

# HALBJAHRESBERICHT 2025

gemäß § 13 ImmoInvFG

LLB Semper Real Estate

für das Rechnungsjahr vom

1. Jänner 2025 bis 30. Juni 2025

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>I. AKTUELLE ORGANE</b>	<b>3</b>
<b>II. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS</b>	<b>4</b>
1. FONDSERGEBNIS	4
2. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS	5
<b>III. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE</b>	<b>6</b>
<b>IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG</b>	<b>7</b>
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	19
3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften	45
3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften	46
4. BANKGUTHABEN	47
5. SONSTIGES VERMÖGEN	47
6. VERBINDLICHKEITEN	48
7. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT	49
<b>V. NACHHALTIGKEITSBERICHT</b>	<b>50</b>
<b>VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>52</b>

# 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		26.066.435,67	
Baurechtszins		0,00	
Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge		780.625,34	
Dotierung Instandhaltungsrücklage		-5.210.923,95	
Ausgaben des		-1.943.831,46	
Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten			
Zinsverrechnung aus Treuhandkosten		29.296,05	
Hausverwaltung			
Erträge/Aufwendungen aus Grundstücks-KGs		-63.119,83	
Finanzierungskosten:			
Interest Rate Swaps	24.533,89		
Kreditzinsen	-6.937.734,32		
sonstige Finanzierungskosten	<u>-455.319,17</u>	-7.368.519,60	
Steuern/Gebühren		-43.309,21	
ausländische Ertragssteuern		-1.356.407,86	
sonstige Kosten		<u>0,00</u>	
			10.890.245,15

#### Bewertungsergebnis

Ergebnis der Neubewertung	-25.666.500,00		
Herstellungsaufwendungen	0,00		
Gutachterkosten	-217.024,08		
Latente Steuern	0,00		
anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten	<u>-3.901.729,88</u>	-29.785.253,96	
Veräußerungsergebnis		-5.554.322,70	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG		<u>7.067.915,33</u>	
			-28.271.661,33

#### Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinserträge			
aus Bankguthaben		611.333,08	
aus Wertpapieren		0,00	
Negativzinsen		<u>0,00</u>	
			611.333,08

#### Allgemeine Aufwendungen

Aufwendungen der Verwaltung			
für die Fondsverwaltung	-3.289.541,59		
für die Depotbank	<u>-308.106,12</u>	-3.597.647,71	
sonstige Aufwendungen		<u>-7.012,30</u>	
			-3.604.660,01

#### Ertrags- und Aufwandsausgleich

			2.041,04
Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		<u>-20.372.702,07</u>	

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

**-20.372.702,07**

## Veränderung des nicht realisierten

### Fondsergebnisses

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Gewinne)	133.674,24	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Verluste)	102.226,62	
Nicht realisierte stille Lasten (Verluste) in Wertpapiere	0,00	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Gewinne)	0,00	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Verluste)	-51.858,56	
Dotierung Instandhaltungsrücklage	5.210.923,95	
Abgrenzung Instandhaltungsrücklage	-2.477.070,45	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG	<u>-7.067.915,33</u>	
		-4.150.019,53

Fondsergebnis im Zeitraum vom 01.01.2025 bis 30.06.2025 / Nettoertrag -24.522.721,60

## 2. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

Fondsvermögen per 01.01.2025 627.338.100,61

Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.108.638,49643 Stück
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.797.972,94917 Stück
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,267 Stück
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.241,55166 Stück
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.258 Stück

### Ausschüttungen und KEST-Auszahlungen

Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 15.04.2025	0,00	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 15.04.2025	0,00	0,00

### Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Ausgabe von Anteilen	183.939,21	
Rücknahme von Anteilen	0,00	
Ertragsausgleich	<u>-2.041,04</u>	181.898,17

Nettoertrag (gem. Fondsergebnis Punkt III/2) -24.522.721,60

### Schwebende Buchungen zum Rechnungsabschluss

309,85

### Fondsvermögen per 30.06.2024

602.997.587,03

Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.108.788,84369 Stück
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.798.666,95686 Stück
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,26700 Stück
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.241,55166 Stück
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.579,5 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)
31.12.2024	627.338.100,61	111,26	0,00	-7,28 %	163,41	0,00	0,00	-7,28%	170,37	0,00	-7,28%
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 %

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)
31.12.2024	627.338.100,61	111,81	0,00	-7,02 %	165,90	0,00	0,00	-7,03 %	173,26	0,00	-7,02 %
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 %

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2017.

## 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	Wertpapier- bezeichnung	Währung / Stück	Käufe im Berichtszeitraum	Verkäufe im Berichts- zeitraum	Bestand 30.06.2025	Kurs	Kurswert in EUR	% Anteil am Fonds- vermögen
AT0000A20B48	Semper Short Term Euro	EUR / STK	0	0	141.258	99,15	14.005.731	2,32%

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	Anfangs- datum	Enddatum	Marktwert	in % d. FV
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	2,864%	3M-Euribor	5.000.000,00	EUR	23.05.2024	28.06.2030	-174.534,16	-0,029%
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	2,745%	3M-Euribor	5.000.000,00	EUR	19.07.2024	28.06.2030	-144.339,48	-0,024%
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	2,414%	3M-Euribor	5.000.000,00	EUR	10.09.2024	28.06.2030	-60.352,61	-0,010%
<b>Σ</b>			<b>15.000.000,00</b>				<b>-379.226,25</b>	<b>-0,063%</b>

