

RECHENSCHAFTSBERICHT 2021

gemäß § 13 ImmoInvFG

LLB Semper Real Estate

für das Rechnungsjahr vom
1. Jänner 2021 bis 31. Dezember 2021

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
I. AKTUELLE ORGANE	3
II. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE	4
III. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS	5
1. WERTENTWICKLUNG DES RECHNUNGSJAHRES (FONDS-PERFORMANCE)	5
2. FONDSERGEBNIS	6
3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS	8
4. VERWENDUNGS(HERKUNFTS-)RECHNUNG	9
5. TÄTIGKEITSBERICHT ÜBER DAS ABGELAUFENE RECHNUNGSJAHR	10
IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG	14
A) WERTPAPIERE	14
B) DERIVATIVE INSTRUMENTE	14
C) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE	15
2.1. in Österreich	15
2.2. in Deutschland	41
D) BANKGUTHABEN	70
E) SONSTIGES VERMÖGEN	70
F) VERBINDLICHKEITEN	71
G) GESAMTÜBERSICHT / Nettobestandswert	72
V. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG	73
VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT	74
VIII. ANLAGEPOLITIK	80
IX. STEUERLICHE BEHANDLUNG	81
X. BESTÄTIGUNGSVERMERK	88
INFORMATIONSPFLICHTEN GEGENÜBER ANLEGERN GEMÄß § 21 AIFMG	91

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

I. AKTUELLE ORGANE

Verwaltungsgesellschaft

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

Aufsichtsrat

Kommerzialrat Karl Timmel (Vorsitzender), Wien

Klaus Edelhauser (Stellvertreter des Vorsitzenden),
Wien (bis 22.03.2022)

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

Mag. Anton Werner, Klosterneuburg (ab 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. 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%	184,39	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%	181,14	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)

III. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

1. WERTENTWICKLUNG DES RECHNUNGSJAHRES (FONDS-PERFORMANCE)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode:

pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlages

Tranchen für Retailgeschäft

	Ausschüttungs- anteil AT0000622980	Thesaurie- rungsanteil AT0000615158	Vollthesaurier- ungsanteil AT0000A0B5Z9
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres	127,50	179,02	185,41
Ausschüttung am 28.04.2021	1,73		
Auszahlung (KESt) am 28.04.2021 ¹⁾		0,30	
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	128,06	181,96	188,78
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	129,81	182,26	188,78
Nettoertrag pro Anteil	2,31	3,24	3,37
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr	1,81 %	1,81 %	1,81 %

¹⁾ Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 28.04.2021 EUR 126,51

¹⁾ Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 28.04.2021 EUR 179,75

¹⁾ Rechenwert für einen Vollthesaurierungsanteil am 28.04.2021 EUR 186,48

Tranchen für institutionelle Anleger

	Ausschüttungs- anteil I AT0000A1Z189	Thesaurie- rungsanteil I AT0000A1Z197	Vollthesaurier- ungsanteil I AT0000A1Z1A2
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres	128,03	180,04	186,63
Ausschüttung am 28.04.2021	2,17		
Auszahlung (KESt) am 28.04.2021 ¹⁾		0,36	
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	128,48	183,40	190,49
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	130,68	183,77	190,49
Nettoertrag pro Anteil	2,65	3,73	3,86
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr	2,07 %	2,07 %	2,07 %

¹⁾ Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 28.04.2021 EUR 126,71

¹⁾ Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 28.04.2021 EUR 180,87

¹⁾ Rechenwert für einen Vollthesaurierungsanteil am 28.04.2021 EUR 187,86

2. FONDSERGEBNIS

Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge		43.332.898,07	
Baurechtszins		1.420.865,96	
Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge		846.988,87	
Dotierung Instandhaltungsrücklage		-8.650.186,59	
Ausgaben des Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten		-6.033.005,44	
Zinsverrechnung aus Treuhandkosten Hausverwaltung		686,31	
Finanzierungskosten:			
Interest Rate Swap	-12.582,41		
Kreditzinsen	-1.961.717,32		
sonstige Finanzierungskosten	<u>-963.181,66</u>	-2.937.481,39	
Steuern/Gebühren		-57.474,27	
ausländische Ertragssteuern		-1.378.803,02	
sonstige Kosten		<u>0,00</u>	
			26.544.488,50

Bewertungsergebnis

Ergebnis der Neubewertung	9.842.512,29		
Herstellungsaufwendungen	0,00		
Gutachterkosten	-429.684,67		
anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten	<u>-7.109.930,44</u>	2.302.897,18	
Veräußerungsergebnis		4.890.363,80	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG		<u>-1.438.652,20</u>	
			5.754.608,78

Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinserträge			
aus Bankguthaben		0,00	
aus Wertpapieren		0,00	
aus Verkauf SWAPs		177.700,00	
Negativzinsen		<u>-1.061.178,06</u>	
			-883.478,06

Allgemeine Aufwendungen

Aufwendungen der Verwaltung			
für die Fondsverwaltung	-10.363.271,47		
für die Depotbank	<u>-2.466.093,71</u>	-12.829.365,18	
sonstige Aufwendungen		<u>-54.806,16</u>	
			-12.884.171,34

Ertrags- und Aufwandsausgleich

Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		<u>18.944.731,20</u>	

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

18.944.731,20

Veränderung des nicht realisierten Fondsergebnisses

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Gewinne)	0,00		
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Verluste)	-122.208,05		
Nicht realisierte stille Lasten (Verluste) in Wertpapiere	0,00		
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Gewinne)	68.316,35		

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Verluste)	0,00	
Dotierung Instandhaltungsrücklage	8.650.186,59	
Abgrenzung Instandhaltungsrücklage	-8.083.846,38	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG	<u>1.438.652,20</u>	
		1.951.100,71

Fondsergebnis im Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 / Nettoertrag 20.895.831,91

Nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

	unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	Gesamt
Wertpapiere	0,00	-122.208,05	-122.208,05
Interest Rate Swaps	68.316,35	0,00	68.316,35
Derivate	0,00	0,00	0,00
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	20.273.582,29	-10.43.070,00	9.842.512,29

3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

Fondsvermögen per 01.01.2021		1.077.838.846,78
Umlaufende Ausschüttungsanteile	3.242.612,87889 Stück	
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	403.541,51947 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	2.514.773,34497 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	653.705 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	175.683,51325 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	65.749 Stück	
Ausschüttungen und KEST-Auszahlungen		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 28.04.2021	-6.595.875,42	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 28.04.2021	-1.001.929,16	-7.597.804,58
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausgabe von Anteilen	194.829.973,89	
Rücknahme von Anteilen	-135.355.267,46	
Ertragsausgleich	-413.283,32	59.061.423,11
Nettoertrag (gem. Fondsergebnis Punkt III/2)		20.895.831,91
Schwebende Buchungen zum Rechnungsabschluss		0,00
Fondsvermögen per 31.12.2021		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	

4. VERWENDUNGS(HERKUNFTS-)RECHNUNG

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		18.944.731,20
Ausschüttung aus Vorjahreserträgen		<u>953.098,58</u>
		19.897.829,78

Ausschüttung/Auszahlung/Wiederveranlagung

Ausschüttung am 28.04.2021 für		
3.176.423,52 Ausschüttungsanteile		
zu je EUR 2,3000		-7.305.774,10

Ausschüttung am 28.04.2021 für		
617.121,61 Ausschüttungsanteile		
zu je EUR 2,5900		-1.598.344,97

Auszahlung (KEST) am 28.04.2021 für		
2.619.973,81 Thesaurierungsanteile		
zu je EUR 0,1985	520.064,80	

Wiederveranlagung für		
2.619.973,81 Thesaurierungsanteile		
zu je EUR 2,7096	<u>7.099.217,83</u>	-7.619.282,64

Auszahlung (KEST) am 28.04.2021 für		
697.434,94 Thesaurierungsanteile		
zu je EUR 0,2488	173.521,81	

Wiederveranlagung für		
697.434,94 Thesaurierungsanteile		
zu je EUR 3,1350	<u>2.186.483,71</u>	-2.360.005,52

Auszahlung (KEST) am 28.04.2021 für		
172.611,86 Vollthesaurierungsanteile		
zu je EUR 0,0000	0,00	

Wiederveranlagung für		
172.611,86 Vollthesaurierungsanteile		
zu je EUR 3,0211	<u>521.469,60</u>	-521.469,60

Auszahlung (KEST) am 28.04.2021 für		
141.241,26 Vollthesaurierungsanteile		
zu je EUR 0,0000	0,00	

Wiederveranlagung für		
141.241,26 Vollthesaurierungsanteile		
zu je EUR 3,4901	<u>492.952,96</u>	-492.952,96

5. TÄTIGKEITSBERICHT ÜBER DAS ABGELAUFENE RECHNUNGSJAHR

Die LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. hat auf Basis des Immobilien-Investmentfondsgesetzes (ImmoInvFG) zum 1.7.2004 den offenen Immobilienfonds „LLB Semper Real Estate“ aufgelegt. Im Jahr 2015 wurde auch die Konzession nach dem Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG) erlangt. Damit verbunden ist auch eine ergänzte Vertriebszulassung für den LLB Semper Real Estate, in Deutschland erfolgt der Vertrieb weiter an professionelle und semiprofessionelle Anleger.

Im Jahr 2021 beeinflussten weiterhin die Auswirkungen der Corona-Pandemie das Wirtschaftsleben, dies betraf auch die von uns verwalteten Immobilienfonds.

Wiederholt kam es aufgrund staatlich angeordneter Maßnahmen zu Betretungsverboten von Retailflächen, Gastronomie, Hotels und Freizeitimmobilien und harten Lockdowns für die gesamte Wirtschaft. Jede weitere Infektionswelle mit neuen Virusvarianten brachte neuerliche Höchstzahlen an Erkrankungsfällen, welche glücklicherweise von insgesamt mildereren Verläufen gekennzeichnet waren. Doch einerseits waren die nationalen staatlichen Unterstützungsmaßnahmen in Österreich und Deutschland im internationalen Vergleich vorbildlich und kamen meist auch zeitgerecht bei den Betroffenen an. Die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen der einschneidenden Maßnahmen wurden mit jedem Lockdown geringer und so konnte im abgelaufenen Jahr ein überraschend starkes Wirtschaftswachstum mit stark sinkender Arbeitslosigkeit verzeichnet werden. Die absoluten Zahlen der Arbeitssuchenden lagen Ende 2021 sogar unter dem Vorkrisenniveau. Die Aussichten für das noch junge Jahr 2022 sind sehr robust.

Gekennzeichnet waren die vergangenen Monate von einem offenen Dialog zwischen Vermietern und Mietern sowie partnerschaftlichen Lösungen im beiderseitigen Interesse. Gerade bei Dauerschuldverhältnissen ist das Ziehen an einem gemeinsamen Strang insbesondere in wirtschaftlich schwierigen Zeiten das Gebot der Stunde. Über nahezu alle Immobilien-Asset-Klassen wurden mit den Mietern langfristige, wirtschaftlich nachhaltige Vereinbarungen – unter Gewährung branchenüblicher Incentives für Mietvertragsverlängerungen – abgeschlossen, welche die gegenwärtigen Auswirkungen der Pandemie ausreichend berücksichtigen.

Auf die einzelnen Immobilien-Asset-Klassen waren die Auswirkungen dieser größten Wirtschaftskrise seit 90 Jahren durchaus unterschiedlich. Während Wohnimmobilien – inklusive Sonderformen wie betreutes oder betreubares Wohnen sowie Seniorenwohnen -, Büros mit öffentlichen Mietern, Nahversorgungscenter sowie Logistikliegenschaften kaum oder gar nicht von der Krise betroffen waren und sich zum Teil sogar deutlich verteuerten, zählen die Gastronomie, Hotels und Freizeitimmobilien zu den Verlierern. Auch Einkaufscenter sowie innerstädtische Geschäftsstraßen – verstärkt durch das Ausbleiben der Touristenströme - hatten gegenüber gut etablierten Fachmarktzentren das Nachsehen.

Auf die Bewertung von Immobilien hatten die Maßnahmen zur Abwehr von Covid-19-Erkrankungen überschaubare Auswirkungen. Angetrieben von einer forcierten Nachfrage sowie einem günstigen wirtschaftlichen Umfeld mit sehr niedrigen Zinsen und spürbarer Inflation haben Immobilien auch in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten ihre Resilienz bewiesen und sich als wesentlicher risikominimierender Portfoliobestandteil etabliert.

