ABWICKLUNGSBERICHT

HALBJAHR 2026

gemäß § 13 ImmoInvFG

LLB Semper Real Estate

für das Rechnungsjahr vom

1. Jänner 2026 bis 30. Juni 2026

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 10
3.3. in Deutschland 16
3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften 38
3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften 39

4. BANKGUTHABEN 40

5. SONSTIGES VERMÖGEN 40

6. VERBINDLICHKEITEN 41

7. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT 42

V. NACHHALTIGKEITSBERICHT 43

VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES 45

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		22.329.227,72	
Baurechtszins		0,00	
Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge		416.220,78	
Dotierung Instandhaltungsrücklage		-4.478.278,79	
Ausgaben des Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten		-1.649.296,92	
Zinsverrechnung aus Treuhandkosten Hausverwaltung		21.483,81	
Erträge/Aufwendungen aus Grundstücks-KGs		-35.498,41	
Finanzierungskosten:			
Interest Rate Swaps	-51.282,44		
Kreditzinsen	-5.022.817,29		
sonstige Finanzierungskosten	-444.393,79	-5.518.493,52	
Steuern/Gebühren		-8.871,09	
ausländische Ertragssteuern		-1.156.749,10	
sonstige Kosten		0,00	
			9.919.744,48
Bewertungsergebnis			
Ergebnis der Neubewertung	-9.278.500,00		
Herstellungsaufwendungen	0,00		
Gutachterkosten	0,00		
Latente Steuern	0,00		
anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten	-5.954.305,09	-15.232.805,09	
Veräußerungsergebnis		-2.975.499,76	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG		3.641.660,97	
			-14.566.643,88
Wertpapier- und Liquiditätsgewinne			
Zinserträge			
aus Bankguthaben		336.445,04	
aus Wertpapieren		0,00	
Negativzinsen		0,00	
			336.445,04
Allgemeine Aufwendungen			
Aufwendungen der Verwaltung			
für die Fondsverwaltung	-2.696.715,59		
für die Depotbank	-252.622,27	-2.949.337,86	
sonstige Aufwendungen		-9.521,07	
			-2.958.858,93
Ertrags- und Aufwandsausgleich			0,00
Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		-7.269.313,29	
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG inkl. realisierter Kursgewinne, - verluste			**-7.269.313,29**

Veränderung des nicht realisierten Fondsergebnisses		
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Gewinne)	185.768,66	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Verluste)	0,00	
Nicht realisierte stille Lasten (Verluste) in Wertpapiere	0,00	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Gewinne)	28.812,10	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Verluste)	93.788,58	
Dotierung Instandhaltungsrücklage	4.478.278,79	
Abgrenzung Instandhaltungsrücklage	-1.433.511,99	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG	-3.641.660,97	
		-288.524,83
Fondsergebnis im Zeitraum vom 01.01.2026 bis 30.06.2026 / Nettoertrag		-7.557.838,12

2. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

Fondsvermögen per 01.01.2026		523.916.887,09
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.108.788,84369 Stück	
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.798.666,95686 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,267 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.241,55166 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.579,5Stück	
Ausschüttungen und KESt-Auszahlungen		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 27.04.2026	-11.875.275,10	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 27.04.2026	-16.407.281,58	
Auszahlung (für Vollthesaurierungsanteile) am 27.04.2026	-1.717.421,31	
		-29.999.977,99
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausgabe von Anteilen	0,00	
Rücknahme von Anteilen	0,00	
Ertragsausgleich	0,00	0,00
Nettoertrag (gem. Fondsergebnis Punkt II/1)		-7.557.838,12
Schwebende Buchungen zum Rechnungsabschluss		0,00
Fondsvermögen per 30.06.2026		**486.359.070,98**
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.108.788,84369 Stück	
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.798.666,95686 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,267 Stück	

Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.241,55166 Stück
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.579,5 Stück

III. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE

Tranchen für Retailgeschäft

		Ausschüttungstranche			Thesaurierungstranche				Vollthesaurierungstranche		
Datum	Fonds-vermögen gesamt	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)
31.12.2025	523.916.887,09	92,86	0,00	-5,38 %	136,39	0,00	0,00	-5,38 %	142,19	0,00	-5,38 %
31.12.2024	627.338.100,61	111,26	0,00	-7,28 %	163,41	0,00	0,00	-7,28 %	170,37	0,00	-7,28 %
31.12.2023	675.540.421,41	119,99	0,00	-4,84 %	176,24	0,00	0,00	-4,84 %	183,74	0,00	-4,84 %
31.12.2022	1.087.790.836,28	128,65	2,50	2,28 %	185,92	4,87	0,69	2,28 %	193,09	5,78	2,28 %
31.12.2021	1.150.198.297,22	128,06	2,30	1,81 %	181,96	2,71	0,20	1,81 %	188,78	3,02	1,81 %

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2004.

Tranchen für institutionelle Anleger

		Ausschüttungstranche I			Thesaurierungstranche I				Vollthesaurierungstranche I		
Datum	Fondsvermögen gesamt	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)
31.12.2025	523.916.887,09	93,55	0,00	-5,15 %	138,81	0,00	0,00	-5,15 %	144,97	0,00	-5,15 %
31.12.2024	627.338.100,61	111,81	0,00	-7,02 %	165,90	0,00	0,00	-7,03 %	173,26	0,00	-7,02 %
31.12.2023	675.540.421,41	120,25	0,00	-4,60 %	178,44	0,00	0,00	-4,60 %	186,35	0,00	-4,60 %
31.12.2022	1.087.790.836,28	129,11	3,00	2,54 %	187,81	5,35	0,75	2,54 %	195,33	6,35	2,54 %
31.12.2021	1.150.198.297,22	128,48	2,59	2,07 %	183,40	3,13	0,25	2,07 %	190,49	3,49	2,07 %

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2017.

IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG

1. WERTPAPIERE

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

ISIN	Wertpapier-bezeichnung	Währung / Stück	Käufe im Berichtszeitraum	Verkäufe im Berichts-zeitraum	Bestand 30.06.2026	Kurs	Kurswert in EUR	% Anteil am Fonds-vermögen
AT0000A20B48	Semper Short Term Euro	EUR / STK	0	0	241.258	100,69	24.292.268	4,99%

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

2. DERIVATIVE INSTRUMENTE

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

Im abgelaufenen Rechnungsjahr wurden folgende Zinsabsicherungsgeschäfte abgeschlossen bzw. waren im Bestand.

Art	Fixzins-satz p.a.	Variabler Zinssatz	Nominale	Währung	Anfangs-datum	Enddatum	Marktwert	in % d. FV
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	2,864%	3M-Euribor	5.000.000,00	EUR	23.05.2024	30.06.2030	-63.563,86	-0,013%
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	2,745%	3M-Euribor	5.000.000,00	EUR	19.07.2024	28.06.2030	-39.135,55	-0,008%
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	2,414%	3M-Euribor	5.000.000,00	EUR	10.09.2024	30.06.2030	28.812,10	0,006%
Σ			**15.000.000,00**				**-73.887,31**	**-0,015%**

3. IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

3.1. Immobilienübersicht

Bestandsimmobilien	Anschaffungs-nebenkosten (EUR)	Anschaffungs-kosten gesamt (EUR)	Mittelwert / Verkehrswert (EUR)
A – 7210 Mattersburg, Arenaplatz 1-7, 7a-9	2.935.056,41	36.031.587,91	28.737.000,00
A – 4882 Oberwang, Gewerbestrasse 4	1.653.483,37	24.082.452,10	22.142.500,00
A – 2334 Vösendorf, Triester Straße (Süd) 10	2.479.849,52	27.479.849,52	24.300.000,00
A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7	384.478,17	7.334.478,17	9.713.500,00
A – 1140 Wien, Hackinger Straße 5D / Guldengasse 1a	647.990,48	10.012.990,48	7.636.500,00
A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße, EZ 1092 und EZ 77 (Grundstück)	479.815,45	8.529.287,54	10.221.000,00
D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9	4.421.202,15	62.721.202,15	40.675.000,00
D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18	3.988.738,39	44.488.738,39	39.400.000,00
D – 12439 Berlin, Schnellerstraße 128/Brückenstraße 1	1.159.195,98	10.509.195,98	8.800.000,00
D – 27570 Bremerhaven, Folkert-Potrykus-Straße 6	2.752.407,62	28.897.407,62	22.435.500,00
D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7	3.032.399,75	35.382.399,75	28.534.500,00
D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12	2.730.033,23	43.880.033,23	37.060.000,00
D – 01069 Dresden, Henriette-Heber-Straße 6	2.167.030,93	27.567.030,93	27.110.000,00
D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 78, NOVOTEL	4.170.993,85	38.937.993,85	34.235.000,00
D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 80, IBIS	2.485.931,81	23.176.431,81	21.715.000,00
D – 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Straße 103	2.869.110,12	27.419.110,12	24.100.000,00
D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10	2.016.684,24	22.516.684,24	19.970.000,00
D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 4	2.919.750,22	30.849.025,83	24.434.500,00
D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 6	3.524.884,11	43.643.965,07	31.491.000,00
D – 04103 Leipzig, Georgiring 13	2.874.086,94	36.474.086,94	31.760.000,00
D – 04103 Leipzig, Stephanstraße 4-6/Goldschmidstraße 30	1.938.926,85	31.838.926,85	31.900.000,00
D – 39114 Magdeburg, Herrenkrug 3	1.914.074,25	29.814.074,25	27.550.000,00
D – 41468 Neuss, Hansemannstraße 67	472.034,97	6.937.034,97	7.035.000,00
D – 14478 Potsdam, Großbeerenstraße 127-135	2.560.937,49	33.560.937,49	26.129.000,00

D – 40882 Ratingen, Hombergerstraße 25	892.574,73	14.592.574,73	12.895.000,00
D – 38259 Salzgitter, Am Pfingstanger 19	1.637.208,23	25.172.268,23	21.485.000,00
D – 21218 Seevetal, Beckedorfer Bogen 10, 17 und 19	1.598.764,44	19.298.764,44	16.395.000,00
D – 08056 Zwickau, Werdauer Straße 18	1.860.033,59	20.808.983,59	15.950.000,00

Immobilien in Grundstücksgesellschaften	**Anschaffungs-nebenkosten (EUR)**	**Anschaffungs-kosten gesamt (EUR)**	**Mittelwert / Verkehrswert (EUR)**
A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73-75	3.073.974,73	91.319.286,06	66.360.000,00
		Gesamt	**720.170.000,00**

3.2. in Österreich

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

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



a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	30120 Walbersdorf; 30112 Pöttelsdorf
	Bezirksgericht	Mattersburg
	Einlagezahl:	522; 749; 1123
	Grundstücksnummer:	1907/8, 1910, 1911/1, 1911/12, 1912, 1913, 1914; 1908/1, 1908/2, 1908/3, 1909; 3448;
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	49.747 m²
	Mietfläche:	ca. 18.000 m²
c)	**Errichtungsjahr**	Je nach Baukörper unterschiedlich
d)	**Anschaffungsjahr**	2018
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 33.096.531,50
	Nebenkosten:	EUR 2.935.056,41
	Anschaffungskosten:	EUR 36.031.587,91
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	ca. 17.500 m²
	Büro (inkl. Nebenflächen):	ca. 500 m²
	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 279.452,49
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 2.456.300,00
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 20.662.500,00 (Simultanhaftung aller EZs)
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 37.899.000,00
	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 28.737.000,00

A – 4882 Oberwang, Gewerbestraße 4



Das Objekt befindet sich in günstiger Lage in einem bedeutenden Wirtschaftszentrum Oberösterreichs mit guter Verkehrsanbindung und in gut positionierter "Autobahnlage". Das Objekt ist langfristig an einen Mieter aus dem Logistik-, Speditions- und Postsektor vermietet.