### 3. IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

#### 3.1. Immobilienübersicht

Bestandsimmobilien	Anschaffungsnebenkosten (EUR)	Anschaffungskosten gesamt (EUR)	Mittelwert / Verkehrswert (EUR)
A – 4040 Linz, Donaufeldstraße 5, Science Park Urfahr	2.403.807,90	34.403.807,90	31.550.000,00
A – 7210 Mattersburg, Arenaplatz 1-7, 7a-9	2.935.056,41	36.031.587,91	29.017.500,00
A – 4882 Oberwang, Gewerbestrasse 4	1.653.483,37	24.082.452,10	22.545.500,00
A – 2334 Vösendorf, Triester Straße (Süd) 10	2.479.849,52	27.479.849,52	24.850.000,00
A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7	384.478,17	7.334.478,17	9.995.500,00
A – 1140 Wien, Hackinger Straße 5D / Guldengasse 1a	647.990,48	10.012.990,48	8.211.500,00
A – 1150 Wien, Linke Wienzeile 246 / Diefenbachgasse 53-55	696.921,02	13.446.921,02	12.881.000,00
A – 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 40	2.098.164,61	33.098.164,61	36.208.500,00
A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße, EZ 1092 und EZ 77 (Grundstück)	479.815,45	8.529.287,54	9.941.500,00
D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9	4.421.202,15	62.721.202,15	41.995.000,00
D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18	3.988.738,39	44.488.738,39	40.950.000,00
D – 12439 Berlin, Schnellerstraße 128/Brückenstraße 1	1.159.195,98	10.509.195,98	8.830.000,00
D – 27570 Bremerhaven, Folkert-Potrykus-Straße 6	2.752.407,62	28.897.407,62	23.273.000,00
D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7	3.032.399,75	35.382.399,75	29.381.000,00
D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12	2.519.345,23	43.669.345,23	37.165.000,00
D – 01069 Dresden, Henriette-Heber-Straße 6	2.167.030,93	27.567.030,93	27.155.000,00
D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 78, NOVOTEL	4.170.993,85	38.937.993,85	35.715.000,00
D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 80, IBIS	2.485.931,81	23.176.431,81	22.540.000,00
D – 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Strasse 103	2.869.110,12	27.419.110,12	24.800.000,00
D – 06114 Halle/Saale, Hegelstraße 74-74a, Fischer-v.-Erlach-Straße 25-29	1.278.838,97	10.478.838,97	9.920.000,00
D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10	2.016.684,24	22.516.684,24	19.855.000,00
D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 4	2.919.750,22	30.849.025,83	25.098.500,00
D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 6	3.524.884,11	43.643.965,07	32.323.500,00

D – 04103 Leipzig, Georgiring 13	2.874.086,94	36.474.086,94	32.355.000,00
D – 04277 Leipzig, Kochstraße 134/136	298.254,35	3.098.254,35	2.585.000,00
D – 04277 Leipzig, Kochstraße 138/Selnecker Straße 2	690.273,05	7.190.273,05	5.140.000,00
D – 04209 Leipzig, Ratzelstraße 166/Kiewer Straße 1-5	1.196.696,72	13.796.696,72	13.100.000,00
D – 04103 Leipzig, Stephanstraße 4-6/Goldschmidstraße 30	1.938.926,85	31.838.926,85	32.500.000,00
D – 39114 Magdeburg, Herrenkrug 3	1.914.074,25	29.814.074,25	27.550.000,00
D – 41468 Neuss, Hansemannstraße 67	472.034,97	6.937.034,97	7.065.000,00
D – 14478 Potsdam, Großbeerenstraße 127-135	2.560.937,49	33.560.937,49	27.168.500,00
D – 40882 Ratingen, Hombergerstraße 25	892.574,73	14.592.574,73	13.080.000,00
D – 38259 Salzgitter, Am Pfingstanger 19	1.637.208,23	25.172.268,23	20.855.000,00
D – 21218 Seevetal, Beckedorfer Bogen 10, 17 und 19	1.598.764,44	19.298.764,44	16.300.000,00
D – 08056 Zwickau, Werdauer Straße 18	1.860.033,59	20.808.983,59	16.160.000,00

<b>Immobilien in Grundstücksgesellschaften</b>	<b>Anschaffungs- nebenkosten (EUR)</b>	<b>Anschaffungs- kosten gesamt (EUR)</b>	<b>Mittelwert / Verkehrswert (EUR)</b>
A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73-75	3.073.974,73	91.319.286,06	65.900.000,00
		<b>Gesamt</b>	<b>843.960.500,00</b>

### 3.2. in Österreich

#### 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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	45214 Katzbach
Bezirksgericht	Urfahr
Einlagezahl:	3580
Grundstücksnummer:	981/1 und 984
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	8.642 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	9.630 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2020
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2019
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
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
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Lagerflächen):	9.630 m <sup>2</sup>
TG-/Außenstellplätze:	93/69
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 10.196,92
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 712.600,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	EUR 16.520.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 28.313.000,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 31.550.000,00