Die seit vielen Jahren verfolgte konservative Ausrichtung des LLB Semper Real Estate macht sich gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten bezahlt. Etwa ein Drittel des Portfolios besteht aus Büroimmobilien, gut 60 Prozent davon mit öffentlichen Mietern. Im Bereich des Einzelhandels – derzeit etwa 25 Prozent des Portfolios – konzentrieren wir uns seit 2015 auf Fachmarktzentren mit Nahversorgungscharakter und somit einem Schwerpunkt auf Lebensmittel, Drogeriemärkte, Tiernahrungsbedarf und Apotheken. Einkaufscenter und High-Street-Retail – diese waren von der Pandemie besonders stark betroffen – zählen nicht zum Portfolio. Die Einzelhandelsimmobilien mit Nahversorgungscharakter befinden sich in ausgewiesenen Großstadregionen sowie im "Speckgürtel" von Städten mit hoher Kundenfrequenz. Ein in den letzten Monaten höherer Anteil an Logistikzentren sowie Wohnimmobilien – beide Asset-Klassen zählen zu den klaren Gewinnern in der Pandemie – runden das Portfolio des LLB Semper Real Estate ab.

Das Immobilienportfolio besteht mit Ende des Jahres 2021 aus 56 Objekten mit einem Immobilienvolumen von rund EUR 968 Mio. Die aktuelle Liquiditätsquote liegt bei ca. 26 Prozent des Fondsvermögens, unter Berücksichtigung der Pipeline an vertraglich gesicherten Forward-Purchase-Agreements beträgt diese rund 20,5 Prozent. Die Fremdmittelquote liegt bei rund 16 Prozent. Mit einer Vermietungsquote von rund 96 Prozent weist der LLB Semper Real Estate annähernd eine Vollvermietung des Portfolios auf. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge, der WAULT, als eine der wichtigsten Portfolio-Kennzahlen, erreichte 2021 aufgrund der Übernahme von besonders langfristig vermieteten Immobilien sowie durch Mietvertragsverlängerungen einen neuen Höchstwert von rund zehn Jahren.

Das verwaltete Fondsvermögen des LLB Semper Real Estate erhöhte sich von EUR 1.077.838.847 zum Jahresende 2020 auf EUR 1.150.198.297 zum Jahresende 2021. Dies entspricht einem Anstieg von rund EUR 73 Mio. (2019: EUR 72 Mio.). Es waren Zuflüsse aus allen Anlegersegmenten zu verzeichnen.

Investment Management

Das Jahr 2021 war – im Gegensatz zum vorangegangenen Jahr – von wieder verstärkten Aktivitäten auf den Immobilienmärkten sowie einem erhöhten Transaktionsvolumen gekennzeichnet.

Im Laufe des Jahres 2021 wurden insgesamt fünf Immobilien – vier Entwicklungsprojekte und ein Standing-Investment – welche aus Kaufvertragsabschlüssen vor der Berichtsperiode resultieren, in das Fondsvermögen übernommen. Einen Schwerpunkt bildete dabei das "Hotel-Double" – ein Novotel sowie ein Ibis-Hotel – am Düsseldorfer Flughafen. Um dem Betreiber den Start der beiden Hotels zu erleichtern, wurde ein Paket für den Pächter geschürt, bei dem für die Anleger des Fonds eine Reduktion des Kaufpreises erzielt werden konnte, welche die Incentives für den Betreiber überkompensiert. Der Pachtvertrag weist eine Dauer von 25 Jahren auf. Gerade für langfristig orientierte Investoren stellt diese Vereinbarung eine interessante Entwicklung dar. In Kassel wurde ein neu errichtetes Bürogebäude mit einem 15-jährigen Mietvertrag mit der Agentur für Arbeit – eine deutsche Bundesbehörde, welche die Administration von Arbeitssuchenden zur Aufgabe hat – finalisiert, in Bremerhaven eine nachhaltige Büroimmobilie mit einem ebenfalls öffentlichen Mieter (Jobcenter) mit einer Vertragslaufzeit von 20 Jahren. Ein Nahversorgungszentrum im deutschen Salzgitter rundete den Reigen der neuen Objekte ab.

In Berlin-Köpenick konnte in objektspezifisch hervorragender Lage ein gemischt genutztes Objekt erworben werden. Das Wohn- und Geschäftshaus hat eine Nutzfläche von ca. 3.000 m², besteht aus einem gründerzeitlichen Alt- und einem Neubau und weist neben zehn Gewerbeeinheiten auch sieben Wohnungen auf. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere öffentliche Verkehrsmittel sowie Nahversorgungsmöglichkeiten, Restaurants, Banken, Apotheken, Schulen und Cafés. Die Einbuchung des Objekts erfolgte nach Vorliegen der Fälligkeitsvoraussetzungen im Februar 2022.

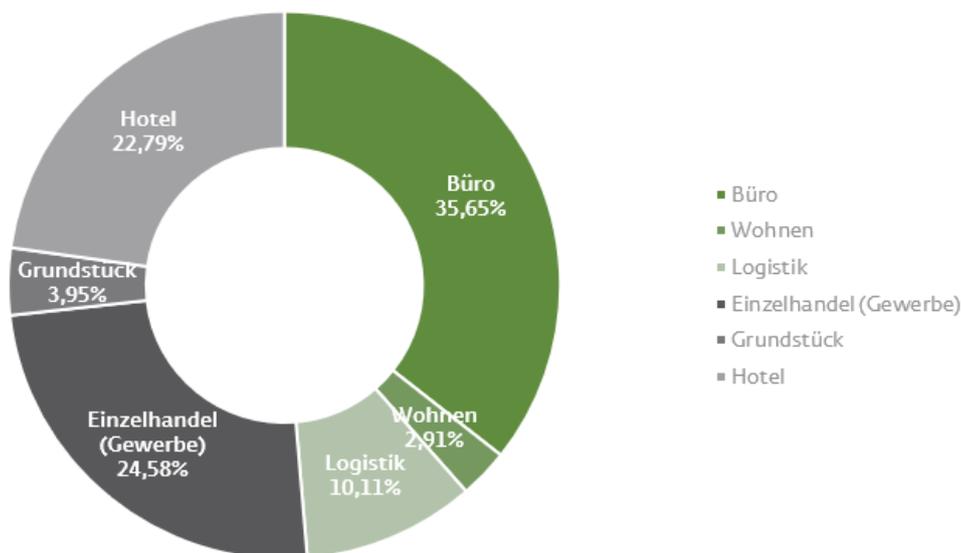
Die Verhandlungen für den Ankauf einer neu zu errichtenden Büroimmobilie in Chemnitz, für welche bereits ein zu 100 Prozent indexierter Mietvertrag mit einer deutschen Bundesbehörde mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen worden ist, konnten mit der Beurkundung im vierten Quartal 2021 finalisiert werden. Das Gebäude weist eine besonders hohe Energieeffizienz auf und ist mit dem Gütesiegel "DGNB – Gold" vorzertifiziert. Die künftigen Anforderungen hinsichtlich Taxonomie werden bei diesem Projekt ebenfalls verwirklicht werden. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Fertigstellung ist für spätestens September 2023 vorgesehen. Das Gebäude weist eine Größe von ca. 11.500 m² auf und repräsentiert ein Projektvolumen von knapp EUR 40 Mio.

Das Verkaufsprogramm wurde unvermindert fortgesetzt. Insgesamt sechs Objekte des LLB Semper Real Estate – zwei benachbarten Einzelhandelsimmobilien in Knittelfeld, zwei leerstehende Lagerimmobilien im Norden Wiens sowie zwei kleine Logistik-Immobilien in Deutschland – konnten im Sinne einer Portfoliooptimierung erfolgreich veräußert werden. Die Objekte entsprachen größtenteils nicht mehr der angestrebten Objektgröße im Portfolio sowie, aufgrund des Lebenszyklus der Immobilien, nicht mehr der nachhaltigen Portfolioausrichtung der LLB Immo KAG. Das aktuell gute Umfeld für Immobilienverkäufe wurde im Interesse der Anleger genutzt. Die Verhandlungen für den Verkauf einer weiteren Immobilie konnten 2021 abgeschlossen werden, die Unterzeichnung des

Kaufvertrags erfolgte nach Ende des Berichtszeitraums. Der Verkauf weiterer Kleinobjekte im Sinne einer Portfolio-Optimierung wird geprüft.

Nach dem Berichtszeitraum wurde für eine Büroentwicklung in Wien sowie eine Berliner Gewerbeliegenschaft die detaillierte Due-Diligence-Prüfung abgeschlossen. Der Abschluss des Kaufvertrages konnte jeweils noch im ersten Quartal 2022 umgesetzt werden.

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



Der Anteil von Objekten mit ausschließlicher Hotelnutzung beträgt rund 12 Prozent des Portfolios des LLB Semper Real Estate. Bei weiteren Objekten sind neben dem Hotelanteil auch alternative Nutzungsarten wie beispielsweise Senioreneinrichtungen (betreutes Wohnen) oder Arztpraxen eingemietet.

Im Retailbereich ist der LLB Semper Real Estate ausschließlich in Fachmarktzentren mit Nahversorgungscharakter investiert, die einen hohen Anteil an Mietern mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs aufweisen.

Die Segmente Büro – hier weisen wir einen hohen Anteil von mehr als 50 Prozent Mieter der öffentlichen Hand aus – Logistik, Wohnen und betreutes Wohnen waren und sind von den aktuellen wirtschaftlichen Verwerfungen bisher kaum beziehungsweise nicht betroffen.

Die Performance des Fonds lag mit ca. 1,81 Prozent über dem Vorjahresergebnis, was einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Ergebnis des Vorjahres (1,10 Prozent) entspricht.

Die Performance der Tranchen für institutionelle Anleger, die sich in der Gebührenstruktur unterscheiden, liegt bei ca. 2,07 Performance. Das Mindestinvestment beträgt EUR 1 Mio.

In der Fondsstrategie kommt dem Liquiditätsmanagement neben der Immobilienveranlagung weitere besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, den Immobilieninvestitionsgrad weiter hochzuhalten und gleichzeitig Absicherungsmaßnahmen gegen allfällige Liquiditätsrisiken umzusetzen. Zur Optimierung des Liquiditätsergebnisses wird seit dem Mai 2018 ein Anleihespezialfonds eingesetzt. Per Jahresende wurden keine Derivate zur Absicherung eingesetzt.

Wesentliche Änderungen im Berichtszeitraum

Im abgelaufenen Rechenjahr gab es keine wesentlichen Änderungen in den Fondsbestimmungen und in der Anlagestrategie. In den § 21 AIFMG aufgeführten Informationen erfolgten im Berichtszeitraum eine Anpassung im Abschnitt I, Punkt "7. Depotbank" bei "Pflichten und Haupttätigkeit der Depotbank" sowie Adaptierung des

Absatzes "Abrechnungstichtag" unter Punkt "6.2. Verfahren, Modalitäten und Bedingungen der Rücknahme oder Auszahlung der Anteile und Voraussetzungen, unter denen diese ausgesetzt werden kann" im Abschnitt II. Zudem erfolgten eine Ergänzung im Abschnitt II der Punkte "8.2. Nachhaltigkeit/ESG im Fondsmanagement" und "Nachhaltigkeitsrisiken" unter dem Punkt "10.Risikomanagement sowie Anpassungen bei Auslagerungen administrativer Tätigkeiten an Dritte und aufgrund Änderungen bei Dienstleistungsanbietern.

IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG

A) 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 31.12.2021	Kurs	Kurswert in EUR	% Anteil am Fondsvermögen
AT0000A20B48	Semper Short Term Euro	EUR / STK	0	0	436.457	98,93	43.178.721	3,75%

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

B) DERIVATIVE INSTRUMENTE

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

Im abgelaufenen Rechnungsjahr wurden folgende Zinsabsicherungsgeschäfte abgeschlossen bzw. waren im Bestand und wurden im Jahr 2021 beendet. Zum Jahresende waren keine Derivate zur Zinsabsicherung im Fonds.