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 m²
	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 m²
	Büro (inkl. Nebenflächen):	400 m²
	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**	keine
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 1.157.200,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 18.882.240,00
	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 22.142.500,00

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.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	16126 Vösendorf
	Bezirksgericht	Mödling
	Einlagezahl:	2165
	Grundstücksnummer:	1446/7
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	21.968 m²
	Mietfläche:	14.896 m²
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 2.479.849,52
	Anschaffungskosten:	EUR 27.479.849,52
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14.896 m²
	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 174.920,39
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 83.700,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 13.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 34.453.723,20
	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 24.300.000,00

A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7

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



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 m²
	Mietfläche:	15.704 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2005
d)	**Anschaffungsjahr**	2007
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 6.950.000,00
	Nebenkosten:	EUR 384.478,17
	Anschaffungskosten:	EUR 7.334.478,17
f)	**vermietbare Fläche**	
	Logistik (inkl. Büro- und Sozialbereich):	15.704 m²
	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 853.500,00
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)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 17.707.200,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Vergleichswertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	9.713.500,00

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



Die Liegenschaft befindet sich im 14. Wiener Bezirk Penzing direkt an der Westeinfahrt, die in ca. 8 km in das Stadtzentrum von Wien führt. Der Standort ist an das öffentliche Verkehrsnetz durch einen U-Bahn- und Busanschluss angebunden und bietet im näheren Umfeld gute Einkaufsmöglichkeiten. Das viergeschossige Bürohaus verfügt über eine integrierte Showroom-Fläche und eine angeschlossene Vertragswerkstatt. Die Erdgeschoßfläche des Hauptgebäudes dient als Autohaus-Showroom. Die drei darüber liegenden Geschosse können als Büro- und Verwaltungsflächen genutzt werden. Das Nebengebäude wurde als Autowerkstatt mit Hebebühnenanlagen, Hallenbereich und einem Sozialtrakt errichtet.

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 m²
	Mietfläche:	3.240 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2005/2006
d)	**Anschaffungsjahr**	2006
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 9.365.000,00
	Nebenkosten:	EUR 647.990,48
	Anschaffungskosten:	EUR 10.012.990,48
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Nebenflächen):	1.616 m²
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	1.624 m²
	Stellplätze (Tiefgarage):	42
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 6.396,38
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 2.417.000,00
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**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 11.734.080,00
	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 7.636.500,00

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

Die unbebauten Grundstücksflächen liegen direkt in Angrenzung an ein bereits im Zuge der Abwicklung verkauftes Objekt des LLB Semper Real Estate. Der Fonds ist ausschließlich Eigentümer der gegenständlichen Grundstücke, welche für eine spätere Bebauung vorgesehen sind.

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 m²
	Mietfläche:	keine, da Grundstück
c)	**Errichtungsjahr**	-
d)	**Anschaffungsjahr**	2017
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 8.049.472,09
	Nebenkosten:	EUR 479.815,45
	Anschaffungskosten:	EUR 8.529.287,54
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Grundstück
	Stellplätze:	keine
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	keine
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 71.900,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	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 10.221.000,00

3.3. in Deutschland

D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9



Die ehemalige 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 liegt im Bezirk Prenzlauer Berg. Gemäß Widmung sind mannigfaltige Nachnutzungen möglich (z.B. Büro, Self-Storage, Freizeitnutzung oder eine Markthalle). Darüber hinaus erlaubt die Widmung eine Erweiterung der vermietbaren Flächen auf ca. 23.000 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 m²
	Mietfläche:	16.856 m²
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 m²
	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 125.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 21.025,30
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	Denkmalschutz
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 30.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 49.145.939,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 40.675.000,00

D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18



Bei dem Objekt handelt es sich um ein 4-Stern-Hotel und Seniorenzentrum in der Berliner Innenstadt. 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 m²
	Mietfläche:	16.021 m²
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 m²
	Seniorenzentrum:	4.959 m²
	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 857.828,27
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 1.635.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet, wurden**	EUR 19.662,95
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 25.180.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 66.051.987
	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 39.400.000,00

D – 12439 Berlin, Schnellerstraße 128/Brückenstraße 1



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, Rechtanwälte, 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 m²
	Mietfläche:	2.966 m²
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:	EUR 1.159.195,98
	Anschaffungskosten:	EUR 10.509.195,98
f)	**vermietbare Fläche**	
	Wohnen:	1.129 m²
	Gewerbe (inkl. keller):	1.837 m²
	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 21.513,11
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 293.600,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 12.846,27
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 6.700.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 8.568.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 8.800.000,00

