

RECHENSCHAFTSBERICHT 2023

gemäß § 13 ImmoInvFG

LLB Semper Real Estate

für das Rechnungsjahr vom
1. Jänner 2023 bis 31. Dezember 2023

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	13
A) WERTPAPIERE	13
B) DERIVATIVE INSTRUMENTE	13
C) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE	14
3.1. Immobilienübersicht	14
3.2. in Österreich	16
3.3. in Deutschland	34
3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften	64
3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften	64
D) BANKGUTHABEN	66
E) SONSTIGES VERMÖGEN	66
F) VERBINDLICHKEITEN	67
G) GESAMTÜBERSICHT / Nettobestandswert	68
V. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG	69
VI. ANGABEN ZU NACHHALTIGKEIT	70
VII. IMMOBILIENMÄRKTE	73
VIII. ANLAGEPOLITIK	75
IX. STEUERLICHE BEHANDLUNG	76
X. BESTÄTIGUNGSVERMERK	83
INFORMATIONSPFLICHTEN GEGENÜBER ANLEGERN GEMÄß § 21 AIFMG	86

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, Wipplingerstraße 35

Aufsichtsrat

Kommerzialrat Karl Timmel (Vorsitzender), Wien

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

Mag. Anton Werner, Klosterneuburg

Mag. (FH) Katrin Pertl, Wien

Mag. Alexandre Loyoddi, 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 ImmoInvF G	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Wertentwicklung (Performance)
31.12.2023	675.540.421,41	119,99	0,00	-4,84 %	176,24	0,00	0,00	-4,84 %	183,74	0,00	-4,84 %
31.12.2022	1.087.790.836,28	128,65	2,50	2,28 %	185,92	4,87	0,69	2,28 %	193,09	5,78	2,28 %
31.12.2021	1.150.198.297,22	128,06	2,30	1,81%	181,96	2,71	0,20	1,81%	188,78	3,02	1,81%
31.12.2020	1.077.838.846,78	127,50	1,73	1,10 %	179,02	2,02	0,30	1,10 %	185,41	2,46	1,10 %
31.12.2019	1.149.884.928,31	128,41	2,30	2,15 %	177,36	3,00	0,29	2,14 %	184,39	3,42	2,14 %

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2004.

Tranchen für institutionelle Anleger

Datum	Fondsvermögen gesamt	Ausschüttungstranche I			Thesaurierungstranche I				Vollthesaurierungstranche I		
		errechneter Wert je Ausschüttungsanteil	Ausschüttung je Ausschüttungsanteil	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Thesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvF G	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Wertentwicklung (Performance)
31.12.2023	675.540.421,41	120,25	0,00	-4,60 %	178,44	0,00	0,00	-4,60 %	186,35	0,00	-4,60 %
31.12.2022	1.087.790.836,28	129,11	3,00	2,54 %	187,81	5,35	0,75	2,54 %	195,33	6,35	2,54 %
31.12.2021	1.150.198.297,22	128,48	2,59	2,07%	183,40	3,13	0,25	2,07%	190,49	3,49	2,07%
31.12.2020	1.077.838.846,78	128,03	2,17	1,35 %	180,04	2,43	0,36	1,35 %	186,63	2,59	1,35 %
31.12.2019	1.149.884.928,31	128,86	2,55	2,40 %	177,98	3,41	0,35	2,40 %	181,14	3,82	2,36 %

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	128,65	185,92	193,09
Ausschüttung am 17.04.2023	2,50		
Auszahlung (KESt) am 17.04.2023 ¹⁾		0,69	
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	119,99	176,24	183,74
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	122,41	176,91	183,74
Nettoertrag pro Anteil	-6,24	-9,01	-9,35
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr	-4,84%	-4,84%	-4,84%

¹⁾ Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 17.04.2023 EUR 123,54

¹⁾ Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 17.04.2023 EUR 181,44

¹⁾ Rechenwert für einen Vollthesaurierungsanteil am 17.04.2023 EUR 189,16

Tranchen für institutionelle Anleger

	Ausschüttungs- anteil I AT0000A1Z189	Thesaurie- rungsanteil I AT0000A1Z197	Vollthesaurier- ungsanteil I AT0000A1Z1A2
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres	129,11	187,81	195,33
Ausschüttung am 17.04.2023	3,00		
Auszahlung (KESt) am 17.04.2023 ¹⁾		0,75	
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	120,25	178,44	186,35
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	123,17	179,17	186,35
Nettoertrag pro Anteil	-5,94	-8,64	-8,98
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr	-4,60%	-4,60%	-4,60%

¹⁾ Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 17.04.2023 EUR 123,59

¹⁾ Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 17.04.2023 EUR 183,39

¹⁾ Rechenwert für einen Vollthesaurierungsanteil am 17.04.2023 EUR 191,52

2. FONDSERGEBNIS

Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge		55.457.414,72	
Baurechtszins		1.176.300,07	
Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge		737.907,75	
Dotierung Instandhaltungsrücklage		-11.072.270,20	
Ausgaben des Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten		-4.607.156,13	
Zinsverrechnung aus Treuhandkosten		20.584,07	
Hausverwaltung		-60.202,44	
Erträge/Aufwendungen aus Grundstücks-KGs			
Finanzierungskosten:			
Interest Rate Swap	0,00		
Kreditzinsen	-14.156.201,87		
sonstige Finanzierungskosten	-590.539,05	-14.746.740,92	
Steuern/Gebühren		-321.213,34	
ausländische Ertragssteuern		-657.705,03	
sonstige Kosten		0,00	
			25.926.918,55

Bewertungsergebnis

Ergebnis der Neubewertung	-55.867.196,23		
Herstellungsaufwendungen	0,00		
Gutachterkosten	-355.608,92		
Latente Steuern	-2.609.095,92		
anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten	-8.063.075,93	-66.894.977,00	
Veräußerungsergebnis		-400.894,11	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG		13.459.174,22	
			-53.836.696,89

Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinserträge			
aus Bankguthaben		1.308.670,88	
aus Wertpapieren		0,00	
Negativzinsen		0,00	
			1.308.670,88

Allgemeine Aufwendungen

Aufwendungen der Verwaltung			
für die Fondsverwaltung	-8.645.753,54		
für die Depotbank	-1.054.047,19	-9.699.800,73	
sonstige Aufwendungen		-100.952,06	
			-9.800.752,79

Ertrags- und Aufwandsausgleich

Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	-3.163.223,71
Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren		-2.526.962,98	
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		-42.092.046,94	

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

-42.092.046,94

Veränderung des nicht realisierten

Fondsergebnisses

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Gewinne)	0,00		
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Verluste)	3.854.931,85		
Nicht realisierte stille Lasten (Verluste) in Wertpapiere	-57.684,63		

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Gewinne)	0,00	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzerivaten (Verluste)	0,00	
Dotierung Instandhaltungsrücklage	11.072.270,20	
Abgrenzung Instandhaltungsrücklage	-2.188.366,59	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG	<u>-13.459.174,22</u>	
		-778.023,39

Fondsergebnis im Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 / Nettoertrag -42.870.070,33

Nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

	unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	Gesamt
Wertpapiere	0,00	-3.797.247,22	-3.797.247,22
Interest Rate Swaps	0,00	0,00	0,00
Derivate	0,00	0,00	0,00
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	6.400.500,00	-62.267.696,23	-55.867.196,23

3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

Fondsvermögen per 01.01.2023		1.087.790.836,28
Umlaufende Ausschüttungsanteile	3.130.096,50483 Stück	
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	379.917,51947 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	2.597.139,39776 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	542.431 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	156.327,87810 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	108.196,70316 Stück	
Ausschüttungen und KEST-Auszahlungen		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 17.04.2023	-7.401.094,78	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 17.04.2023	-1.967.301,64	-9.368.396,42
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausgabe von Anteilen	17.048.237,85	
Rücknahme von Anteilen	-380.223.409,68	
Ertragsausgleich	3.163.223,71	-360.011.948,12
Nettoertrag (gem. Fondsergebnis Punkt III/2)		-42.870.070,33
Schwebende Buchungen zum Rechnungsabschluss		0,00
Fondsvermögen per 31.12.2023		675.540.421,41
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.107.919,80577 Stück	
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.794.147,68223 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,26700 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.239,83767 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.117 Stück	

4. VERWENDUNGS(HERKUNFTS-)RECHNUNG

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG -39.565.083,96

Gemäß Beschluss der Geschäftsführung erfolgt keine Ausschüttung aus dem Fondergebnis 2023.

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.

Insgesamt war das Jahr 2023 durch eine starke Änderung der Rahmenbedingungen auf den Immobilienmärkten gekennzeichnet. Es war über alle Nutzungsarten ein teilweiser auch starker Renditeanstieg festzustellen. Auslöser war insbesondere das stark gestiegene Zinsumfeld im kurzfristigen und langfristigen Bereich. Der Transaktionsmarkt war sowohl in Deutschland als auch Österreich aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern stark rückläufig. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren dagegen kaum noch zu spüren.

Die nach wie vor hohe Inflation führte zu zahlreichen Erhöhungen von indexgebundenen Mieten. Im Wohnungsbereich war durch diesen Effekt eine erhöhte Fluktuation festzustellen. Im Gewerbemietbereich wurden nach den Erfahrungen aus den Vorjahren mit den Mietern partnerschaftlichen Lösungen im beiderseitigen Interesse gefunden.

Für die vorhandene Liquidität konnten im Vergleich zu den Vorjahren attraktive Zinserträge erzielt werden. Auf der Kreditseite erhöhte sich im Gegenzug die Zinsbelastung aus variabel verzinsten Krediten bzw. in Anspruch genommenen Kreditrahmen.