Art	Fixzins-satz p.a.	Variabler Zinssatz	Nominale	Währung	Anfangsdatum	Enddatum	Closing	Marktwert	in % d. FV
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	-0,210%	3M-Euribor	4.505.000,00	EUR	08.05.2020	31.03.2030	21.05.2021	closed	
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	-0,290%	3M-Euribor	4.505.000,00	EUR	21.09.2020	31.03.2030	21.05.2021	closed	
Σ			9.010.000,00						

C) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

2.1. in Österreich

A – 4481 Asten, Handelsring 1

Die Stadt Asten zählt zum politischen Bezirk Linz-Land. Das Nahversorgungszentrum befindet sich in zentraler Lage des Gewerbegebiets von Asten unweit eines dicht besiedelten Wohngebiets. In nächster Nähe zum Standort befinden sich u.a. ein weiteres Fachmarktzentrum, ein großflächiges Einrichtungshaus der Firma XXXLutz, sowie Filialen der Lebensmitteldiskonter Hofer und Lidl. Das Fachmarktzentrum wurde im Jahr 2005 errichtet und besteht aus zwei gegenüberliegenden Gebäuderiegeln. Zwischen den beiden Gebäuden befinden sich ca. 140 Kundenstellplätze.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	45101 Asten
Bezirksgericht	Steyr
Einlagezahl:	967
Grundstücksnummer:	334/8 und 337/14
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	8.319 m ²
Mietfläche:	1.771 m ²
c) Errichtungsjahr	2005
d) Anschaffungsjahr	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 2.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 147.690,14
Anschaffungskosten:	EUR 2.647.690,14
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	1.771 m ²
Stellplätze:	136
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 2.153,29
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 75.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 2.800.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 2.739.000,00

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	40005 Braunau am Inn
Bezirksgericht:	Braunau am Inn
Einlagezahl:	2291
Grundstücksnummer:	373/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	20.154 m ²
Mietfläche:	7.620 m ²
c) Errichtungsjahr	2005
d) Anschaffungsjahr	2014
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 13.000.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 1.017.737,86</u>
Anschaffungskosten:	EUR 14.017.737,86
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	7.620 m ²
Stellplätze:	231
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 223.981,51
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 359.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 7.937.500,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 11.552.900,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	51119 Mayrsdorf
Bezirksgericht:	Wels
Einlagezahl:	195
Grundstücksnummer:	332/2, 332/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstückgröße:	59.996 m ²
Mietfläche:	23.975 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2008
d) Anschaffungsjahr	
	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 29.414.670,00
Nebenkosten:	EUR 2.194.523,44
Anschaffungskosten:	EUR 31.609.193,44
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	23.975 m ²
PKW-/LKW-Stellplätze:	69/60
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 125.527,55
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 54.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	EUR 29.612.500,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 26.000.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 30.143.500,00

A – 8055 Graz, Puntigamer Straße 124

Diese Liegenschaft in Graz ist mit einer Ausstellungs- bzw. Werkstatthalle bebaut, welche insgesamt eine Fläche von ca. 3.050 m² bieten. Auf die Ausstellungshalle entfallen dabei ca. 1.900 m², während die Werkstatthalle über eine Gesamtfläche von ca. 1.150 m² verfügt. Das Objekt ist zur Zeit komplett an zwei Bestandsnehmer befristet vermietet, davon ist ein Mietvertrag bis 2022 befristet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	63118 Rudersdorf
Bezirksgericht:	Graz-West
Einlagezahl:	1220
Grundstücksnummer:	357/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstückgröße:	11.182 m ²
Mietfläche:	3.050 m ²
c) Errichtungsjahr	1998
d) Anschaffungsjahr	2015
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 3.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 217.265,10
Anschaffungskosten:	EUR 3.217.265,10
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	3.050 m ²
Stellplätze:	52
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.493,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 63.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 4.440.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 3.316.500,00

Diese Liegenschaft ist ursprünglich als Grundstück mit einem vergebenen Baurecht (sogenanntes Superädifikat) erworben worden, befindet sich in Graz und umfasst eine Fläche von 4.000 m². Nach Auszug des ursprünglichen Mieters ging das Gebäude 2017 in das Eigentum des Fonds über und wurde an einen Farbenhändler vermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	63118 Rudersdorf
Bezirksgericht	Graz-West
Einlagezahl:	1218
Grundstücksnummer:	368/18
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.000 m ²
Mietfläche:	750 m ²
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2015
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 1.070.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 86.659,30</u>
Anschaffungskosten:	EUR 1.156.659,30
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	750 m ²
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 6.052,99
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 59.900,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 1.020.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 1.089.500,00

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 Einzelmietler übergeben. Im Jahr 2008 wurden die übrigen Flächen von PAGRO, BIPA, Takko, Fressnapf, Kaffee Lindthaler und m+I Fashion übernommen.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	60005 Deuchendorf
Bezirksgericht	Bruck an der Mur
Einlagezahl:	833
Grundstücksnummer:	782
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	10.003 m ²
Mietfläche:	4.135 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2004 / 2008
d) Anschaffungsjahr	
	2011
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 5.100.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 365.330,81</u>
Anschaffungskosten:	EUR 5.465.330,81
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	4.135 m ²
Stellplätze:	174
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 58.569,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 259.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	keine
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	EUR 2.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 5.653.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 6.245.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	60005 Deuchendorf
Bezirksgericht:	Bruck an der Mur
Einlagezahl:	925
Grundstücksnummer:	778/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	29.737 m ²
Mietfläche:	9.780 m ²
c) Errichtungsjahr	1991 / 2014 generalsaniert
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 10.845.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 783.438,52</u>
Anschaffungskosten:	EUR 11.628.438,52
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller-, Lager- und Werbeflächen):	9.520 m ²
Büro	260 m ²
Stellplätze:	246
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 25.603,63
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 297.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	keine
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 7.425.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 10.200.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 12.130.000,00

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	72196 Waltendorf
Bezirksgericht	Klagenfurt
Einlagezahl:	242
Grundstücksnummer:	116/1
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	15.649 m ²
Mietfläche:	12.032 m ²
c) Errichtungsjahr	
1999	
d) Anschaffungsjahr	
2012	
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.550.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 653.986,71</u>
Anschaffungskosten:	EUR 10.203.986,70
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	12.032 m ²
Stellplätze:	294 (123+171)
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.	
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
EUR 2.136,11	
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
EUR 43.700,00	
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
EUR 1.349,40	
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
keine	
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
keine	
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 16.477.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.	
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
EUR 10.890.000,00	

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	05210 Leopoldsdorf
Bezirksgericht:	Schwechat
Einlagezahl:	1500
Grundstücksnummer:	236
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	29.511 m ²
Mietfläche:	12.285 m ²
c) Errichtungsjahr	2013
d) Anschaffungsjahr	2013
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 15.375.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.043.738,04
Anschaffungskosten:	EUR 16.418.738,04
f) vermietbare Fläche	
Gewerbe (Lager und Distributionshalle):	12.285 m ²
Stellplätze:	77
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 49.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 8.500.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 15.560.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	45214 Katzbach
Bezirksgericht:	Urfahr
Einlagezahl:	3580
Grundstücksnummer:	981/1 und 984
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	8.642 m ²
Mietfläche:	9.630 m ²
c) Errichtungsjahr	2020
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 32.000.000,00
Nebenkosten (bisher):	EUR 2.403.807,90
Anschaffungskosten (vorläufig):	EUR 34.403.807,90
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	9.630 m ²
TG-/Außenstellplätze:	93/69
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 68.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 16.520.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 23.300.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	30120 Walbersdorf
Bezirksgericht:	Mattersburg
Einlagezahl:	749
Grundstücksnummer:	1908/1, 1908/2, 1908/3, 1909
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	22.341 m ²
Mietfläche:	ca. 18.000 m ²
c) Errichtungsjahr	Je nach Baukörper unterschiedlich
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 33.096.531,50
Nebenkosten:	<u>EUR 2.935.056,41</u>
Anschaffungskosten:	EUR 36.031.587,91
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	ca. 17.500 m ²
Büro (inkl. Nebenflächen):	ca. 500 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	in ausreichendem Maß vorhanden
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 92.179,93
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 2.796.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 53.774,45
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 20.662.500,00 (Simultanhaftung aller EZs)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 30.000.000,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 32.293.000,00

A – 4882 Oberwang, Gewerbestrasse 4

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	50107 Oberaschau
Bezirksgericht:	Vöcklabruck
Einlagezahl:	168
Grundstücksnummer:	3491/12, 3491/14
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	46.814 m ²
Mietfläche:	14.950
c) Errichtungsjahr	
	2011
d) Anschaffungsjahr	
	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 22.428.968,73
Nebenkosten:	EUR 1.653.483,37
Anschaffungskosten:	EUR 24.082.452,10
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14549 m ²
Büro (inkl. Nebenflächen):	400 m ²
PKW-/WAB-Sellplätze	61/63
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 12.553,78
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 89.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 3.882,62
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	EUR 29.612.500,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 15.100.000,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 23.180.500,00

A – 2334 Vösendorf, Triester Straße (Süd) 10

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	16126 Vösendorf
Bezirksgericht:	Mödling
Einlagezahl:	2165
Grundstücksnummer:	1446/7
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	21.968 m ²
Mietfläche:	14.896 m ²
c) Errichtungsjahr	1986/87, 1989, 2019
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 25.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.479.735,22
Anschaffungskosten:	EUR 27.479.735,22
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14.896 m ²
Stellplätze:	294
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 14.575,50
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 90.700,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 13.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 23.000.000,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragsverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 25.848.500,00

A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	51224 Pernau
Bezirksgericht:	Wels
Einlagezahl:	2535
Grundstücksnummer:	436/4 und 436/9
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	27.255 m ²
Mietfläche:	15.704 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2005
d) Anschaffungsjahr	
	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.950.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 384.478,17</u>
Anschaffungskosten:	EUR 7.334.478,17
f) vermietbare Fläche	
Logistik (inkl. Büro- und Sozialbereich):	15.704 m ²
Stellplätze:	38
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 13.883,89
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 58.600,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 741,24
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 10.550.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 8.647.500,00

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 m² 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 m² bis ca. 1.125 m² belegen. In zwei Untergeschoßen befinden sich 78 Stellplätze.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01008 Margarethen
Bezirksgericht:	Innere Stadt Wien
Einlagezahl:	331
Grundstücksnummer:	365/5
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstückgröße:	1.625 m ²
Mietfläche:	4.690 m ²
c) Errichtungsjahr	2007
d) Anschaffungsjahr	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 10.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 582.842,38
Anschaffungskosten:	EUR 11.082.842,38
Herstellungskosten:	EUR 579.662,75
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	3.563 m ²
Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	1.127 m ²
Gesamt:	4.690 m ²
Stellplätze:	78
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 8.672,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 183.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 16.450.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 13.452.920,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 13.076.000,00

A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01006 Landstraße
Bezirksgericht:	Innere Stadt Wien
Einlagezahl:	2185
Grundstücksnummer:	2598/1, 2600/1, 2600/2, 3128/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.644 m ²
Mietfläche:	4.151 m ²
c) Errichtungsjahr	2008
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 8.917.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 619.641,97</u>
Anschaffungskosten:	EUR 9.536.641,97
f) vermietbare Fläche	
Büro:	3.936 m ²
Geschäft:	<u>215 m²</u>
Gesamt:	4.151 m ²
Stellplätze:	55
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 70.971,34
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 392.400,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 9.900.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 10.967.000,00

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01214 Unterbaumgarten
Bezirksgericht:	Fünfhaus
Einlagezahl:	914
Grundstücksnummer:	305/2 und 258/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.711 m ²
Mietfläche:	3.240 m ²
c) Errichtungsjahr	2005/2006
d) Anschaffungsjahr	2006
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.365.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 647.990,48</u>
Anschaffungskosten:	EUR 10.012.990,48
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Nebenflächen):	1.616 m ²
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	<u>1.624 m²</u>
Gesamt:	3.240 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	42
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 24.390,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 5.117.600,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 8.100.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 9.226.500,00

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01209 Ober St. Veit
Bezirksgericht	Hietzing
Einlagezahl:	214
Grundstücksnummer:	372/6
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.962 m ²
Mietfläche:	6.168 m ²
c) Errichtungsjahr	
	1977 - 1979 / Revitalisierung 2001
d) Anschaffungsjahr	
	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 13.725.000,00
Nebenkosten:	EUR 751.090,68
Anschaffungskosten:	EUR 14.476.090,68
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Keller- und Lagerflächen):	6.168 m ²
Stellplätze:	48
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 57.220,87
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 91.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 13.500.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 11.515.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01307 Sechshaus
Bezirksgericht:	Fünfhaus
Einlagezahl:	364
Grundstücksnummer:	233/1 und 233/6
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.218 m ²
Mietfläche:	6.071 m ²
c) Errichtungsjahr	2003
d) Anschaffungsjahr	2008
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 12.750.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 696.921,02</u>
Anschaffungskosten:	EUR 13.446.921,02
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Nebenflächen):	5.522 m ²
Lager:	<u>549 m²</u>
Gesamt:	6.071 m ²
Stellplätze:	67
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 68.452,75
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 586.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 16.450.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 16.183.878,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01803 Inzersdorf
Bezirksgericht	Liesing
Einlagezahl:	3731
Grundstücksnummer:	1784/21
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	18.659 m ²
Mietfläche:	19.411 m ²
c) Errichtungsjahr	
	1998
d) Anschaffungsjahr	
	2015
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 2.098.164,61</u>
Anschaffungskosten:	EUR 33.098.164,61
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	19.095 m ²
Stellplätze:	575
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 835.508,94
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 307.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	EUR 21.700.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 42.660.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 42.401.500,00 *

* Der Verkehrswert berücksichtigt die Modernisierung und Umbau

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 m². Der LLB Semper Real Estate ist ausschließlich Eigentümer des Grundstücks.

