

HALBJAHRESBERICHT 2023

gemäß § 13 ImmoInvFG

LLB Semper Real Estate

für das Rechnungsjahr vom
1. Jänner 2023 bis 30. Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 2 |
| I. AKTUELLE ORGANE | 3 |
| II. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS | 4 |
| 1. FONDSERGEBNIS | 4 |
| 2. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS | 5 |
| III. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE | 6 |
| IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG | 7 |
| 1. WERTPAPIERE | 7 |
| 2. DERIVATIVE INSTRUMENTE | 7 |
| 3. IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE | 8 |
| 3.1. Immobilienübersicht | 8 |
| 3.2. in Österreich | 11 |
| 3.3. in Deutschland | 33 |
| 3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften | 63 |
| 3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften | 64 |
| 4. BANKGUTHABEN | 65 |
| 5. SONSTIGES VERMÖGEN | 65 |
| 6. VERBINDLICHKEITEN | 66 |
| 7. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT | 67 |
| V. NACHHALTIGKEITSBERICHT | 68 |
| VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES | 68 |

I. AKTUELLE ORGANE

Verwaltungsgesellschaft

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

Aufsichtsrat

Kommerzialrat Karl Timmel (Vorsitzender), Wien

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

Mag. Anton Werner, Klosterneuburg

Mag. (FH) Katrin Pertl, Wien

Mag. Alexandre Loyoddin, EFA, CFP, Wien

Dipl. VW Bernhard Schmitt, Vaduz

Mag. Markus Wiedemann, Vaduz

Staatskommissäre

AD Gerald Bichler, Wien

Mag. Philipp Viski Hanka (Stellvertreter), Wien

Geschäftsführung

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

MMag. Louis Obrowsky, Wien

Michael Schoppe, M.Sc., Wien

Prokura

Mag. Karin Baumgartner, MSc, Wien

Depotbank (Verwahrstelle)

Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, Wien

Bankprüfer

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft, Wien

II. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

1. FONDSERGEBNIS

Bewirtschaftungsgewinne

| | | | |
|--|--------------------|---------------|---------------|
| Mieterträge | | 27.393.884,74 | |
| Baurechtszins | | 708.251,36 | |
| Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge | | 302.876,11 | |
| Dotierung Instandhaltungsrücklage | | -5.496.116,60 | |
| Ausgaben des Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten | | -1.876.150,69 | |
| Zinsverrechnung aus Treuhandkosten | | 6.297,59 | |
| Hausverwaltung | | | |
| Erträge/Aufwendungen aus Grundstücks-KGs | | -41.037,35 | |
| Finanzierungskosten: | | | |
| Interest Rate Swaps | 0,00 | | |
| Kreditzinsen | -4.846.631,43 | | |
| sonstige Finanzierungskosten | <u>-149.585,54</u> | -4.996.216,97 | |
| Steuern/Gebühren | | -277.689,94 | |
| ausländische Ertragssteuern | | -514.911,60 | |
| sonstige Kosten | | <u>0,00</u> | |
| | | | 15.209.186,65 |

Bewertungsergebnis

| | | | |
|---|----------------------|---------------------|----------------|
| Ergebnis der Neubewertung | -31.081.723,25 | | |
| Herstellungsaufwendungen | 0,00 | | |
| Gutachterkosten | -164.088,00 | | |
| Latente Steuern | 0,00 | | |
| anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten | <u>-4.011.068,65</u> | -35.256.879,90 | |
| Veräußerungsergebnis | | 0,00 | |
| Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG | | <u>7.051.375,98</u> | |
| | | | -28.205.503,92 |

Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

| | | | |
|------------------|--|-------------|------------|
| Zinserträge | | | |
| aus Bankguthaben | | 974.544,43 | |
| aus Wertpapieren | | 0,00 | |
| Negativzinsen | | <u>0,00</u> | |
| | | | 974.544,43 |

Allgemeine Aufwendungen

| | | | |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|---------------|
| Aufwendungen der Verwaltung | | | |
| für die Fondsverwaltung | -4.776.044,78 | | |
| für die Depotbank | <u>-691.819,11</u> | -5.467.863,89 | |
| sonstige Aufwendungen | | <u>-33.979,18</u> | |
| | | | -5.501.843,07 |

Ertrags- und Aufwandsausgleich

| | | | |
|--|--|-----------------------|--|
| Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren | | 0,00 | |
| Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren | | 0,00 | |
| Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG | | <u>-19.153.910,68</u> | |

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

-19.153.910,68

Korrektur Tagestransaktionen

553.530,64

Veränderung des nicht realisierten Fondsergebnisses

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

| | | |
|--|----------------------|-------------|
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Verluste) | 560.745,10 | |
| Nicht realisierte stille Lasten (Verluste) in Wertpapiere | 0,00 | |
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Gewinne) | 0,00 | |
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Verluste) | 0,00 | |
| Dotierung Instandhaltungsrücklage | 5.496.116,60 | |
| Abgrenzung Instandhaltungsrücklage | 644.460,65 | |
| Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG | <u>-7.051.375,98</u> | |
| | | -350.053,63 |

Fondsergebnis im Zeitraum vom 01.01.2023 bis 30.06.2023 / Nettoertrag **-18.950.433,67**

2. 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 | -1.967.301,63 | -9.368.396,41 |

Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

| | | |
|------------------------|---------------------|-----------------|
| Ausgabe von Anteilen | 13.912.451,04 | |
| Rücknahme von Anteilen | -257.617.877,94 | |
| Ertragsausgleich | <u>1.630.294,77</u> | -242.075.132,13 |

Nettoertrag (gem. Fondsergebnis Punkt III/2) -18.950.433,67

Schwebende Buchungen zum Rechnungsabschluss 0,00

Fondsvermögen per 30.06.2023 **817.396.874,07**

| | |
|--|-----------------------|
| Umlaufende Ausschüttungsanteile | 2.523.243,91200 Stück |
| Umlaufende Ausschüttungsanteile I | 151.968,51947 Stück |
| Umlaufende Thesaurierungsanteile | 2.129.433,44653 Stück |
| Umlaufende Thesaurierungsanteile I | 304.752,48242 Stück |
| Umlaufende Vollthesaurierungsanteile | 112.546,36710 Stück |
| Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I | 105.585 Stück |

III. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE

Tranchen für Retailgeschäft

| Datum | Fondsvermögen gesamt | Ausschüttungstranche | | | Thesaurierungstranche | | | | Vollthesaurierungstranche | | |
|------------|----------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------|
| | | errechneter Wert je Ausschüttungsanteil | Ausschüttung je Ausschüttungsanteil | Wertentwicklung (Performance) | errechneter Wert je Thesaurierungsanteil | zur Thesaurierung verwendeter Ertrag | Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvFG | Wertentwicklung (Performance) | errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil | zur Thesaurierung verwendeter Ertrag | Wertentwicklung (Performance) |
| 31.12.2022 | 1.087.790.836,28 | 128,65 | 2,50 | 2,28 % | 185,92 | 4,87 | 0,69 | 2,28 % | 193,09 | 5,78 | 2,28 % |
| 31.12.2021 | 1.150.198.297,22 | 128,06 | 2,30 | 1,81% | 181,96 | 2,71 | 0,20 | 1,81% | 188,78 | 3,02 | 1,81% |
| 31.12.2020 | 1.077.838.846,78 | 127,50 | 1,73 | 1,10 % | 179,02 | 2,02 | 0,30 | 1,10 % | 185,41 | 2,46 | 1,10 % |
| 31.12.2019 | 1.149.884.928,31 | 128,41 | 2,30 | 2,15 % | 177,36 | 3,00 | 0,29 | 2,14 % | 183,39 | 3,42 | 2,14 % |
| 31.12.2018 | 916.473.146,57 | 127,99 | 2,30 | 2,33 % | 174,02 | 2,84 | 0,38 | 2,33 % | 179,54 | 3,31 | 2,33 % |

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2004.