Die Geschäftsführung kam Anfang Februar aufgrund von aktuellen Marktberichten zur Vermutung, dass ein Anstieg von Immobilienrenditen zu verzeichnen ist, der eine außertourliche Bewertung von Immobilien nach § 8 (2) ImmoInvFG notwendig machen könnte. In diesem Zusammenhang wurden 15 Immobilien des Portfolios im Wert von rd. EUR 525 Mio. identifiziert, bei denen eine Wertänderung von mehr als 10 Prozent bzw. 5 Prozent im Falle eines Objekts, welches in einer Grundstücksgesellschaft gehalten wird, nicht ausgeschlossen werden konnte. Die daraufhin beauftragte Sonderbewertung für diese Immobilien ergab einen Rückgang des NAV von rund 2,9 Prozent.

Im Dezember erfolgte für ein Büroobjekt in Wien eine erneute Sonderbewertung, zusätzlich wurden einige Immobilien, die Teil der Sonderbewertung im Frühjahr waren, folgebewertet. In Summe führten diese Bewertungen zu einem Rückgang des NAV im Dezember von 3,12%.

In Summe ergab sich aufgrund geänderter Marktbedingungen und eines gestiegenen Renditeniveaus im gesamten Jahr 2023 ein negatives Bewertungsergebnis von rund EUR 53,8 Mio.

Das Immobilienportfolio besteht mit Ende des Jahres 2023 aus 49 Objekten mit einem Immobilienvolumen von rund EUR 1.056 Mio., der Rückgang der Objektanzahl ist durch den Verkauf einiger Objekte im Rahmen der Portfoliobereinigung und Liquiditätsbeschaffung begründet.

Das verwaltete Fondsvermögen des LLB Semper Real Estate reduzierte sich von EUR 1.087.790.836 zum Jahresende 2022 auf EUR 675.540.421 zum Jahresende 2023. Dies entspricht einem Rückgang von rund EUR 412 Mio.. Es waren Rückflüsse speziell von institutionellen Kunden und Vermögensverwaltern im ersten Halbjahr und von Retailanlegern im zweiten Halbjahr zu verzeichnen.

Aufgrund des starken Rückgangs des Fondsvolumens musste die Auszahlung des Rückgabepreises zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung mit 23.10.2023 ausgesetzt werden. Die Aussetzung erfolgt vorerst für bis zu 12 Monate und kann auf bis zu 24 Monate verlängert werden.

Die aktuelle Liquiditätsquote lag per Jahresende bei ca. 4,45 Prozent des Fondsvermögens und damit unter der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 10 Prozent.

Im Rahmen des Liquiditätsmanagements ist die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds und des Immobilienportfolios im Sinne der Anleger sichergestellt.

Mit einer Vermietungsquote von über 95 Prozent weist der LLB Semper Real Estate eine hohe Vermietung des Portfolios auf. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge, der WAULT, konnte 2023 aufgrund der Übernahme von langfristig vermieteten Immobilien sowie durch Mietvertragsverlängerungen auf einem Wert von rund zehn Jahren gehalten werden.

Investment Management

Das Verkaufsprogramm wurde unvermindert fortgesetzt. Insgesamt zwei Objekte und zwei Grundstücke des LLB Semper Real Estate konnten im Sinne einer Portfoliooptimierung und Liquiditätsbeschaffung erfolgreich veräußert und der Kaufpreis vereinnahmt werden. Dabei handelt es sich um einen Baumarkt in Klagenfurt, eine Gewerbeimmobilie in Wien sowie jeweils ein Grundstück in Graz und Linz, für die Superädifikate vergeben sind. 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. Weiter wurde der Kaufvertrag für ein Paket von Logistikimmobilien unterschrieben, für welches das Closing in 2024 geplant ist.

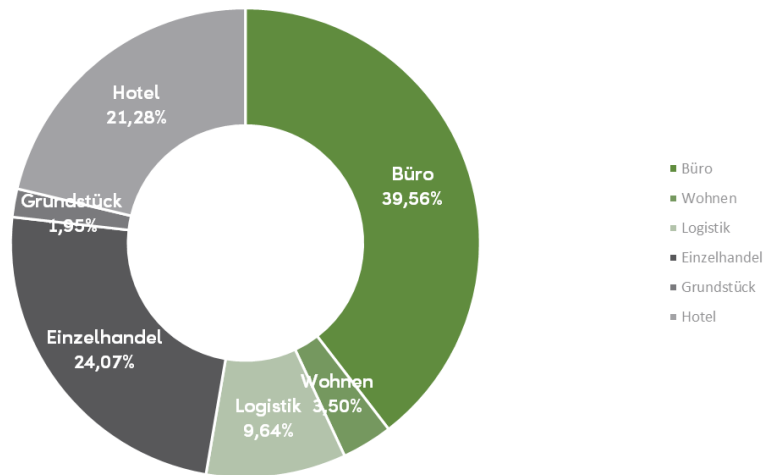
Aufgrund der Liquiditätsentwicklung wurden Verkaufsprozesse für weitere Immobilien des Portfolios eingeleitet.

Die als Forward-Purchase in 2021 erworbene und neu zu errichtende 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, wurde planmäßig im Oktober 2023 übernommen. Das Gebäude weist eine besonders hohe Energieeffizienz auf und ist mit dem Gütesiegel "DGNB – Gold" vorzertifiziert.

Die in 2022 erworbene Neuentwicklung des Objekts in der Favoritenstraße 73–75 im zehnten Wiener Gemeindebezirk entwickelte sich planmäßig. Nach der geplanten Fertigstellung im Jahr 2024 wird die Immobilie neben hochwertigen Einzelhandels- und Büroflächen auch ca. 120 Serviced Apartments sowie eine Tiefgarage mit 110 Stellplätzen bieten wird. Des Weiteren ist geplant, das Objekt ÖGNI Platin zertifizieren zu lassen. Der Erwerb stellt für den Fonds den ersten Share-Deal (Erwerb einer Immobilie über eine Gesellschaft) dar. Zu diesem Zweck wurde eine Komplementär-GmbH "LLB Immo Beteiligungs GmbH" gegründet, welche die Komplementär-Funktion in der erworbenen "CTK Projekt GmbH & Co KG" übernommen hat.

Aufgrund des geänderten Marktumfeldes, des Anlegerverhaltens sowie der Liquiditätssituation wurden weitere Akquisitionen für das Sondervermögen im Jahr 2023 nicht weiterverfolgt.

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



Der Anteil von Objekten mit ausschließlicher Hotelnutzung im Portfolio des LLB Semper Real Estate ist durch die teilweise Nutzung von zwei Objekten auch als Senioreneinrichtung bzw. als Büro-/Praxisgebäude geringer als ausgewiesen.

Die Performance des Fonds lag mit -4,84 Prozent unter dem Vorjahresergebnis, primär bedingt durch das negative Bewertungsergebnis.

Die Performance der Tranchen für institutionelle Anleger, die sich in der Gebührenstruktur unterscheiden, liegt bei - 4,60 Prozent. Das Mindestinvestment dieser Tranche beträgt EUR 1 Mio.

In der Fondsstrategie kommt dem Liquiditätsmanagement neben der Immobilienveranlagung weitere besondere Bedeutung zu.

In 2023 wurden zur Erhöhung der Liquidität bestehende offene Kreditlinien bei Banken in Anspruch genommen. Zusätzlich wurde ein kurzfristiger Kredit zur Bedienung von Anteilscheinrücknahmen in zwei Tranchen aufgenommen. Die Fremdfinanzierungsquote betrug zum Jahresende 2023 bezogen auf das Immobilienvermögen 41,88 Prozent.

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 der Anlagestrategie. In den Fondsbestimmungen wurde die Gebührenstruktur angepasst, die allerdings keine Auswirkung auf die in Summe verrechneten Gebühren hatte. In den § 21 AIFMG aufgeführten Informationen erfolgten der Austausch des Begriffs Kundeninformationsdokument durch Basisinformationsblatt sowie Anpassungen bei Auslagerungen administrativer Tätigkeiten an Dritte und delegierter Tätigkeiten.

Am 23.10.2023 erfolgte die Aussetzung der Auszahlung des Rückgabepreises zur Sicherstellung der laufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG

A) WERTPAPIERE

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

ISIN	Wertpapierbezeichnung	Währung / Stück	Käufe im Berichtszeitraum	Verkäufe im Berichtszeitraum	Bestand 29.12.2023	Kurs	Kurswert in EUR	% Anteil am Fondsvermögen
AT0000A20B48	Semper Short Term Euro	EUR / STK	0	449.000	141.258	93,93	13.268.364	1,96%