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	63118 Rudersdorf (63125 Webling)
Bezirksgericht	Graz-West
Einlagezahl:	1218
Grundstücksnummer:	335/2, 335/11 und 335/12
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	32.124 m ²
Mietfläche:	keine, da Baurecht
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2015
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 11.770.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 837.883,31</u>
Anschaffungskosten:	EUR 12.607.883,31
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Baurecht
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.337,60
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 23.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 1.300,32
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	keine - nur Grundstück
Deckungsgrad:	-
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards 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, Puntigamer Straße 130 (Grundstück)

Bei dieser Investition handelt es sich um ein Grundstück, auf dem ein Baurecht (sogenanntes Superädifikat) an eine Tankstelle vergeben wurde. Diese Liegenschaft befindet sich in Graz und umfasst eine Fläche von 7.041 m². Die Bestanddauer ist unbegrenzt, es besteht jedoch ein beiderseitiger Kündigungsverzicht bis 31.12.2022. Zusätzlich besteht ein Unterbestandvertrag seit 2015 durch welchen eine Baugesellschaft den rückwärtigen Teil des Grundstückes (ca. 2.112,50 m²) als Lagerfläche nutzt. Dieser läuft automatisch bei Beendigung des Hauptmietvertrages ebenfalls aus. Der LLB Semper Real Estate ist ausschließlich Eigentümer des Grundstücks.

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	63118 Rudersdorf
Bezirksgericht	Graz-West
Einlagezahl:	1218
Grundstücksnummer:	368/19 und 368/20
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	7.041 m ²
Mietfläche:	keine, da Baurecht
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2015
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 2.350.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 170.710,52</u>
Anschaffungskosten:	EUR 2.520.710,52
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Baurecht
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 15.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	keine - nur Grundstück
Deckungsgrad:	-
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 2.459.500,00

A – 8055 Graz, Schwarzer Weq 105 (Grundstück)

Dieses Grundstück in Graz ist ca. 18.300 m² 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.

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	63125 Webling
Bezirksgericht	Graz-West
Einlagezahl:	3758
Grundstücksnummer:	335/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	18.307 m ²
Mietfläche:	keine, da Baurecht
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.090.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 464.879,06</u>
Anschaffungskosten:	EUR 6.554.879,06
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Baurecht
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 69.344,58
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 815.700,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	keine - nur Grundstück
Deckungsgrad:	-
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards 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.

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	05210 Leopoldsdorf
Bezirksgericht:	Schwechat
Einlagezahl:	EZ 1092 und EZ 77
Grundstücksnummer:	118/5 und 118/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	70.947 m ²
Mietfläche:	keine, da Grundstück
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 8.049.472,09
Nebenkosten:	<u>EUR 479.815,45</u>
Anschaffungskosten:	EUR 8.529.287,54
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Grundstück
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	keine – nur Grundstück
Deckungsgrad:	-
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards nach dem Vergleichswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 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 m². 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.

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	45204 Lustenau
Bezirksgericht:	Linz
Einlagezahl:	1960
Grundstücksnummer:	503/1
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	12.950 m ²
Mietfläche:	keine, da Baurecht
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2014
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 2.890.000,00
Nebenkosten:	EUR 225.532,02
Anschaffungskosten:	EUR 3.115.532,02
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Baurecht
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 18.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 3.125.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	keine - nur Grundstück
Deckungsgrad:	-
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 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 m² 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.

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	75454 Villach
Bezirksgericht:	Villach
Einlagezahl:	866
Grundstücksnummer:	169/5 und 192/5
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	9.425 m ²
Mietfläche:	keine, da Baurecht
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2014
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 2.490.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 196.832,01</u>
Anschaffungskosten:	EUR 2.686.832,01
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Baurecht
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 17.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 1.310,40
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 3.125.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	keine – nur Grundstück
Deckungsgrad:	-
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 2.992.000,00

2.2. in Deutschland

D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Prenzlauer Berg
Amtsgericht:	Mitte
Blatt:	772N
Flurstücke:	111, 112, 113, 114
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstückgröße:	7.096 m ²
Mietfläche:	16.021 m ²
c) Errichtungsjahr	1999
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 40.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 3.988.738,39
Anschaffungskosten:	EUR 44.488.738,39
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	11.062 m ²
Seniorenzentrum:	4.959 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	27
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.100,37
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 222.600,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 35.341,02
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschuld ohne Brief zu EUR 25.180.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 45.676.602
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	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

D – 12157 Berlin-Steglitz, Bismarckstr. 3-4

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Steglitz
Amtsgericht:	Schöneberg
Blatt:	2182
Flurstücke:	4267/61
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.087 m ²
Mietfläche:	5.242 m ²
c) Errichtungsjahr	ca. 1910/1950/2010 - 2013 kernsaniert
d) Anschaffungsjahr	2013
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.500.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 793.118,69</u>
Anschaffungskosten:	EUR 10.293.118,69
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	1.678 m ²
Wohnen:	3.812 m ²
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 250.044,18
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 510.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 19.981,93
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschulden ohne Brief zu EUR 2.850.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 13.395.706,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lehe-Süd
Amtsgericht:	Bremerhaven
Blatt:	4366
Flurstücke:	38/50
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.768 m ²
Mietfläche:	7.281 m ²
c) Errichtungsjahr	2021
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 26.145.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 2.705.294,80</u>
Anschaffungskosten:	EUR 28.850.294,80
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	7.281 m ²
Stellplätze:	58
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 57.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 1.666,00
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 16.778.861,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 26.175.000,00

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Chemnitz
Amtsgericht:	Chemnitz
Blatt:	7196
Flurstücke:	4088
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.177 m ²
Mietfläche:	ca. 22.080
c) Errichtungsjahr	1994 entkernt und komplett saniert
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 32.350.000,00
Nebenkosten:	EUR 3.032.399,75
Anschaffungskosten:	EUR 35.382.399,75
f) vermietbare Fläche	
Büro:	ca. 16.980 m ²
Handel:	ca. 5.100 m ²
Stellplätze:	43
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 438.431,54
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 3.723.400,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 103.362,42
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 44.100.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 34.237.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Dortmund
Amtsgericht:	Dortmund
Blatt:	55275
Flurstücke:	607, 1735, 1737, 1804
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	6.591 m ²
Mietfläche:	4.347 m ²
c) Errichtungsjahr	2004
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 7.038.233,93
Nebenkosten:	<u>EUR 564.591,19</u>
Anschaffungskosten:	EUR 7.602.825,12
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Nebenräumen und Lagerflächen):	4.347 m ²
Stellplätze:	171
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 83.505,57
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.447.900,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 15.148,72
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 8.306.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 7.261.000,00

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Dresden-Altstadt II
Amtsgericht:	Dresden
Blatt:	11110
Flurstücke:	505/17
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	11.262 m ²
Mietfläche:	11.585 m ²
c) Errichtungsjahr	2015
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 25.400.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.167.030,93
Anschaffungskosten:	EUR 27.567.030,93
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.585 m ²
Stellplätze:	108
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 25.486,60
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 583.600,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 64.069,62
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 15.680.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 22.491.000,00,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 27.750.000,00

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/405
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.954 m ²
Mietfläche:	9.893 m ²
c) Errichtungsjahr	2021
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 34.767.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 4.167.201,03</u>
Anschaffungskosten:	EUR 38.934.201,03
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	9.893 m ²
Stellplätze Tiefgarage:	102
Stellplätze Außenbereich:	26
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 31.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 11.293,66
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 26.669.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 36.515.000,00

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/405
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.405 m ²
Mietfläche:	5.300 m ²
c) Errichtungsjahr	2021
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 20.690.500,00
Nebenkosten:	<u>EUR 2.483.674,63</u>
Anschaffungskosten:	EUR 23.174.174,63
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	5.300 m ²
Stellplätze Tiefgarage:	51
Stellplätze Außenbereich:	12
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 31.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 6.414,66
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 16.283.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 22.705.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Duisburg
Amtsgericht:	Duisburg
Blatt:	23489
Flurstücke:	345
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.056 m ²
Mietfläche:	9.169 m ²
c) Errichtungsjahr	2010
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 24.550.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.869.110,12
Anschaffungskosten:	EUR 27.419.110,12
f) vermietbare Fläche	
Büro:	9.169 m ²
Stellplätze:	125
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 37.910,02
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 341.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 17.686,72
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 19.040.000,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 25.290.500,00

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 m². Es gibt 75 PKW-Stellplätze. Der Mieter kommt aus der Informatikbranche und weist eine sehr gute Bonität auf. Der Mietvertrag ist langfristig abgeschlossen.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Altenessen
Amtsgericht:	Essen
Blatt:	9960
Flurstücke:	428
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.778 m ²
Mietfläche:	2.980 m ²
c) Errichtungsjahr	2013
d) Anschaffungsjahr	2014
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 5.550.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 480.969,03</u>
Anschaffungskosten:	EUR 6.030.969,03
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	2.980 m ²
Stellplätze:	75
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 2.258,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 60.700,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR -4.776,74
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 6.650.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 6.105.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Frankfurt (Oder)
Amtsgericht:	Frankfurt (Oder)
Blatt:	11500
Flurstücke:	15, 16/1, 35, 46, 47, 65
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstückgröße:	4.387 m ²
Mietfläche:	rund 8.080 m ²
c) Errichtungsjahr	2014
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 14.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.824.934,44
Anschaffungskosten:	EUR 16.724.934,44
f) vermietbare Fläche	
Büro:	rund 8.080 m ²
Stellplätze:	3 (weitere 50 Stellplätze wurden durch einen Dienstbarkeitsvertrag auf einem Nachbargrundstück gesichert)
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 21.483,59
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 542.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 41.062,03
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 9.010.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 21.658.000,00,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 15.950.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Halle
Amtsgericht:	Halle (Saale)
Blatt:	32870
Flurstücke:	4/27
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.203 m ²
Mietfläche:	6.012 m ²
c) Errichtungsjahr	1997
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.200.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.278.838,97
Anschaffungskosten:	EUR 10.478.838,97
f) vermietbare Fläche	
Geschäftsfläche:	1.814 m ²
Wohnungen:	3.379 m ²
Betreutes Wohnen:	819 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	57
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 75.645,74
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.377.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 25.203,29
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 4.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 14.127.712,92
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 10.575.000,00

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Halle
Amtsgericht:	Halle (Saale)
Blatt:	31956
Flurstücke:	14/6316, 14/6264, 14/5326, 14/6318, 14/6321, 14/6320, 14/6323 und 14/6324
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.049 m ²
Mietfläche:	6.661 m ²
c) Errichtungsjahr	2019
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 20.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.016.684,24
Anschaffungskosten:	EUR 22.516.684,24
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	6.661 m ²
Stellplätze:	43
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 25.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 12.623,92
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 18.170.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	26129
Flurstücke:	119/49
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	8.980 m ²
Mietfläche:	8.160 m ²
c) Errichtungsjahr	2018
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 26.000.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 2.919.750,22</u>
Anschaffungskosten:	EUR 28.919.750,22
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	8.160 m ²
Stellplätze:	120
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 27.523,32
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 45.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 17.935,93
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 16.850.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 26.025.300,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswert- und Vergleichs- bzw. Sachwertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 28.495.000,00

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	25724
Flurstücke:	119/50
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	12.089 m ²
Mietfläche:	11.606 m ²
c) Errichtungsjahr	2020
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 40.119.080,96
Nebenkosten:	<u>EUR 3.521.899,59</u>
Anschaffungskosten:	EUR 43.640.980,55
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.606 m ²
Stellplätze:	200
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 220,33
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 51.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 14.820,87
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 17.500.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 29.750.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 40.540.000,00