## 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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
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>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	49.747 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	ca. 18.000 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	Je nach Baukörper unterschiedlich
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2018
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 33.096.531,50
Nebenkosten:	<u>EUR 2.935.056,41</u>
Anschaffungskosten:	EUR 36.031.587,91
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	ca. 17.500 m <sup>2</sup>
Büro (inkl. Nebenflächen):	ca. 500 m <sup>2</sup>
Stellplätze (Tiefgarage):	in ausreichendem Maß vorhanden
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 176.873,74
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 1.990.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 16.234,46
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	EUR 20.662.500,00 (Simultanhaftung aller EZs)
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 37.237.200,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 29.017.500,00

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 Mieter aus dem Logistik-, Speditions- und Postsektor vollvermietet.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	50107 Oberaschau
Bezirksgericht:	Vöcklabruck
Einlagezahl:	168
Grundstücksnummer:	3491/12, 3491/14
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	46.814 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	14.950
<b>c) Errichtungsjahr</b>	
	2011
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	
	2019
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 22.428.968,73
Nebenkosten:	EUR 1.653.483,37
Anschaffungskosten:	EUR 24.082.452,10
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14549 m <sup>2</sup>
Büro (inkl. Nebenflächen):	400 m <sup>2</sup>
PKW-/WAB-Sellplätze	61/63
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 2.012,67
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 1.157.200,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	
	EUR 2.351,41
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	
	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	
	keine
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 18.512.000,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	
	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 22.545.500,00

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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	16126 Vösendorf
Bezirksgericht	Mödling
Einlagezahl:	2165
Grundstücksnummer:	1446/7
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	21.968 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	14.896 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1986/87, 1989, 2019
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2020
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 25.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.479.849,52
Anschaffungskosten:	EUR 27.479.849,52
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14.896 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	294
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 6.774,38
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 59.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	EUR 13.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 33.778.160,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 24.850.000,00

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 zweckmäßige Gesamtausstattung.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	51224 Pernaun
Bezirksgericht:	Wels
Einlagezahl:	2535
Grundstücksnummer:	436/4 und 436/9
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	27.255 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	15.704 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2005
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2007
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 6.950.000,00
Nebenkosten:	EUR 384.478,17
Anschaffungskosten:	EUR 7.334.478,17
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Logistik (inkl. Büro- und Sozialbereich):	15.704 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	38
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	keine
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 853.500,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	keine
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 17.360.000,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Vergleichswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 9.995.500,00

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 können als Büro- und Verwaltungsflächen genutzt werden. Das Nebengebäude wurde als Autowerkstatt mit Hebebühnenanlagen, Hallenbereich und einem Sozialtrakt errichtet.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	01214 Unterbaumgarten
Bezirksgericht:	Fünfhaus
Einlagezahl:	914
Grundstücksnummer:	305/2 und 258/2
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	3.711 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	3.240 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	
	2005/2006
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	
	2006
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 9.365.000,00
Nebenkosten:	EUR 647.990,48
Anschaffungskosten:	EUR 10.012.990,48
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Nebenflächen):	1.616 m <sup>2</sup>
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	1.624 m <sup>2</sup>
Stellplätze (Tiefgarage):	42
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 3.728,02
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 2.423.400,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	
	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	
	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	
	keine
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 11.504.000,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	
	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 8.211.500,00

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 technische Ausstattung im Innenbereich sowie eine gute Grundrissgestaltung gewährleisten flexible Raumaufteilungs- und sowohl kleinteilige als auch großflächige Vermietungsmöglichkeiten. Den Nutzern des Bürohauses stehen 67 Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	01307 Sechshaus
Bezirksgericht	Fünfhaus
Einlagezahl:	364
Grundstücksnummer:	233/1 und 233/6
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	2.218 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	6.071 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2003
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2008
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 12.750.000,00
Nebenkosten:	EUR 696.921,02
Anschaffungskosten:	EUR 13.446.921,02
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Nebenflächen):	5.522 m <sup>2</sup>
Lager:	549 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	67
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 12.754,43
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 767.500,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	EUR 16.450.000,00 (Simultanhaftung)
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 18.588.887,34
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 12.881.000,00

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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	01803 Inzersdorf
Bezirksgericht	Liesing
Einlagezahl:	3731
Grundstücksnummer:	1784/21
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	18.659 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	19.411 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1998
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2015
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.098.164,61
Anschaffungskosten:	EUR 33.098.164,61
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	19.095 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	575
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 150.234,30
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 254.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 7.405,86
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	EUR 21.700.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 52.657.500,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 36.208.500,00

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.

<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	05210 Leopoldsdorf
Bezirksgericht:	Schwechat
Einlagezahl:	EZ 1092 und EZ 77
Grundstücksnummer:	118/5 und 118/2
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	70.947 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	keine, da Grundstück
<b>c) Errichtungsjahr</b>	-
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2017
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 8.049.472,09
Nebenkosten:	EUR 479.815,45
Anschaffungskosten:	EUR 8.529.287,54
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Grundstück
Stellplätze:	keine
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Nur Eigentum am Grundstück – Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 6.400,30
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 126.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	keine
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	keine – nur Grundstück
Deckungsgrad:	-
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 9.941.500,00

### 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 Bezirk Prenzlauer Berg ein enormes Upside-Potenzial. Gemäß Widmung sind mannigfaltige Nachnutzungen möglich (z.B. Büro, Self-Storage, Freizeitnutzung oder eine Markthalle). Darüber hinaus erlaubt die Widmung eine Erweiterung der vermietbaren Flächen auf ca. 23.000 m<sup>2</sup>.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Prenzlauer Berg
Amtsgericht:	Mitte (Berlin)
Blatt:	22683N
Flurstücke:	3040, 3055
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	19.182 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	16.856 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1888 / Sanierung 2011
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2022
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 58.300.000,00
Nebenkosten:	EUR 4.421.202,15
Anschaffungskosten:	EUR 62.721.202,15
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	16.856 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	22
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 9.700,00
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 31.300,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 10.748,57
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	Denkmalschutz
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 30.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 48.333.358,50
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 41.995.000,00