D – 27570 Bremerhaven, Folkert-Potrykus-Straße 6



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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Lehe-Süd
	Amtsgericht:	Bremerhaven
	Blatt:	4366
	Flurstücke:	38/50
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	4.768 m²
	Mietfläche:	7.281 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2021
d)	**Anschaffungsjahr**	2020
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 26.145.000,00
	Nebenkosten:	EUR 2.752.407,62
	Anschaffungskosten:	EUR 28.897.407,62
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lagerflächen):	7.281 m²
	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 28.056,18
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 24.100,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 9.190,52
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**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 16.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 26.509.392,00
	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 22.435.500,00

D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7



Das Büro- und Geschäftshaus Chemnitz Plaza befindet sich in zentraler Lage direkt in der Innenstadt von Chemnitz. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Rathaus und der Hauptplatz, weitere Einkaufszentren sowie zwei öffentliche Parkhäuser. Durch die zentrale Lage ist die Liegenschaft sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Das Gebäude liegt an einem wesentlichen Verkehrsknotenpunkt von Chemnitz.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Chemnitz
	Amtsgericht:	Chemnitz
	Blatt:	7196
	Flurstücke:	4088
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	5.177 m²
	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 m²
	Handel:	ca. 5.100 m²
	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 199.156,04
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 3.838.900,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 34.956,35
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 12.900.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 54.448.742,40
	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 28.534.500,00

D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12



Es handelt sich um ein neu errichtetes Bürogebäude in sehr guter Qualität im Stadtteil Borna in Chemnitz. Bei dem Objekt wurde ein neues Energiekonzept umgesetzt, damit die Beheizung und Kühlung zukunftsorientiert und CO_2-neutral erfolgen können. Eine DGNB-Gold-Zertifizierung wurde im Jahr 2024 erreicht. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle gegeben, innerhalb von ca. 25 Minuten ist die Chemnitzer Innenstadt erreichbar. Bei dem langfristigen Mieter handelt es sich um die Bundesagentur für Arbeit.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Borna
	Amtsgericht:	Chemnitz
	Blatt:	2713
	Flurstücke:	149/2, 151/81,
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	15.859 m²
	Mietfläche:	11.301 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2023
d)	**Anschaffungsjahr**	2021
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 41.150.000,00
	Nebenkosten:	EUR 2.730.033,23
	Anschaffungskosten:	EUR 43.880.033,23
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lagerflächen):	11.301 m²
	Stellplätze:	208
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 14.520,28
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 18.000,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 32.436,18
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 20.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 45.273.515,28
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 37.060.000,00

D – 01069 Dresden, Henriette-Heber-Straße 6



Bei der Liegenschaft handelt es sich um einen im Jahr 2015 erbauten Bürokomplex für die Agentur für Arbeit in Dresden. Das Objekt wurde in moderner Bauweise und nach Anforderungen an Energieeffizienz in Modulbauweise errichtet. Es ist ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel in wenigen Minuten gegeben. Direkt nebenan ist das Jobcenter der Stadt Dresden angesiedelt, woraus sich Synergieeffekte ergeben können. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Dresden-Altstadt II
	Amtsgericht:	Dresden
	Blatt:	11110
	Flurstücke:	505/17
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	11.262 m²
	Mietfläche:	11.585 m²
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 m²
	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 16.963,74
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 711 800,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 35.060,81
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 7.840.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 37.630.713,12
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 27.110.000,00

D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 78, NOVOTEL

Das im Jahr 2021 fertiggestelle Hotelobjekt mit 210 Zimmern für ein Hotel der 4-Sterne Kategorie liegt in Düsseldorf in unmittelbarer Nähe zum Flughafen. Das Objekt wurde auf dem gut etablierten Areal des "Business- Quartier" erbaut. Das Objekt wurde zeitgleich mit dem benachbarten Schwesterhotel in den Bestand übernommen. