

# HALBJAHRESBERICHT 2022

gemäß § 13 ImmoInvFG

LLB Semper Real Estate

für das Rechnungsjahr vom  
1. Jänner 2022 bis 30. Juni 2022

# 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>
<b>1. FONDSERGEBNIS</b>	<b>4</b>
<b>2. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS</b>	<b>5</b>
<b>III. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE</b>	<b>6</b>
<b>IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG</b>	<b>7</b>
<b>1. WERTPAPIERE</b>	<b>7</b>
<b>2. DERIVATIVE INSTRUMENTE</b>	<b>7</b>
<b>3. IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE</b>	<b>8</b>
3.1. in Österreich	8
3.2. in Deutschland	30
3.3. Immobilien in Grundstücksgesellschaften	61
3.4. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften	62
<b>4. BANKGUTHABEN</b>	<b>63</b>
<b>5. SONSTIGES VERMÖGEN</b>	<b>63</b>
<b>6. VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>64</b>
<b>7. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT</b>	<b>65</b>
<b>V. NACHHALTIGKEITSBERICHT</b>	<b>66</b>
<b>VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>	<b>70</b>

# I. AKTUELLE ORGANE

## Verwaltungsgesellschaft

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.  
1010 Wien, Heßgasse 1

## Aufsichtsrat

Kommerzialrat Karl Timmel (Vorsitzender), Wien

MMag. Dr. Karl Derfler, Klosterneuburg (Stellvertreter  
des Vorsitzenden seit 22.03.2022)

Mag. Anton Werner, Klosterneuburg (seit 22.03.2022)

Klaus Edelhauser, Wien (Stellvertreter des  
Vorsitzenden bis 22.03.2022)

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		24.336.646,36	
Baurechtszins		649.740,79	
Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge		399.620,08	
Dotierung Instandhaltungsrücklage		-4.832.101,87	
Ausgaben des Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten		-1.591.814,10	
Zinsverrechnung aus Treuhandkosten		8,95	
Hausverwaltung			
Erträge/Aufwendungen aus Grundstücks-KGs		-2.168,73	
Finanzierungskosten:			
Interest Rate Swaps	0,00		
Kreditzinsen	-1.381.408,70		
sonstige Finanzierungskosten	<u>-377.187,13</u>	-1.758.595,83	
Steuern/Gebühren		-27.516,04	
ausländische Ertragssteuern		-857.640,24	
sonstige Kosten		<u>0,00</u>	
			16.316.179,37

#### Bewertungsergebnis

Ergebnis der Neubewertung	15.754.710,00		
Herstellungsaufwendungen	0,00		
Gutachterkosten	-127.639,74		
anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten	<u>-3.858.778,04</u>	11.768.292,22	
Veräußerungsergebnis		373.818,12	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG		<u>-2.428.422,07</u>	
			9.713.688,27

#### Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinserträge			
aus Bankguthaben		0,00	
aus Wertpapieren		0,00	
Negativzinsen		<u>-542.245,45</u>	
			-542.245,45

#### Allgemeine Aufwendungen

Aufwendungen der Verwaltung			
für die Fondsverwaltung	-5.374.177,83		
für die Depotbank	<u>-1.270.517,43</u>	-6.644.695,26	
sonstige Aufwendungen		<u>-19.684,82</u>	
			-6.664.380,08

#### Ertrags- und Aufwandsausgleich

Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		<u>18.835.430,52</u>	

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

18.835.430,52

#### Korrektur Tagestransaktionen

72.226,50

#### Veränderung des nicht realisierten Fondsergebnisses

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapieren (Gewinne)	0,00		
--	------	--	--

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Verluste)	-2.984.916,49	
Nicht realisierte stille Lasten (Verluste) in Wertpapiere	0,00	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Gewinne)	0,00	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Verluste)	0,00	
Dotierung Instandhaltungsrücklage	4.832.101,87	
Abgrenzung Instandhaltungsrücklage	-7.390.215,64	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG	<u>2.428.422,07</u>	
		-3.114.608,19

Fondsergebnis im Zeitraum vom 01.01.2022 bis 30.06.2022 / Nettoertrag 15.793.048,83

## 2. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

**Fondsvermögen per 01.01.2022** 1.150.198.297,22

Umlaufende Ausschüttungsanteile	3.176.423,52145 Stück
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	617.121,61020 Stück
Umlaufende Thesaurierungsanteile	2.619.973,81683 Stück
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	697.434,94801 Stück
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	172.611,86773 Stück
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	141.241,26302 Stück

### Ausschüttungen und KEST-Auszahlungen

Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 28.04.2022	-9.027.515,89	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 28.04.2022	-698.017,16	-9.725.533,05

### Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Ausgabe von Anteilen	79.947.572,01	
Rücknahme von Anteilen	-75.566.726,40	
Ertragsausgleich	<u>-12.188,41</u>	4.368.657,20

**Nettoertrag** (gem. Fondsergebnis Punkt III/2) 15.793.048,83

**Schwebende Buchungen zum Rechnungsabschluss** 0,00

**Fondsvermögen per 30.06.2022** **1.160.634.470,20**

Umlaufende Ausschüttungsanteile	3.224.786,66150 Stück
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	518.587,32431 Stück
Umlaufende Thesaurierungsanteile	2.669.305,85666 Stück
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	715.651,20050 Stück
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	163.180,35117 Stück
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	141.578 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 ImmoInvFG	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Wertentwicklung (Performance)
31.12.2021	1.150.198.297,22	128,06	2,30	1,81%	181,96	2,71	0,20	1,81%	188,78	3,02	1,81%
31.12.2020	1.077.838.846,78	127,50	1,73	1,10 %	179,02	2,02	0,30	1,10 %	185,41	2,46	1,10 %
31.12.2019	1.149.884.928,31	128,41	2,30	2,15 %	177,36	3,00	0,29	2,14 %	183,39	3,42	2,14 %
31.12.2018	916.473.146,57	127,99	2,30	2,33 %	174,02	2,84	0,38	2,33 %	179,54	3,31	2,33 %
31.12.2017	789.737.322,50	127,16	2,10	2,31 %	170,37	2,54	0,31	2,31 %	175,44	2,93	2,31 %

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 ImmoInvFG	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Wertentwicklung (Performance)
31.12.2021	1.150.198.297,22	128,48	2,59	2,07%	183,40	3,13	0,25	2,07%	190,49	3,49	2,07%
31.12.2020	1.077.838.846,78	128,03	2,17	1,35 %	180,04	2,43	0,36	1,35 %	186,63	2,59	1,35 %
31.12.2019	1.149.884-928,31	128,86	2,55	2,40 %	177,98	3,41	0,35	2,40 %	184,14	3,82	2,36 %
31.12.2018	916.473.146,57	128,32	2,50	2,58 %	174,22	3,06	0,41	2,59 %	179,89	3,65	2,53 %
31.12.2017	789.737.322,50	127,17	2,10	0,06 %	170,37	4,13	0,54	0,06 %	175,45	4,86	0,06 %

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2017 (= Rumpfrechnungsjahr)

## IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG

### 1. WERTPAPIERE

Die aktuelle Niedrigzinsphase wirkt sich unverändert negativ auf die Performance der bestehenden Cash-Bestände aus. Zwecks Optimierung des Zinsergebnisses und ergänzend zur Festgeldveranlagung wurde ein Spezialfonds zur alternativen Veranlagung in Wertpapieren im Mai 2018 aufgelegt. Im abgelaufenen Rechnungsjahr wurden Fondsanteile in folgender Höhe gehalten.