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 wird 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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Prenzlauer Berg
Amtsgericht:	Mitte
Blatt:	772N
Flurstücke:	111, 112, 113, 114
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	7.096 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	16.021 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1999
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2016
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 40.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 3.988.738,39
Anschaffungskosten:	EUR 44.488.738,39
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Hotel:	11.062 m <sup>2</sup>
Seniorenzentrum:	4.959 m <sup>2</sup>
Stellplätze (Tiefgarage):	27
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 81.968,77
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 1.239.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet, wurden</b>	EUR 14.755,24
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 25.180.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 60.828.383,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 40.950.000,00

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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Treptow
Amtsgericht:	Köpnick
Blatt:	7296N
Flurstücke:	180
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	1.039 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	2.966 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1900 / Sanierung und Zubau ca. 2000
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2021
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 9.350.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 1.159.195,98</u>
Anschaffungskosten:	EUR 10.509.195,98
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Wohnen:	1.129 m <sup>2</sup>
Gewerbe (inkl. Keller):	1.837 m <sup>2</sup>
Stellplätze (Tiefgarage):	7
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 43.121,87
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 314.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 3.989,14
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschuld ohne Brief zu EUR 6.700.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 8.400.000,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 8.830.000,00

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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Lehe-Süd
Amtsgericht:	Bremerhaven
Blatt:	4366
Flurstücke:	38/50
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	4.768 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	7.281 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2021
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2020
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 26.145.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.752.407,62
Anschaffungskosten:	EUR 28.897.407,62
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Lagerflächen):	7.281 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	58
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 4.123,35
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 20.400,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 17.126,26
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 16.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 25.989.600,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 23.273.000,00

Das Büro- und Geschäftshaus Chemnitz Plaza befindet sich in zentraler 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. Das Gebäude liegt an einem wesentlichen Verkehrsknotenpunkt von Chemnitz und wird im Zuge von Umbauten laufend saniert.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Chemnitz
Amtsgericht:	Chemnitz
Blatt:	7196
Flurstücke:	4088
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	5.177 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	ca. 22.080
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1994 entkernt und komplett saniert
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2016
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 32.350.000,00
Nebenkosten:	EUR 3.032.399,75
Anschaffungskosten:	EUR 35.382.399,75
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro:	ca. 16.980 m <sup>2</sup>
Handel:	ca. 5.100 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	43
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 704.030,97
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 2.410.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 45.330,08
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 12.900.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 53.381.120,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 29.381.000,00



Es handelt sich um ein neu errichtetes Bürogebäude in sehr guter Qualität im Stadtteil Borna in Chemnitz. Bei dem Objekt wurde ein neues Energiekonzept umgesetzt, damit die Beheizung und Kühlung zukunftsorientiert und CO<sub>2</sub>-neutral erfolgen können. Eine DGNB-Gold-Zertifizierung wurde im Jahr 2024 erreicht. 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.

<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Borna
Amtsgericht:	Chemnitz
Blatt:	2713
Flurstücke:	149/2, 151/81,
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	15.859 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	11.301 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2023
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2021
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 41.150.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.519.345,23
Anschaffungskosten:	EUR 43.669.345,23
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.301 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	208
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 4.299,89
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 18.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 28.339,70
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 20.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 44.385.799,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 37.165.000,00

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. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Dresden-Altstadt II
Amtsgericht:	Dresden
Blatt:	11110
Flurstücke:	505/17
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	11.262 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	11.585 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2015
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2016
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 25.400.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.167.030,93
Anschaffungskosten:	EUR 27.567.030,93
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.585 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	108
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 6.056,21
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 778.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 34.484,80
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 7.840.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 36.892.856,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 27.155.000,00

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. Die Fertigstellung des Objektes ist in Q2 2021 gemeinsam mit dem benachbarten Schwesterhotel erfolgt und das Objekt wurde in den Bestand übernommen. Durch optimierte Planung ist eine Realteilbarkeit der beiden Hotelkomplexe sichergestellt. Es liegt ein Festpachtvertrag mit dem Hotelbetreiber vor.

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/506
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	3.954 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	9.893 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2021
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2018
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 34.767.000,00
Nebenkosten:	EUR 4.170.993,85
Anschaffungskosten:	EUR 38.937.993,85
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Hotel:	9.893 m <sup>2</sup>
Stellplätze Tiefgarage:	102
Stellplätze Außenbereich:	26
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 7.360,25
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 135.200,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 15.238,84
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 14.800.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 37.014.581,50
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 35.715.000,00

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. Die Fertigstellung des Objektes ist in Q2 2021 gemeinsam mit dem benachbarten Schwesterhotel erfolgt und das Objekt wurde in den Bestand übernommen. Durch optimierte Planung ist eine Realteilbarkeit der beiden Hotelkomplexe sichergestellt. Es liegt ein Festpachtvertrag mit dem Hotelbetreiber vor.