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

C) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

3.1. Immobilienübersicht

Bestandsimmobilien	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Anschaffungs- kosten gesamt (EUR)	Mittelwert / Verkehrswert (EUR)
A – 5280 Braunau am Inn, Erlachweg 12	1.017.737,86	14.017.737,86	14.445.000,00
A – 4653 Eberstallzell, Solarstrasse 14	2.194.523,44	31.609.193,44	32.306.000,00
A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 5	365.330,81	5.465.330,81	6.820.000,00
A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 7a-11	783.438,52	11.628.438,52	12.970.000,00
A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße 17	1.043.738,04	16.418.738,04	18.989.500,00
A – 4040 Linz, Donaufeldstraße 5, Science Park Urfahr	2.403.807,90	34.403.807,90	33.770.000,00
A – 7210 Mattersburg, Arenaplatz 1-7, 7a-9	2.935.056,41	36.031.587,91	30.779.000,00
A – 4882 Oberwang, Gewerbestrasse 4	1.653.483,37	24.082.452,10	23.280.500,00
A – 2334 Vösendorf, Triester Straße (Süd) 10	2.479.735,22	27.479.735,22	25.244.000,00
A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7	384.478,17	7.334.478,17	9.794.000,00
A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10	619.641,97	9.536.641,97	11.708.500,00
A – 1140 Wien, Hackinger Straße 5D / Guldengasse 1a	647.990,48	10.012.990,48	8.563.500,00
A – 1130 Wien, Hietzinger Kai 139	751.090,68	14.476.090,68	11.422.000,00
A – 1150 Wien, Linke Wienzeile 246 / Diefenbachgasse 53- 55	696.921,02	13.446.921,02	14.531.500,00
A – 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 40	2.098.164,61	33.098.164,61	41.160.000,00
A – 8055 Graz, Schwarzer Weg 105 (Grundstück)	464.879,06	6.554.879,06	7.981.000,00
A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße, EZ 1092 und EZ 77 (Grundstück)	479.815,45	8.529.287,54	9.389.500,00
A – 9500 Villach, Ringmauergasse 9 (Grundstück)	196.832,01	2.686.832,01	3.212.500,00
D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9	4.421.202,15	62.721.202,15	49.075.000,00
D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18	3.988.738,39	44.488.738,39	45.600.000,00
D – 12157 Berlin-Steglitz, Bismarckstr. 3-4	793.118,69	10.293.118,69	14.600.000,00
D – 12439 Berlin, Schnellerstraße 128/Brückenstraße 1	1.159.195,98	10.509.195,98	9.330.000,00
D – 27570 Bremerhaven, Folkert-Potrykus-Straße 6	2.739.869,18	28.884.869,18	24.600.000,00
D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7	3.032.399,75	35.382.399,75	31.959.500,00

D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12	2.472.077,86	43.622.077,86	37.445.000,00
D – 44339 Dortmund, Evinger Straße 170	564.591,19	7.602.825,12	7.546.500,00
D – 01069 Dresden, Henriette-Heber-Straße 6	2.167.030,93	27.567.030,93	29.800.000,00
D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 78, NOVOTEL	4.170.993,85	38.937.993,85	36.330.000,00
D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 80, IBIS	2.485.931,81	23.176.431,81	22.830.000,00
D – 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Strasse 103	2.869.110,12	27.419.110,12	26.350.000,00
D – 45141 Essen, Am Lichtbogen 9	480.969,03	6.030.969,03	6.390.000,00
D – 15230 Frankfurt/Oder, Heinrich-von-Stephan-Straße 2	1.824.934,44	16.724.934,44	16.050.000,00
D – 06114 Halle/Saale, Hegelstraße 74-74a, Fischer-v.-Erlach- Straße 25-29	1.278.838,97	10.478.838,97	10.135.000,00
D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10	2.016.684,24	22.516.684,24	20.905.000,00
D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 4	2.919.750,22	30.849.025,83	28.805.000,00
D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 6	3.524.884,11	43.643.965,07	38.445.000,00
D – 04103 Leipzig, Georgiring 13	2.874.086,94	36.474.086,94	36.690.000,00
D – 04277 Leipzig, Kochstraße 134/136	298.254,35	3.098.254,35	2.855.000,00
D – 04277 Leipzig, Kochstraße 138/Selnecker Straße 2	690.273,05	7.190.273,05	6.365.000,00
D – 04209 Leipzig, Ratzelstraße 166/Kiewer Straße 1-5	1.196.696,72	13.796.696,72	13.600.000,00
D – 04103 Leipzig, Stephanstraße 4-6/Goldschmidstraße 30	1.938.926,85	31.838.926,85	34.150.000,00
D – 39114 Magdeburg, Herrenkrug 3	1.914.074,25	29.814.074,25	28.150.000,00
D – 41468 Neuss, Hansemannstraße 67	472.034,97	6.937.034,97	7.465.000,00
D – 14478 Potsdam, Großbeerenstraße 127-135	2.560.937,49	33.560.937,49	31.050.000,00
D – 40882 Ratingen, Hombbergerstraße 25	892.574,73	14.592.574,73	13.095.000,00
D – 38259 Salzgitter, Am Pfingstanger 19	1.637.208,23	25.172.268,23	21.395.000,00
D – 21218 Seevetal, Beckedorfer Bogen 10, 17 und 19	1.598.764,44	19.298.764,44	17.400.000,00
D – 08056 Zwickau, Werdauer Straße 18	1.860.033,59	20.808.983,59	17.580.000,00

In Bau befindliche Immobilien	Kaufpreis gesamt nach Fertigstellung (EUR)	Mittelwert / Verkehrswert (EUR)	Im Fondsvermögen verbucht (EUR)
A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73-75	88.316.790,00	89.250.000,00	53.241.619,12
		Gesamt	1.055.599.119,12

3.2. in Österreich

A – 5280 Braunau am Inn, Erlachweg 12

Das Objekt liegt in sehr guter Lage in einem Fachmarktkonglomerat an der östlichen Einfahrtsstraße nach Braunau in Oberösterreich. Das 2006 errichtete, L-förmig angelegte Objekt verfügt über einen ansprechenden Mietermix von 19 Mieter 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:	EUR 1.017.737,86
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 7.060,33
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 368.200,00
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) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 12.708.190,00
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 14.445.000,00

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 Eberstallzell 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	
Grundstücksgröße:	59.996 m ²
Mietfläche:	23.975 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2008
d) Anschaffungsjahr	
	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 29.414.670,00
Nebenkosten:	EUR 2.194.523,44
Anschaffungskosten:	EUR 31.609.193,44
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	23.975 m ²
PKW-/LKW-Stellplätze:	69/60
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 6.090,21
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 24.700,00
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 29.612.500,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 30.700.000,00
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 32.306.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	63125 Webling
Bezirksgericht	Graz-West
Einlagezahl:	3758
Grundstücksnummer:	335/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	18.307 m ²
Mietfläche:	keine, da Baurecht
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.090.000,00
Nebenkosten:	EUR 464.879,06
Anschaffungskosten:	EUR 6.554.879,06
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	4.000 m ²
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Nur Eigentum am Grundstück – Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 10.113,77
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 181.900,00
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) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 60.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 3.780.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 7.981.000,00

A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 5

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	60005 Deuchendorf
Bezirksgericht	Bruck an der Mur
Einlagezahl:	833
Grundstücksnummer:	782
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	10.003 m ²
Mietfläche:	4.135 m ²
c) Errichtungsjahr	2004 / 2008
d) Anschaffungsjahr	2011
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 5.100.000,00
Nebenkosten:	EUR 365.330,81
Anschaffungskosten:	EUR 5.465.330,81
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	4.135 m ²
Stellplätze:	174
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 31.453,93
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 154.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 8.224,44
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 2.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 6.490.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 6.820.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	60005 Deuchendorf
Bezirksgericht	Bruck an der Mur
Einlagezahl:	925
Grundstücksnummer:	778/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	29.737 m ²
Mietfläche:	9.780 m ²
c) Errichtungsjahr	1991 / 2014 generalsaniert
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 10.845.000,00
Nebenkosten:	EUR 783.438,52
Anschaffungskosten:	EUR 11.628.438,52
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller-, Lager- und Werbeflächen):	9.520 m ²
Büro	260 m ²
Stellplätze:	246
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 91.780,63
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 374.900,00
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	EUR 7.425.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 15.200.000,00
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 12.970.000,00

A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße 17

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	05210 Leopoldsdorf
Bezirksgericht:	Schwechat
Einlagezahl:	1500
Grundstücksnummer:	236
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	29.511 m ²
Mietfläche:	12.285 m ²
c) Errichtungsjahr	2013
d) Anschaffungsjahr	2013
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 15.375.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.043.738,04
Anschaffungskosten:	EUR 16.418.738,04
f) vermietbare Fläche	
Gewerbe (Lager und Distributionshalle):	12.285 m ²
Stellplätze:	77
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 29.565,77
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 339.400,00
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	EUR 8.500.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.116.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 18.989.500,00

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

A – 4040 Linz, Donaufeldstraße 5, Science Park Urfahr

Die Immobilie, welche als Forward-Purchase-Agreement 2019 erworben wurde, liegt in Linz, im Stadtteil Urfahr, nördlich der Donau und wurde Anfang 2020 fertiggestellt. Das Objekt besteht aus zwei je 4-geschossigen Bauteilen, die über zwei Brücken mit einander verbunden sind. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Untergeschoss und ist zwischen den einzelnen Bauteilen nicht durchgängig. Die gesamten Büroflächen sind langfristig an einen Mieter guter Bonität vermietet. Die 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	EUR 7.289,78
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 734.700,00
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 16.520.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 25.630.000,00
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 33.770.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	30120 Walbersdorf
Bezirksgericht	Mattersburg
Einlagezahl:	749; 1123; 522
Grundstücksnummer:	1908/1, 1908/2, 1908/3, 1909; 3448; 1907/8, 1910, 1911/1, 1911/12, 1912, 1913, 1914
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	22.341 m ²
Mietfläche:	ca. 18.000 m ²
c) Errichtungsjahr	Je nach Baukörper unterschiedlich
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 33.096.531,50
Nebenkosten:	EUR 2.935.056,41
Anschaffungskosten:	EUR 36.031.587,91
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	ca. 17.500 m ²
Büro (inkl. Nebenflächen):	ca. 500 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	in ausreichendem Maß vorhanden
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 224.017,68
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.040.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 49.457,18
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 20.662.500,00 (Simultanhaftung aller EZs)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 33.000.000,00
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 30.779.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	50107 Oberaschau
Bezirksgericht:	Vöcklabruck
Einlagezahl:	168
Grundstücksnummer:	3491/12, 3491/14
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	46.814 m ²
Mietfläche:	14.950
c) Errichtungsjahr	
	2011
d) Anschaffungsjahr	
	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 22.428.968,73
Nebenkosten:	EUR 1.653.483,37
Anschaffungskosten:	EUR 24.082.452,10
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14549 m ²
Büro (inkl. Nebenflächen):	400 m ²
PKW-/WAB-Sellplätze	61/63
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 1.400,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 76.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 2.905,84
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	EUR 29.612.500,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.800.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 23.280.500,00