Tranchen für institutionelle Anleger

| Datum | Fondsvermögen gesamt | Ausschüttungstranche I | | | Thesaurierungstranche I | | | | Vollthesaurierungstranche I | | |
|------------|----------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------|
| | | errechneter Wert je Ausschüttungsanteil | Ausschüttung je Ausschüttungsanteil | Wertentwicklung (Performance) | errechneter Wert je Thesaurierungsanteil | zur Thesaurierung verwendeter Ertrag | Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvFG | Wertentwicklung (Performance) | errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil | zur Thesaurierung verwendeter Ertrag | Wertentwicklung (Performance) |
| 31.12.2022 | 1.087.790.836,28 | 129,11 | 3,00 | 2,54 % | 187,81 | 5,35 | 0,75 | 2,54 % | 195,33 | 6,35 | 2,54 % |
| 31.12.2021 | 1.150.198.297,22 | 128,48 | 2,59 | 2,07% | 183,40 | 3,13 | 0,25 | 2,07% | 190,49 | 3,49 | 2,07% |
| 31.12.2020 | 1.077.838.846,78 | 128,03 | 2,17 | 1,35 % | 180,04 | 2,43 | 0,36 | 1,35 % | 186,63 | 2,59 | 1,35 % |
| 31.12.2019 | 1.149.884.928,31 | 128,86 | 2,55 | 2,40 % | 177,98 | 3,41 | 0,35 | 2,40 % | 184,14 | 3,82 | 2,36 % |
| 31.12.2018 | 916.473.146,57 | 128,32 | 2,50 | 2,58 % | 174,22 | 3,06 | 0,41 | 2,59 % | 179,89 | 3,65 | 2,53 % |

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2017 (= Rumpfrechnungsjahr)

IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG

1. WERTPAPIERE

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

| ISIN | Wertpapierbezeichnung | Währung / Stück | Käufe im Berichtszeitraum | Verkäufe im Berichtszeitraum | Bestand 30.06.2023 | Kurs | Kurswert in EUR | % Anteil am Fondsvermögen |
|--------------|------------------------|-----------------|---------------------------|------------------------------|--------------------|------|-----------------|---------------------------|
| AT0000A20B48 | Semper Short Term Euro | EUR / STK | 0 | 0 | 590.258 | 91,6 | 54.067.633 | 6,61% |

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

2. DERIVATIVE INSTRUMENTE

Gemäß Artikel 3 der Fondsbestimmungen, werden derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG ausschließlich zur Absicherung eingesetzt.

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

3. IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

3.1. Immobilienübersicht

| Bestandsimmobilien | Anschaffungsnebenkosten (EUR) | Anschaffungskosten gesamt (EUR) | Mittelwert / Verkehrswert (EUR) |
|---|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| A – 5280 Braunau am Inn, Erlachweg 12 | 1.017.737,86 | 14.017.737,86 | 14.620.000,00 |
| A – 4653 Eberstalzell, 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 | 6.860.000,00 |
| A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 7a-11 | 783.438,52 | 11.628.438,52 | 13.180.000,00 |
| A – 9020 Klagenfurt, Feldkirchner Straße 266 | 653.986,71 | 10.203.986,71 | 11.600.000,00 |
| A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße 17 | 1.043.738,04 | 16.418.738,04 | 18.467.500,00 |
| A – 4040 Linz, Donauefeldstraße 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 | 25.819.500,00 |
| A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7 | 384.478,17 | 7.334.478,17 | 9.264.000,00 |
| A – 1050 Wien, Bräuhausgasse 37 / Christophgasse 1c | 582.842,38 | 11.082.842,38 | 13.942.500,00 |
| A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10 | 619.641,97 | 9.536.641,97 | 12.409.000,00 |
| 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 | 14.590.000,00 |
| A – 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 40 | 2.098.164,61 | 33.098.164,61 | 41.803.500,00 |
| A – 8055 Graz, Alte Poststraße 470 (Grundstück) | 837.883,31 | 12.607.883,31 | 12.923.500,00 |
| A – 8055 Graz, Schwarzer Weg 105 (Grundstück) | 464.879,06 | 6.554.879,06 | 7.825.000,00 |
| A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße, EZ 1092 und EZ 77 (Grundstück) | 479.815,45 | 8.529.287,54 | 9.136.500,00 |
| A – 4020 Linz, Poschacherstraße 37 (Grundstück) | 225.532,02 | 3.115.532,02 | 3.860.500,00 |
| A – 9500 Villach, Ringmauergasse 9 (Grundstück) | 196.832,01 | 2.686.832,01 | 3.213.000,00 |
| D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9 | 4.421.202,15 | 62.721.202,15 | 54.390.000,00 |
| D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18 | 3.988.738,39 | 44.488.738,39 | 46.550.000,00 |
| D – 12157 Berlin-Steglitz, Bismarckstr. 3-4 | 793.118,69 | 10.293.118,69 | 15.250.000,00 |

| | | | |
|---|---|--|--|
| 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 | 24.965.000,00 |
| D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7 | 3.032.399,75 | 35.382.399,75 | 31.959.500,00 |
| 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 | 29.250.000,00 |
| D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 78, NOVOTEL | 4.170.993,85 | 38.937.993,85 | 36.840.000,00 |
| D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 80, IBIS | 2.485.931,81 | 23.176.431,81 | 23.190.000,00 |
| 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 | 10.320.000,00 |
| D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10 | 2.016.684,24 | 22.516.684,24 | 20.585.000,00 |
| 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 | 3.060.000,00 |
| D – 04277 Leipzig, Kochstraße 138/Selnecker Straße 2 | 690.273,05 | 7.190.273,05 | 6.915.000,00 |
| D – 04209 Leipzig, Ratzelstraße 166/Kiewer Straße 1-5 | 1.196.696,72 | 13.796.696,72 | 14.700.000,00 |
| D – 04103 Leipzig, Stephanstraße 4-6/Goldschmidstraße 30 | 1.938.926,85 | 31.838.926,85 | 33.800.000,00 |
| 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, Homburgerstraße 25 | 892.574,73 | 14.592.574,73 | 13.095.000,00 |
| D – 38259 Salzgitter, Am Pflingstanger 19 | 1.637.208,23 | 25.172.268,23 | 23.465.000,00 |
| 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 | 19.360.000,00 |
| In Bau befindliche Immobilien | Kaufpreis gesamt nach Fertigstellung (EUR) | Mittelwert / Verkehrswert (EUR) | Im Fondsvermögen verbucht (EUR) |
| D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12 | EUR 41.150.000,00 | 37.995.000,00 | -3.155.000,00 |

| | | | |
|---|---------------|---------------|-------------------------|
| A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73-75 | 88.316.790,00 | 89.250.000,00 | 56.966.344,78 |
| | | Gesamt | 1.074.812.844,78 |

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 | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 232.500,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 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 14.620.000,00 |

A – 4653 Eberstalzell, Solarstrasse 14

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 51119 Mayrsdorf |
| Bezirksgericht: | Wels |
| Einlagezahl: | 195 |
| Grundstücksnummer: | 332/2, 332/3 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstückgröße: | 59.996 m ² |
| Mietfläche: | 23.975 m ² |
| c) Errichtungsjahr | |
| | 2008 |
| d) Anschaffungsjahr | |
| | 2019 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 29.414.670,00 |
| Nebenkosten: | EUR 2.194.523,44 |
| Anschaffungskosten: | EUR 31.609.193,44 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 23.975 m ² |
| PKW-/LKW-Stellplätze: | 69/60 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | |
| | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 1.172,21 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 29.600,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | |
| | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | |
| | keine |
| l) 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 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 60005 Deuchendorf |
| Bezirksgericht: | Bruck an der Mur |
| Einlagezahl: | 833 |
| Grundstücksnummer: | 782 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 10.003 m ² |
| Mietfläche: | 4.135 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2004 / 2008 |
| d) Anschaffungsjahr | 2011 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 5.100.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 365.330,81</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 5.465.330,81 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 4.135 m ² |
| Stellplätze: | 174 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 8.338,83 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 178.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 3.426,85 |
| 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 6.860.000,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 60005 Deuchendorf |
| Bezirksgericht | Bruck an der Mur |
| Einlagezahl: | 925 |
| Grundstücksnummer: | 778/3 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 29.737 m ² |
| Mietfläche: | 9.780 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1991 / 2014 generalsaniert |
| d) Anschaffungsjahr | 2017 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 10.845.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 783.438,52</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 11.628.438,52 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller-, Lager- und Werbeflächen): | 9.520 m ² |
| Büro | 260 m ² |
| Stellplätze: | 246 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 9.309,61 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 437.600,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | 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 13.180.000,00 |

A – 9020 Klagenfurt, Feldkirchner Straße 266

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 72196 Waltendorf |
| Bezirksgericht | Klagenfurt |
| Einlagezahl: | 242 |
| Grundstücksnummer: | 116/1 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 15.649 m ² |
| Mietfläche: | 12.032 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1999 |
| d) Anschaffungsjahr | 2012 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 9.550.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 653.986,71</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 10.203.986,70 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 12.032 m ² |
| Stellplätze: | 294 (123+171) |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 2.068,33 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 80.500,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 647,85 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 18.125.554,70 |
| 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 11.600.000,00 |

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 | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 369.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 8.500.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 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 18.467.500,00 |

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

Die Immobilie, welche als Forward-Purchase-Agreement 2019 erworben wurde, liegt in Linz, im Stadtteil Urfahr, nördlich der Donau und wurde Anfang 2020 fertiggestellt. Das Objekt besteht aus zwei je 4-geschossigen Bauteilen, die über zwei Brücken mit einander verbunden sind. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Untergeschoss und ist zwischen den einzelnen Bauteilen nicht durchgängig. Die gesamten Büroflächen sind langfristig an einen Mieter guter Bonität vermietet. Die Übergabe an den Mieter ist im 2. Quartal 2020 erfolgt. Die öffentlichen Anbindungen an den Personennahverkehr ist durch Bus- und Straßenbahnbindung gegeben.



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 45214 Katzbach |
| Bezirksgericht: | Urfahr |
| Einlagezahl: | 3580 |
| Grundstücksnummer: | 981/1 und 984 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 8.642 m ² |
| Mietfläche: | 9.630 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2020 |
| d) Anschaffungsjahr | 2019 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag): | EUR 32.000.000,00 |
| Nebenkosten (bisher): | EUR 2.403.807,90 |
| Anschaffungskosten (vorläufig): | EUR 34.403.807,90 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 9.630 m ² |
| TG-/Außenstellplätze: | 93/69 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 6.664,00 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 735.300,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 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: | <u>EUR 2.935.056,41</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 36.031.587,91 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | ca. 17.500 m ² |
| Büro (inkl. Nebenflächen): | ca. 500 m ² |
| Stellplätze (Tiefgarage): | in ausreichendem Maß vorhanden |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 63.734,17 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 947.200,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 26.631,94 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | 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 1.388,74 |
| 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 10.652,67 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 46.300,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 15.782,20 |
| 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 25.819.500,00 |

A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 51224 Pernau |
| Bezirksgericht: | Wels |
| Einlagezahl: | 2535 |
| Grundstücksnummer: | 436/4 und 436/9 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 27.255 m ² |
| Mietfläche: | 15.704 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2005 |
| d) Anschaffungsjahr | 2007 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 6.950.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 384.478,17</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 7.334.478,17 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Logistik (inkl. Büro- und Sozialbereich): | 15.704 m ² |
| Stellplätze: | 38 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 68.400,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 356,05 |
| 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 Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 9.264.000,00 |

Das Büro- und Geschäftshaus im 5. Wiener Gemeindebezirk bietet eine gute Verkehrs- und U-Bahn-Anbindung. Die Liegenschaft besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäudeteilen mit einer Gesamtmietfläche von ca. 4.700 m² und zeichnet sich durch sehr ansprechende, moderne Architektur sowie durch den gehobenen Ausstattungsstandard mit moderner Haustechnik aus. Der Verkaufsraum im Erdgeschoß ist langfristig an einen Lebensmitteldiskonter vermietet. Die U-förmigen Grundrisse der Obergeschoße die als Büroräumlichkeiten ausgestaltet sind, bieten flexible Aufteilungsmöglichkeiten. Die Flächen sind an mehrere Mieter vermietet, die Einzelflächen zwischen ca. 200 m² bis ca. 1.125 m² belegen. In zwei Untergeschoßen befinden sich 78 Stellplätze.



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01008 Margarethen |
| Bezirksgericht: | Innere Stadt Wien |
| Einlagezahl: | 331 |
| Grundstücksnummer: | 365/5 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstückgröße: | 1.625 m ² |
| Mietfläche: | 4.690 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2007 |
| d) Anschaffungsjahr | 2007 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 10.500.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 582.842,38 |
| Anschaffungskosten: | EUR 11.082.842,38 |
| Herstellungskosten: | EUR 579.662,75 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 3.563 m ² |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen): | 1.127 m ² |
| Stellplätze: | 78 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 5.078,32 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 151.800,00 |
| 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 16.450.000,00 (Simultanhaftung) |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 14.798.212,00 |
| 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 13.942.500,00 |

A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01006 Landstraße |
| Bezirksgericht: | Innere Stadt Wien |
| Einlagezahl: | 2185 |
| Grundstücksnummer: | 2598/1, 2600/1, 2600/2, 3128/2 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 1.644 m ² |
| Mietfläche: | 4.151 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2008 |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 8.917.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 619.641,97</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 9.536.641,97 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro: | 3.936 m ² |
| Geschäft: | 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 21.460,00 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 180.500,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 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 12.409.000,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01214 Unterbaumgarten |
| Bezirksgericht: | Fünfhaus |
| Einlagezahl: | 914 |
| Grundstücksnummer: | 305/2 und 258/2 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 3.711 m ² |
| Mietfläche: | 3.240 m ² |
| c) Errichtungsjahr | |
| | 2005/2006 |
| d) Anschaffungsjahr | |
| | 2006 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 9.365.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 647.990,48</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 10.012.990,48 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Nebenflächen): | 1.616 m ² |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 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 2.156.188,00 |
| 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 |

A – 1130 Wien, Hietzinger Kai 139

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01209 Ober St. Veit |
| Bezirksgericht | Hietzing |
| Einlagezahl: | 214 |
| Grundstücksnummer: | 372/6 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 2.962 m ² |
| Mietfläche: | 6.168 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1977 - 1979 / Revitalisierung 2001 |
| d) Anschaffungsjahr | 2007 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 13.725.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 751.090,68 |
| Anschaffungskosten: | EUR 14.476.090,68 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 6.168 m ² |
| Stellplätze: | 48 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 18.850,00 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 554.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 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: | <u>EUR 696.921,02</u> |
| 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 14.029,80 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 276.600,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 16.450.000,00 (Simultanhaftung) |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 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 14.590.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01803 Inzersdorf |
| Bezirksgericht | Liesing |
| Einlagezahl: | 3731 |
| Grundstücksnummer: | 1784/21 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 18.659 m ² |
| Mietfläche: | 19.411 m ² |
| c) Errichtungsjahr | |
| | 1998 |
| d) Anschaffungsjahr | |
| | 2015 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 31.000.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 2.098.164,61</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 33.098.164,61 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 19.095 m ² |
| Stellplätze: | 575 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | |
| | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 13.682,81 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 149.100,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | |
| | EUR 9.100,00 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | |
| | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | |
| | EUR 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 41.803.500,00 |