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/507
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	2.405 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	5.300 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2021
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2018
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 20.690.500,00
Nebenkosten:	<u>EUR 2.485.931,81</u>
Anschaffungskosten:	EUR 23.176.431,81
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Hotel:	5.300 m <sup>2</sup>
Stellplätze Tiefgarage:	51
Stellplätze Außenbereich:	12
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 11.446,90
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 126.800,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 14.083,67
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 9.400.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 22.049.512,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 22.540.000,00

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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Duisburg
Amtsgericht:	Duisburg
Blatt:	23489
Flurstücke:	345
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	4.056 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	9.169 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2010
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2018
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 24.550.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.869.110,12
Anschaffungskosten:	EUR 27.419.110,12
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro:	9.169 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	125
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 76.702,34
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 336.200,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 8.016,59
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 13.900.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 39.114.110,00
Deckungsgrad:	100%
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 24.800.000,00

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Halle
Amtsgericht:	Halle (Saale)
Blatt:	32870
Flurstücke:	4/27
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	3.203 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	6.012 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1997
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2016
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 9.200.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.278.838,97
Anschaffungskosten:	EUR 10.478.838,97
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäftsfläche:	1.814 m <sup>2</sup>
Wohnungen:	3.379 m <sup>2</sup>
Betreutes Wohnen:	819 m <sup>2</sup>
Stellplätze (Tiefgarage):	57
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 24.239,59
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 745.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 10.082,41
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	keine
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 18.288.128,48
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 9.920.000,00

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 wurde einer Neustrukturierung unterzogen und ist Teil einer größeren städtebaulichen Entwicklung. Der Riebeckplatz liegt zwischen dem Hauptbahnhof und der Leipziger Straße, Halles wichtigste Einkaufsstraße. Ein Festpachtvertrag ist abgeschlossen.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
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>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	2.001 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	6.661 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2019
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2017
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 20.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.016.684,24
Anschaffungskosten:	EUR 22.516.684,24
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Hotel:	6.661 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	43
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 6.202,80
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 31.200,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 5.348,51
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 8.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 24.567.871,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 19.855.00,00

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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	26129
Flurstücke:	119/49
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	9.008 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	8.160 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2018
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2017
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 27.929.275,61
Nebenkosten:	EUR 2.919.750,22
Anschaffungskosten:	EUR 30.849.025,83
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Lagerflächen):	8.160 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	120
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 7.728,12
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 102.500,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 8.081,36
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschuld ohne Brief zu EUR 16.850.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 31.222.237,06
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswert- und Sachverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 25.098.500,00

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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	26696
Flurstücke:	119/51
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	16.921 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	11.606 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	
	2020
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	
	2018
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 40.119.080,96
Nebenkosten:	<u>EUR 3.524.884,11</u>
Anschaffungskosten:	EUR 43.643.965,07
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.606 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	200
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 108.693,36
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 50.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	
	EUR 10.937,80
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	
	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	
	Grundschild ohne Brief zu EUR 17.500.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 38.095.998,36
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswert- und Sachverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 32.323.500,00

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 Bahnverbindungen sehr gut.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Leipzig
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	5048, 5898, 6350, 18810
Flurstücke:	1878, 1879, 1880/a, 3960/3
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	2.347 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	12.268 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1911 Hotel / 1999 Seniorenzentrum und Modernisierung Hotel
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2016
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 33.600.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.874.086,94
Anschaffungskosten:	EUR 36.474.086,94
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Hotel:	6.305 m <sup>2</sup>
Seniorenzentrum:	5.137 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsflächen:	826 m <sup>2</sup>
Stellplätze (Tiefgarage):	16
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher überwiegend als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 337.794,36
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 511.600,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 13.833,38
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	Denkmalschutz
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 20.680.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 50.212.237,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 32.355.000,00



Das Objekt liegt in Leipzig im Stadtteil Connewitz. 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.

<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Connewitz
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	4280
Flurstücke:	304
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	1.800 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	2.121 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr/Sanierungsjahr</b>	1899/1998
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2016
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 2.800.000,00
Nebenkosten:	EUR 298.254,35
Anschaffungskosten:	EUR 3.098.254,35
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Wohnfläche:	1.332 m <sup>2</sup>
Geschäftsfläche:	789 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	12
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 12.965,43
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	keine
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 3.007,54
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	Denkmalschutz
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 2.400.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 7.033.683,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 2.585.000,00

D – 04277 Leipzig, Kochstraße 138/Selnecker Straße 2

Das Objekt liegt in Leipzig im Stadtteil Connewitz. 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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Connewitz
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	615
Flurstücke:	305
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	1.492 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	4.000 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1996
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2016
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 6.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 690.273,05
Anschaffungskosten:	EUR 7.190.273,05
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Wohnfläche	ca. 1.650 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	ca. 2.350 m <sup>2</sup>
Tiefgaragenplätze:	49
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 179.101,76
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	keine
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 7.479,61
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschuld ohne Brief zu EUR 5.100.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 15.714.737,31
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 5.140.000,00

D – 04209 Leipzig, Ratzelstraße 166/Kiewer Straße 1-5

Vermietetes Büro- und Geschäftshaus in einer guten 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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Schönau
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	675
Flurstücke:	182/56, 182/59
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	17.876 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	9.330 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	
	1993 / Erweiterung 2009
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	
	2016
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 12.600.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.196.696,72
Anschaffungskosten:	EUR 13.796.696,72
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro- u Geschäftsflächen:	9.330 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	170
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 36.587,85
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 215.600,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	
	EUR 13.679,86
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	
	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	
	Grundschild ohne Brief zu EUR 7.400.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 24.034.661,82
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	
	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 13.100.000,00