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 25.393,70
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 58.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 38.786,28
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 13.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 26.430.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragsverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 25.244.000,00

A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	51224 Pernaun
Bezirksgericht	Wels
Einlagezahl:	2535
Grundstücksnummer:	436/4 und 436/9
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	27.255 m ²
Mietfläche:	15.704 m ²
c) Errichtungsjahr	2005
d) Anschaffungsjahr	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.950.000,00
Nebenkosten:	EUR 384.478,17
Anschaffungskosten:	EUR 7.334.478,17
f) vermietbare Fläche	
Logistik (inkl. Büro- und Sozialbereich):	15.704 m ²
Stellplätze:	38
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 933,65
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 67.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 854,52
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 11.605.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswert- und Vergleichswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 9.794.000,00

A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01006 Landstraße
Bezirksgericht:	Innere Stadt Wien
Einlagezahl:	2185
Grundstücksnummer:	2598/1, 2600/1, 2600/2, 3128/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.644 m ²
Mietfläche:	4.151 m ²
c) Errichtungsjahr	2008
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 8.917.000,00
Nebenkosten:	EUR 619.641,97
Anschaffungskosten:	EUR 9.536.641,97
f) vermietbare Fläche	
Büro:	3.936 m ²
Geschäft:	215 m ²
Stellplätze:	55
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 52.286,30
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 175.400,00
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) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 60.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 11.500.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 11.708.500,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01214 Unterbaumgarten
Bezirksgericht:	Fünfhaus
Einlagezahl:	914
Grundstücksnummer:	305/2 und 258/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.711 m ²
Mietfläche:	3.240 m ²
c) Errichtungsjahr	2005/2006
d) Anschaffungsjahr	2006
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.365.000,00
Nebenkosten:	EUR 647.990,48
Anschaffungskosten:	EUR 10.012.990,48
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Nebenflächen):	1.616 m ²
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	1.624 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	42
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 6.188,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 2.429.900,00
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 8.910.000,00
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 8.563.500,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01209 Ober St. Veit
Bezirksgericht	Hietzing
Einlagezahl:	214
Grundstücksnummer:	372/6
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.962 m ²
Mietfläche:	6.168 m ²
c) Errichtungsjahr	1977 - 1979 / Revitalisierung 2001
d) Anschaffungsjahr	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 13.725.000,00
Nebenkosten:	EUR 751.090,68
Anschaffungskosten:	EUR 14.476.090,68
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Keller- und Lagerflächen):	6.168 m ²
Stellplätze:	48
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 26.607,69
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 225.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 15.450.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 11.422.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01307 Sechshaus
Bezirksgericht	Fünfhaus
Einlagezahl:	364
Grundstücksnummer:	233/1 und 233/6
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.218 m ²
Mietfläche:	6.071 m ²
c) Errichtungsjahr	2003
d) Anschaffungsjahr	2008
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 12.750.000,00
Nebenkosten:	EUR 696.921,02
Anschaffungskosten:	EUR 13.446.921,02
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Nebenflächen):	5.522 m ²
Lager:	549 m ²
Stellplätze:	67
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 43.424,11
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 276.500,00
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 18.347.801,82
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Method bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 14.531.500,00

A – 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 40

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01803 Inzersdorf
Bezirksgericht	Liesing
Einlagezahl:	3731
Grundstücksnummer:	1784/21
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	18.659 m ²
Mietfläche:	19.411 m ²
c) Errichtungsjahr	1998
d) Anschaffungsjahr	2015
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.098.164,61
Anschaffungskosten:	EUR 33.098.164,61
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	19.095 m ²
Stellplätze:	575
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 105.980,15
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 449.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 16.900,20
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 21.700.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 49.444.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 41.160.000,00

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

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

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	05210 Leopoldsdorf
Bezirksgericht:	Schwechat
Einlagezahl:	EZ 1092 und EZ 77
Grundstücksnummer:	118/5 und 118/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	70.947 m ²
Mietfläche:	keine, da Grundstück
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 8.049.472,09
Nebenkosten:	EUR 479.815,45
Anschaffungskosten:	EUR 8.529.287,54
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Grundstück
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Nur Eigentum am Grundstück – Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.969,47
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 98.000,00
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 nach dem Vergleichswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 9.389.500,00

A – 9500 Villach, Ringmauergasse 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:	EUR <u>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 11.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 1.509,96
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.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 3.212.500,00

3.3. in Deutschland

D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Prenzlauer Berg
Amtsgericht:	Mitte (Berlin)
Blatt:	22683N
Flurstücke:	3040, 3055
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	19.182 m ²
Mietfläche:	16.856 m ²
c) Errichtungsjahr	1888 / Sanierung 2011
d) Anschaffungsjahr	2022
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 58.300.000,00
Nebenkosten:	EUR 4.421.202,15
Anschaffungskosten:	EUR 62.721.202,15
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	16.856 m ²
Stellplätze:	22
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 41.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 21.764,16
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Denkmalschutz
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 30.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 34.464.646,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 49.075.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Prenzlauer Berg
Amtsgericht:	Mitte
Blatt:	772N
Flurstücke:	111, 112, 113, 114
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	7.096 m ²
Mietfläche:	16.021 m ²
c) Errichtungsjahr	1999
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 40.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 3.988.738,39
Anschaffungskosten:	EUR 44.488.738,39
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	11.062 m ²
Seniorenzentrum:	4.959 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	27
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 21.771,47
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 295.900,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 32.229,24
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 25.180.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 54.691.223,90
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 45.600.000,000

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Steglitz
Amtsgericht:	Schöneberg
Blatt:	2182
Flurstücke:	4267/61
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.087 m ²
Mietfläche:	5.242 m ²
c) Errichtungsjahr	ca. 1910/1950/2010 - 2013 kernsaniert
d) Anschaffungsjahr	2013
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 793.118,69
Anschaffungskosten:	EUR 10.293.118,69
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	1.678 m ²
Wohnen:	3.812 m ²
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 138.887,01
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 328.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 14.723,86
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschulden ohne Brief zu EUR 2.850.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 13.395.706,00
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 14.600.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Treptow
Amtsgericht:	Köpnick
Blatt:	7296N
Flurstücke:	180
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.039 m ²
Mietfläche:	2.966 m ²
c) Errichtungsjahr	1900 / Sanierung und Zubau ca. 2000
d) Anschaffungsjahr	2021
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.350.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 1.159.195,98</u>
Anschaffungskosten:	EUR 10.509.195,98
f) vermietbare Fläche	
Wohnen:	1.129 m ²
Gewerbe (inkl. Keller):	1.837 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	7
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 33.019,03
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 49.900,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 7.737,93
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 6.700.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 8.225.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 9.330.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lehe-Süd
Amtsgericht:	Bremerhaven
Blatt:	4366
Flurstücke:	38/50
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.768 m ²
Mietfläche:	7.281 m ²
c) Errichtungsjahr	2021
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 26.145.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.739.869,18
Anschaffungskosten:	EUR 28.884.869,18
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	7.281 m ²
Stellplätze:	58
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 16.693,93
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 32.400,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 38.622,86
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 16.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 24.990.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 24.600.000,00

D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Chemnitz
Amtsgericht:	Chemnitz
Blatt:	7196
Flurstücke:	4088
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.177 m ²
Mietfläche:	ca. 22.080
c) Errichtungsjahr	1994 entkernt und komplett saniert
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 32.350.000,00
Nebenkosten:	EUR 3.032.399,75
Anschaffungskosten:	EUR 35.382.399,75
f) vermietbare Fläche	
Büro:	ca. 16.980 m ²
Handel:	ca. 5.100 m ²
Stellplätze:	43
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 2.211.438,49
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 4.836.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 86.366,76
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 12.900.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 51.328.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 31.959.500,00

D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Borna
Amtsgericht:	Chemnitz
Blatt:	2713
Flurstücke:	149/2, 151/81,
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	15.859 m ²
Mietfläche:	11.301 m ²
c) Errichtungsjahr	2023
d) Anschaffungsjahr	2021
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 41.150.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.472.077,86
Anschaffungskosten:	EUR 43.622.077,86
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.301 m ²
Stellplätze:	208
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 300.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	keine
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 20.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 33.757.325,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 37.445.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Dortmund
Amtsgericht:	Dortmund
Blatt:	55275
Flurstücke:	607, 1735, 1737, 1804
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	6.591 m ²
Mietfläche:	4.347 m ²
c) Errichtungsjahr	2004
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 7.038.233,93
Nebenkosten:	EUR 564.591,19
Anschaffungskosten:	EUR 7.602.825,12
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Nebenräumen und Lagerflächen):	4.347 m ²
Stellplätze:	171
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 807.049,45
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 808.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 13.780,48
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 9.541.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 7.546.500,00

D – 01069 Dresden, Henriette-Heber-Straße 6

Bei der Liegenschaft handelt es sich um einen im Jahr 2015 erbauten Bürokomplex für die Agentur für Arbeit in Dresden, die langfristig im Objekt eingemietet ist. Das Objekt wurde in moderner Bauweise und nach neuesten Anforderungen an Energieeffizienz in Modulbauweise errichtet. Es ist ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel in wenigen Minuten gegeben. Direkt nebenan ist das Jobcenter der Stadt Dresden angesiedelt, woraus sich Synergieeffekte ergeben können. Das gesamte Objekt kann bei Bedarf zu Wohnungen oder Seniorenapartments 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 84.281,75
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 237.600,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 68.721,24
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 15.680.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 26.429.900,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 29.800.000,00