* Der Verkehrswert berücksichtigt die Modernisierung und Umbau

A – 8055 Graz, Alte Poststraße 470 (Grundstück)

Bei dieser Investition handelt es sich um ein Grundstück, auf dem ein Baurecht (sogenanntes Superädifikat) an einen Kinobetreiber vergeben wurde. Diese Liegenschaft befindet sich in Graz und umfasst eine Fläche von 32.124 m². Der LLB Semper Real Estate ist ausschließlich Eigentümer des Grundstücks.

| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 63118 Rudersdorf (63125 Webling) |
| Bezirksgericht | Graz-West |
| Einlagezahl: | 1218 |
| Grundstücksnummer: | 335/2, 335/11 und 335/12 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 32.124 m ² |
| Mietfläche: | keine, da Baurecht |
| c) Errichtungsjahr | - |
| d) Anschaffungsjahr | 2015 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 11.770.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 837.883,31</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 12.607.883,31 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | keine, da Baurecht |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 12.200,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 624,30 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | keine - nur Grundstück |
| Deckungsgrad: | - |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 12.923.500,00 |

A – 8055 Graz, Schwarzer Weq 105 (Grundstück)

Dieses Grundstück in Graz ist ca. 18.300 m² groß und es wurde ein Baurecht (sogenanntes Superädifikat) begeben. Das Grundstück ist mit einer Reparaturwerkstätte für Kraftfahrzeuge sowie einem Bürogebäude bebaut. Der Bestandszins ist wertgesichert vereinbart. Der LLB Semper Real Estate ist derzeit ausschließlich Eigentümer des Grundstücks. In den letzten Jahren wurde ein größerer Umbau des Objektes durchgeführt, im Zuge dessen wurde der LLB Semper Real Estate auch nach dem Berichtsstichtag 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): | keine, da Baurecht |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 7.673,47 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 184.300,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| 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 Ertragswert- und Vergleichswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 7.825.000,00 |

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

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

| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 05210 Leopoldsdorf |
| Bezirksgericht: | Schwechat |
| Einlagezahl: | EZ 1092 und EZ 77 |
| Grundstücksnummer: | 118/5 und 118/2 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 70.947 m ² |
| Mietfläche: | keine, da Grundstück |
| c) Errichtungsjahr | - |
| d) Anschaffungsjahr | 2017 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 8.049.472,09 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 479.815,45</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 8.529.287,54 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | keine, da Grundstück |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | 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 9.136.500,00 |

A – 4020 Linz, Poschacherstraße 37 (Grundstück)

Bei dieser Investition handelt es sich um ein Grundstück, auf dem ein Baurecht (sogenanntes Superädifikat) vergeben wurde. Es handelt sich um eine zentrumsnah gelegene Liegenschaft in Linz mit einer Grundstücksfläche von 12.950 m². Auf dem Grundstück ist seit 2005 ein Baurecht begründet. Der Bestandnehmer errichtete ein Logistikzentrum sowie Betriebs- und Bürogebäude, welche nach Baurechtsende 2083 entschädigungslos in das Eigentum des Bestandgebers übergehen. Der LLB Semper Real Estate ist ausschließlich Eigentümer des Grundstücks.

| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 45204 Lustenau |
| Bezirksgericht: | Linz |
| Einlagezahl: | 1960 |
| Grundstücksnummer: | 503/1 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 12.950 m ² |
| Mietfläche: | keine, da Baurecht |
| c) Errichtungsjahr | - |
| d) Anschaffungsjahr | 2014 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 2.890.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 225.532,02 |
| Anschaffungskosten: | EUR 3.115.532,02 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | keine, da Baurecht |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 10.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | keine - nur Grundstück |
| Deckungsgrad: | - |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 3.860.500,00 |

A – 9500 Villach, Ringmauerqasse 9 (Grundstück)

Bei dieser Investition handelt es sich um ein Grundstück, auf dem ein Baurecht (sogenanntes Superädifikat) zugunsten eines Lebensmittelmarktes vergeben wurde. Es handelt sich um eine ca. 9.425 m² große Liegenschaft im Zentrum Villachs. Das Baurecht für Interspar besteht bis 2052. Nach der Mietvertragslaufzeit geht das Eigentum an den Baulichkeiten an den Bestandgeber über. Der LLB Semper Real Estate ist ausschließlich Eigentümer des Grundstücks. Darüber hinaus befindet sich auf der Liegenschaft eine Telekommunikationsanlage, deren Bestehen vertraglich langfristig vereinbart ist.

| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 75454 Villach |
| Bezirksgericht: | Villach |
| Einlagezahl: | 866 |
| Grundstücksnummer: | 169/5 und 192/5 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 9.425 m ² |
| Mietfläche: | keine, da Baurecht |
| c) Errichtungsjahr | - |
| d) Anschaffungsjahr | 2014 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 2.490.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 196.832,01</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 2.686.832,01 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | keine, da Baurecht |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 11.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 629,15 |
| 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 3.213.000,00 |

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 5.441,04 |
| 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 54.390.000,00 |

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 20.130,49 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 216.900,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 8.057,31 |
| 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 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 46.550.000,000 |

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 Gewerbemieten sind eine Bäckerei, eine kleine Bankautomatenfiliale der Berliner Sparkasse und weitere Gastronomiemieten. Die Wohnungen sind größtenteils an langjährige Mieter vergeben.



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Steglitz |
| Amtsgericht: | Schöneberg |
| Blatt: | 2182 |
| Flurstücke: | 4267/61 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 3.087 m ² |
| Mietfläche: | 5.242 m ² |
| c) Errichtungsjahr | ca. 1910/1950/2010 - 2013 kernsaniert |
| d) Anschaffungsjahr | 2013 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 9.500.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 793.118,69</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 10.293.118,69 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen): | 1.678 m ² |
| Wohnen: | 3.812 m ² |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 44.272,76 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 277.300,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 4.561,44 |
| 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 | Grundsschulden ohne Brief zu EUR 2.850.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 13.395.706,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 15.250.000,00 |

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 5.543,60 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 57.500,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 2.129,71 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| 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. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter ist Ende 2021 erfolgt.



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Lehe-Süd |
| Amtsgericht: | Bremerhaven |
| Blatt: | 4366 |
| Flurstücke: | 38/50 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 4.768 m ² |
| Mietfläche: | 7.281 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2021 |
| d) Anschaffungsjahr | 2020 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 26.145.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 2.739.869,18</u> |
| 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 8.628,26 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 40.500,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 13.176,58 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild 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 24.965.000,00 |

D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Chemnitz |
| Amtsgericht: | Chemnitz |
| Blatt: | 7196 |
| Flurstücke: | 4088 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 5.177 m ² |
| Mietfläche: | ca. 22.080 |
| c) Errichtungsjahr | 1994 entkernt und komplett saniert |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 32.350.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 3.032.399,75 |
| Anschaffungskosten: | EUR 35.382.399,75 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro: | ca. 16.980 m ² |
| Handel: | ca. 5.100 m ² |
| Stellplätze: | 43 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 639.894,31 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 2.075.800,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 23.644,77 |
| 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 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 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Dortmund |
| Amtsgericht: | Dortmund |
| Blatt: | 55275 |
| Flurstücke: | 607, 1735, 1737, 1804 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 6.591 m ² |
| Mietfläche: | 4.347 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2004 |
| d) Anschaffungsjahr | 2005 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 7.038.233,93 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 564.591,19</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 7.602.825,12 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Nebenräumen und Lagerflächen): | 4.347 m ² |
| Stellplätze: | 171 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 206.444,52 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 1.408.800,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 3.445,12 |
| 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 | 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 Seniorenappartments umgebaut werden, dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Beispiel hierfür sind die bodentiefen Fenster und die bereits vorverlegte alternative Verkabelung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Dresden-Altstadt II |
| Amtsgericht: | Dresden |
| Blatt: | 11110 |
| Flurstücke: | 505/17 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 11.262 m ² |
| Mietfläche: | 11.585 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2015 |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 25.400.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 2.167.030,93 |
| Anschaffungskosten: | EUR 27.567.030,93 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 11.585 m ² |
| Stellplätze: | 108 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 22.415,35 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 299.500,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 30.105,21 |
| 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 | 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 29.250.000,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| 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: | <u>EUR 4.170.993,85</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 38.937.993,85 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 9.893 m ² |
| Stellplätze Tiefgarage: | 102 |
| Stellplätze Außenbereich: | 26 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 16.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 4.534,20 |
| 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 | keine |
| 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 36.840.000,00 |