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 Hotel Dorint, 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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Leipzig
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	8265-8286
Flurstücke:	4951
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	5.186 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	12.600 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1995/2016
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2017
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 29.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.938.926,85
Anschaffungskosten:	EUR 31.838.926,85
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Hotel:	6.100 m <sup>2</sup>
Gewerbe, Wohnungen, Arztpraxe	6.500 m <sup>2</sup>
Stellplätze (Tiefgarage):	174
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 147.147,60
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 1.485.700,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 7.056,33
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 9.265.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 55.784.330,27
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 32.500.000,00

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 m<sup>2</sup> 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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Magdeburg
Amtsgericht:	Magdeburg
Blatt:	47270
Flurstücke:	5/2, 10000, 10001, 7/1, 10003, 10007, 10008, 10012, 10014
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	26.353 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	12.319 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1994
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2019
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 27.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.914.074,25
Anschaffungskosten:	EUR 29.814.074,25
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Hotel:	12.319 m <sup>2</sup>
Stellplätze auf Grundstück/benachbart:	4/196
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 39.826,28
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 254.200,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 16.406,40
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 11.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 40.084.537,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Vergleichswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 27.550.000,00

Das Bürohaus befindet sich im sehr gut etablierten Büro- und Gewerbegebiet Neuss-Uedesheim. In diesem Gewerbepark haben sich binnen weniger Jahre zahlreiche namhafte Unternehmen 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. 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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Norf
Amtsgericht:	Neuss
Blatt:	6072
Flurstücke:	327 und 328
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	3.555 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	3.283 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2006
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2006
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 6.465.000,00
Nebenkosten:	EUR 472.034,97
Anschaffungskosten:	EUR 6.937.034,97
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Neben- und Lagerflächen):	3.283 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	62
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 33.860,16
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 86.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 3.739,82
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 4.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 13.157.144,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 7.065.000,00

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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Babelsberg
Amtsgericht:	Potsdam
Blatt:	8242 und 8243
Flurstücke:	179/10, 179/12, 587
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	22.145 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	16.792 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1998
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2019
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.560.937,49
Anschaffungskosten:	EUR 33.560.937,49
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe:	16.792 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	380
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 80.101,58
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 820.600,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 32.119,13
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 15.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 39.307.167,11
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 27.168.500,00

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 Gewerbegebiets, in dem sich zahlreiche überregional bekannte Markenunternehmen angesiedelt haben. Das im Jahr 1994 errichtete Bürohaus besteht aus fünf Obergeschoßen und zwei Tiefgaragenebenen. Die Tiefgarage wurde im Jahr 2018 umfassend saniert. Seit dem Jahr 2019 wurden Mietflächen neu adaptiert und an neue Mieter übergeben.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Ratingen
Amtsgericht:	Ratingen
Blatt:	16270
Flurstücke:	856 und 959
Anteile:	Flurstück 856: 3/4; Flurstück 959: 1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	2.751 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	6.767 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1994 / Mieterausbauten 1997
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2007
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 13.700.000,00
Nebenkosten:	EUR 892.574,73
Anschaffungskosten:	EUR 14.592.574,73
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Lager- und Nebenflächen):	6.767 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	117
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 716.207,62
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 1.302.700,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 2.493,23
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 5.200.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 23.064.500,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 13.080.000,00

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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
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>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	23.225 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	9.319 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2008
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2020
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 23.535.060,00
Nebenkosten:	EUR 1.637.208,23
Anschaffungskosten:	EUR 25.172.268,23
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe:	9.319 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	319
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 43.540,15
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 380.800,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 21.238,55
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 12.500.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 22.822.313,50
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 20.855.000,00

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.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
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>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	15.665 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	10.420 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2007 / 2011 / 2015
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2020
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 17.700.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.598.764,44
Anschaffungskosten:	EUR 19.298.764,44
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Lagerfläche:	8.045 m <sup>2</sup>
Büro (inkl. Sanitär- und Nebenflächen):	2.375 m <sup>2</sup>
Ladestationen LKW:	59
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR -844,15
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 137.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 3.415,41
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 8.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 18.387.200,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 16.300.000,00

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. Der Bürokomplex wurde langfristig an einen staatlichen Mieter vermietet. Das Objekt wurde in moderner Bauweise und nach neuesten Anforderungen an Energieeffizienz in Modulbauweise errichtet. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Zwickau
Amtsgericht:	Zwickau
Blatt:	16255
Flurstücke:	1011, 1011/m
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	5.030 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	7.037 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2019
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2018
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 18.948.950,09
Nebenkosten:	EUR 1.860.033,59
Anschaffungskosten:	EUR 20.808.983,59
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Lagerflächen):	7.037 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	160
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 5.187,46
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 572.400,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 37.397,36
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	Grundschild ohne Brief zu EUR 9.900.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 23.953.274,28
Deckungsgrad:	100%
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 16.160.000,00

