderung der Portfolioqualität, in Bezug auf den Aspekt der Nachhaltigkeit wird das aktuelle Verkaufsprogramm sogar eine Verbesserung bewirken.

Wien, am 30. August 2024

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.



Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA



MMag. Louis Obrowsky



Michael Schoppe, M.Sc.

Bei Vorliegen außergewöhnlicher Umstände kann zum Schutz der Anleger die Rücknahme von Anteilen vorübergehend (bis zu 24 Monaten) ausgesetzt werden. Zu den spätestens mit 1.1.2027 für diesen Fonds geltenden neuen gesetzlichen Regelungen für Anteilsrückgaben siehe "Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG" Abschnitt II Pkt. 6.2.