ISIN	Wertpapierbezeichnung	Währung / Stück	Käufe im Berichtszeitraum	Verkäufe im Berichtszeitraum	Bestand 30.06.2022	Kurs	Kurswert in EUR	% Anteil am Fondsvermögen
AT0000A20B48	Semper Short Term Euro	EUR / STK	0	0	590.258	93,49	55.183.220	4,75%

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.

Im Berichtszeitraum wurden keine Zinsabsicherungsgeschäfte abgeschlossen bzw. waren keine im Bestand.

### 3. IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

#### 3.1. in Österreich

##### A – 5280 Braunau am Inn, Erlachweg 12

Das Objekt liegt in sehr guter Lage in einem Fachmarktkonglomerat an der östlichen Einfahrtsstraße nach Braunau in Oberösterreich. Das 2006 errichtete, L-förmig angelegte Objekt verfügt über einen ansprechenden Mietermix von 19 Mietern mit durchwegs langjährigen Mietverträgen. Der Branchenmix beinhaltet Textilhandel, Schuhgeschäfte, Drogerie, weitere Handelsanbieter und ein Restaurant. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch ein Lebensmittelhändler, ein Kinocenter, ein Gartencenter und ein Restaurant einer Fast-Food-Kette.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	40005 Braunau am Inn
Bezirksgericht:	Braunau am Inn
Einlagezahl:	2291
Grundstücksnummer:	373/2
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	20.154 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	7.620 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2005
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2014
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 13.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.017.737,86
Anschaffungskosten:	EUR 14.017.737,86
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	7.620 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	231
<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 6.334,20
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 264.000,00
<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 7.937.500,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 12.708.190,00
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 14.608.000,00

A – 4653 Eberstalzell, Solarstrasse 14

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	51119 Mayrsdorf
Bezirksgericht:	Wels
Einlagezahl:	195
Grundstücksnummer:	332/2, 332/3
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstückgröße:	59.996 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	23.975 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	
	2008
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	
	2019
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 29.414.670,00
Nebenkosten:	EUR 2.194.523,44
Anschaffungskosten:	EUR 31.609.193,44
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	23.975 m <sup>2</sup>
PKW-/LKW-Stellplätze:	69/60
<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 3.214,62
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 30.800,00
<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 29.612.500,00 (Simultanhaftung)
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 28.600.000,00
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 31.583.000,00

A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 5

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	60005 Deuchendorf
Bezirksgericht:	Bruck an der Mur
Einlagezahl:	833
Grundstücksnummer:	782
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	10.003 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	4.135 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2004 / 2008
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2011
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 5.100.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 365.330,81</u>
Anschaffungskosten:	EUR 5.465.330,81
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	4.135 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	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 23.996,32
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 189.600,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 3.085,75
<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 2.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 6.490.000,00
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 6.675.000,00

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

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	60005 Deuchendorf
Bezirksgericht	Bruck an der Mur
Einlagezahl:	925
Grundstücksnummer:	778/3
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	29.737 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	9.780 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1991 / 2014 generalsaniert
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2017
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 10.845.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 783.438,52</u>
Anschaffungskosten:	EUR 11.628.438,52
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller-, Lager- und Werbeflächen):	9.520 m <sup>2</sup>
Büro	260 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	246
<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 5.198,85
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 470.400,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	keine
<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 7.425.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 15.200.000,00
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 12.975.000,00

A – 9020 Klagenfurt, Feldkirchner Straße 266

Das Objekt liegt in einer Gewerbeagglomeration von Klagenfurt in direkter Nachbarschaft von weiteren Anbietern, die das Angebot ergänzen und unmittelbar an der Autobahnabfahrt „Klagenfurt Nord“. Die Geschäftsfläche ist vollständig und langfristig an den Mieter OBI vermietet. Das Objekt verfügt über Außenstellplätze und eine Tiefgarage.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	72196 Waltendorf
Bezirksgericht	Klagenfurt
Einlagezahl:	242
Grundstücksnummer:	116/1
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	15.649 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	12.032 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1999
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2012
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 9.550.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 653.986,71</u>
Anschaffungskosten:	EUR 10.203.986,70
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	12.032 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	294 (123+171)
<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 1.181,86
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 32.600,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 583,30
<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 18.125.554,70
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 10.890.000,00

A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße 17

Das Gebäude enthält das Distributions- und Servicecenter der Firma HILTI und wurde im Oktober 2013 fertiggestellt. Der Mieter ist eines der führenden Unternehmen im Bereich Befestigungs- und Abbautechnik und verfügt über eine ausgezeichnete Bonität. Vom Standort in Leopoldsdorf wird der gesamte mittel- und osteuropäische Markt beliefert. Das Objekt besteht aus einer Logistikhalle mit rund 8.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, einer direkt angrenzenden Servicehalle mit rund 3.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einem Verwaltungs- bzw. Bürobereich mit Technikflächen im Untergeschoß mit rund 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	05210 Leopoldsdorf
Bezirksgericht:	Schwechat
Einlagezahl:	1500
Grundstücksnummer:	236
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	29.511 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	12.285 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2013
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2013
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 15.375.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.043.738,04
Anschaffungskosten:	EUR 16.418.738,04
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Gewerbe (Lager und Distributionshalle):	12.285 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	77
<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 29.000,00
<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 8.500.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 17.116.000,00
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 17.692.000,00

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

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 Übergabe an den Mieter ist im 2. Quartal 2020 erfolgt. 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 6.257,84
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 33.800,00
<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 25.630.000,00
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 33.400.000,00

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
Grundstücksnummer:	1908/1, 1908/2, 1908/3, 1909
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstückgröße:	22.341 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 141.981,67
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 1.354.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 19.028,87
<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 33.000.000,00
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 32.293.000,00

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



<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 195,80
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 79.900,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	
	EUR 1.155,44
<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 29.612.500,00 (Simultanhaftung)
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 16.610.000,00
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 23.529.000,00

A – 2334 Vösendorf, Triester Straße 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 2.479.735,22
Anschaffungskosten:	EUR 27.479.735,22
<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 13.512,82
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 52.000,00
<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 24.600.000,00
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 25.857.000,00

A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	51224 Pernau
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 38.700,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 320,60
<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 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 11.605.000,00
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 8.647.500,00

A – 1050 Wien, Bräuhausgasse 37 / Christophgasse 1c

Das Büro- und Geschäftshaus im 5. Wiener Gemeindebezirk bietet eine gute Verkehrs- und U-Bahn-Anbindung. Die Liegenschaft besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen mit einer Gesamtmietfläche von ca. 4.700 m<sup>2</sup> und zeichnet sich durch sehr ansprechende, moderne Architektur sowie durch den gehobenen Ausstattungsstandard mit moderner Haustechnik aus. Der Verkaufsraum im Erdgeschoß ist langfristig an einen Lebensmitteldiskonter vermietet. Die U-förmigen Grundrisse der Obergeschoße die als Büroräumlichkeiten ausgestaltet sind, bieten flexible Aufteilungsmöglichkeiten. Die Flächen sind an mehrere Mieter vermietet, die Einzelflächen zwischen ca. 200 m<sup>2</sup> bis ca. 1.125 m<sup>2</sup> belegen. In zwei Untergeschoßen befinden sich 78 Stellplätze.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	01008 Margarethen
Bezirksgericht:	Innere Stadt Wien
Einlagezahl:	331
Grundstücksnummer:	365/5
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	1.625 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	4.690 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2007
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2007
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 10.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 582.842,38
Anschaffungskosten:	EUR 11.082.842,38
Herstellungskosten:	EUR 579.662,75
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Lagerflächen):	3.563 m <sup>2</sup>
Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	1.127 m <sup>2</sup>
Gesamt:	4.690 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	78
<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 5.351,21
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 145.700,00
<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 16.450.000,00 (Simultanhaftung)
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 14.798.212,00
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 13.608.000,00