D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 78, NOVOTEL

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/506
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.954 m ²
Mietfläche:	9.893 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2021
d) Anschaffungsjahr	
	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 34.767.000,00
Nebenkosten:	EUR 4.170.993,85
Anschaffungskosten:	EUR 38.937.993,85
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	9.893 m ²
Stellplätze Tiefgarage:	102
Stellplätze Außenbereich:	26
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 18.159,43
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 55.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 18.136,80
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	Grundschild ohne Brief zu EUR 14.800.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 29.762.480,00
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 36.330.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/507
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.405 m ²
Mietfläche:	5.300 m ²
c) Errichtungsjahr	2021
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 20.690.500,00
Nebenkosten:	EUR 2.485.931,81
Anschaffungskosten:	EUR 23.176.431,81
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	5.300 m ²
Stellplätze Tiefgarage:	51
Stellplätze Außenbereich:	12
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 18.159,46
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 45.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 10.301,48
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 9.400.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 18.040.833,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 22.830.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Duisburg
Amtsgericht:	Duisburg
Blatt:	23489
Flurstücke:	345
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.056 m ²
Mietfläche:	9.169 m ²
c) Errichtungsjahr	2010
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 24.550.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.869.110,12
Anschaffungskosten:	EUR 27.419.110,12
f) vermietbare Fläche	
Büro:	9.169 m ²
Stellplätze:	125
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 86.793,70
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 693.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 16.154,13
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 13.900.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 26.170.456,20
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 26.350.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Altenessen
Amtsgericht:	Essen
Blatt:	9960
Flurstücke:	428
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.778 m ²
Mietfläche:	2.980 m ²
c) Errichtungsjahr	2013
d) Anschaffungsjahr	2014
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 5.550.000,00
Nebenkosten:	EUR 480.969,03
Anschaffungskosten:	EUR 6.030.969,03
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	2.980 m ²
Stellplätze:	75
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 25.349,57
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 20.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 7.163,08
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 3.300.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 7.075.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 6.390.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Frankfurt (Oder)
Amtsgericht:	Frankfurt (Oder)
Blatt:	11500
Flurstücke:	15, 16/1, 35, 46, 47, 65
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.387 m ²
Mietfläche:	rund 8.080 m ²
c) Errichtungsjahr	2014
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 14.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.824.934,44
Anschaffungskosten:	EUR 16.724.934,44
f) vermietbare Fläche	
Büro:	rund 8.080 m ²
Stellplätze:	3 (weitere 50 Stellplätze wurden durch einen Dienstbarkeitsvertrag auf einem Nachbargrundstück gesichert)
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 137.446,23
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 388.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 45.885,60
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschuld ohne Brief zu EUR 9.010.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 23.823.800,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 16.050.000,00

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 94.939,16
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 848.600,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 23.023,21
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 8.000.000,00 (Simultanhaftung)
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 10.135.000,00

D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Halle
Amtsgericht:	Halle (Saale)
Blatt:	31956
Flurstücke:	14/6316, 14/6264, 14/5326, 14/6318, 14/6321, 14/6320, 14/6323 und 14/6324
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.049 m ²
Mietfläche:	6.661 m ²
c) Errichtungsjahr	2019
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 20.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.016.684,24
Anschaffungskosten:	EUR 22.516.684,24
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	6.661 m ²
Stellplätze:	43
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 30.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 11.483,76
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 22.135.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 20.905.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	26129
Flurstücke:	119/49
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	8.980 m ²
Mietfläche:	8.160 m ²
c) Errichtungsjahr	2018
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 27.929.275,61
Nebenkosten:	EUR 2.919.750,22
Anschaffungskosten:	EUR 30.849.025,83
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	8.160 m ²
Stellplätze:	120
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 53.192,90
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 35.700,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 16.398,76
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 Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 28.805.000,00

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 errichtet und verfügt über eine nutzungsspezifisch gute Lage. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter ist Ende 2020 erfolgt. Die Abwicklung des Ankaufs erfolgte im ersten Quartal 2021. Auf dem Nachbargrundstück ist der fertiggestellte Neubau des Jobcenters entstanden, dieser wurde 2017 für den LLB Semper Real Estate erworben. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	26696
Flurstücke:	119/51
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	12.089 m ²
Mietfläche:	11.606 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2020
d) Anschaffungsjahr	
	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 40.119.080,96
Nebenkosten:	EUR 3.524.884,11
Anschaffungskosten:	EUR 43.643.965,07
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.606 m ²
Stellplätze:	200
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 126.544,02
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 95.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 22.478,92
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	
	Grundschild ohne Brief zu 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 des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 38.445.000,00

D – 04103 Leipzig, Georgiring 13

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 4-Stern-Hotel und Seniorenzentrum in der Leipziger Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und wurde laufend instandgehalten. Das Seniorenheim verfügt über insgesamt 159 Pflegeplätze, das Hotel bietet neben zwei Restaurants, einer Bar, einer Sommerterrasse sowie fünf Veranstaltungsräumen, 97 hochwertig eingerichtete Zimmer und 4 Suiten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage und die zahlreichen Bus- und Bahnverbindungen 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 63.473,75
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.183.700,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 28.707,78
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Denkmalschutz
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 20.680.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 45.241.180,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 36.690.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Connewitz
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	4280
Flurstücke:	304
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.800 m ²
Mietfläche:	2.121 m ²
c) Errichtungsjahr/Sanierungsjahr	1899/1998
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 2.800.000,00
Nebenkosten:	EUR 298.254,35
Anschaffungskosten:	EUR 3.098.254,35
f) vermietbare Fläche	
Wohnfläche:	1.332 m ²
Geschäftsfläche:	789 m ²
Stellplätze:	12
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 74.555,51
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 339.400,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 4.919,83
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	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 2.400.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 5.898.417,20
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 2.855.000,00

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 1996 errichteten Neubau, welcher zusammen mit dem benachbarten Altbau für den Fonds erworben worden ist.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Connewitz
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	615
Flurstücke:	305
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.492 m ²
Mietfläche:	4.000 m ²
c) Errichtungsjahr	1996
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 690.273,05
Anschaffungskosten:	EUR 7.190.273,05
f) vermietbare Fläche	
Wohnfläche	ca. 1.650 m ²
Gewerbefläche	ca. 2.350 m ²
Tiefgaragenplätze:	49
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 78.289,35
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.740.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 9.977,49
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 5.100.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 12.300.117,32
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 6.365.000,00

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 262.151,72
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 215.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 31.527,26
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	Grundschild ohne Brief zu EUR 7.400.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 21.042.385,78
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 13.600.000,00



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

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Leipzig
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	8265-8286
Flurstücke:	4951
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.186 m ²
Mietfläche:	12.600 m ²
c) Errichtungsjahr	1995/2016
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 29.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.938.926,85
Anschaffungskosten:	EUR 31.838.926,85
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	6.100 m ²
Gewerbe, Wohnungen, Arztpraxe	6.500 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	174
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 108.999,60
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 752.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 20.145,50
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschuld ohne Brief zu EUR 18.530.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 43.364.016,33
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 34.150.000,00

D – 39114 Magdeburg, Herrenkrug 3

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Magdeburg
Amtsgericht:	Magdeburg
Blatt:	47270
Flurstücke:	5/2, 10000, 10001, 7/1, 10003, 10007, 10008, 10012, 10014
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	26.353 m ²
Mietfläche:	12.319 m ²
c) Errichtungsjahr	1994
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 27.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.914.074,25
Anschaffungskosten:	EUR 29.814.074,25
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	12.319 m ²
Stellplätze auf Grundstück/benachbart:	4/196
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 49.588,54
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 198.400,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 21.819,12
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 11.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 38.151.785,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 28.150.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Norf
Amtsgericht:	Neuss
Blatt:	6072
Flurstücke:	327 und 328
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.555 m ²
Mietfläche:	3.283 m ²
c) Errichtungsjahr	2006
d) Anschaffungsjahr	2006
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.465.000,00
Nebenkosten:	EUR 472.034,97
Anschaffungskosten:	EUR 6.937.034,97
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Neben- und Lagerflächen):	3.283 m ²
Stellplätze:	62
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 44.636,04
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 52.600,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 7.556,88
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 4.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 11.660.000,00
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 7.465.000,00