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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Leipzig
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	5048, 5898, 6350, 18810
Flurstücke:	1878, 1879, 1880/a, 3960/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.347 m ²
Mietfläche:	12.268 m ²
c) Errichtungsjahr	1911 Hotel / 1999 Seniorenzentrum und Modernisierung Hotel
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 33.600.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.874.086,94
Anschaffungskosten:	EUR 36.474.086,94
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	6.305 m ²
Seniorenzentrum:	5.137 m ²
Gemeinschaftsflächen:	826 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	16
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher überwiegend als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.150,34
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 281.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 31.483,42
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Denkmalschutz
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 20.680.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 34.813.677,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 36.120.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Connewitz
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	4280
Flurstücke:	304
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.800 m ²
Mietfläche:	2.121 m ²
c) Errichtungsjahr/Sanierungsjahr	1899/1998
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 2.800.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 298.254,35</u>
Anschaffungskosten:	EUR 3.098.254,35
f) vermietbare Fläche	
Wohnfläche:	1.332 m ²
Geschäftsfläche:	789 m ²
Stellplätze:	12
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 59.349,93
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 300.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 5.138,95
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Denkmalschutz
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 4.622.317,33
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Connewitz
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	615
Flurstücke:	305
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.492 m ²
Mietfläche:	4.000 m ²
c) Errichtungsjahr	1996
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.500.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 690.273,05</u>
Anschaffungskosten:	EUR 7.190.273,05
f) vermietbare Fläche	
Wohnfläche	ca. 1.650 m ²
Gewerbefläche	ca. 2.350 m ²
Tiefgaragenplätze:	49
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 107.465,97
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.148.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 12.072,77
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 11.181.924,84
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Schönau
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	675
Flurstücke:	182/56, 182/59
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	17.876 m ²
Mietfläche:	9.330 m ²
c) Errichtungsjahr	1993 / Erweiterung 2009
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 12.600.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.196.696,72
Anschaffungskosten:	EUR 13.796.696,72
f) vermietbare Fläche	
Büro- u Geschäftsflächen:	9.330 m ²
Stellplätze:	170
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 515.949,92
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.597.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 39.666,17
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.116.617,18
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 14.600.000,00



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

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Leipzig
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	8265-8286
Flurstücke:	4951
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.186 m ²
Mietfläche:	12.600 m ²
c) Errichtungsjahr	1995/2016
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 29.900.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 1.938.926,85</u>
Anschaffungskosten:	EUR 31.838.926,85
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	6.100 m ²
Gewerbe, Wohnungen, Arztpraxe	6.500 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	174
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 846.555,07
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 2.180.900,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 52.494,10
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 18.530.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 47.021.670,50
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 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 m² bietet das Hotel die idealen Voraussetzungen für Ausstellungen, Produktpräsentationen, Seminare, Workshops oder exklusive Bankette. Es stehen zehn Konferenz- und Veranstaltungsräume zur Verfügung (u.a. historischer Festsaal). Das Hotel ist langfristig vermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Magdeburg
Amtsgericht:	Magdeburg
Blatt:	47270
Flurstücke:	5/2, 10000, 10001, 7/1, 10003, 10007, 10008, 10012, 10014
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	26.353 m ²
Mietfläche:	12.319 m ²
c) Errichtungsjahr	1994
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 27.900.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 1.914.074,25</u>
Anschaffungskosten:	EUR 29.814.074,25
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	12.319 m ²
Stellplätze auf Grundstück/benachbart:	4/196
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 494.045,28
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.307.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 23.985,46
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 31.026.900,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 27.050.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Norf
Amtsgericht:	Neuss
Blatt:	6072
Flurstücke:	327 und 328
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.555 m ²
Mietfläche:	3.283 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2006
d) Anschaffungsjahr	
	2006
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.465.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 472.034,97</u>
Anschaffungskosten:	EUR 6.937.034,97
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Neben- und Lagerflächen):	3.283 m ²
Stellplätze:	62
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 456.611,48
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 53.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 17.211,47
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 10.600.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 7.210.000,00

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 Fachmarktzentrums bestehend aus einem großflächigen Lebensmitteldiscounter und einem Modemarkt. Die Liegenschaft ist langfristig an einen führenden Elektronikanbieter vermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Fehrbach
Amtsgericht:	Pirmasens
Blatt:	1216
Flurstücke:	861, 866/12, 861/7
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	7.313 m ²
Mietfläche:	3.376 m ²
c) Errichtungsjahr	1973 / wesentliche Umbaumaßnahmen 1990
d) Anschaffungsjahr	2004
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 4.460.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 381.133,50</u>
Anschaffungskosten:	EUR 4.841.133,50
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Büro- und Nebenräume):	3.376 m ²
Stellplätze:	60
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 237.770,82
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 746.700,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 11.361,54
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 5.575.906,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Babelsberg
Amtsgericht:	Potsdam
Blatt:	8242 und 8243
Flurstücke:	179/10, 179/12, 587
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstückgröße:	22.145 m ²
Mietfläche:	16.792 m ²
c) Errichtungsjahr	1998
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 2.560.937,49</u>
Anschaffungskosten:	EUR 33.560.937,49
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe:	16.792 m ²
Stellplätze:	380
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 205.332,93
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 672.900,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 50.719,63
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 33.050.649,10
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 31.550.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Ratingen
Amtsgericht:	Ratingen
Blatt:	16270
Flurstücke:	856 und 959
Anteile:	Flurstück 856: 3/4; Flurstück 959: 1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.858 m ²
Mietfläche:	6.767 m ²
c) Errichtungsjahr	1994 / Mieterausbauten 1997
d) Anschaffungsjahr	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 13.700.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 892.574,73</u>
Anschaffungskosten:	EUR 14.592.574,73
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lager- und Nebenflächen):	6.767 m ²
Stellplätze:	117
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 85.479,89
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.295.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 7.574,36
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 19.300.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 13.515.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Bad
Amtsgericht:	Salzgitter
Blatt:	6893, 10932, 10948, 10962
Flurstücke:	7, 2/28, 12/9, 8/1, 8/2, 2/27, 2/33, 9/4, 9/6, 10/1, 10/4, 11/2, 12/3, 2/26, 2/30, 4/4, 5/1, 5/2, 5/3, 12/14, 12/15
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	23.225 m ²
Mietfläche:	9.319 m ²
c) Errichtungsjahr	2008
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 23.540.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.625.998,10
Anschaffungskosten:	EUR 25.165.998,10
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe:	9.319 m ²
Stellplätze:	319
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 27.866,24
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 233.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 19.633,38
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.235.000,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Beckendorf
Amtsgericht:	Winsen (Luhe)
Blatt:	440, 450 und 480
Flurstücke:	32/12, 31/14, 32/13, 56/9, 32/57, 33/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	15.665 m ²
Mietfläche:	10.420 m ²
c) Errichtungsjahr	2007 / 2011 / 2015
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 17.700.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.527.693,69
Anschaffungskosten:	EUR 19.227.693,69
f) vermietbare Fläche	
Lagerfläche:	8.045 m ²
Büro (inkl. Sanitär- und Nebenflächen):	2.375 m ²
Ladestationen LKW:	59
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 260.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 16.221.72
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 8.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 15.815.000,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Zwickau
Amtsgericht:	Zwickau
Blatt:	16255
Flurstücke:	1011, 1011/m
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.030 m ²
Mietfläche:	7.037 m ²
c) Errichtungsjahr	2019
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 18.948.950,09
Nebenkosten:	<u>EUR 1.860.033,59</u>
Anschaffungskosten:	EUR 20.808.983,59
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	7.037 m ²
Stellplätze:	160
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 11.886,82
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 19.700,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 37.950,23
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 16.085.000,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	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 CO₂-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.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Borna
Amtsgericht:	Chemnitz
Blatt:	2713
Flurstücke:	149/2, 151/81,
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	15.859 m ²
Mietfläche:	11.301 m ²
c) Errichtungsjahr	in Bau (geplante Fertigstellung 2023)
d) Anschaffungsjahr	2021
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 37.271.776,75
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.301 m ²
Stellplätze:	208
g) Art der Betriebskostenverrechnung	keine (noch in Bau)
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine (noch in Bau)
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine (noch in Bau)
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	keine (noch in Bau)
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	keine (noch in Bau)
Deckungsgrad:	-
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 38.130.000,00
Im Fondsvermögen verbuchtes Wertrecht (Differenz zwischen aktuellem Verkehrswert und zu zahlendem Kaufpreis)	EUR 858.223,25

D) BANKGUTHABEN

Guthaben Kontokorrent	EUR	255.930.472,05	22,25 %
<u>Forderungen gegenüber Kreditinstituten</u>			
Initial Margin		0,00	0,00 %
Variation Margin		0,00	0,00 %
Summe Forderungen gegenüber Kreditinstituten	EUR	0,00	0,00 %

E) SONSTIGES VERMÖGEN

<u>Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung</u>			
Mietenforderungen	EUR	9.900.561,49	0,86 %
Betriebskostenverrechnungen	EUR	49.305,89	0,00 %
Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten)	EUR	2.689.161,97	0,23 %
Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	EUR	12.639.029,35	1,10 %
<u>Zinsansprüche</u>			
aus Kontokorrentguthaben	EUR	0,00	0,00 %
aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %
aus Wertpapieren	EUR	0,00	0,00 %
Summe Zinsansprüche	EUR	0,00	0,00 %
<u>Andere Vermögensgegenstände</u>			
Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	0,00	0,00 %
Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	1.593.741,30	0,14 %
Noch nicht aktivierte Anschaffungsnebenkosten	EUR	2.358.187,57	0,21 %
Sonstige Forderungen	EUR	123.958,04	0,01 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
Summe andere Vermögensgegenstände	EUR	4.075.886,91	0,35 %

F) VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen

Aufgenommenes Kapital	EUR	-159.259.359,40	-13,85 %
Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	-561.058,20	-0,05 %
Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	EUR	-159.820.417,60	-13,90 %

Lieferantenverbindlichkeiten

Grundstückskäufe und Bauvorhaben	EUR	-1.907.790,47	-0,17 %
Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-177.212,71	-0,02 %
Summe Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-2.085.003,18	-0,18 %

Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung

Betriebskostenverrechnungen	EUR	0,00	0,00 %
Verrechnung Hausverwaltung	EUR	0,00	0,00 %
Summe Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung	EUR	0,00	0,00 %

Verbindlichkeiten gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft

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

Sonstige Verbindlichkeiten

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	-332.719,59	-0,03 %
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-1.101.473,52	-0,10 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
Zinsen aus Kontokorrentguthaben	EUR	-251.375,03	-0,02 %
Zinsen aus Geldhandel	EUR	-688,89	0,00 %
Summe sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-1.686.257,03	-0,15 %

Rückstellungen

EUR	-16.585.625,02	-1,44 %
-----	----------------	---------

Verbindlichkeiten, die im Rechenjahr eingegangen wurden:

	Stand am Beginn des Rechenjahres	Veränderung	Stand am Ende des Rechenjahres
aus Kreditaufnahmen	-100.960.021,80	-58.860.395,80	-159.820.417,60
Lieferantenverbindlichkeiten	-645.673,52	-1.439.329,66	-2.085.003,18
aus der Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	-1.459.887,83	-226.369,20	-1.686.257,03

V. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG

(gemäß § 20 Abs. 2 Z 5 und 6 AIFMG)

An Mitarbeiter der **LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.** für das Geschäftsjahr 2021 gezahlte Vergütungen in EUR

2021

Anzahl Mitarbeiter	inkl. Karenzen: 19 bzw. 17,82 FTEs / exkl. Karenzen: 17 bzw. 15,82 FTEs
fixe Vergütungen	1.358.920,09
variable Vergütungen	137.842,73
Summe Vergütungen für Mitarbeiter	1.496.762,82
Anzahl Risikoträger	4 bzw. 4 FTE
Vergütungen für Führungskräfte	621.541,81
Vergütungen für sonstige Risikoträger	102.612,23
Summe Vergütungen für Risikoträger	724.154,04
Summe Vergütungen für sonstige Mitarbeiter	772.608,78

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

VI. 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.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt einer nachhaltigen Ausrichtung ist die Transparenz. 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". Im Jahr 2021 wurden Aktivitäten zur Erfassung der Daten und Ermittlung der Informationen zur Beurteilung der Taxonomiefähigkeit gesetzt.

Bei Immobilienfonds beziehen sich diese Vorschriften vor allem auf die Jahresabschlüsse der Verwaltungsgesellschaft, die Rechenschafts- und Halbjahresberichte sowie vorvertraglichen Informationen und laufenden Kundenreportings für die einzelnen Fonds.