A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	01006 Landstraße
Bezirksgericht:	Innere Stadt Wien
Einlagezahl:	2185
Grundstücksnummer:	2598/1, 2600/1, 2600/2, 3128/2
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	1.644 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	4.151 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2008
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2016
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 8.917.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 619.641,97</u>
Anschaffungskosten:	EUR 9.536.641,97
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro:	3.936 m <sup>2</sup>
Geschäft:	<u>215 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	4.151 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	55
<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 142.138,39
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 114.900,00
<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 11.500.000,00
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 11.901.500,00

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

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



<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:	<u>EUR 647.990,48</u>
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):	<u>1.624 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	3.240 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 335,00	
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
EUR 4.587.700,00	
<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 8.910.000,00
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 8.880.000,00	

A – 1130 Wien, Hietzinger Kai 139

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	01209 Ober St. Veit
Bezirksgericht	Hietzing
Einlagezahl:	214
Grundstücksnummer:	372/6
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	2.962 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	6.168 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	
	1977 - 1979 / Revitalisierung 2001
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	
	2007
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 13.725.000,00
Nebenkosten:	EUR 751.090,68
Anschaffungskosten:	EUR 14.476.090,68
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Keller- und Lagerflächen):	6.168 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	48
<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 1.704,61
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 54.300,00
<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 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 14.850.000,00
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 11.644.500,00

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



<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:	<u>EUR 696.921,02</u>
Anschaffungskosten:	EUR 13.446.921,02
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Nebenflächen):	5.522 m <sup>2</sup>
Lager:	<u>549 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	6.071 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 7.235,25
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 295.300,00
<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 16.450.000,00 (Simultanhaftung)
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 17.802.265,80
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Method.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 14.676.500,00

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. Die Mietvertragslaufzeiten wurden in diesem Zusammenhang verlängert. Im Rahmen der Umstruktuiierung wurden auch umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt und 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:	<u>EUR 2.098.164,61</u>
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 228.360,65
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 180.700,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 6.500,00
<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 21.700.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 47.860.000,00
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 43.142.000,00

A – 8055 Graz, Alte Poststraße 470 (Grundstück)

Bei dieser Investition handelt es sich um ein Grundstück, auf dem ein Baurecht (sogenanntes Superädifikat) an einen Kinobetreiber vergeben wurde. Diese Liegenschaft befindet sich in Graz und umfasst eine Fläche von 32.124 m<sup>2</sup>. Der LLB Semper Real Estate ist ausschließlich Eigentümer des Grundstücks.

<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	63118 Rudersdorf (63125 Webling)
Bezirksgericht	Graz-West
Einlagezahl:	1218
Grundstücksnummer:	335/2, 335/11 und 335/12
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	32.124 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	keine, da Baurecht
<b>c) Errichtungsjahr</b>	-
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2015
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 11.770.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 837.883,31</u>
Anschaffungskosten:	EUR 12.607.883,31
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Baurecht
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>	keine
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 13.600,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 562,10
<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:	keine - nur Grundstück
Deckungsgrad:	-
<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 12.478.500,00

A – 8055 Graz, Schwarzer Weq 105 (Grundstück)

Dieses Grundstück in Graz ist ca. 18.300 m<sup>2</sup> groß und es wurde ein Baurecht (sogenanntes Superädifikat) begeben. Das Grundstück ist mit einer Reparaturwerkstätte für Kraftfahrzeuge sowie einem Bürogebäude bebaut. Das Gebäude geht bei Mietende, spätestens jedoch mit Ende Februar 2022 in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Die Verlängerung des Vertrages und umfangreiche Erweiterungs- und Sanierungsmaßnahmen befinden sich in Umsetzung. Der Bestandszins ist wertgesichert vereinbart. Der LLB Semper Real Estate ist derzeit ausschließlich Eigentümer des Grundstücks.

<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	63125 Webling
Bezirksgericht	Graz-West
Einlagezahl:	3758
Grundstücksnummer:	335/3
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	18.307 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	keine, da Baurecht
<b>c) Errichtungsjahr</b>	-
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2016
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 6.090.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 464.879,06</u>
Anschaffungskosten:	EUR 6.554.879,06
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Baurecht
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 813.547,98
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 2.200,00
<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>	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 unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswert- und Vergleichswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 7.785.000,00

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

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

<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:	<u>EUR 479.815,45</u>
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>	keine
<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>	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 8.909.000,00

A – 4020 Linz, Poschacherstraße 37 (Grundstück)

Bei dieser Investition handelt es sich um ein Grundstück, auf dem ein Baurecht (sogenanntes Superädifikat) vergeben wurde. Es handelt sich um eine zentrumsnah gelegene Liegenschaft in Linz mit einer Grundstücksfläche von 12.950 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück ist seit 2005 ein Baurecht begründet. Der Bestandnehmer errichtete ein Logistikzentrum sowie Betriebs- und Bürogebäude, welche nach Baurechtsende 2083 entschädigungslos in das Eigentum des Bestandgebers übergehen. Der LLB Semper Real Estate ist ausschließlich Eigentümer des Grundstücks.

<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	45204 Lustenau
Bezirksgericht:	Linz
Einlagezahl:	1960
Grundstücksnummer:	503/1
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	12.950 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	keine, da Baurecht
<b>c) Errichtungsjahr</b>	-
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2014
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 2.890.000,00
Nebenkosten:	EUR 225.532,02
Anschaffungskosten:	EUR 3.115.532,02
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Baurecht
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>	keine
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 10.000,00
<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 3.125.000,00 (Simultanhaftung)
<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 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 3.666.000,00

A – 9500 Villach, Ringmauerqasse 9 (Grundstück)

Bei dieser Investition handelt es sich um ein Grundstück, auf dem ein Baurecht (sogenanntes Superädifikat) zugunsten eines Lebensmittelmarktes vergeben wurde. Es handelt sich um eine ca. 9.425 m<sup>2</sup> große Liegenschaft im Zentrum Villachs. Das Baurecht für Interspar besteht bis 2052. Nach der Mietvertragslaufzeit geht das Eigentum an den Baulichkeiten an den Bestandgeber über. Der LLB Semper Real Estate ist ausschließlich Eigentümer des Grundstücks. Darüber hinaus befindet sich auf der Liegenschaft eine Telekommunikationsanlage, deren Bestehen vertraglich langfristig vereinbart ist.