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	
Grundstücksgröße:	22.145 m ²
Mietfläche:	16.792 m ²
c) Errichtungsjahr	1998
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.560.937,49
Anschaffungskosten:	EUR 33.560.937,49
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe:	16.792 m ²
Stellplätze:	380
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 218.012,58
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 674.900,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 35.405,12
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 15.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 36.355.714,01
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 31.050.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Ratingen
Amtsgericht:	Ratingen
Blatt:	16270
Flurstücke:	856 und 959
Anteile:	Flurstück 856: 3/4; Flurstück 959: 1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.858 m ²
Mietfläche:	6.767 m ²
c) Errichtungsjahr	
	1994 / Mieterausbauten 1997
d) Anschaffungsjahr	
	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 13.700.000,00
Nebenkosten:	EUR 892.574,73
Anschaffungskosten:	EUR 14.592.574,73
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lager- und Nebenflächen):	6.767 m ²
Stellplätze:	117
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 1.642.132,98
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 2.850.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 4.083,79
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 5.200.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 21.230.000,00
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 13.095.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Bad
Amtsgericht:	Salzgitter
Blatt:	6893, 10932, 10948, 10962
Flurstücke:	7, 2/28, 12/9, 8/1, 8/2, 2/27, 2/33, 9/4, 9/6, 10/1, 10/4, 11/2, 12/3, 2/26, 2/30, 4/4, 5/1, 5/2, 5/3, 12/14, 12/15
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	23.225 m ²
Mietfläche:	9.319 m ²
c) Errichtungsjahr	2008
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 23.535.060,00
Nebenkosten:	EUR 1.637.208,23
Anschaffungskosten:	EUR 25.172.268,23
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe:	9.319 m ²
Stellplätze:	319
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 70.437,96
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 432.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 26.714,92
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 12.500.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 21.970.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 21.395.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Beckendorf
Amtsgericht:	Winsen (Luhe)
Blatt:	440, 450 und 480
Flurstücke:	32/12, 31/14, 32/13, 56/9, 32/57, 33/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	15.665 m ²
Mietfläche:	10.420 m ²
c) Errichtungsjahr	2007 / 2011 / 2015
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 17.700.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.598.764,44
Anschaffungskosten:	EUR 19.298.764,44
f) vermietbare Fläche	
Lagerfläche:	8.045 m ²
Büro (inkl. Sanitär- und Nebenflächen):	2.375 m ²
Ladestationen LKW:	59
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 221,25
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 136.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 17.030,80
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 8.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.680.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 17.400.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Zwickau
Amtsgericht:	Zwickau
Blatt:	16255
Flurstücke:	1011, 1011/m
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.030 m ²
Mietfläche:	7.037 m ²
c) Errichtungsjahr	2019
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 18.948.950,09
Nebenkosten:	EUR 1.860.033,59
Anschaffungskosten:	EUR 20.808.983,59
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	7.037 m ²
Stellplätze:	160
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 18.963,77
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 105.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 42.804,32
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 9.900.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 21.022.000,00
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 17.580.000,00

3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften

A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73–75 (Gebäude in Bau)

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01101 Favoriten
Bezirksgericht	Favoriten
Einlagezahl:	940
Grundstücksnummer:	231
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.660 m ²
Mietfläche:	11.562 m ²
c) Errichtungsjahr	in Bau (geplante Fertigstellung 2024)
d) Anschaffungsjahr	2022
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis (gesamt nach Zahlung aufgrund Baufortschritt bei Fertigstellung):	EUR 88.316.790,00
f) vermietbare Fläche	
Büro:	5.354 m ²
Gewerbe (inkl Lagerfläche):	4.382 m ²
TG-Stellplätze:	110
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Das Objekt befindet sich noch in Bau
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 136.500,00
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) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 35.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	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 79.325.000,00
Im Fondsvermögen verbuchter Vermögenswert (bereits geleistete Zahlungen nach Baufortschritt)	EUR 53.241.619,12

3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften

LLB Immo Beteiligungs GmbH

Heßgasse 1, 1010 Wien, FN 575525k

Gründungsjahr: 2021

Gesellschafter:

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

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag

Anlagevermögen	EUR	0,00
Umlaufvermögen	EUR	28.689,98
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	7.080,00
Darlehen des LLB Semper Real Estate	EUR	0,00
Darlehen eines Dritten	EUR	0,00

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

CTK Projekt GmbH & Co KG

Heßgasse 1, 1010 Wien, FN 564233f

Erwerbsjahr: 2022

Komplementär

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

Kommanditist:

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

Gesellschaftskapital:	EUR	20,00
Anschaffungskosten der Beteiligung (nach Baufortschritt zum Stichtag bezahlt)*	EUR	53.241.619,12
Anschaffungsnebenkosten	EUR	2.766.116,84

Vermögensaufstellung zum Stichtag

Anlagevermögen	EUR	0,00
Umlaufvermögen	EUR	353.971,49
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	546.343,86
Darlehen des LLB Semper Real Estate	EUR	24.263.878,28
Darlehen eines Dritten	EUR	0,00

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

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

%-Anteil am
Fondsvermögen

D) BANKGUTHABEN

Guthaben Bankguthaben	EUR	16.785.334,47	2,48%
------------------------------	-----	---------------	-------

E) SONSTIGES VERMÖGEN

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Mietenforderungen	EUR	10.359.156,45	1,53 %
Betriebskostenverrechnungen	EUR	2.404.532,28	0,36 %
Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten)	EUR	2.687.419,28	0,40 %
Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	EUR	15.451.108,01	2,29 %

Zinsansprüche

aus Kontokorrentguthaben	EUR	113.807,17	0,02 %
aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %
aus Wertpapieren	EUR	0,00	0,00 %
Summe Zinsansprüche	EUR	113.807,17	0,02 %

Andere Vermögensgegenstände

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	0,00	0,00 %
Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	1.864.097,13	0,28 %
Noch nicht aktivierte Anschaffungsnebenkosten	EUR	2.766.116,84	0,41 %
Sonstige Forderungen	EUR	12.569,21	0,00 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
Summe andere Vermögensgegenstände	EUR	4.642.783,18	0,69 %

<u>Forderungen aus Grundstücks-Gesellschaften</u>	EUR	3.058.363,91	0,45 %
---	-----	--------------	--------

F) VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen

Aufgenommenes Kapital	EUR	-442.089.770,12	-65,44 %
Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	-4.709.162,88	-0,70 %
Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	EUR	-446.798.933,00	-66,14 %

Lieferantenverbindlichkeiten

Grundstückskäufe und Bauvorhaben	EUR	-291.248,18	-0,04 %
Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-194.977,43	-0,03 %
Summe Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-486.225,61	-0,07 %

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 %

<u>Verbindlichkeiten gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft</u>	EUR	0,00	0,00 %
--	-----	------	--------

Sonstige Verbindlichkeiten

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	-738.058,83	-0,11 %
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-657.363,28	-0,10 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
Zinsen aus Kontokorrentguthaben	EUR	0,00	0,00 %
Zinsen aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %
Summe sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-1.395.422,11	-0,21 %

<u>Rückstellungen</u>	EUR	-22.451.136,65	-3,32 %
-----------------------	-----	----------------	---------

Verbindlichkeiten, die im Rechenjahr eingegangen wurden:

	Stand am Beginn des Rechenjahres	Veränderung	Stand am Ende des Rechenjahres
aus Kreditaufnahmen	-217.085.845,61	-229.713.087,39	-446.798.933,00
Lieferantenverbindlichkeiten	-968.056,92	481.831,31	-486.225,61
aus der Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	-1.559.239,38	163.817,27	-1.395.422,11

G) GESAMTÜBERSICHT / Nettobestandswert

Vermögensstand	Kurswert in EUR	Fondsvermögen
Wertpapiere	13.268.363,94	1,96 %
Derivative Instrumente	0,00	0,00 %
Immobilien und immobilienähnliche Rechte ¹⁾	1.093.509.750,47	
davon bebaute Grundstücke:	1.030.698.645,43	152,57 %
davon Wohnungseigentum:	0,00	0,00 %
davon in Bau befindliche Immobilien:	0,00	0,00 %
davon sonstige Immobilien:	9.569.485,92	1,42 %
davon über Grundstücks-Gesellschaften-In Bau befindliche Immobilien:	53.241.619,12	7,88 %
Beteiligungen	-157.372,37	
davon Beteiligung an Komplementärgesellschaft:	35.000,00	0,01 %
davon Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaft:	-192.372,37	-0,50 %
Bankguthaben	16.785.334,47	2,49 %
Sonstiges Vermögen	23.266.062,27	3,44 %
Vermögen insgesamt	1.146.672.138,78	
Verbindlichkeiten	-448.680.580,72	-66,42 %
Rückstellungen	-22.451.136,65	-3,32 %
Nettobestandswert	675.540.421,41	100,00 %

¹⁾ inklusive Anschaffungsnebenkosten (EUR 37.910.631,35)

Anteilwert Ausschüttungsanteile	EUR 119,99
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.107.919,80577 Stück

Anteilwert Ausschüttungsanteile I	EUR 120,25
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile	EUR 176,24
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.794.147,68223 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile I	EUR 178,44
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,26700 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile	EUR 183,74
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.239,83767 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile I	EUR 186,35
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.117 Stück

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

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 2022 gezahlte Vergütungen in EUR

2022

Anzahl Mitarbeiter per 31.12.2022	inkl. Karenzen: 22 bzw. 19,58 FTEs / exkl. Karenzen: 22 bzw. 19,58 FTEs
fixe Vergütungen	1.532.957,71
variable Vergütungen	208.984,97
Summe Vergütungen für Mitarbeiter	1.741.942,68
Anzahl Risikoträger	4 bzw. 4 FTE
Vergütungen für Führungskräfte	648.129,66
Vergütungen für sonstige Risikoträger	105.488,13
Summe Vergütungen für Risikoträger	753.617,79
Summe Vergütungen für sonstige Mitarbeiter	988.324,89

- 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. ANGABEN ZU NACHHALTIGKEIT

1. NACHHALTIGKEITSBEZOGENE INFORMATIONEN

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

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

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

Gemeinsam mit den Anforderungen an Vollständigkeit, Aktualität, Relevanz und Vergleichbarkeit zählen „Transparenz“ und „Überprüfbarkeit“ zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung und den Anforderungen der "EU-Taxonomie-Verordnung" (VO (EU) 2020/852). Dahingehende Maßnahmen werden für sämtliche Immobilien des LLB Semper Real Estate schrittweise vorgesehen. Für alle Objekte wurde die Ermittlung der Taxonomiefähigkeit abgeschlossen und in einer Datenbank erfasst. Eine Kombination dieser Datenbank mit der zentralen Immobiliendatenbank wird derzeit umgesetzt. Zusätzlich wurde eine Erhebung notwendiger Maßnahmen für das Erreichen eines Dekarbonisierungspfades für die Immobilien in Auftrag gegeben. Aus der zentralen Erfassung und Analyse der Objekte können zukünftig entsprechende Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit des Portfolios abgeleitet werden. Die Digitalisierung des Portfolios wird damit weiter vorangetrieben.