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. Kommerziell zweckmäßige Investitionen in die Nachhaltigkeit bedeuten in einem sich gesellschaftlich, politisch und regulatorisch wandelnden Umfeld auch eine Stärkung der aktuellen und künftigen Wettbewerbsfähigkeit und somit Werthaltigkeit der Immobilien.

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.

Für den LLB Semper Real Estate wird das Rating – neben dem Ankauf neuer Fondsobjekte – vor allem bei der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien angewendet. In der Planung für Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung und Neuvermietungen werden nach Möglichkeit energetische Aspekte berücksichtigt und die Reduktion von CO₂-Emissionen durch die Verbesserung von Verbrauchskennzahlen und die Verwendung erneuerbarer Energie als Ziel definiert.

Positiv- und Negativkriterien

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

Als **Positiv- bzw. MUSS-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

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

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 Bestandhaltung 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.

Der Nachhaltigkeitsansatz der LLB Immo KAG berücksichtigt auch soziale Aspekte. Dabei wird auch die gesellschaftliche und kulturelle Auswirkung der Immobilie in die Bewertung einbezogen.

Weitere Indikatoren sind Emissionen, welche von der Immobilie verursacht werden, der Nutzerkomfort, Raumluftqualität, Beschattung, einwirkender Lärm, Sommertauglichkeit, Sicherheitsaspekte sowie Barrierefreiheit. Damit findet auch die soziale Nachhaltigkeit Berücksichtigung.

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.

Durch das 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 CO₂-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. Maßnahmen werden nur umgesetzt, wenn dies technisch, rechtlich und wirtschaftlich sinnvoll und möglich ist. 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.). 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 CO₂-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.

Derzeit erfolgt die Erhebung und Verarbeitung von Daten der Immobilien – die Ergebnisse dienen einer Auswertung des Ist-Standes auch im Hinblick auf die Vorgaben der Taxonomie Verordnung – zum Umgang mit CO₂-Emissionen im Immobilienbereich vorgesehen. In Abstimmung mit den Hausverwaltungen werden Gespräche mit potenziellen Dienstleistern geführt, um einen breiten Bestand an vergleichbaren Energieausweisen zu erhalten. Ein bedeutender Teil des CO₂-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. Die Nutzung von Fernwärme oder Wärmepumpen soll erhöht werden. Gegenwärtig werden im LLB Semper Real Estate rund 50 Prozent des Bestands mittels Fernwärme beheizt. 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.

VII. IMMOBILIENMÄRKTE

Die Immobilienmärkte in Deutschland und Österreich haben sich vor allem auch im europäischen Vergleich in 2021 gut von den Einschränkungen der Pandemie erholt. Die Transaktionsvolumina lagen mit insgesamt über EUR 64 Milliarden in Deutschland bzw. rund EUR 4,3 Milliarden in Österreich in beiden Ländern über dem Umsatz des Jahres 2020. Das weiterhin niedrige Zinsumfeld sowie die grundsätzlich hohe Stabilität dieser beiden Volkswirtschaften verbunden mit einer hohen Sicherheitszuschreibung für die Investition in Immobilien führten zu einem fortgesetzten Interesse für Immobilieninvestitionen gegenüber alternativen Veranlagungen, auch wenn sich die Nachfrage nach den einzelnen Nutzungsarten sehr unterschiedlich entwickelte. Das Interesse internationaler Investoren war in Deutschland konstant, wohingegen sich der Schwerpunkt in Österreich stärker auf heimische Investoren verschob.

Der Fokus der Investoren, der sich im Jahr 2020 durch den Ausbruch der Pandemie verschoben bzw. eingeschränkt, hat, blieb auch in 2021 selektiv. Das Interesse an Büroimmobilien hat sich grundsätzlich erhöht, wobei hier die Nachfrage nach modernen Büroflächen, auf denen sich die durch die Pandemie beschleunigte Entwicklung des mobilen Arbeitens umsetzen lässt, dominiert. Die Nachfrage nach Handelsimmobilien war generell rückläufig, stark verloren in der Gunst der Anleger haben Shopping-Center sowie klassische Kaufhäuser, wohingegen die Nachfrage nach Fachmarktzentren anstieg. Die Nachfrage nach Hotelimmobilien war aufgrund der besonderen Betroffenheit der Nutzungsart durch die Corona-Pandemie in 2020 nahezu erloschen und hat sich in 2021 leicht erholt. Dagegen konnte bei Logistikimmobilien ein Rekordtransaktionsvolumen erzielt werden. Das Interesse der Investoren nach Wohnimmobilien erfuhr nochmals einen Aufschwung, da dieser Nutzungsart auch in der jetzigen wirtschaftlichen Phase eine besondere Stabilität zugeschrieben wird. Im Bereich der Forward-Transaktionen sichern sich die Investoren aufgrund der hohen Nachfrage die entsprechenden Projekte tendenziell sehr frühzeitig. Allerdings sind die akzeptierten Vorlaufzeiten aufgrund der noch unklaren wirtschaftlichen Entwicklung gesunken. Die Renditen in einzelnen Segmenten haben sich unterschiedlich entwickelt.

Der Büroimmobilienmarkt hat sich in Deutschland mit einem gestiegenen Transaktionsvolumen als stärkste Nutzungsart bei Gewerbeimmobilien behauptet. In den Top-Standorten war weiterhin ein leicht sinkendes Renditeniveau zu verzeichnen. In Österreich konzentriert sich das Marktgeschehen weiter auf Wien, wo im Jahr 2021 der größte Teil des Transaktionsvolumens abgewickelt wurde. Der Büroimmobilieninvestmentmarkt weist neben Wohnimmobilien traditionell die niedrigsten Renditen aus. Im Spitzensegment der Core-Objekte liegen diese in Berlin bei 2,40 Prozent und Wien bei 3,25 Prozent.

Bei den Einzelhandelsimmobilien war auch in 2021 bei Shopping-Centern und innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien ein Renditeanstieg festzustellen, wohingegen die Renditen bei Fachmarktzentren weiter gefallen sind. Das Segment war in Österreich das umsatzstärkste im Gewerbeimmobilienbereich, in Deutschland hingegen fiel es an die dritte Position zurück. Der weiter zunehmende Anteil des Onlinehandels führt zu einer strukturellen Änderung in diesem Segment, die sich im Zuge der Corona-Pandemie noch beschleunigt hat. Insbesondere Immobilien mit bedeutender Nahversorgungsfunktion können nachhaltig positiv bewirtschaftet werden. Insgesamt sind die Preise für Fachmarktzentren sehr guter Qualität weiter gestiegen und liegen für Topimmobilien in Deutschland knapp über 3,5 Prozent Rendite.

Der zunehmende Einfluss des Onlinehandels ist im Bereich der Logistikimmobilien eine für diese Asset Klasse fördernde Entwicklung. Der Bedarf an Lagerflächen steigt beschleunigt durch die Pandemie kontinuierlich und Investoren zeigten auch in 2021 ein noch stärkeres Interesse an der Asset Klasse. Das Preisniveau stieg stark und die Renditen für Spitzenobjekte liegen bei rund 3 Prozent.

Die Nutzungsart Hotel, die im Zuge der Pandemie massiv an Attraktivität bei den Investoren verloren hatte, hat sich im Jahr 2021 erholt, dies betraf insbesondere die Ferienhotellerie. Die Transaktionsvolumina erholten sich leicht. Aufgrund mangelnder Transaktionen lässt sich keine eindeutige Renditeentwicklung ableiten, allerdings ist tendenziell von Stabilisierung der Renditen auszugehen.

Wohnimmobilien erfuhren eine nochmals gegenüber dem Vorjahr gestiegene Investorennachfrage, so dass die Renditen weiter sanken und in Wien teilweise die Marke von 3 Prozent unterschritten. Dies hängt mit der Zuschreibung des geringsten Risikos zusammen, was sich auch bisher in der Pandemie gezeigt hat.

AUSBLICK

Die seit Jahren angekündigte Novellierung des Immobilien-Investmentfonds-Gesetzes wurde Ende 2021 verabschiedet. Für ab 1. Jänner 2022 neu aufgelegte Immobilienfonds werden eine Mindesthaltedauer von 12 Monaten sowie eine Ankündigungsfrist für die Rückgabe von Anteilscheinen von weiteren 12 Monaten – somit eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten – eingeführt. Bestehende Immobilienfonds wie der LLB Semper Real Estate sind davon zunächst nicht betroffen, für diese gilt eine Übergangsfrist bis zum 1. Jänner 2027. Bis zum Umsetzungsstichtag ergeben sich für Anteilscheininhaber – auch für neu hinzukommende – keine Änderungen.

Die im vergangenen Jahr noch deutlich spürbaren Auswirkungen der Coronapandemie haben sich nicht nur deutlich entspannt, diese sind sogar einer deutlichen Aufbruchstimmung gewichen. Glaubt man den veröffentlichten Wirtschaftszahlen, sieht es zu Jahresbeginn nach einer deutlichen Erholung der gesamten Volkswirtschaft aus. Die Zinsen hingegen verharren – so, wie wir dies seit Jahren kennen – nahe Null oder sogar im negativen Bereich. Davon profitieren die Immobilienmärkte besonders. Denn trotz immer wieder anderslautender Berichte in den Medien: Immobilien im Herzen Europas – und in Österreich in besonderem Maße – sind trotz der relativ beachtlichen Preissteigerungen in den vergangenen zehn Jahren international betrachtet immer noch absolut günstig. Dies wird sich auch auf mittlere Sicht nicht signifikant ändern, trotz prognostizierter weiterer Preissteigerungen. Für die weiteren Wachstumsprognosen werden aufgrund der Ukraine Krise laufend neue Szenarien veröffentlicht.

Offene Immobilienfonds weisen kaum Korrelationen zu klassischen Assetklassen auf und heben sich damit von nahezu allen anderen Veranlagungsalternativen ab. Gerade in wirtschaftlich bewegten Zeiten liefern diese nicht nur einen positiven Ergebnisbeitrag, sondern auch eine volatilitätsmindernde Komponente im Gesamtportfolio. Insofern stellt eine Immobilienveranlagung in ein diversifiziertes Immobilienportfolio in österreichische und deutsche Gewerbeimmobilien nach wie vor eine interessante, ertragreiche und risikoaverse Veranlagungsmöglichkeit dar.

Für den Verkauf von Immobilien stellen sich die Rahmenbedingungen weiterhin grundsätzlich positiv dar, weshalb die herrschende Marktsituation im Jahr 2022 genutzt werden soll, einzelne Objekte, die nicht mehr in die Anlagestrategie passen, zu veräußern.

Wir gehen insgesamt aufgrund der Erfahrungen und der Neubewertungen aus 2021 unter den derzeit gegebenen Umständen weiterhin von einer im Wesentlichen stabilen Entwicklung der Immobilienwerte im Portfolio aus, wobei wir die Marktentwicklung und mögliche Einflüsse auf die Bewertung weiterhin eng beobachten werden.

Insgesamt wird die Performance des Fonds in 2022 nur noch in geringem Ausmaß von der Corona-Pandemie beeinflusst sein. Die Auswirkungen anderer geopolitischer Ereignisse (z.B. Ukraine-Krieg) auf den deutschen und österreichischen Immobilienmarkt sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar und können bei längerer Dauer, Eskalation einen negativen Impact auf die gesamtwirtschaftliche Situation und damit unter Umständen auch auf den Immobilienmarkt haben.

Trotz dieser Implikationen gehen wir weiterhin von einer im gegebenen Marktumfeld attraktiven Rendite des Fonds auf Jahressicht und einem positiven Rendite-Risiko-Profil aus.

VIII. ANLAGEPOLITIK

Die Anlagepolitik des LLB Semper Real Estate wird weiter konsequent fortgeführt. Der Fokus liegt auf attraktiven Investmentstandorten am deutschen und österreichischen Immobilienmarkt und einem ausgewogenen Nutzungsmix. Das Suchprofil hinsichtlich Investitionen lautet weiter „mittelgroße, sehr gut vermietete Immobilien in A-Lagen von B-Standorten“.

Sektoral entspricht die aktuelle Verteilung auf Nutzungsarten der mittelfristigen Investmentstrategie, wobei diese naturgemäß im Zeitverlauf und unter Berücksichtigung von Großobjekten Schwankungen unterliegt.