### 3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften

#### A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73

Das TLAPA Haus ist ein neu errichtetes Büro- und Geschäfts-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 sowie an eine Apotheke und eine Trafik vermietet werden. Eine ÖGNI-Gold-Zertifizierung wurde umgesetzt, wobei eine Verbesserung zum ÖGBl-Platin Status vereinbart wurde. Die Fertigstellung ist im Q1 2024 erfolgt.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	01101 Favoriten
Bezirksgericht	Favoriten
Einlagezahl:	940
Grundstücksnummer:	231
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	2.660 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	11.562 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2024
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2022
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 88.245.311,33
Nebenkosten:	EUR 3.073.974,73
Anschaffungskosten:	EUR 91.319.286,06
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro:	5.354 m <sup>2</sup>
Gewerbe (inkl Lagerfläche):	4.382 m <sup>2</sup>
TG-Stellplätze:	110
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 10.051,82
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 111.700,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 537,43
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	keine
<b>l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind</b>	EUR 35.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 78.286.018,72
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	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 65.900.000,00

### 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	16.625,23
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	88.245.311,35
Anschaffungsnebenkosten	EUR	3.073.974,73

Vermögensaufstellung zum Stichtag

Anlagevermögen	EUR	65.900.000,00
Umlaufvermögen	EUR	1.670.454,93
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	673.729,30
Darlehen des LLB Semper Real Estate	EUR	0,00
Darlehen eines Dritten	EUR	33.833.333,32

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

<b>Guthaben Bankguthaben</b>	<b>EUR</b>	<b>82.580.623,14</b>	<b>13,70 %</b>
Davon treuhändisch auf einem Treuhandkonto für Objektankauf	EUR	0,00	0,00 %
<u>Forderungen gegenüber Kreditinstituten</u>			
Initial Margin	EUR	400.000,00	0,07 %
Variation Margin	EUR	370.000,00	0,06 %
<b>Summe Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>EUR</b>	<b>770.000,00</b>	<b>0,13 %</b>

#### 5. SONSTIGES VERMÖGEN

##### Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Mietenforderungen	EUR	16.954.075,24	2,81 %
Betriebskostenverrechnungen	EUR	3.185.046,78	0,53 %
Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten)	EUR	211.735,58	0,04 %

<b>Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung</b>	<b>EUR</b>	<b>20.350.857,60</b>	<b>3,37 %</b>
-------------------------------------------------------------	------------	----------------------	---------------

##### Zinsansprüche

aus Kontokorrentguthaben	EUR	314.646,09	0,05 %
aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %
aus Wertpapieren	EUR	0,00	0,00 %

<b>Summe Zinsansprüche</b>	<b>EUR</b>	<b>314.646,09</b>	<b>0,05 %</b>
----------------------------	------------	-------------------	---------------

##### Andere Vermögensgegenstände

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	29.684,27	0,00 %
Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	1.596.898,52	0,26 %
Noch nicht aktivierte Anschaffungsnebenkosten	EUR	0,00	0,00 %
Sonstige Forderungen	EUR	341.558,85	0,06 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %

<b>Summe andere Vermögensgegenstände</b>	<b>EUR</b>	<b>1.968.141,64</b>	<b>0,33 %</b>
------------------------------------------	------------	---------------------	---------------

<u>Forderungen aus Grundstücks-Gesellschaften</u>	<b>EUR</b>	<b>367.239,56</b>	<b>0,06 %</b>
---------------------------------------------------	------------	-------------------	---------------

## 6. VERBINDLICHKEITEN

### Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen

Aufgenommenes Kapital	EUR	-355.480.918,93	-58,95 %
Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	-3.138.547,54	-0,52 %

**Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen**      **EUR**      **-358.619.466,47**      **-59,47 %**

### Lieferantenverbindlichkeiten

Grundstückskäufe und Bauvorhaben	EUR	-1.396.578,75	-0,23 %
Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-622.689,02	-0,10 %

**Summe Lieferantenverbindlichkeiten**      **EUR**      **-2.019.267,77**      **-0,33 %**

### 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	0,00	0,00 %
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-586.746,32	-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**      **-586.746,32**      **-0,10 %**

Rückstellungen      EUR      -26.868.109,03      -4,46 %

## 7. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT

Vermögensstand	Kurswert in EUR	Fondsvermögen
Wertpapiere	14.005.730,70	2,32 %
Derivative Instrumente	-379.226,25	-0,06 %
Immobilien und immobilienähnliche Rechte <sup>1)</sup>	871.420.758,38	
davon bebaute Grundstücke:	792.631.149,56	131,45%
davon Wohnungseigentum:	0,00	0,00 %
davon in Bau befindliche Immobilien:	0,00	0,00 %
davon sonstige Immobilien:	10.121.485,92	1,68 %
davon über Grundstücks-Gesellschaften	68.668.122,90	11,39 %
bebaute Immobilien		
davon unbebaute Grundstücke:	9.941.500,00	1,65 %
Beteiligungen	-307.594,24	
davon Beteiligung an	35.000,00	0,01 %
Komplémentär-Gesellschaft		
Davon Beteiligung an Grundstücks-	-342.594,24	-0,06 %
Gesellschaft		
Bankguthaben	83.350.623,14	13,82 %
Sonstiges Vermögen	23.000.884,89	3,81 %
Vermögen insgesamt	991.091.176,62	
Verbindlichkeiten	-361.225.480,56	-59,90 %
Rückstellungen	-26.868.109,03	-4,46 %
<b>Nettobestandswert</b>	<b>602.997.587,03</b>	<b>100,00 %</b>

<sup>1)</sup> inklusive Anschaffungsnebenkosten (27.460.258,38)

Anteilwert Ausschüttungsanteile	EUR 106,90
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.108.788,84369 Stück

Anteilwert Ausschüttungsanteile I	EUR 107,55
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile	EUR 157,00
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.798.666,95686 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile I	EUR 159,59
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,267 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile	EUR 163,68
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.241,55166 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile I	EUR 166,67
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.579,5 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 zentral erfasst und stehen für verschiedene Reportings, ein ESG-Rating und als Entscheidungsgrundlage für entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit von Objekten 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.