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

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

Die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen bei Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (sogenannte "Principal Adverse Impacts", kurz PAIs) ist kein verbindlicher Bewertungsfaktor bei Investmententscheidungen. Die LLB Immo KAG analysiert die im Anhang der Delegierten Verordnung zur Disclosure Verordnung angeführten Indikatoren auf Ebene des Fonds. Es werden aktuell folgende Indikatoren zur Analyse herangezogen: Fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Abfall.

2. UMGANG MIT NACHHALTIGKEITSRISIKEN BEI DER OBJEKTAUSWAHL

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

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

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

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

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

Bewirtschaftung

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

Die Erweiterung der Datenbasis für die weitere Analyse und Ermittlung weiterer Kennzahlen für die Veröffentlichung wird laufend vorangetrieben. Das ESG-Rating wurde in einer Datenbank erfasst und weitere ESG-Kennzahlen erhoben. 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 evaluiert. Diese Informationen sollen mit Verbrauchsdaten der Objekte und Taxonomie-Informationen kombiniert werden.

Der interne Prozess zum Umgang mit Nachhaltigkeit wurde überarbeitet und die zu erwartenden Anforderungen bei der Digitalisierung der Daten aufgenommen. Die technische Kombination von Immobiliendatenbank und Nachhaltigkeitsdaten wurde 2023 gestartet. Erste Auswertungen der gesammelten Daten aus der zentralen Immobiliendatenbank befinden sich derzeit in einem Teststadium. Die Digitalisierung des Datenbestands in Kombination mit Objekt- und Verbrauchsdaten wird weiter vorangetrieben, um zukünftig diesbezügliche Reportings automatisiert erstellen zu können. Mit externen Dienstleistern (Hausverwaltungen,

technische Objektbetreuer, etc.) wurden Möglichkeiten einer digitalen Verarbeitung vorhandener Verbrauchsdaten besprochen. Durch Erhebungsdaten gewerblicher Mieter und Installationen von Energiemonitoring soll die Erhebung und Qualität von ESG-Daten laufend optimiert werden. Eine Ausweitung auf Mietflächen in Zusammenarbeit mit den Mietern wird langfristig angestrebt.

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

Um einer möglichen zukünftigen nachhaltigen Ausrichtung des Fonds Rechnung zu tragen, werden die folgenden Maßnahmen getroffen: Bei Abschluss oder Erneuerung von Mietverträgen wird nach Möglichkeit mit den Mietern die Vereinbarung zu einem "grünen Mietvertrag" abgestimmt. Die Umsetzung einer Materialökologieliste bei der Vergabe von Baumaßnahmen wird fortgesetzt. Bei der Planung und Durchführung umfangreicher Umbauarbeiten von Bestandsobjekten soll die Anwendung von Materialökologielisten auf die künftige Anwendung von Taxonomie-Vorgaben vorbereiten.

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 zu einer möglichen zukünftigen nachhaltigen Ausrichtung des Fonds dar. Das im Herbst 2023 fertiggestellte Jobcenter in Chemnitz wurde mit einer DGNB gold Zertifizierung versehen. Ohne dazu verpflichtet zu sein, wurden bei einzelnen Einzelhandelsflächen im Zuge der Neugestaltung von Flächen die Lampen durch LED-Beleuchtung ersetzt und einige Immobilien des Portfolios verfügen bereits über Photovoltaik-Anlagen.

Liquiditätsveranlagung in Fonds

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

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

VII. IMMOBILIENMÄRKTE

Allgemein

Im Jahr 2023 setzte sich die in 2022 begonnen Trendwende nach dem langjährigen Aufwärtszyklus im Immobilienmarkt fort. Belastend waren weiterhin hohe Inflationsraten sowie das stark gestiegene Zinsniveau. Die Investmentumsätzen waren über das gesamte Jahr 2023 rückläufig. Die Kaufpreisvorstellungen von Käufern und Verkäufern lagen nach wie vor teilweise weit auseinander. Die Erwartungen der Verkäufer basierten größtenteils noch auf den Rahmenbedingungen vor der Marktveränderung, die Käufer dagegen haben die geänderten Parameter zu ihren Gunsten in den Renditevorstellungen verarbeitet.

Geplante Neubauprojekte wurden weiterhin teilweise zurückgestellt oder gänzlich gestoppt, da aufgrund der beschriebenen Faktoren keine ausreichende Rendite für Entwickler und Investoren darstellbar ist. Die fehlenden Entwicklungen von heute werden die fehlenden Immobilien von morgen darstellen. Diese Aussage lässt sich besonders im Segment Wohnen verdeutlichen: Aufgrund der demographischen Entwicklungen werden auch in den kommenden Jahren deutlich mehr Wohneinheiten nachgefragt werden und die in einigen Märkten bestehende Wohnungsknappheit weiter verstärken.

Zudem waren für alle Anlegergruppen alternative Anlagen insbesondere im Rentenbereich aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus deutlich attraktiver.

Österreich

Der Immobilienmarkt in Österreich hat sich im Jahr 2023 rückläufig entwickelt. Das Transaktionsvolumen lag rund ein Drittel unter dem langjährigen Durchschnitt. Das veränderte Zins- und Marktumfeld hat im Jahr 2023 dazu geführt, dass so wenig Kapital wie seit 10 Jahren nicht mehr in Immobilien geflossen ist. Das Transaktionsvolumen lag insgesamt bei EUR 2,8 Milliarden.

Aufgrund der Unsicherheit kam es zu einem Rückzug ausländischer Investoren, so dass rund 85 Prozent des Transaktionsvolumens auf österreichische Investoren entfiel.

Der Fokus der Investoren verlagerte sich in 2023 weg vom Wohnsegment, das in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen hatte, hin zu Büroimmobilien und Einzelhandelsobjekten.

Im gesamten Jahr war ein Anstieg der Renditen über alle Nutzungsarten festzustellen. Im Wohnbereich fiel dieser im Vergleich zum absoluten Renditetiefpunkt in 2021 mit einer Steigerung von über 50% am stärksten aus. Ab dem zweiten Halbjahr flachten die Renditeanstiege in allen Nutzungsarten ab.

Deutschland

Auch der Investmentmarkt in Deutschland entwickelte sich in 2023 rückläufig, die Transaktionsvolumina reduzierten sich insgesamt über alle Nutzungsarten aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, hohe Inflation, gestiegene Bau- und Energiepreise sowie gestiegener Zinsen. Das Investmentvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland lag im Jahr 2023 bei rund EUR 23,3 Mrd., was einem Rückgang von rund 57% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Kaufzurückhaltung war das ganze Jahr über zu spüren. Der Büroimmobilienmarkt hat die erste Position als stärkste Nutzungsart bei Gewerbeimmobilien an das Logistiksegment verloren, das auf einen Anteil von rund 26% kam und damit knapp vor dem Bürosegment gelandet ist.

Die Investorengruppen waren breit gestreut, stärkste Gruppe waren Immobilienspezialfonds gefolgt von Investment/Asset Managern allgemein. Ausländische Käufer waren unterdurchschnittlich vertreten und lagen unter dem langjährigen Durchschnitt.

Der Aufwärtstrend der Renditen im Gewerbeimmobilienbereich hielt auch in 2023 an und es war ein Anstieg über alle Nutzungsarten hinweg festzustellen, der Anstieg fiel im Bürobereich am stärksten aus.

Auch im Wohnimmobiliensegment sanken die Transaktionsvolumina in 2023 auf den tiefsten Stand seit 2011 und betrug EUR 5,7 Mrd. und -60% gegenüber dem Vorjahr. Die Renditen im Wohnimmobilienbereich stiegen weiter, die Spitzenrendite überstieg wieder den Wert von 3%. Durch den rückläufigen Wohnungsneubau stiegen die Wohnungsmieten insbesondere in Ballungsräumen weiter an.

AUSBLICK

Nach dem schlechten Immobilienjahr 2023 wird ab dem zweiten Halbjahr 2024 eine Erholung im Kontext nachlassender Inflation und sinkender Zinsen erwartet. Die Preisvorstellung zwischen Käufer und Verkäufer nähern sich nach den divergierenden Vorstellungen in 2023 weiter an, so dass auch mit steigenden Investmentumsätzen gerechnet wird. Der Renditeanstieg sollte sich abflachen und im zweiten Halbjahr zu einer Stabilisierung der Renditen führen. Die fortlaufende Indexierung der Mieten wirkt sich ebenfalls stabilisierend aus.

Die weiterhin rückläufige Neubautätigkeit sowie das Verschieben von baureifen Projekten lässt für die kommenden Jahre einen Nachfrageüberhang in vielen Immobiliensegmenten erwarten. Insbesondere kommt diese Entwicklung Bestandsimmobilien zugute. Allerdings besteht hier oftmals der Bedarf einer Sanierung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten, die oftmals mit hohen Kosten verbunden ist, um auch zukünftig die Anforderungen der Nutzer und des Gesetzgebers zu erfüllen.

Die Attraktivität von Alternativenanlagen zu Immobilien, die selbst bei ersten Zinssenkungen oder einer Stabilisierung des Zinsniveaus im Vergleich zur Null-/Niedrigzinsphase vorhanden ist, wirkt sich nach wie vor dämpfend auf die Nachfrage der Investoren nach Immobilien - Produkten aus.