Die sorgfältige Auswahl der Objekte und der Mieter hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit, Bausubstanz und Lage der Objekte sowie Mietvertragslaufzeit, Indexierung der Mietverträge und Bonität der Mieter sind weiterhin wesentliche Ankaufsvoraussetzungen. Im Rahmen der Portfoliooptimierung sollen auch weiter selektive Verkäufe umgesetzt werden.

Die Investition in das Portfolio und proaktive Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung der Immobilien werden weiter regelmäßig getätigt, um die Attraktivität der Objekte für bestehende und potentielle Mieter zu gewährleisten. Auch Umbaumaßnahmen und Modernisierungen werden laufend durchgeführt.

Für das Jahr 2022 rechnet die Geschäftsführung mit einem weiteren moderaten Ausbau des Immobilienportfolios.

Wien, am 28. April 2022

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.



Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA



MMag. Louis Obrowsky



Michael Schoppe, M.Sc.

IX. STEUERLICHE BEHANDLUNG

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

LLB Semper Real Estate (A)		31.12.2021			AT0000622980
	Privatanleger	Betriebliche Anleger - natürliche Person	Betriebliche Anleger - juristische Person	Privatstiftungen	
Fondsergebnis der Meldeperiode	2,0472	2,0472	2,0472	2,0472	
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG	2,0472	2,0472	2,0472	2,0472	
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfonderträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,6835	0,6835	0,6835	0,6835	
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,8555	0,8555	0,8555	0,8555	
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	1,5390	1,5390	1,5390	1,5390	
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,5082	0,5082	0,5082	0,5082	
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,5082	0,5082			
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,5082	0,5082	
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,5082	
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	2,3000	2,3000	2,3000	2,3000	
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,2528	0,2528	0,2528	0,2528	
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	2,3000	2,3000	2,3000	2,3000	
Korrekturbeträge 2)					
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	2,2181	2,2181		2,2181	
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten.	2,3000	2,3000		2,3000	
Begünstigte Beteiligungserträge					
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen					
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,5082	0,5082	0,5082	0,5082	
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,5082	0,5082	0,5082	0,5082	
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)					
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)					
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,1398	0,1398	0,1398	0,1398	

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe www.profitweb.at).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger.

In Österreich nach §98 Abs1 Z5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen. Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe. Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach §27 Abs3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

	Privatanleger	Betriebliche Anleger - natürliche Person	Betriebliche Anleger - juristische Person	Privatstiftungen
Fondsergebnis der Meldeperiode	2,9082	2,9082	2,9082	2,9082
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG	2,9082	2,9082	2,9082	2,9082
Zuzüglich				
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,9712	0,9712	0,9712	0,9712
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,2151	1,2151	1,2151	1,2151
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	2,1863	2,1863	2,1863	2,1863
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,7219	0,7219	0,7219	0,7219
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,7219	0,7219		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,7219	0,7219
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,7219
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,1985	0,1985	0,1985	0,1985
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	2,7097	2,7097	2,7097	2,7097
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,1985	0,1985	0,1985	0,1985
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	3,1509	3,1509		3,1509
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AfI-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten.	0,1985	0,1985		0,1985
Begünstigte Beteiligungserträge				
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,7219	0,7219	0,7219	0,7219
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,7219	0,7219	0,7219	0,7219
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)				
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,1985	0,1985	0,1985	0,1985

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe www.profitweb.at).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger.

In Österreich nach §98 Abs1 Z5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die Est/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen. Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe. Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach §27 Abs3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

LLB Semper Real Estate (VTA)	31.12.2021			AT0000A0B5Z9
	Privatanleger	Betriebliche Anleger - natürliche Person	Betriebliche Anleger - juristische Person	Privatstiftungen
Fondsergebnis der Meldeperiode	3,0211	3,0211	3,0211	3,0211
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG	3,0211	3,0211	3,0211	3,0211
Zuzüglich				
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfonderträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	1,0075	1,0075	1,0075	1,0075
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,2631	1,2631	1,2631	1,2631
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	2,2706	2,2706	2,2706	2,2706
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,7504	0,7504	0,7504	0,7504
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,7504	0,7504		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,7504	0,7504
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,7504
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	3,0211	3,0211	3,0211	3,0211
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	3,2729	3,2729		3,2729
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten.	0,0000	0,0000		0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,7504	0,7504	0,7504	0,7504
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,7504	0,7504	0,7504	0,7504
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)				
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,2064	0,2064	0,2064	0,2064

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe www.profitweb.at).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger.

In Österreich nach §98 Abs1 Z5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen. Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe. Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach §27 Abs3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

LLB Semper Real Estate (I) (A)		31.12.2021		AT0000A1Z189	
	Privatanleger	Betriebliche Anleger - natürliche Person	Betriebliche Anleger - juristische Person	Privatstiftungen	
Fondsergebnis der Meldeperiode	2,3468	2,3468	2,3468	2,3468	
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG	2,3468	2,3468	2,3468	2,3468	
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,6857	0,6857	0,6857	0,6857	
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,0364	1,0364	1,0364	1,0364	
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	1,7222	1,7222	1,7222	1,7222	
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,6246	0,6246	0,6246	0,6246	
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,6246	0,6246			
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,6246	0,6246	
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,6246	
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	2,5900	2,5900	2,5900	2,5900	
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,2432	0,2432	0,2432	0,2432	
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	2,5900	2,5900	2,5900	2,5900	
Korrekturbeträge 2)					
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	2,5182	2,5182		2,5182	
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten.	2,5900	2,5900		2,5900	
Begünstigte Beteiligungserträge					
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen					
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,6246	0,6246	0,6246	0,6246	
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,6246	0,6246	0,6246	0,6246	
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)					
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)					
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,1718	0,1718	0,1718	0,1718	

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe www.profitweb.at).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger.

In Österreich nach §98 Abs1 Z5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die Est/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen. Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe. Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach §27 Abs3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

	Privatanleger	Betriebliche Anleger - natürliche Person	Betriebliche Anleger - juristische Person	Privatstiftungen
Fondsergebnis der Meldeperiode	3,3838	3,3838	3,3838	3,3838
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG	3,3838	3,3838	3,3838	3,3838
Zuzüglich				
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	0,9788	0,9788	0,9788	0,9788
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,5001	1,5001	1,5001	1,5001
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	2,4789	2,4789	2,4789	2,4789
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,9049	0,9049	0,9049	0,9049
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,9049	0,9049		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,9049	0,9049
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,9049
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,2488	0,2488	0,2488	0,2488
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	3,1350	3,1350	3,1350	3,1350
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,2488	0,2488	0,2488	0,2488
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	3,6285	3,6285		3,6285
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten.	0,2488	0,2488		0,2488
Begünstigte Beteiligungserträge				
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,9049	0,9049	0,9049	0,9049
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,9049	0,9049	0,9049	0,9049
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)				
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,2488	0,2488	0,2488	0,2488

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe www.profitweb.at).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger.

In Österreich nach §98 Abs1 Z5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die Est/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen. Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe. Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach §27 Abs3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

LLB Semper Real Estate (I) (VTA)		31.12.2021		AT0000A1Z1A2	
	Privatanleger	Betriebliche Anleger - natürliche Person	Betriebliche Anleger - juristische Person	Privatstiftungen	
Fondsergebnis der Meldeperiode	3,4901	3,4901	3,4901	3,4901	
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG	3,4901	3,4901	3,4901	3,4901	
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	1,0167	1,0167	1,0167	1,0167	
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	1,5432	1,5432	1,5432	1,5432	
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	2,5599	2,5599	2,5599	2,5599	
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,9303	0,9303	0,9303	0,9303	
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,9303	0,9303			
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,9303	0,9303	
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,9303	
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	3,4901	3,4901	3,4901	3,4901	
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Korrekturbeträge 2)					
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	3,7443	3,7443		3,7443	
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten.	0,0000	0,0000		0,0000	
Begünstigte Beteiligungserträge					
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen					
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,9303	0,9303	0,9303	0,9303	
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,9303	0,9303	0,9303	0,9303	
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)					
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)					
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,2558	0,2558	0,2558	0,2558	

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe www.profitweb.at).

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger.

In Österreich nach §98 Abs1 Z5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die Est/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen. Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe. Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach §27 Abs3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

X. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den Rechenschaftsbericht der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m. b. H., Wien, über den von ihr verwalteten

LLB Semper Real Estate
Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG,

bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2021, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes (AIFMG) und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 13 Abs 3 ImmoInvFG und § 20 Abs 3 AIFMG in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Sonstige Informationen

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

Unser Prüfungsurteil zum Rechenschaftsbericht erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Rechenschaftsberichts haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Rechenschaftsbericht oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche

Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Rechenschaftsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Bernhard Gruber.

Wien, 29. April 2022

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Gruber
Wirtschaftsprüfer

INFORMATIONSPFLICHTEN GEGENÜBER ANLEGERN GEMÄß § 21 AIFMG

Berechnung des Gesamtrisikos

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

Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitungen der Risikolimits.

Einhaltung der Veranlagungsgrenzen gemäß AIFMG / ImmoInvFG

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

Hebelfinanzierung

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

AIF Bruttomethode

Höchster Wert im Rechenjahr	86,14 % (28.06.2021)
Maximaler Wert	300 %

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im Rechenjahr	135,60 % (30.12.2021)
Maximaler Wert	200 %

Die Maximalwerte wurden im abgelaufenen Rechenjahr nicht überschritten.

Anteil an schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen (direkt):

84,18 %

Entspricht iSd AIFMG dem Wert der Immobilien im Verhältnis zum Fondsvermögen

FONDSBESTIMMUNGEN GEMÄß IMMOINVFG I.V.M. AIFMG FÜR IMMOBILIENFONDS LLB SEMPER REAL ESTATE

Die Fondsbestimmungen für den LLB Semper Real Estate (im Folgenden „Immobilienfonds“), wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der LLB Semper Real Estate ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien (nachstehend „KAG für Immobilien“ genannt), mit Sitz in 1010 Wien verwaltet.

Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

Die KAG für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilinhaber.

Die Anteile werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter verkörpert, die auf Inhaber lauten. Sie verbriefen die Rechte der Anteilinhaber gegenüber der KAG für Immobilien und der Depotbank.

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

Die für den Immobilienfonds bestellte Depotbank gemäß ImmoInvFG, die gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG ist, (nachstehend „Verwahrstelle“ oder „Depotbank“) ist die Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, 1010 Wien.

Zahlstellen für Anteilscheine sind die Depotbank oder sonstige im Prospekt inklusive den „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (nachstehend „Prospekt“) genannte Zahlstellen.

Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und –grundsätze

Für den Immobilienfonds dürfen nachstehende Vermögenswerte nach Maßgabe des ImmoInvFG erworben und veräußert werden.

Der Erwerb von Veranlagungsinstrumenten ist nur einheitlich für den ganzen Immobilienfonds und nicht für eine einzelne Anteilsgattung oder eine Gruppe von Anteilsgattungen zulässig.

Anlagegrundsätze und Anlageziele

Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

Bei der Auswahl der Immobilien werden Ertragskraft und Risikostreuung hinsichtlich Lage und Nutzung berücksichtigt. Zu diesem Zwecke wird sowohl in nationale als auch internationale Immobilien investiert. Entsprechend der aktuellen Markteinschätzung der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und steuerlicher Rahmenbedingungen können Schwerpunkte in folgenden Bereichen gesetzt werden: gewerblich genutzte Immobilien, wie insbesondere Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsimmobilien, Logistik, Freizeit/Hotel oder PKW-Stellplätze; weiters kann in Wohnimmobilien investiert werden.

Der Immobilienfonds muss aus mindestens zehn Vermögenswerten gemäß § 21 ImmoInvFG bestehen. Keiner der Vermögenswerte darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds übersteigen. Diese Begrenzungen sind für den Immobilienfonds erst verpflichtend, wenn seit dem Zeitpunkt seiner Bildung eine Frist von vier Jahren verstrichen ist, wobei eine Fondsfusion nicht als Bildung gilt.

Veranlagungsinstrumente

Die nachfolgenden Veranlagungsinstrumente werden unter Einhaltung des obig beschriebenen Veranlagungsschwerpunkts für das Fondsvermögen erworben bzw. veräußert.

Immobilien

Nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Vermögenswerte dürfen erworben werden:

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

Für den Immobilienfonds dürfen, wenn ein dauernder Ertrag zu erwarten ist, auch folgende Gegenstände erworben werden:

- andere in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, Baurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Miteigentums und Baurechts, sofern der Wert dieser Grundstücke und Rechte zum Zeitpunkt des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke und Rechte dieser Art 10 % des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.
- außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, sofern der Wert dieser Immobilien zur Zeit des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke dieser Art 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet. Innerhalb der Grenze von 20 % sind zusätzlich die in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen, mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Wertes des Immobilienfonds der Wert der Grundstücke tritt, zu beachten.