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



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

| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Lohausen |
| Amtsgericht: | Düsseldorf |
| Blatt: | 5599 |
| Flurstücke: | 32/507 |
| 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: | <u>EUR 2.485.931,81</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 23 176 431,81 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 5.300 m ² |
| Stellplätze Tiefgarage: | 51 |
| Stellplätze Außenbereich: | 12 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 16.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 2.575,37 |
| 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 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 23.190.000,00 |

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 13.034,81 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 591.500,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 4.038,53 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| 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 der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 26.350.000,00 |

D – 45141 Essen, Am Lichtbogen 9

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Altenessen |
| Amtsgericht: | Essen |
| Blatt: | 9960 |
| Flurstücke: | 428 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 4.778 m ² |
| Mietfläche: | 2.980 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2013 |
| d) Anschaffungsjahr | 2014 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 5.550.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 480.969,03</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 6.030.969,03 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 2.980 m ² |
| Stellplätze: | 75 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 1.018,25 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 29.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 1.607,73 |
| 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 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 63.674,82 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 462.600,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 18.877,26 |
| 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 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 39.863,68 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 903.600,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | |
| | EUR 5.755,80 |
| 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 4.000.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 14.127.712,92 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | |
| | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | |
| | EUR 10.320.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Halle |
| Amtsgericht: | Halle (Saale) |
| Blatt: | 31956 |
| Flurstücke: | 14/6316, 14/6264, 14/5326, 14/6318, 14/6321, 14/6320, 14/6323 und 14/6324 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 2.049 m ² |
| Mietfläche: | 6.661 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2019 |
| d) Anschaffungsjahr | 2017 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 20.500.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 2.016.684,24 |
| Anschaffungskosten: | EUR 22.516.684,24 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 6.661 m ² |
| Stellplätze: | 43 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 30.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 2.870,94 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | 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 20.585.000,00 |

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: | <u>EUR 2.919.750,22</u> |
| 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 35.928,79 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 77.700,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 4.099,69 |
| 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 (ehemaliger Bahnhof Unterstadt) errichtet und verfügt über eine nutzungsspezifisch gute Lage. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter ist Ende 2020 erfolgt. Die Abwicklung des Ankaufs erfolgte im ersten Quartal 2021. Auf dem Nachbargrundstück ist der fertiggestellte Neubau des Jobcenters entstanden, dieser wurde 2017 für den LLB Semper Real Estate erworben. Weitere Gewerbeflächen und Infrastruktur sind in Planung. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Kassel |
| Amtsgericht: | Kassel |
| Blatt: | 25724 |
| Flurstücke: | 119/50 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 12.089 m ² |
| Mietfläche: | 11.606 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2020 |
| d) Anschaffungsjahr | 2018 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 40.119.080,96 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 3.524.884,11</u> |
| 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 62.280,42 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 78.100,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 5.619,73 |
| 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 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Leipzig |
| Amtsgericht: | Leipzig |
| Blatt: | 5048, 5898, 6350, 18810 |
| Flurstücke: | 1878, 1879, 1880/a, 3960/3 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 2.347 m ² |
| Mietfläche: | 12.268 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1911 Hotel / 1999 Seniorenzentrum und Modernisierung Hotel |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 33.600.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 2.874.086,94 |
| Anschaffungskosten: | EUR 36.474.086,94 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 6.305 m ² |
| Seniorenzentrum: | 5.137 m ² |
| Gemeinschaftsflächen: | 826 m ² |
| Stellplätze (Tiefgarage): | 16 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher überwiegend als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 25.204,01 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 479.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 7.176,95 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | Denkmalschutz |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | 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 13.922,36 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 387.200,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 1.833,04 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | Denkmalschutz |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 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 3.060.000,00 |

D – 04277 Leipzig, Kochstraße 138/Selnecker Straße 2

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Connewitz |
| Amtsgericht: | Leipzig |
| Blatt: | 615 |
| Flurstücke: | 305 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 1.492 m ² |
| Mietfläche: | 4.000 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1996 |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 6.500.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 690.273,05 |
| Anschaffungskosten: | EUR 7.190.273,05 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Wohnfläche | ca. 1.650 m ² |
| Gewerbefläche | ca. 2.350 m ² |
| Tiefgaragenplätze: | 49 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 22.175,64 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 1.332.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 3.347,52 |
| 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 12.300.117,32 |
| 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 6.915.000,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Schönau |
| Amtsgericht: | Leipzig |
| Blatt: | 675 |
| Flurstücke: | 182/56, 182/59 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 17.876 m ² |
| Mietfläche: | 9.330 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1993 / Erweiterung 2009 |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 12.600.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 1.196.696,72 |
| Anschaffungskosten: | EUR 13.796.696,72 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro- u Geschäftsflächen: | 9.330 m ² |
| Stellplätze: | 170 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 216.166,95 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 149.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 9.229,35 |
| 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 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 14.700.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Leipzig |
| Amtsgericht: | Leipzig |
| Blatt: | 8265-8286 |
| Flurstücke: | 4951 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 5.186 m ² |
| Mietfläche: | 12.600 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1995/2016 |
| d) Anschaffungsjahr | 2017 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 29.900.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 1.938.926,85</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 31.838.926,85 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 6.100 m ² |
| Gewerbe, Wohnungen, Arztpraxe | 6.500 m ² |
| Stellplätze (Tiefgarage): | 174 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 48.763,85 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 527.400,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 11.983,63 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 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 33.800.000,00 |

D – 39114 Magdeburg, Herrenkrug 3

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Magdeburg |
| Amtsgericht: | Magdeburg |
| Blatt: | 47270 |
| Flurstücke: | 5/2, 10000, 10001, 7/1, 10003, 10007, 10008, 10012, 10014 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 26.353 m ² |
| Mietfläche: | 12.319 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1994 |
| d) Anschaffungsjahr | 2019 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 27.900.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 1.914.074,25</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 29.814.074,25 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 12.319 m ² |
| Stellplätze auf Grundstück/benachbart: | 4/196 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 41.357,58 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 206.600,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 5.454,78 |
| 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 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 8.934,91 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 28.100,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | |
| | EUR 3.231,98 |
| 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 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 | |
| Grundstückgröße: | 22.145 m ² |
| Mietfläche: | 16.792 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1998 |
| d) Anschaffungsjahr | 2019 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 31.000.000,00 |
| Nebenkosten: | 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 111.827,80 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 527.400,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 11.536,33 |
| 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 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: | <u>EUR 892.574,73</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 14.592.574,73 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lager- und Nebenflächen): | 6.767 m ² |
| Stellplätze: | 117 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 904.307,33 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 772.900,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 1.722,57 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| 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 29.436,02 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 380.600,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 7.444,52 |
| 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 | 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 23.465.000,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Beckendorf |
| Amtsgericht: | Winsen (Luhe) |
| Blatt: | 440, 450 und 480 |
| Flurstücke: | 32/12, 31/14, 32/13, 56/9, 32/57, 33/3 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 15.665 m ² |
| Mietfläche: | 10.420 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2007 / 2011 / 2015 |
| d) Anschaffungsjahr | 2020 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 17.700.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 1.598.764,44 |
| Anschaffungskosten: | EUR 19.298.764,44 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Lagerfläche: | 8.045 m ² |
| Büro (inkl. Sanitär- und Nebenflächen): | 2.375 m ² |
| Ladestationen LKW: | 59 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 136.300,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 4.257,70 |
| 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 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: | <u>EUR 1.860.033,59</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 20.808.983,59 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 7.037 m ² |
| Stellplätze: | 160 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 6.383,50 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 63.600,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 19.899,62 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| 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 19.360.000,00 |