<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	75454 Villach
Bezirksgericht:	Villach
Einlagezahl:	866
Grundstücksnummer:	169/5 und 192/5
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	9.425 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	keine, da Baurecht
<b>c) Errichtungsjahr</b>	-
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2014
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 2.490.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 196.832,01</u>
Anschaffungskosten:	EUR 2.686.832,01
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Baurecht
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>	keine
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 11.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 566,45
<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 3.125.000,00 (Simultanhaftung)
<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 unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 2.992.000,00

### 3.2. in Deutschland

#### D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9

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

Das Gebäude bietet aufgrund seiner sehr guten Lage im einkommensstarken Bezirk Prenzlauer Berg ein enormes Upside-Potenzial. Gemäß Widmung sind mannigfaltige Nachnutzungen möglich (z.B. Büro, Self-Storage, Leisure oder eine Markthalle). Darüber hinaus erlaubt die Widmung eine Erweiterung der vermietbaren Flächen auf ca. 23.000 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>	
Grundstückgröße:	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:	<u>EUR 4.394.692,15</u>
Anschaffungskosten:	EUR 62.694.692,15
<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>	keine
<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>	keine
<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>	keine
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 34.464.646,00
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 58.370.000,00

D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18

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



<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 15.500,91
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 187.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 7.404,20
<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 25.180.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 45.676.602
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswert- und Vergleichswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 44.175.000,00

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Eckhaus in zentraler Lage in Berlin. 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:	Köpenick
Blatt:	7296N
Flurstücke:	180
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	1.039 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	2.982 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:	EUR 1.159.195,98
Anschaffungskosten:	EUR 10.509.195,98
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Wohnen:	887 m <sup>2</sup>
Gewerbe:	2.095 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 1.592,03
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 68.400,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 978,21
<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 8.225.000,00
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 9.580.000,00

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Steglitz
Amtsgericht:	Schöneberg
Blatt:	2182
Flurstücke:	4267/61
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	3.087 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	5.242 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	ca. 1910/1950/2010 - 2013 kernsaniert
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2013
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 9.500.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 793.118,69</u>
Anschaffungskosten:	EUR 10.293.118,69
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	1.678 m <sup>2</sup>
Wohnen:	3.812 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	keine
<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 307.790,29
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 23.800,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 4.191,71
<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>	Grundsschulden ohne Brief zu EUR 2.850.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 13.395.706,00
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 14.460.000,00

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. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter ist Ende 2021 erfolgt.



<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:	<u>EUR 2.711.450,43</u>
Anschaffungskosten:	EUR 28.856.450,43
<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 1.713,19
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 55.300,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 6.901,82
<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>	keine
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 24.990.000,00
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 26.215.000,00

D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7

Das Büro- und Geschäftshaus Chemnitz Plaza befindet sich in Top-Lage direkt in der Innenstadt von Chemnitz und ist seit vielen Jahren gut eingeführt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Rathaus und der Hauptplatz, weitere Einkaufszentren sowie zwei öffentliche Parkhäuser. Durch die zentrale Lage ist die Liegenschaft sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Sowohl die Einzelhandelsflächen im EG und im 1. OG als auch die Büroflächen sind seit Langem vermietet, die Verträge werden meist verlängert. Das Gebäude liegt an einem wesentlichen Verkehrsknotenpunkt von Chemnitz, ist in einem gepflegten Zustand und wurde 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:	<u>EUR 3.032.399,75</u>
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 334.176,08
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 2.924.500,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 21.617,51
<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 51.328.000,00
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 33.198.000,00

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Dortmund
Amtsgericht:	Dortmund
Blatt:	55275
Flurstücke:	607, 1735, 1737, 1804
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	6.591 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	4.347 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2004
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2005
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 7.038.233,93
Nebenkosten:	<u>EUR 564.591,19</u>
Anschaffungskosten:	EUR 7.602.825,12
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Nebenräumen und Lagerflächen):	4.347 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	171
<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 35.310,68
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 1.037.600,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 3.165,87
<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 8.620.000,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 7.188.000,00

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. Das gesamte Objekt kann bei Bedarf zu Wohnungen oder Seniorenappartments umgebaut werden, dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Beispiel hierfür sind die bodentiefen Fenster und die bereits vorverlegte alternative Verkabelung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.



<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 19.121,70
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 348.700,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 26.173,95
<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 15.680.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 26.429.900,00
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 29.250.000,00

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

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/405
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:	<u>EUR 4.167.201,03</u>
Anschaffungskosten:	EUR 38.934.201,03
<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>	keine
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 16.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 11.293,66
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	EUR 4.166,67
<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 29.762.480,00
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 38.085.000,00

Das Hotelprojekt mit 180 Zimmern für ein Hotel mit 2-Sternen wurde in Düsseldorf in unmittelbarer Nähe zum Flughafen realisiert. Das Objekt wurde auf dem gut etablierten Areal des "Business- Quartier" erbaut und liegt u.a. direkt neben dem Hauptquartier der C&A Europe, Airport City sowie Messe Düsseldorf. Durch optimierte Planung ist eine Realteilbarkeit der beiden Hotelkomplexe sichergestellt. Die Fertigstellung der Objekte ist mit Q2 2021 erfolgt und das Objekt wurde in den Bestand übernommen. Es liegt ein Festpachtvertrag mit dem Hotelbetreiber für 24 Jahre vor.

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/405
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 2.483.674,63</u>
Anschaffungskosten:	EUR 23.174.174,63
<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>	keine
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 16.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 6.414,66
<b>k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung</b>	EUR 2.366,62
<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 18.040.833,00
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 23.840.000,00

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>	
Grundstückgröße:	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 7.592,02
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 206.700,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 3.711,18
<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 26.170.456,20
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 26.283.500,00

D – 45141 Essen, Am Lichtbogen 9

Die Liegenschaft liegt in einem neuen Bürogebiet in Essen. Die Liegenschaft selbst ist ebenfalls ein Neubau, der 2013 fertiggestellt wurde. Bei dem Standort handelt es sich um einen neuen Bürostandort. Die Mietfläche beträgt rund 2.980 m<sup>2</sup>. Es gibt 75 PKW-Stellplätze. Der Mieter kommt aus der Informatikbranche und weist eine sehr gute Bonität auf. Der Mietvertrag ist langfristig abgeschlossen.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Altenessen
Amtsgericht:	Essen
Blatt:	9960
Flurstücke:	428
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	4.778 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	2.980 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2013
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2014
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 5.550.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 480.969,03</u>
Anschaffungskosten:	EUR 6.030.969,03
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Lagerflächen):	2.980 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	75
<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 2.339,60
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 38.500,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 1.477,41
<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 7.075.000,00
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 6.435.000,00

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

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Frankfurt (Oder)
Amtsgericht:	Frankfurt (Oder)
Blatt:	11500
Flurstücke:	15, 16/1, 35, 46, 47, 65
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstückgröße:	4.387 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	rund 8.080 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	2014
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2016
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 14.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.824.934,44
Anschaffungskosten:	EUR 16.724.934,44
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro:	rund 8.080 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	3 (weitere 50 Stellplätze wurden durch einen Dienstbarkeitsvertrag auf einem Nachbargrundstück gesichert)
<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 12.545,90
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 470.400,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 16.431,75
<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 9.010.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 23.823.800,00
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 16.600.000,00

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



<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 89.904,16
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 955.600,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	
	EUR 5.289,25
<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 14.127.712,92
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 10.840.000,00

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



<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:	2.049 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>	keine
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 15.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 2.638,23
<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>	keine
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 19.987.000,00
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswert- und Sachwertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 20.435.000,00

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



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	26129
Flurstücke:	119/49
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	8.980 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 26.000.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 2.919.750,22</u>
Anschaffungskosten:	EUR 28.919.750,22
<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 1.641,42
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 34.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 3.767,39
<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 16.850.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 26.025.300,00
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 29.240.000,00

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 (ehemaliger Bahnhof Unterstadt) 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. Weitere Gewerbeflächen und Infrastruktur sind in Planung. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	25724
Flurstücke:	119/50
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	12.089 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 1.261,78
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 50.600,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 5.164,21
<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 29.750.000,00
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 40.410.000,00

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 Sommerterasse sowie fünf Veranstaltungsräumen, 97 hochwertig eingerichtete Zimmer und 4 Suiten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage und die zahlreichen Bus- und Bahnanbindungen sehr gut.



<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 193.425,26
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 201.600,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 6.595,20
<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 34.813.677,00
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 36.775.000,00

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



<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:	<u>EUR 298.254,35</u>
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 28.944,60
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 172.900,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 1.684,45
<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>	keine
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 5.084.549,06
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 3.145.000,00

D – 04277 Leipzig, Kochstraße 138/Selnecker Straße 2

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



<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:	<u>EUR 690.273,05</u>
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 69.352,96
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	
	EUR 1.426.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	
	EUR 3.114,04
<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 12.300.117,32
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 7.095.000,00

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

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



<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 519.822,96
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 539.900,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 8.473,84
<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>	keine
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 18.828.278,90
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 14.600.000,00

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



<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:	<u>EUR 1.938.926,85</u>
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 379.904,36
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 840.500,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 11.012,27
<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 18.530.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 47.021.670,50
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 33.700.000,00

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:	<u>EUR 1.914.074,25</u>
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 136.144,48
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 634.700,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 5.012,63
<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 31.026.900,00
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 27.650.000,00

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



<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:	<u>EUR 472.034,97</u>
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 14.923,73
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 30.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 2.970,00
<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 11.660.000,00
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 7.490.000,00

Das Fachmarktgebäude befindet sich direkt an der vielbefahrenen Zweibrücker Straße in einem gut etablierten Gewerbegebiet der Stadt Pirmasens. Die gute Standortqualität kommt in der dichten Ansiedlung namhafter Filialisten wie Hornbach, real, JYSK, Takko Modemarkt u.a. zum Ausdruck. Das Stand-alone Fachmarktgebäude ist Teil eines gut frequentierten Fachmarktzentrum bestehend aus einem großflächigen Lebensmitteldiscounter und einem Modemarkt. Die Liegenschaft ist langfristig an einen führenden Elektronikanbieter vermietet.



<b>a) Lage und regionale Verteilung</b>	
Grundbuch:	Fehrbach
Amtsgericht:	Pirmasens
Blatt:	1216
Flurstücke:	861, 866/12, 861/7
Anteile:	1/1
<b>b) Größe</b>	
Grundstücksgröße:	7.313 m <sup>2</sup>
Mietfläche:	3.376 m <sup>2</sup>
<b>c) Errichtungsjahr</b>	1973 / wesentliche Umbaumaßnahmen 1990
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2004
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis:	EUR 4.460.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 381.133,50</u>
Anschaffungskosten:	EUR 4.841.133,50
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Büro- und Nebenräume):	3.376 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	60
<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 233.497,75
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 148.900,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 2.374,40
<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 6.133.496,60
Deckungsgrad:	100 %
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 4.184.500,00

Das Babelsberg Center in Potsdam ist ein vollvermietetes Nahversorgungscenter, 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 Einkaufscenter 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>	
Grundstückgröße:	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:	<u>EUR 2.560.937,49</u>
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 98.623,45
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 603.200,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 10.601,23
<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>	keine
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 36.355.714,01
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 32.950.000,00

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



<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:	2.858 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:	<u>EUR 892.574,73</u>
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 329.971,84
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 366.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 1.582,94
<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 21.230.000,00
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 13.325.000,00

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 23.540.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.625.998,10
Anschaffungskosten:	EUR 25.165.998,10
<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 32.562,00
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 128.500,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 6.841,10
<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 17.235.000,00
Deckungsgrad:	100%
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswert- und Sachwertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 23.545.000,00

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

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



<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>	keine
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 140.100,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 3.912,58
<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 8.000.000,00
<b>m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad</b>	
Versicherungssumme:	EUR 15.815.000,00
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 18.250.000,00

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



<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:	<u>EUR 1.860.033,59</u>
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 9.591,71
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	EUR 10.000,00
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	EUR 15.523,90
<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 16.085.000,00
Deckungsgrad:	100%
<b>n) gewählte Bewertungsansätze</b>	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswert- und Sachwertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 19.045.000,00

D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12 (Wertrecht gebucht)

Es handelt sich um ein neu zu errichtendes Bürogebäude in guter Qualität mit Drittverwendungsfähigkeit (Neubau) im Stadtteil Borna in Chemnitz. Bei dem Objekt wird ein neues Energiekonzept umgesetzt, damit die Beheizung und Kühlung zukunftsorientiert und CO<sub>2</sub>-neutral erfolgen kann. Eine DGNB-Gold-Zertifizierung wird angestrebt. 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 für Q2 2023 geplant.



<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>	in Bau (geplante Fertigstellung 2023)
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2021
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 37.271.776,75
<b>f) vermietbare Fläche</b>	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.301 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	208
<b>g) Art der Betriebskostenverrechnung</b>	keine (noch in Bau)
<b>h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	keine (noch in Bau)
<b>i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen</b>	keine (noch in Bau)
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	keine (noch in Bau)
<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 (noch in Bau)
Deckungsgrad:	-
<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 38.130.000,00
Im Fondsvermögen verbuchtes Wertrecht (Differenz zwischen aktuellem Verkehrswert und zu zahlendem Kaufpreis)	EUR 858.223,25

### 3.3. Immobilien in Grundstücksgesellschaften

#### A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73-75

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

Das Gebäude wird mehrheitlich (ca. 46,3%) an das Arbeitsmarktservice und an einen Betreiber für gewerbliches Wohnen (Limehome, 37,8% ) vermietet. Im Erdgeschoß befinden sich Retailflächen, die an einen Supermarkt (BILLA / REWE Gruppe) sowie an eine Apotheke und eine Trafik vermietet werden. Eine ÖGNI-Gold-Zertifizierung wird umgesetzt, wobei eine Verbesserung zum ÖGBI-Platin Status vereinbart wurde. Die Fertigstellung ist für Q4 2023 geplant.