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 BESTANDSIMMOBILIEN

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 wird auch ein Beitrag zur Reduktion von Nachhaltigkeitsrisiken, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist, 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.

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.

Die nachhaltige Ausrichtung der Immobilien-KAG sowie deren Fonds bleibt ein Bestandteil der Portfoliobewirtschaftung. Für alle Immobilien liegt ein ESG-Rating vor und es werden laufend Kennzahlen zu Energieverbräuchen, Klimarisiken und Taxonomie erfasst. Energieausweise werden nach Bedarf erneuert, um den gebäudetechnischen Informationsstand aktuell zu halten und Informationen für mögliche Verkäufe zu haben. Die Digitalisierung des Datenbestands in einer Datenbank wurde weiter vorangetrieben und eine ESG-Datenbank mit gebäudetechnischen Kennzahlen, Energieausweisen, Zertifikaten und Taxonomiefähigkeit aufgebaut. Zusätzlich wurde die Erstellung der Dekarbonisierungspfade (CRREM-Analyse) abgeschlossen. Die Daten sollen zusätzlich zu anderen Objektdaten im Rahmen des Verkaufsprozesses der Immobilien zur Verfügung stehen.

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.

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 einzelnen Immobilien angepasst werden. Eine einheitliche Lösung für mehrere Immobilien des Portfolios wird es nicht geben. Maßnahmen die einen positiven Einfluss auch die Nachhaltigkeit einer Immobilie haben können auch beim Objektverkauf Entscheidungskriterien sein.

## 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 gemäß der Pflicht-Ausschlusskriterien des Umweltzeichens für Unternehmen (gemäß Richtlinie 2020) 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.

## VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES

Die LLB Immo KAG sah sich im Oktober 2023 aufgrund des raschen Rückgangs der liquiden Mittel in Folge von Anteilscheinrückgaben und des allgemein herausfordernden Umfeldes an den Immobilienmärkten gezwungen, die Auszahlung des Rückgabepreises von Fondsanteilen auszusetzen, um die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds im Interesse der Anleger sicherzustellen.

Die ausgesetzte Auszahlung Rückgabepreises zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung darf gemäß den gesetzlichen Vorgaben maximal 24 Monate dauern.

Trotz großer Anstrengungen seitens der LLB Immo KAG und dem Abschluss von 15 Objektverkäufen seit der Aussetzung ist es nicht gelungen, ausreichend Liquidität für die Erfüllung der aktuell vorliegenden sowie bis Oktober noch zu erwartenden Verkaufsaufträgen unter gleichzeitiger Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität des Fonds zu schaffen.

Nach Prüfung aller Möglichkeiten und Bewilligung durch die FMA hat die LLB Immo KAG daher entschieden, die Verwaltung des LLB Semper Real Estate am 23. April 2025 unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten zum 23. Oktober 2025 ordentlich zu kündigen. Die Abwicklung des Fonds beginnt mit 24. Oktober 2025 und wird noch gesondert veröffentlicht.

Dieser Schritt erfolgt zur Sicherstellung der Anlegergleichbehandlung, da aufgrund der Liquiditätssituation des Fonds eine nachhaltige Wiederaufnahme der Auszahlung des Rückgabepreises nicht gewährleistet werden kann.

Die laufenden Bewertungen der Immobilien werden, wie gesetzlich vorgesehen, weiter fortgeführt und von unabhängigen Gutachtern vorgenommen. Ab Beginn der Abwicklung wird der Verkauf der Immobilien den gesetzlichen Vorgaben folgend so rasch wie möglich das Interesse der Anteilhaber während durchgeführt.

Die Entwicklung der Performance ist von der laufenden Bewirtschaftung sowie den Verkäufen der Immobilien abhängig. Wertverluste beim Verkauf der Immobilien im gesetzlich vorgegebenen Rahmen können im Laufe der Abwicklung nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Abwicklung wird die LLB Immo KAG die Immobilien im Fonds gemäß den Vorgaben des Immobilien-Investmentfondsgesetzes so rasch wie möglich unter Beachtung der Interessen der Anleger verwerten.

Die aus Objektverkäufen generierte Liquidität soll regelmäßig an die Anteilscheinhaber ausgeschüttet werden. Eine erste Teilauszahlung wird voraussichtlich im 4. Quartal 2025 erfolgen können.

Die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung der Immobilien bzw. des Fonds ist weiterhin sichergestellt.

Das Immobilienportfolio besteht zum 30. Juni 2025 aus 36 Objekten mit einem Immobilienvolumen von rund EUR 844 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 über 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 2025 wurden Verträge zum Verkauf eines Logistikobjektes in Oberösterreich, eines Fachmarktzentrums sowie zweier Wohnobjekte in Leipzig abgeschlossen. Weitere Verkäufe befinden sich in unterschiedlichen Transaktionsstadien.

Wien, am 29. August 2025

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.