D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12 (Wertrecht gebucht)

Es handelt sich um ein neu zu errichtendes Bürogebäude in guter Qualität mit Drittverwendungsfähigkeit (Neubau) im Stadtteil Borna in Chemnitz. Bei dem Objekt wird ein neues Energiekonzept umgesetzt, damit die Beheizung und Kühlung zukunftsorientiert und CO₂-neutral erfolgen kann. Eine DGNB-Gold-Zertifizierung wird angestrebt. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle gegeben, innerhalb von ca. 25 Minuten ist die Chemnitzer Innenstadt erreichbar. Bei dem langfristigen Mieter handelt es sich um die Bundesagentur für Arbeit. Die Fertigstellung ist für Q2 2023 geplant.



| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Borna |
| Amtsgericht: | Chemnitz |
| Blatt: | 2713 |
| Flurstücke: | 149/2, 151/81, |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 15.859 m ² |
| Mietfläche: | 11.301 m ² |
| c) Errichtungsjahr | in Bau (geplante Fertigstellung 2023) |
| d) Anschaffungsjahr | 2021 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag): | EUR 41.150.000,00 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 11.301 m ² |
| Stellplätze: | 208 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | keine (noch in Bau) |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 200.000,00 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine (noch in Bau) |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | keine (noch in Bau) |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | keine (noch in Bau) |
| Deckungsgrad: | - |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 37.995.000,00 |
| Im Fondsvermögen verbuchtes Wertrecht (Differenz zwischen aktuellem Verkehrswert und zu zahlendem Kaufpreis) | EUR -3.155.000,00 |

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 geplant.



| | |
|--|--|
| 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 | keine (noch in Bau) |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | keine (noch in Bau) |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) 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 56.966.344,78 |

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 | 29.539,04 |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR | 6.000,00 |
| 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 | 56.966.344,78 |
| Anschaffungsnebenkosten | EUR | 2.766.116,84 |

Vermögensaufstellung zum Stichtag

| | | |
|-------------------------------------|-----|---------------|
| Anlagevermögen | EUR | 68.952.306,15 |
| Umlaufvermögen | EUR | 3.834.148,29 |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR | 2.063.066,88 |
| Darlehen des LLB Semper Real Estate | EUR | 0,00 |
| Darlehen eines Dritten | EUR | 16.268.361,29 |

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

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

4. BANKGUTHABEN

| | | | |
|------------------------------|-----|---------------|--------|
| Guthaben Kontokorrent | EUR | 36.323.298,98 | 4,44 % |
|------------------------------|-----|---------------|--------|

5. SONSTIGES VERMÖGEN

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

| | | | |
|---|-----|---------------|--------|
| Mietenforderungen | EUR | 14.462.510,71 | 1,77 % |
| Betriebskostenverrechnungen | EUR | 2.489.198,52 | 0,30 % |
| Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten) | EUR | 0,00 | 0,00 % |
| Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | EUR | 16.951.709,23 | 2,07 % |

Zinsansprüche

| | | | |
|----------------------------|-----|------------|--------|
| aus Kontokorrentguthaben | EUR | 414.498,04 | 0,05 % |
| aus Geldhandel | EUR | 0,00 | 0,00 % |
| aus Wertpapieren | EUR | 0,00 | 0,00 % |
| Summe Zinsansprüche | EUR | 414.498,04 | 0,05 % |

Andere Vermögensgegenstände

| | | | |
|---|-----|--------------|--------|
| Verrechnung Umsatzsteuern | EUR | 0,00 | 0,00 % |
| Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten | EUR | 1.178.007,75 | 0,14 % |
| Noch nicht aktivierte Anschaffungsnebenkosten | EUR | 5.117.079,91 | 0,63 % |
| Sonstige Forderungen | EUR | 75.439,60 | 0,01 % |
| Kautionen | EUR | 0,00 | 0,00 % |
| Summe andere Vermögensgegenstände | EUR | 6.370.527,26 | 0,78 % |

Forderungen aus Grundstücks-Gesellschaften

| | | | |
|--|-----|--------------|--------|
| | EUR | 5.293.938,43 | 0,65 % |
|--|-----|--------------|--------|

6. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen

| | | | |
|--|-----|------------------------|-----------------|
| Aufgenommenes Kapital | EUR | -385.339.019,87 | -47,14 % |
| Zinsen/Kreditnebenkosten | EUR | -3.310.513,40 | -0,41 % |
| Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen | EUR | -388.649.533,27 | -47,55 % |

Lieferantenverbindlichkeiten

| | | | |
|---|-----|--------------------|----------------|
| Grundstückskäufe und Bauvorhaben | EUR | -291.248,18 | -0,04 % |
| Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten | EUR | -161.863,58 | -0,02 % |
| Summe Lieferantenverbindlichkeiten | EUR | -453.111,76 | -0,06 % |

Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung

| | | | |
|---|-----|----------------------|----------------|
| Betriebskostenverrechnungen | EUR | 0,00 | 0,00 % |
| Verrechnung Hausverwaltung | EUR | -3.556.173,10 | -0,44 % |
| Summe Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung | EUR | -3.556.173,10 | -0,44 % |

Verbindlichkeiten gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft

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

Sonstige Verbindlichkeiten

| | | | |
|---|-----|----------------------|----------------|
| Verrechnung Umsatzsteuern | EUR | -263.663,06 | -0,03 % |
| Sonstige Verbindlichkeiten | EUR | -797.230,56 | -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 | -1.060.893,62 | -0,13 % |

Rückstellungen

| | | | |
|--|-----|----------------|---------|
| | EUR | -21.227.289,84 | -2,60 % |
|--|-----|----------------|---------|

7. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT

| Vermögensstand | | Kurswert in EUR | Fondsvermögen |
|---|------------------|-------------------------|---------------|
| Wertpapiere | | 54.067.632,80 | 6,62 % |
| Derivative Instrumente | | 0,00 | 0,00 % |
| Immobilien und immobilienähnliche Rechte ¹⁾ | | 1.114.292.116,91 | |
| davon bebaute Grundstücke: | 1.051.320.419,55 | | 128,62 % |
| davon Wohnungseigentum: | 0,00 | | 0,00 % |
| davon in Bau befindliche Immobilien: | -3.155.000,00 | | -0,38 % |
| davon sonstige Immobilien: | 9.340.352,58 | | 1,14 % |
| davon über Grundstücks-Gesellschaften – in Bau befindliche Immobilien | 56.786.344,78 | | 6,95 % |
| Beteiligungen | | -1.369.845,99 | |
| davon Beteiligung an Komplémentärgesellschaft | 35.000,00 | | 0,00 % |
| Davon Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaft | -1.404.845,99 | | -0,17 % |
| Bankguthaben | | 36.323.298,98 | 4,44 % |
| Sonstiges Vermögen | | 29.030.672,96 | 3,55 % |
| Vermögen insgesamt | | <u>1.232.343.875,66</u> | |
| Verbindlichkeiten | | -393.719.711,75 | -48,17 % |
| Rückstellungen | | -21.227.289,84 | -2,60 % |
| Nettobestandswert | | <u>817.396.874,07</u> | 100,00 % |