<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>	in Bau (geplante Fertigstellung 2024)
<b>d) Anschaffungsjahr</b>	2022
<b>e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten</b>	
Kaufpreis (gesamt nach Zahlung aufgrund Baufortschritt bei Fertigstellung):	EUR 88.316.790,00
<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>	Das Objekt befindet sich noch in Bau
<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>	keine (noch in Bau)
<b>j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden</b>	keine (noch in Bau)
<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:	keine (noch in Bau)
Deckungsgrad:	-
<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 89.250.000,00
Im Fondsvermögen verbuchter Vermögenswert (bereits geleistete Zahlungen nach Baufortschritt)	EUR 38.225.758,67

### 3.4. 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 Halbjahresbericht

Anlagevermögen	EUR	0,00
Umlaufvermögen	EUR	31.420,04
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	0,00
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 Semper Real Estate 100%

Gesellschaftskapital:	EUR	20,00
Anschaffungskosten der Beteiligung (nach Baufortschritt zum Stichtag bezahlt)*	EUR	38.225.758,67
Anschaffungsnebenkosten	EUR	2.749.614,31

Vermögensaufstellung zum Stichtag Halbjahresbericht

Anlagevermögen	EUR	38.967.482,92
Umlaufvermögen	EUR	2.038.319,42
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	865.333,42
Darlehen des LLB Semper Real Estate	EUR	0,00
Darlehen eines Dritten	EUR	0,00

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

\* Der Kaufpreis wird nach Baufortschritt bezahlt und beträgt insgesamt bei Fertigstellung EUR 88.316.790,00

#### 4. BANKGUTHABEN

<b>Guthaben Kontokorrent</b>	EUR	170.097.797,82	14,66 %
<u>Forderungen gegenüber Kreditinstituten</u>			
Initial Margin	EUR	0,00	000 %
Variation Margin		0,00	000 %
<b>Summe Forderungen gegenüber Kreditinsituten</b>	EUR	0,00	000 %

#### 5. SONSTIGES VERMÖGEN

<u>Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung</u>			
Mietenforderungen	EUR	13.654.055,71	1,18 %
Betriebskostenverrechnungen	EUR	1.322.843,82	0,11 %
Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten)	EUR	0,00	0,00 %
<b>Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung</b>	EUR	14.976.899,53	1,29 %
<u>Zinsansprüche</u>			
aus Kontokorrentguthaben	EUR	0,00	0,00 %
aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %
aus Wertpapieren	EUR	0,00	0,00 %
<b>Summe Zinsansprüche</b>	EUR	0,00	0,00 %
<u>Andere Vermögensgegenstände</u>			
Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	152.749,86	0,01 %
Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	1.42.500,76	0,12 %
Noch nicht aktivierte Anschaffungsnebenkosten	EUR	2.283.128,13	0,20 %
Sonstige Forderungen	EUR	8.580.052,92	0,74 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
<b>Summe andere Vermögensgegenstände</b>	EUR	12.437.431,67	1,07 %
<u>Forderungen aus Grundstücks-Gesellschaften</u>	EUR	1.950.156,69	0,17 %

## 6. VERBINDLICHKEITEN

### Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen

Aufgenommenes Kapital	EUR	-189.439.504,21	-16,32 %
Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	-715.035,44	-0,06 %
<b>Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen</b>	EUR	<b>-190.154.539,65</b>	<b>-16,38 %</b>

### Lieferantenverbindlichkeiten

Grundstückskäufe und Bauvorhaben	EUR	-925.579,56	-0,08 %
Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-104.831,26	-0,01 %
<b>Summe Lieferantenverbindlichkeiten</b>	EUR	<b>-1.030.410,82</b>	<b>-0,09 %</b>

### Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung

Betriebskostenverrechnungen	EUR	0,00	0,00 %
Verrechnung Hausverwaltung	EUR	-1.130.940,74	-0,10 %
<b>Summe Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung</b>	EUR	<b>-1.130.940,74</b>	<b>-0,10 %</b>

### Verbindlichkeiten gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft

	EUR	0,00	0,00 %
--	-----	------	--------

### Sonstige Verbindlichkeiten

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	0,00	0,00 %
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-4.852.634,34	-0,42 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
Zinsen aus Kontokorrentguthaben	EUR	-228.556,49	-0,02 %
<b>Summe sonstige Verbindlichkeiten</b>	EUR	<b>-5.081.190,83</b>	<b>-0,44 %</b>

### Rückstellungen

	EUR	-20.355.045,61	-1,75 %
--	-----	----------------	---------

## 7. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT

Vermögensstand		Kurswert in EUR	Fondsvermögen
Wertpapiere		55.183.220,42	4,75 %
Derivative Instrumente		0,00	0,00 %
Immobilien und immobilienähnliche Rechte <sup>1)</sup>		1.123.744.483,01	
davon bebaute Grundstücke:	1.072.726.302,36		92,43 %
davon Wohnungseigentum:	0,00		0,00 %
davon in Bau befindliche Immobilien:	858.223,25		0,07 %
davon sonstige Immobilien:	9.184.584,42		0,79 %
davon über Grundstücks-Gesellschaften – in Bau befindliche Immobilien	40.975.372,98		3,53 %
Beteiligungen		-3.391,29	
davon Beteiligung an Komplémentärgesellschaft	35.000,00		0,00 %
Davon Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaft	38.391,29		0,00 %
Bankguthaben		170.097.797,82	14,66 %
Sonstiges Vermögen		29.364.487,89	2,53 %
Vermögen insgesamt		<u>1.378.386.597,85</u>	
Verbindlichkeiten		-197.397.082,04	-17,01 %
Rückstellungen		-20.355.045,61	-1,75 %
<b>Nettobestandswert</b>		<u>1.160.634.470,20</u>	100,00 %

<sup>1)</sup> inklusive Anschaffungsnebenkosten

Anteilwert Ausschüttungsanteile	EUR 127,47
Umlaufende Ausschüttungsanteile	3.224.786,66150 Stück
Anteilwert Ausschüttungsanteile I	EUR 127,76
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	518.587,32431 Stück
Anteilwert Thesaurierungsanteile	EUR 184,21
Umlaufende Thesaurierungsanteile	2.669.305,85666 Stück
Anteilwert Thesaurierungsanteile I	EUR 185,85
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	715.651,20050 Stück
Anteilwert Vollthesaurierungsanteile	EUR 191,32
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	163.180,35117 Stück
Anteilwert Vollthesaurierungsanteile I	EUR 193,30
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	141.578,00000 Stück

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

# V. NACHHALTIGKEITSBERICHT

## 1. NACHHALTIGKEITSAUSRICHTUNG

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 wurde daher im Rahmen der einzelnen Fondsbestimmungen eine möglichst hochwertige Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen. Dieser folgend werden in die Prozesse und Berichterstattung entsprechende zielgerichtete Maßnahmen zur Umsetzung von "ESG"-Kriterien (*Environmental, Social, Governance*) implementiert.

Die LLB Immo KAG ist als Verwalterin alternativer Investmentfonds im Sinne des Art. 2 abs. 1 lit e Verordnung (EU) 2019/2088 als Finanzmarktteilnehmer zu sehen und unterliegt den Offenlegungspflichten der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (im Folgenden "Disclosure VO"). Der Fonds berücksichtigt aufgrund der herangezogenen Anlagepolitik bzw. des Anlageziels im Fondsmanagement Nachhaltigkeitsrisiken und die wesentlichen negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Im Rahmen des implementierten Nachhaltigkeitsprozesses des Fonds wurden nachteilige Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert und ein Nachhaltigkeitskonzept, das bei Immobilientransaktionen und bei der Bewirtschaftung verfolgt wird, erstellt. In Investitionsentscheidungen werden ökologische und soziale Merkmale berücksichtigt.

Gemeinsam mit den Anforderungen an Vollständigkeit, Aktualität, Relevanz und Vergleichbarkeit zählen „Transparenz“ und „Überprüfbarkeit“ zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung und künftiger Anforderungen der "EU-Taxonomie-Verordnung". Das Ziel als Gesellschaft und in den Produkten nachhaltig zu agieren, beeinflusst strategische Entscheidungen bei Immobilientransaktionen und bei der Bewirtschaftung der Immobilien des LLB Semper Real Estate. Dahingehende Vorgaben liegen daher auch für die Immobilienveranlagung des LLB Semper Real Estate vor. Im Rahmen der Ermittlung der Taxonomiefähigkeit der einzelnen Investments ist die zentrale Erfassung von Immobilienkennzahlen, Verbrauchsdaten und ESG-Merkmalen derzeit in Umsetzung. Für das Portfolio des LLB Semper Real Estate wird die Digitalisierung der Prozesse bis Jahresende 2022 weiter fortgesetzt. Aus der zentralen Erfassung und Analyse der Objekte können entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des Portfolios abgeleitet werden und das Nachhaltigkeitsmanagement gesteuert werden.