Wir gehen insgesamt unter den derzeit gegebenen Umständen von einer Stabilisierung der Immobilienmärkte spätestens ab dem zweiten Halbjahr 2024 aus, wobei wir die Marktentwicklung und mögliche Einflüsse auf die Bewertung weiterhin eng beobachten werden. Die weitere Entwicklung geopolitischer Ereignisse (z.B. Ukraine, Gaza) auf die wirtschaftliche und politische Lage und damit auf den Immobilienmarkt sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher abschätzbar und können kurzfristig einen negativen Einfluss haben.

Zur möglichen Wiederaufnahme der Auszahlung des Rückgabepreises in 2024 kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine definitive Aussage getroffen werden. Es besteht die Möglichkeit die Aussetzung, die bis zu 12 Monaten gilt, um weitere 12 Monate zu verlängern. Die Orders der Rückgabewünschen von Anlegern werden in der Zwischenzeit erfasst und gesammelt.

Das Fondsmanagement arbeitet weiterhin an den Maßnahmen – primär durch den Verkauf von Objekten, um Liquidität für Anleger, die ihre Anteile zurückgeben möchten, bei Wiederaufnahme der Auszahlung des Rückgabepreises bereitzustellen.

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.

Um die Liquiditätsquote im Fonds zu erhöhen, wurden die Verkaufsaktivitäten stark intensiviert und für zahlreiche Immobilien Verkaufstransaktionen eingeleitet.

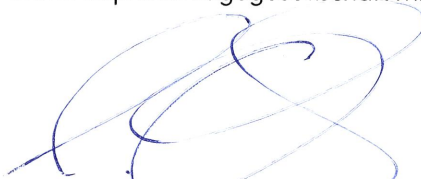
Mit der Veräußerung von Objekten zur Schaffung von Liquidität und der Anpassung des Immobilien- an das gesunkenen Fondsvolumen wird gleichzeitig auch eine Optimierung des Portfolios angestrebt, so dass sich für die verbleibenden Anleger keine Verschlechterung des verbleibenden Immobilienportfolios ergibt.

Wien, am 29. April 2024

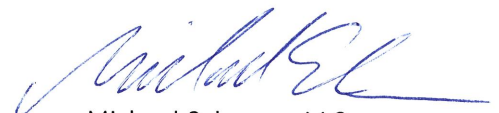
LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.



Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA



MMag. Louis Obrowsky



Michael Schoppe, M.Sc.

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

IX. STEUERLICHE BEHANDLUNG

Eine Veröffentlichung der steuerlichen Behandlung der Anteilscheine 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.

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	-7,5212	-7,5212	-7,5212	-7,5212
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	-0,3185	-0,3185	-0,3185	-0,3185
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	-7,2027	-7,2027	-7,2027	-7,2027
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,3185	0,3185	0,3185	0,3185
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	3,7054	3,7054	3,7054	3,7054
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	3,4973	3,4973	3,4973	3,4973
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
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-5,9198	-5,9198	-5,9198	-5,9198
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	2,2144	2,2144	2,2144	2,2144
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,0000
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 Substanzanzahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-7,5212	-7,5212	-7,5212	-7,5212
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)	-5,1854	-5,1854		-5,1854
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten.	0,0000	0,0000		0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/i/>).

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 Abs 1 Z 5 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 Abs 3 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	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode		-11,0409	-11,0409	-11,0409	-11,0409
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag		-0,4675	-0,4675	-0,4675	-0,4675
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG		-10,5734	-10,5734	-10,5734	-10,5734
Zuzüglich					
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag		0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)		0,4675	0,4675	0,4675	0,4675
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit		5,4372	5,4372	5,4372	5,4372
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien		5,1362	5,1362	5,1362	5,1362
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
Steuerfreie Dividenden					
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%		-8,6945	-8,6945	-8,6945	-8,6945
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds		3,2573	3,2573	3,2573	3,2573
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG		0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte	3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)					0,0000
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		-11,0409	-11,0409	-11,0409	-11,0409
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)		-7,6109	-7,6109		-7,6109
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten.		0,0000	0,0000		0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge					
Inlandsdividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Substanzgewinne		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)				
Inlandsdividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird	1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/i>).

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 Abs 1 Z 5 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 Abs 3 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	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode		-11,4989	-11,4989	-11,4989	-11,4989
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag		-0,4868	-0,4868	-0,4868	-0,4868
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG		-11,0120	-11,0120	-11,0120	-11,0120
Zuzüglich					
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag		0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)		0,4868	0,4868	0,4868	0,4868
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit		5,6580	5,6580	5,6580	5,6580
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien		5,3540	5,3540	5,3540	5,3540
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
Steuerfreie Dividenden					
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%		-9,0645	-9,0645	-9,0645	-9,0645
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds		3,4065	3,4065	3,4065	3,4065
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG		0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte	3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)					0,0000
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		-11,4989	-11,4989	-11,4989	-11,4989
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)		-7,9241	-7,9241		-7,9241
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten.		0,0000	0,0000		0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge					
Inlandsdividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Substanzgewinne		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)				
Inlandsdividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird	1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/i>).

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 Abs 1 Z 5 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 Abs 3 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	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	-7,1688	-7,1688	-7,1688	-7,1688
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	-0,3022	-0,3022	-0,3022	-0,3022
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	-6,8666	-6,8666	-6,8666	-6,8666
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,3022	0,3022	0,3022	0,3022
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	3,3835	3,3835	3,3835	3,3835
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	3,4831	3,4831	3,4831	3,4831
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
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-5,9326	-5,9326	-5,9326	-5,9326
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	2,5492	2,5492	2,5492	2,5492
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,0000
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 Substanzanzahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-7,1688	-7,1688	-7,1688	-7,1688
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)	-4,8666	-4,8666		-4,8666
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten.	0,0000	0,0000		0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oebk.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/l/>).

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 Abs 1 Z 5 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 Abs 3 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	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	-10,6957	-10,6957	-10,6957	-10,6957
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	-0,4511	-0,4511	-0,4511	-0,4511
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	-10,2447	-10,2447	-10,2447	-10,2447
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,4511	0,4511	0,4511	0,4511
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	5,0727	5,0727	5,0727	5,0727
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	5,1719	5,1719	5,1719	5,1719
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
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-8,8032	-8,8032	-8,8032	-8,8032
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	3,7305	3,7305	3,7305	3,7305
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,0000
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	-10,6957	-10,6957	-10,6957	-10,6957
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)	-7,2735	-7,2735		-7,2735
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten.	0,0000	0,0000		0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten))	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/gf/d>).

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 Abs 1 Z 5 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 dies 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 Abs 3 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) VT		31.12.2023			AT0000A1Z1A2
		Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode		-11,2230	-11,2230	-11,2230	-11,2230
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag		-0,4735	-0,4735	-0,4735	-0,4735
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG		-10,7495	-10,7495	-10,7495	-10,7495
Zuzüglich					
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag		0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)		0,4735	0,4735	0,4735	0,4735
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit		5,3452	5,3452	5,3452	5,3452
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien		5,4043	5,4043	5,4043	5,4043
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
Steuerfreie Dividenden					
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%		-9,1935	-9,1935	-9,1935	-9,1935
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds		3,8483	3,8483	3,8483	3,8483
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG		0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte 3)		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)					0,0000
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		-11,2230	-11,2230	-11,2230	-11,2230
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)		-7,6435	-7,6435		-7,6435
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten.		0,0000	0,0000		0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge					
Inlandsdividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
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
Substanzgewinne		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)					
Inlandsdividenden		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/>).

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 Abs 1 Z 5 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 Abs 3 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 2023, 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 2023 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

30. April 2024

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	156,26 % (29.12.2023)
Maximaler Wert	300 %

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im Rechenjahr	248,78 % (29.12.2023)
Maximaler Wert	200 %

Der ermittelte Maximalwert bei der Commitment Methode wurde im abgelaufenen Rechenjahr aufgrund des rückläufigen Fondsvolumens und des erhöhten Fremdfinanzierungsanteils überschritten. Aufgrund von Immobilienverkäufen und Reduktion von Fremdfinanzierungen soll der Wert wieder unter den maximalen Wert reduziert werden.

Anteil an schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen (direkt): 156,26 %

Entspricht iSd AIFMG dem Wert der Immobilien im Verhältnis zum Fondsvermögen

FONDSBESTIMMUNGEN GEMÄß IMMOINVFG IVM. 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 verbrieft 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 Kreditinstitutgruppe (§ 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 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 Anteilhaber 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 erstellen 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 ausbezahlen.

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

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

Reichen nach Ablauf einer Frist von zwölf Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte zu veräußern. Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien Vermögenswerte 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 Vorscheurechnung

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds entspricht dem Kalenderjahr.

Grundsätze der Vorscheurechnung

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

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 Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 Einkommensteuergesetz vorliegen.

Werden diese Voraussetzungen zum Auszahlungszeitpunkt nicht erfüllt, ist der gemäß ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts 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 Körperschaftsteuer 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 Grundstücksgesellschaften 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, Sao Paulo Stock Exchange
- 5.4.Hongkong: Hong Kong Futures Exchange Ltd.
- 5.5.Japan: Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
- 5.6.Kanada: Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
- 5.7.Korea: Korea Exchange (KRX)
- 5.8.Mexiko: Mercado Mexicano de Derivados
- 5.9.Neuseeland: New Zealand Futures & Options Exchange
- 5.10.Philippinen: Manila International Futures Exchange
- 5.11.Singapur: The Singapore Exchange Limited (SGX)
- 5.12.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)