¹⁾ inklusive Anschaffungsnebenkosten (39.659.272,13)

| | |
|--|-----------------------|
| Anteilwert Ausschüttungsanteile | EUR 124,01 |
| Umlaufende Ausschüttungsanteile | 2.523.243,91200 Stück |
| Anteilwert Ausschüttungsanteile I | EUR 124,12 |
| Umlaufende Ausschüttungsanteile I | 151.968,51947 Stück |
| Anteilwert Thesaurierungsanteile | EUR 182,13 |
| Umlaufende Thesaurierungsanteile | 2.129.433,44653 Stück |
| Anteilwert Thesaurierungsanteile I | EUR 184,185 |
| Umlaufende Thesaurierungsanteile I | 304.752,48242 Stück |
| Anteilwert Vollthesaurierungsanteile | EUR 189,88 |
| Umlaufende Vollthesaurierungsanteile | 112.546,36710 Stück |
| Anteilwert Vollthesaurierungsanteile I | EUR 192,34 |
| Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I | 105.585 Stück |

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

V. NACHHALTIGKEITSBERICHT

1. NACHHALTIGKEITSAUSRICHTUNG

Der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (kurz „LLB Immo KAG“) ist die Transparenz gegenüber Ihren Kunden hinsichtlich des Nachhaltigkeitsansatzes von Investitionsentscheidungen und dem Umgang mit den Nachhaltigkeitsrisiken ein wichtiges Anliegen. Auf Unternehmensebene und für alle Immobilienfonds im Rahmen der einzelnen Fondsbestimmungen wurde daher eine möglichst hochwertige Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen. Dieser folgend werden in die Prozesse und Berichterstattung entsprechende zielgerichtete Maßnahmen zur Umsetzung von "ESG"-Kriterien (*Environmental, Social, Governance*) implementiert.

Die LLB Immo KAG ist als Verwalterin alternativer Investmentfonds 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 legt bei der herangezogenen Anlagepolitik bzw. des Anlageziels im Fondsmanagement die Analyse von Nachhaltigkeitsrisiken und die wesentlichen negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zugrunde. In Investitionsentscheidungen werden die EU-Kriterien für ökologische und/oder soziale Merkmale nicht berücksichtigt.

Im Rahmen des implementierten Nachhaltigkeitsprozesses des Fonds wurden nachteilige Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert und ein Nachhaltigkeitskonzept, das bei Immobilientransaktionen und bei der Bewirtschaftung verfolgt wird, 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). Das Ziel, als Gesellschaft und in den Produkten nachhaltig zu agieren, wird weiter intensiv verfolgt und in die laufenden Prozesse und Abläufe der Gesellschaft integriert. Dahingehende Maßnahmen werden für sämtliche Immobilien des LLB Semper Real Estate intensiviert. 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 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, diese beinhalten auf sämtlichen Ebenen auch die Integration von Nachhaltigkeit. Das betrifft die 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 berücksichtigt die im Anhang der Delegierten Verordnung zur Disclosure Verordnung angeführten Methoden sowie qualitative und quantitative Nachhaltigkeitsfaktoren auf Ebene des Fonds. Es werden aktuell folgende Indikatoren zur Analyse herangezogen: Fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Abfall.

2. AUSWAHLKRITERIEN

Der Fonds orientiert sich bei der Auswahl der Immobilien an festgelegten Nachhaltigkeitskriterien und der Erwirtschaftung von nachhaltigen Erträgen. Für die Bewertung der Immobilien wird ein internes Ratingverfahren angewandt, das eine Kennzahl für jede Immobilie ermittelt. Dabei fließen insbesondere Aspekte wie die technische Objektqualität, Emissionen, Lage und Infrastruktur, Mieterauswahl und Vermietungssituation, Nachnutzung, Lebenszykluskosten, Nachhaltigkeit, soziale und öffentliche Aspekte ein. Eine bestehende oder mögliche Gebäudezertifizierung nach z.B. „klimaaktiv“, ÖGNI/DGNB und eine etwaige Taxonomiefähigkeit finden Berücksichtigung.

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

Positiv- und Negativkriterien

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

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

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

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

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

Prozess zur Objektauswahl

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

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

In die Prüfung der ökonomischen Nachhaltigkeit fließen jene Faktoren ein, auf denen langfristig der Ertrag aus der laufenden Bewirtschaftung und 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.

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

Bewirtschaftung

Für die LLB Immo KAG liegt eine Nachhaltigkeitsstrategie vor. Mindestens quartalsweise finden Abstimmungstermine statt, um die operativen weiteren Schritte festzulegen. Neben konkreten Sanierungsarbeiten für einzelne Objekte werden weiterhin strategische Maßnahmen umgesetzt. Es werden Objekte oder Projekte erworben, die einen hohen Grad an Nachhaltigkeit aufweisen und den Anforderungen gemäß Taxonomie entsprechen. Der kontinuierliche Ausbau von Photovoltaikanlagen und E-Ladestationen bei den Bestandsobjekten ist ebenfalls Teil der Nachhaltigkeitsstrategie. Als nächster Schritt zur Verbesserung der Datenqualität ist die Erfassung und Analyse des Energieverbrauchs durch die Installation von Energiemonitoring-Systemen in Planung. Mit diesen soll der Optimierungsbedarf hinsichtlich Stromverbrauch, CO₂-Emissionen, Heizbedarf und Wasserverbrauch der Allgemeinflächen evaluiert werden und Verbesserungen noch klarer sichtbar gemacht werden. Eine Ausweitung auf Mietflächen in Zusammenarbeit mit den Mietern wird langfristig angestrebt. Die Verwendung erneuerbarer Energie durch den Ausbau von Photovoltaikanlagen, die Reduktion der CO₂-Emissionen sowie die Verbesserung der Energieeffizienz sind weitere Maßnahmen im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzepts. Maßnahmen, die die Nachhaltigkeit der Immobilien und des Fonds erhöhen, wurden auch im Budget des Fonds berücksichtigt.

Ziel ist es, die Qualität und Bewirtschaftung der Immobilien so zu erhalten oder anzupassen, dass eine Reduktion von CO₂-Emissionen zu erreichen ist, z.B. durch Verwendung erneuerbarer Energien, Installation einer Photovoltaik-Anlage, Wechsel des Stromanbieters oder -tarifs (Umstellung auf Ökostrom), Ausstieg aus fossilen Brennstoff-Heizungen, Verwendung von Wärmepumpen. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz werden mit den dafür notwendigen Instandhaltungsarbeiten abgestimmt (z.B.: Austausch von Fenstern).

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

Bei Abschluss neuer Mietverträge oder von Nachträgen soll der "grüne Mietvertrag" Vertragsbestandteil sein und wird mit den Mietern besprochen. Darüber hinaus werden Vertragspartner dazu ermutigt eigene Nachhaltigkeitsziele zu definieren und diese zu verfolgen. Im Zuge der Vergabe beim Ausbau von Mietflächen und Sanierungen wird eine Materialökologieliste verwendet. Nach Möglichkeit werden Materialdatenblätter dokumentiert, um weitere Maßnahmen und Objektzertifizierungen zu vereinfachen. Bei der Durchführung umfangreicher Umbauarbeiten von Bestandsobjekten werden im Zuge der Planung auch Maßnahmen berücksichtigt, die eine Zertifizierung der Immobilien und das Erreichen der EU-Taxonomie-Vorgaben ermöglichen. Bei einigen Punkten ist die Mitwirkung und/oder Zustimmung der Mieter notwendig (z.B. Baumaßnahmen auf vermieteten Flächen, individuelle Verbrauchsmessungen, etc.).

Die Erweiterung der Datenbasis für die weitere Analyse und Ermittlung weiterer Kennzahlen für die Veröffentlichung ab 2023 wird laufend vorangetrieben. Das ESG-Rating wurde in einer Datenbank erfasst und weitere ESG-Kennzahlen erhoben. Durch das Immobilienrating wird der Status jedes Gebäudes erhoben und fortgeschrieben. In einem ersten Schritt wird der Ist-Zustand der Immobilie (z.B.: Zusammensetzung Betriebskosten und Energieverbrauch, Barrierefreiheit, Anzahl Fahrradständer, Vorhandensein von E-Tankstellen, etc.) erfasst und zweckmäßige Verbesserungsmaßnahmen definiert und evaluiert. Diese Informationen sollen mit Verbrauchsdaten der Objekte und Taxonomie-Informationen kombiniert werden.