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

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

## 2. AUSWAHLKRITERIEN

Der Fonds orientiert sich bei der Auswahl der Immobilien an festgelegten Nachhaltigkeitskriterien und nachhaltigen Erträgen. Für die Bewertung der Immobilien wird ein internes Ratingverfahren angewandt, das eine 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 Taxonomiefähigkeit finden Berücksichtigung.

Bei Investmententscheidungen werden verstärkt Objekte oder Projekte erworben, welche einen hohen Grad an Nachhaltigkeit aufweisen und den künftigen Anforderungen gemäß Taxonomie entsprechen. Neben dem bevorzugten Ankauf nachhaltiger Objekte wird, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll ist, die Verbesserung von langfristig im Bestand zu haltenden Objekten verfolgt. Die Verbesserung der Nachhaltigkeit der Bestandsimmobilien findet auch bei den Überlegungen zur Portfoliooptimierung Berücksichtigung. Es erfolgt eine Reihung für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen nach technischen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Gesichtspunkten.

### Positiv- und Negativkriterien

Bei der Auswahl von Investitionen werden im Prozess festgelegte Positiv-kriterien und Negativ- bzw. Ausschlusskriterien angewandt.

Als **Positiv-Kriterien** definiert wurden insbesondere und beispielsweise

- ein Mindestwert für die Bonität des / der (Anker-)Mieter
- ein Mindestvermietungsgrad und eine Mindestrestlaufzeit von Mietverträgen
- die Drittverwendungsmöglichkeit und Flexibilität der Immobilie
- ein zeitgemäßer Bau- und Ausstattungszustand, bestehende oder mögliche Gebäudezertifizierung

Als **Negativ- bzw. Ausschluss-Kriterien** gelten insbesondere und beispielsweise

- für Gebäude mit Baumaterialien mit hoher Umweltbelastung (wie zB Asbest, Bleirohre)
- Mieter aus folgenden Branchen: Herstellung von alkoholischen Getränken, Atomenergie, Gentechnik, Kohle, Prostitution, Waffen und Rüstungsgüter, Tabakherstellung oder Unternehmen mit häufigen Arbeitsrechtsverletzungen (die Einschränkung gilt für den Hauptunternehmenszweck des Mieters oder Garanten, Tätigkeitsfelder von anderen Konzernunternehmen werden nicht einbezogen)
- Spezialimmobilien, Objekte mit hohem Leerstand sowie Projektentwicklungen mit Entwicklerrisiko

Durch den im Rahmen des Fondsmanagements herangezogenen ESG-Ansatz mittels einer Kombination aus negativen Ausschlusskriterien und positiven Selektionskriterien werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt ("principle adverse impacts", "PAI").

### Prozess zur Objektauswahl

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

Ein zentrales Dokument zur Nachhaltigkeitsbeurteilung ist der Energieausweis, der bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Objektprüfung vorzulegen und bei der Erstbeurteilung zu berücksichtigen ist. Die Nutzungsart und der Standort der Immobilie können Auswirkung auf die Einschätzung der Nachhaltigkeit eines Objekts haben.

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

Weitere Indikatoren sind Emissionen, welche von der Immobilie verursacht werden, der Nutzerkomfort, Raumluftqualität, Beschattung, einwirkender Lärm, Sommertauglichkeit, Sicherheitsaspekte sowie Barrierefreiheit. Auch die soziale Wirkung einer Immobilie wird somit berücksichtigt.

## Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftungsphase einer Liegenschaft hat bei einem auf Bestandhaltung ausgelegten Immobilienfonds den größten Anteil an einem "Investment-Lebenszyklus". Neben einem festgelegten Prozess beim Ankauf ist daher auf die ständige Anpassung und Verbesserung während der Bewirtschaftung großes Augenmerk zu legen. Festgelegte Negativ- und Positivkriterien gelten sinngemäß auch als Ziele des laufenden Asset Management.

In der Planung für Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung und Neuvermietungen werden nach Möglichkeit energetische Aspekte berücksichtigt und die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Verbesserung von Verbrauchskennzahlen und die Verwendung erneuerbarer Energie als Ziel definiert.

Durch ein Immobilienrating wird der Status jedes Gebäudes erhoben und fortgeschrieben. In einem ersten Schritt wird der Ist-Zustand der Immobilie (z.B.: Zusammensetzung Betriebskosten und Energieverbrauch, Barrierefreiheit, Anzahl Fahrradständer, Vorhandensein von E-Tankstellen, etc.) erfasst und zweckmäßige Verbesserungsmaßnahmen definiert und evaluiert.

Ziel ist es, die Qualität und Bewirtschaftung der Immobilien so zu erhalten oder anzupassen, dass eine Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen zu erreichen ist, z.B. durch Verwendung erneuerbarer Energien, Installation einer Photovoltaik-Anlage, Wechsel des Stromanbieters oder -tarifs (Umstellung auf Ökostrom), Ausstieg aus fossilen Brennstoff-Heizungen, Verwendung von Wärmepumpen. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz werden auf die dafür notwendigen Instandhaltungsarbeiten abgestimmt (z.B.: Austausch von Fenstern).

Das ermittelte Optimierungspotential bei der Nutzung, den Anlagen und der Gebäudesubstanz wird nach Dringlichkeit und Kosten gegliedert. Für die Instandhaltung und Sanierung von Bestandsobjekten findet darüber hinaus ein Materialkatalog mit Ausschlusskriterien für nicht konforme Materialien Anwendung (z.B.: für Wandfarbe, Lacke, Montageschaum, Leuchtmittel...).

Bei einigen Punkten ist die Mitwirkung und/oder Zustimmung der Mieter notwendig (z.B. Baumaßnahmen auf vermieteten Flächen, individuelle Verbrauchsmessungen, etc.). Bei Abschluss neuer Mietverträge oder von Nachträgen soll der "grüne Mietvertrag" in die Vertragsanhänge aufgenommen werden. Darüber hinaus werden Vertragspartner dazu ermutigt eigene Nachhaltigkeitsziele zu definieren und diese zu verfolgen. So ist die LLB Immo KAG insbesondere bei neuen Vertragsabschlüssen bestrebt "grüne Mietverträge" abzuschließen, achtet auf CO<sub>2</sub>-reduzierende Maßnahmen im Betrieb der Immobilien (z.B. Umstieg auf LED-Beleuchtung) und hat die Hausverwaltungen angewiesen möglichst biologisch abbaubare Produkte im laufenden Bewirtschaftungsbetrieb zu verwenden.

Neben den strategischen Entscheidungen zur Umsetzung der Nachhaltigkeit hat auch der Krieg in der Ukraine die Bedeutung der Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und hin zur Verwendung erneuerbarer Energien noch einmal veranschaulicht. Die Anforderung an die Energieeffizienz von Immobilien nimmt mit gestiegenen Energiekosten zu und rechtfertigt entsprechende technische Maßnahmen. Ein bedeutender Teil des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes wird durch das Heizen mit fossilen Brennstoffen verursacht. Die Reduktion des Anteils an mit fossilen Brennstoffen beheizten Immobilien ist daher ein weiteres Ziel zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele. Der kontinuierliche Ausbau von Photovoltaikanlagen und E-Ladestationen bei den Bestandsobjekten ist ebenfalls Teil der Nachhaltigkeitsstrategie.