Es dürfen auch Gegenstände erworben werden, die zur Bewirtschaftung der Vermögenswerte des Immobilienfonds erforderlich sind.

Die Veräußerung der Immobilien ist nur zulässig, wenn die Gegenleistung den von den Sachverständigen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Grundstücks-Gesellschaften

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften gemäß ImmoInvFG erwerben und halten.

Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die KAG für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

Die KAG für Immobilien darf darüber hinaus für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Gesellschaften, die ausschließlich die Stellung eines unbeschränkt haftenden Gesellschafters an einer Grundstücksgesellschaft einnehmen, erwerben und halten. Derartige Beteiligungen sind auf die oben erwähnte maximale 49 % Beteiligungsgrenze anzurechnen.

Liquide Vermögenswerte

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

1. Bankguthaben;
2. Geldmarktinstrumente;
3. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz 2011 („InvFG“) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gemäß § 163 InvFG („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1, 2 und 4 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen;
4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens fünf Jahren, sofern die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit bis zum Kapitaltilgungszeitpunkt dieser im Fondsvermögen gehaltenen Vermögenswerte längstens drei Jahre beträgt;
5. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 % des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10 % des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in liquide Vermögenswerte gemäß Ziffer 1 bis 4 zu halten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die KAG für Immobilien Anteile des Immobilienfonds im Gegenwert bis zur in den Fondsbestimmungen festgelegten Mindestliquidität zu erwerben, um dem Immobilienfonds die notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20 % des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Pensionsgeschäfte

- Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

Wertpapierleihe

- Wertpapierleihegeschäfte dürfen bis zu 30 % des Fondsvermögens eingesetzt werden.

Derivative Instrumente

Für den Immobilienfonds dürfen derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, erworben werden.

Als derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG gelten abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die

- an einem geregelten Markt notiert oder gehandelt werden, oder
- an einem anderen anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, oder
- eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gehandelt werden, oder
- an einer Wertpapierbörse eines Drittlandes amtlich notiert, oder
- an einem anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Drittlandes gehandelt werden.

Weiters können auch abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:

- die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
- die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

Die KAG für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.

Das Ausfallrisiko bei Geschäften des Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:

- wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut ist, 10 % des Fondsvermögens,
- andernfalls 5 % des Fondsvermögens.

Als Basiswerte müssen sämtliche derivativen Instrumente Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände sowie Beteiligungen gemäß ImmoInvFG oder Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen aufweisen, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

Derivative Instrumente können auch permanent zur Absicherung von Krediten oder Darlehen eingesetzt werden.

Risiko-Messmethode des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wendet den Commitment Ansatz an.

Der Commitment Wert wird gemäß dem 3. Hauptstück der 4. Derivate-Risikoberechnungs- und MeldeV idgF ermittelt.

Kreditaufnahme

Die Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf die Immobilien beziehen, ist zulässig, wenn dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung geboten ist und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt.

Die Verpfändung, Sicherungsübereignung, Abtretung oder sonstige Belastung von oben genannten Vermögenswerten des Immobilienfonds ist im Ausmaß dieser Bestimmung möglich.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 50 % der Verkehrswerte der Immobilien nicht überschreiten.

Kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung dieser Grenze anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und Belastbarkeit entsprechend.

Kurzfristige Kredite

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 20 % des Fondsvermögens aufnehmen.

Hebelfinanzierung gemäß AIFMG

Hebelfinanzierung wird verwendet. Nähere Angaben finden sich im Prospekt (Punkt 10.2.).

Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards

Rechnungslegung

- **Transaktionen**, die der Immobilienfonds eingeht (z.B. Käufe und Verkäufe von Immobilien oder Wertpapieren), Erträge sowie der Ersatz von Aufwendungen werden möglichst zeitnahe, geordnet und vollständig verbucht.
- **Nebenkosten** im Zuge der Anschaffung einer Immobilie bzw. einer Projektentwicklung werden für die jeweilige Immobilie oder Grundstücks-Gesellschaft ab dem Jahr der Einbuchung im Fondsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig verteilt dem Fondsvermögen angelastet. Die KAG für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Behaltdauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anteilinhaber dient.
- Insbesondere Verwaltungsgebühren und Zinserträge sowie Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung werden über die Rechnungsperiode zeitlich abgegrenzt verbucht.

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

Für die Bewertung sind von der KAG für Immobilien mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und –bewertung beizuziehen. Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Geschäftsleitung der KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der KAG für Immobilien.

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

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

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

Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

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

Sofern ein Vermögenswert nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird oder sofern für einen Vermögenswert, welcher an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird, der Kurs den tatsächlichen Marktwert nicht angemessen widerspiegelt, wird auf die Kurse

zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

Berechnungsmethode NAV

Der **Gesamtwert des Immobilienfonds** ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung der Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften und der jeweiligen (Kurs-)Werte der zu ihm gehörigen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Investmentfonds und Bezugsrechte zuzüglich des Wertes der zum Immobilienfonds gehörenden Finanzanlagen, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte abzüglich Verbindlichkeiten durch die Depotbank zu ermitteln.

Der Wert der Anteile wird an jedem österreichischen Bankarbeitstag (ausgenommen Karfreitag und Silvester) ermittelt.

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von bis zu 5 % zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien aufgerundet auf den nächsten 1 Cent.

Die Ausgabe der Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, die KAG für Immobilien behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilscheinen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung des Ausgabeaufschlags vorzunehmen.

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert aufgerundet auf den nächsten 1 Cent.

Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis gegen Rückgabe des Anteilscheines auszuführen.

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Reichen nach Ablauf einer Frist von zwölf Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte zu veräußern. Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien Vermögenswerte beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorschaurechnung

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds entspricht dem Kalenderjahr.

Grundsätze der Vorschaurechnung

Für die Berechnung der Rentabilität wird die voraussichtliche Entwicklung der Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften der einzelnen Veranlagungsinstrumente (bei Immobilien insbesondere Lage, Größe und Nutzungsart) betrachtet.

Artikel 7 Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung

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

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

Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG für Immobilien ab 15. Februar des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

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

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

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gemäß ImmoInvFG vorgenommen.
Die KAG für Immobilien stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftssteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 Einkommensteuergesetz vorliegen.
Werden diese Voraussetzungen zum Auszahlungszeitpunkt nicht erfüllt, ist der gemäß ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszuzahlen.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gemäß ImmoInvFG vorgenommen.
Die KAG für Immobilien stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftssteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 Einkommensteuergesetz bzw. für eine Befreiung von der Kapitalertragssteuer vorliegen.

Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 1,8 % des Fondsvermögens, die auf Grund der Monatsendwerte errechnet wird.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung der Verwaltungsgebühr vorzunehmen.

Die KAG für Immobilien hat weiters Anspruch auf Ersatz aller durch die Verwaltung entstandenen Aufwendungen.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu 1 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu 1 % des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

Bei von der KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 % der Kosten der Projektentwicklungskosten eingehoben werden.

Die Kosten bei Einführung neuer Anteilsgattungen für bestehende Sondervermögen werden zu Lasten der Anteilspreise der neuen Anteilsgattungen in Rechnung gestellt.

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung von bis zu 0,25 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte errechnet wird.

Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die Depotbank eine Vergütung von 0,5 % des Fondsvermögens.

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

Der Prospekt einschließlich der Fondsbestimmungen, die Rechenschafts- und Halbjahresberichte, die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie sonstige Informationen (einschließlich Angaben zu Interessenkonflikten) werden dem Anleger elektronisch auf der Homepage der KAG für Immobilien <http://www.llbimmo.at/> zur Verfügung gestellt.

Nähere Angaben und Erläuterungen zu diesem Immobilienfonds finden sich im Prospekt.

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR sowie Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR, die als gleichwertig mit geregelten Märkten gelten

Jeder Mitgliedstaat hat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte zu führen. Dieses Verzeichnis ist den anderen Mitgliedstaaten und der Kommission zu übermitteln.

Die Kommission ist gemäß dieser Bestimmung verpflichtet, einmal jährlich ein Verzeichnis der ihr mitgeteilten geregelten Märkte zu veröffentlichen.

Infolge verringerter Zugangsschranken und der Spezialisierung in Handelssegmente ist das Verzeichnis der „geregelten Märkte“ größeren Veränderungen unterworfen. Die Kommission wird daher neben der jährlichen Veröffentlichung eines Verzeichnisses im Amtsblatt der Europäischen Union eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetseite zugänglich machen.

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

https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg¹

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

1.2.1. Luxemburg Euro MTF Luxemburg

1.3. Gemäß § 67 Abs. 2 Z 2 InvFG anerkannte Märkte im EWR:

Märkte im EWR, die von den jeweils zuständigen Aufsichtsbehörden als anerkannte Märkte eingestuft werden.

2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

2.1. Bosnien Herzegowina:	Sarajevo, Banja Luka
2.2. Montenegro:	Podgorica
2.3. Russland:	Moscow Exchange
2.4. Schweiz	SIX Swiss Exchange AG, BX Swiss AG
2.5. Serbien:	Belgrad
2.6. Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")
2.7. Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland	Cboe Europe Equities Regulated Market – Integrated Book Segment, London Metal Exchange, Cboe Europe Equities Regulated Market - Reference Price Book Segment, Cboe Europe Equities Regulated Market – Off-Book Segment, London Stock Exchange Regulated Market (derivatives), NEX Exchange Main Board (non-equity), London Stock Exchange Regulated Market, NEX Exchange Main Board (equity), Euronext London Regulated Market, ICE FUTURES EUROPE, ICE FUTURES EUROPE - AGRICULTURAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - FINANCIAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - EQUITY PRODUCTS DIVISION und Gibraltar Stock Exchange

3. Börsen in außereuropäischen Ländern

3.1. Australien:	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2. Argentinien:	Buenos Aires
3.3. Brasilien:	Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4. Chile:	Santiago
3.5. China:	Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
3.6. Hongkong:	Hongkong Stock Exchange
3.7. Indien:	Mumbai
3.8. Indonesien:	Jakarta
3.9. Israel:	Tel Aviv
3.10. Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Fukuoka, Sapporo
3.11. Kanada:	Toronto, Vancouver, Montreal
3.12. Kolumbien:	Bolsa de Valores de Colombia
3.13. Korea:	Korea Exchange (Seoul, Busan)
3.14. Malaysia:	Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
3.15. Mexiko:	Mexiko City
3.16. Neuseeland:	Wellington, Auckland
3.17. Peru	Bolsa de Valores de Lima
3.18. Philippinen:	Philippine Stock Exchange
3.19. Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.20. Südafrika:	Johannesburg
3.21. Taiwan:	Taipei
3.22. Thailand:	Bangkok

¹ Zum Öffnen des Verzeichnisses in der Spalte links unter „Entity Type“ die Einschränkung auf „Regulated market“ auswählen und auf „Search“ (bzw. auf „Show table columns“ und „Update“) klicken. Der Link kann durch die ESMA geändert werden.

- 3.23. USA: New York, NYCE American, New York Stock Exchange (NYSE), Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati, Nasdaq
- 3.24. Venezuela: Caracas
- 3.25. Vereinigte Arabische Emirate: Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

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

- 4.1. Japan: Over the Counter Market
- 4.2. Kanada: Over the Counter Market
- 4.3. Korea: Over the Counter Market
- 4.4. Schweiz: Over the Counter Market
der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
- 4.5. USA: Over the Counter Market (unter behördlicher Beaufsichtigung wie z.B. durch SEC, FINRA)

5. Börsen mit Futures und Options Märkten

- 5.1. Argentinien: Bolsa de Comercio de Buenos Aires
- 5.2. Australien: Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
- 5.3. Brasilien: Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, ao Paulo Stock Exchange
- 5.4. Hongkong: Hong Kong Futures Exchange Ltd.
- 5.5. Japan: Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
- 5.6. Kanada: Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
- 5.7. Korea: Korea Exchange (KRX)
- 5.8. Mexiko: Mercado Mexicano de Derivados
- 5.9. Neuseeland: New Zealand Futures & Options Exchange
- 5.10. Philippinen: Manila International Futures Exchange
- 5.11. Singapur: The Singapore Exchange Limited (SGX)
- 5.12. Südafrika: Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
- 5.13. Türkei: TurkDEX
- 5.14. USA: NYCE American, Chicago Board Options Exchange, Chicago Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, ICE Future US Inc. New York, Nasdaq, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)