Neben den strategischen Entscheidungen zur Umsetzung der Nachhaltigkeit hat auch der Krieg in der Ukraine die Bedeutung der Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern und hin zur Verwendung erneuerbarer Energien noch einmal veranschaulicht. Die Anforderung an die Energieeffizienz von Immobilien nimmt mit gestiegenen Energiekosten zu und rechtfertigt entsprechende technische Maßnahmen. Ein bedeutender Teil des CO₂-Ausstoßes wird durch das Heizen mit fossilen Brennstoffen verursacht. Die Reduktion des Anteils an mit fossilen Brennstoffen beheizten Immobilien ist daher ein weiteres Ziel zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele. Der kontinuierliche Ausbau von Photovoltaikanlagen und E-Ladestationen bei den Bestandsobjekten ist ebenfalls Teil der Nachhaltigkeitsstrategie.

Mit der Fertigstellung des Immobilienprojekts "Tlapa, Favoritenstraße 73-75, 1100 Wien" im ersten Quartal 2024 wird die größte Immobilie des LLB Semper Real Estate ÖGNI Platin und taxonomiekonform errichtet sein und stellt damit einen weiteren wesentlichen Schritt zur Verbesserung der nachhaltigen Ausrichtung des Fonds dar. Das ebenfalls noch in Bau befindliche Bürogebäude für das Jobcenter in Chemnitz wird mit einer DGNB gold Zertifizierung versehen sein. Bei einzelnen Einzelhandelsflächen werden im Zuge der Neugestaltung von Flächen die Lampen durch LED-Beleuchtung ersetzt. Einige Immobilien des Portfolios verfügen bereits über Photovoltaik-Anlagen. Für eine Immobilie in Oberösterreich wird derzeit in Abstimmung mit dem Mieter die Errichtung und Nutzung einer weiteren PV-Anlage umgesetzt. Bei der Planung größerer Umbauten einzelner Immobilien wird immer auch die Einhaltung nachhaltiger Anforderungen mitgeplant.

Liquiditätsveranlagung in Fonds

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

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

VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES

Der LLB Semper Real Estate verzeichnete seit Anfang des Jahres 2023 bis zur Jahresmitte Abflüsse von Anlegern, das Fondsvolumen sank infolgedessen um rund EUR 271 Mio. auf EUR 817 Mio.

Im ersten Halbjahr 2023 wurde ein Vertrag zum Verkauf einer Retailimmobilie in Kärnten abgeschlossen, zum Berichtszeitpunkt war das Objekt noch im Fonds enthalten, da noch nicht alle Vertragsbedingungen erfüllt waren. Es konnte ein Verkaufspreis über dem aktuellen Schätzwert erzielt werden. Zusätzlich wurden Verkaufsprozesse für vier weitere Immobilien gestartet, um das Immobilienvolumen dem gesunkenen Fondsvolumen anzupassen. Zuwachs im Immobilienvolumen entstand durch weitere Projektzahlungen für ein sich in Entwicklung befindliches Büroobjekt in Wien.

Das erste Quartal 2023 war – neben der kriegerischen Auseinandersetzung in der Ukraine und der Energiekrise – weiter von der anhaltend hohen Inflation sowie den wirtschaftlichen Gegenmaßnahmen der EZB in Form von fortgesetzten Zinsanhebungen geprägt. Die Immobilienmärkte sind von diesen Entwicklungen in mehrfacher Hinsicht betroffen.

Einerseits steigen die Mieteinnahmen der Objekte aufgrund der in den Mietverträgen üblicherweise vereinbarten Indexanpassung. Andererseits würden sich höhere anzuwendende Kapitalisierungszinssätze bei einer Neubewertung negativ auswirken und könnten – trotz gestiegener Mieteinnahmen – zu einer Wertminderung der gehaltenen Immobilien führen.

Aufgrund dieser Verunsicherung sowie den Daten zahlreicher Marktberichte entschied sich das Fondsmanagement des LLB Semper Real Estate im Interesse der Anleger und im Einklang mit den regulatorischen Verpflichtungen dazu, das Portfolio neu zu evaluieren und für all jene Objekte, bei denen eine wesentliche Wertveränderung nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnte, eine außerordentliche Sonderbewertung mit Stichtag 24. Februar 2023 in Auftrag zu geben.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar: 15 Objekte des LLB Semper Real Estate – diese repräsentieren einen Wert von ca. 525 Mio. - wurden einer Sonderbewertung unterzogen. Gleichzeitig erfolgte die tourliche Bewertung von vier weiteren Objekten mit einem Gesamtwert von ca. EUR 76 Mio. Gemeinsam repräsentieren diese 19 Objekte einen Anteil von 54,8 % am Gesamtportfolio. Das im März verbuchte negative Ergebnis dieser Neubewertungen betrug insgesamt 2,88 %. Der Löwenanteil der Wertminderung entfiel auf drei, Ende 2021 bzw. Anfang 2022 erworbene Immobilien in Wien, Berlin und Chemnitz. Die zum Ankaufszeitpunkt marktkonformen Kapitalisierungszinssätze wurden der aktuellen Marktlage angepasst. Ein etwaiger positiver Effekt von steigenden Mieten war hier aufgrund des Entwicklungsstadiums noch nicht zu berücksichtigen.

Die deutlich 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. Die damit einhergehende Unterstützung des Mietmarktes federt die Folgen des angespannten wirtschaftlichen und geopolitischen Umfelds ab. Internationale Analysten erwarten steigende Mietniveaus über alle Nutzungsarten hinweg.

Das Immobilienportfolio besteht zum 30. Juni 2023 aus 53 Objekten mit einem Immobilienvolumen von rund EUR 1.075 Mio. Aufgrund des gesunkenen Fondsvolumens und der aktuell laufenden Verkäufe werden sowohl die Immobilienanzahl als auch das Immobilienvolumen im Verlauf des Jahres sinken. Die aktuelle Liquiditätsquote liegt zum Stichtag bei ca. elf Prozent des Fondsvermögens. In dieser Quote sind zwischenzeitlich revolvierend ausnutzbare Kreditlinien nicht berücksichtigt.

Mit einer Vermietungsquote von knapp 96 Prozent weist der LLB Semper Real Estate annähernd eine Vollvermietung des Portfolios auf. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge, der WAULT - eine der wichtigsten Portfolio-Kennzahlen – liegt weiterhin stabil auf einem sehr hohen Niveau von rund zehn Jahren.

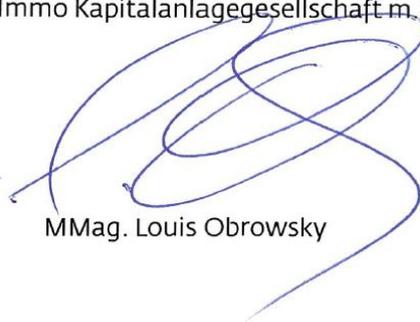
Im restlichen Verlauf des Jahres wird mit einem weiteren Rückgang des Fondsvolumens gerechnet. Um das Immobilienvolumen an das sinkende Fondsvermögen anzupassen, wird es zu weiteren Verkäufen von Immobilien kommen. Im Juni wurde der Kaufvertrag für den Verkauf des Objektes in Klagenfurt unterzeichnet. Der Kaufvertrag für den Verkauf des Objektes Bräuhausgasse wurde nach dem Berichtszeitraum im Juli abgeschlossen. Beide Objekte werden nach dem Berichtszeitraum aus dem Fondsvermögen ausgebucht.

Wien, am 30. August 2023

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.