Mit dem Erwerb des Immobilienprojekts "Tlapa, Favoritenstraße 73-75, 1100 Wien" im ersten Quartal 2022 wird die größte Immobilie des LLB Semper Real Estate ÖGNI Platin und taxonomiekonform errichtet und stellt damit einen weiteren wesentlichen Schritt zur Verbesserung der nachhaltigen Ausrichtung des Fonds dar.

## Liquiditätsveranlagung in Fonds

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

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

## VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES

Der LLB Semper Real Estate verzeichnete seit Anfang des Jahres 2022 bis zur Jahresmitte Zuflüsse von Anlegern, das Fondsvolumen stieg um rund EUR 4 Mio. auf EUR 1.109 Mio. Im ersten Halbjahr 2022 wurden zur Portfoliooptimierung einige kleine Immobilien aus dem Bestand des Fonds veräußert. Es handelt sich dabei um fünf Immobilien in Asten, Seyring und Graz mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 16,8 Mio. Im gleichen Zeitraum wurden Immobilien mit einem Volumen von EUR 156 Mio. eingebucht. Es handelt sich dabei um zwei Objekte in Wien und ein Immobilienprojekt in Wien. Das Objekt in Pirmasens wurde im ersten Halbjahr 2022 veräußert und nach dem Berichtszeitraum ausgebucht.

Aufgrund eines veränderten Marktumfeldes mit seit Jahresbeginn gestiegenen Zinsen sind Alternativenanlagen insbesondere Anleihen wieder stärker in den Fokus von Anleger gerückt, vor diesem Hintergrund ist bis zum Jahresende nur mit moderaten Zuflüssen zu rechnen. Der Fonds genießt weiterhin das Vertrauen der Anleger, die ihre Investitionen im Wesentlichen stabil halten.

Es besteht weiterhin ein Angebotsengpass bei geeigneten Immobilien. Bedingt durch stark gestiegene Baukosten und Zinsen sind zahlreiche Immobilienprojekte zurückgestellt worden und werden bis auf weiteres nicht realisiert werden. Aufgrund der gestiegenen Zinsen sind stark Fremdkapital finanzierte Investoren sehr zurückhalten bei neuen Investitionen. Insgesamt führen diese beiden Effekte zu sinkenden Transaktionszahlen und -volumina am Investmentmarkt. Zusätzlich haben die Risiken bei Projektentwicklungen aufgrund Materialmangel und gestiegenen Kosten zugenommen, so dass sich die verbliebende Investorennachfrage in Richtung vollvermieteter Bestandsobjekte verschoben hat. Teilweise hat sich die Nachfrage bei Nutzungsarten, die während der Corona-Pandemie an Attraktivität verloren haben, wieder verstärkt. Insbesondere ist dies bei Hotelimmobilien festzustellen. Handelsimmobilien sind mit Ausnahme von klassischen Nahversorgungszentren nach wie vor vom langfristigen Trend des Online-Handels betroffen. Die Nachfrage nach Wohn- und Logistikimmobilien ist weiterhin hoch.

Der seit Ende Februar andauernde militärische Angriff Russlands auf die Ukraine dominiert weiterhin das politische und wirtschaftliche Geschehen in Europa und teilweise global. Die unmittelbaren Folgen sind Inflationsraten, wie wir sie seit vier Jahrzehnten nicht mehr gesehen haben, einhergehend mit einem relativen Zinsschock beginnend am langen Ende der Zinskurve und spätestens mit der Zinserhöhung durch die EZB auch im kurzfristigen Bereich.

Prinzipiell sind Immobilien für nahezu alle wirtschaftlichen Szenarien in der Zukunft gerüstet (mit Ausnahme einer kriegerischen Auseinandersetzung direkt am Sitz der Immobilie). Die stabilen Immobilienmärkte haben auch während vergangener Wirtschaftskrisen regelmäßig ihre praktisch nicht vorhandene Korrelation zu den Entwicklungen auf Aktien- und Anleihenmärkten bewiesen. Darüber hinaus konnten Immobilien auch während turbulenter Marktphasen kontinuierlich positive Ergebnisbeiträge – sowohl aufgrund laufender Mieterträge als auch durch reale Wertstabilität oder sogar Wertzuwachs – abliefern. Immobilien stellen nahezu die einzige Anlageklasse dar, die ein natürlicher Hedge gegen Inflation innewohnt. Die historische Ausgangslage ist somit für Immobilien auch vor dem Hintergrund der aktuellen Verwerfungen positiv zu betrachten.

Der LLB Semper Real Estate investiert ausschließlich in den stabilen Märkten Österreich und Deutschland und wird diese Strategie auch weiterhin beibehalten. Die deutlich gestiegene Inflation bewirkt prinzipiell auch das "Hineinlaufen" der Mietverträge in Indexanpassungen bzw. Indexsprünge und führt zu unmittelbar höheren laufenden Mieteinnahmen. Unter der Prämisse des Gleichbleibens der Kapitalisierungszinssätze resultieren aus diesen höheren Mieteinnahmen bei der folgenden Bewertung durch unabhängige Sachverständige höhere Immobilienwerte. Diese beiden Effekte haben zu einem steileren Anstieg der Kursentwicklung und damit zu einem Performanceanstieg ab dem zweiten Quartal 2022 geführt. Die positiven Aspekte des Wegfalls der Negativzinsen auf gehaltene Liquidität werden erst im zweiten Halbjahr Wirkung zeigen. Immobilien bestätigen damit einmal mehr, dass sie eine der wenigen Assetklassen mit einem natürlichen Inflationshedge darstellen.

Wir erwarten stabile Preisentwicklungen für Büros mit öffentlichen Mietern, Fachmarktcenter mit einem hohen Anteil an Gütern des täglichen Bedarfs, Logistik mit hoher Dritteignung sowie allen Formen des betreuten Wohnens. Genau dies sind die Schwerpunkte des LLB Semper Real Estate, auf welche wir schon seit Jahren setzen.

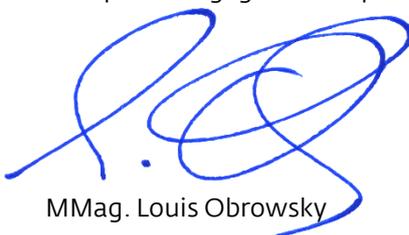
Das Management des LLB Semper Real Estate setzt bei der Auswahl der Investitionsobjekte auf hohe Gebäudequalität, stark nachhaltige Ausrichtung, langfristige Vollvermietung mit Mietern bester Bonität und strebt somit die Verbindung von wirtschaftlicher und energetischer Nachhaltigkeit an. Somit bleiben – gerade in geopolitisch und wirtschaftlich herausfordernden Zeiten – gut gemanagte Immobilienfonds wie der LLB Semper Real Estate das, was sie schon immer waren: risikoaverse Veranlagungsinstrumente mit eingebautem Inflationsschutz und meist kontinuierlich positiven Ergebnisbeiträgen.

Wien, am 31. August 2022

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.



Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA



MMag. Louis Obrowsky



Michael Schoppe, M.Sc.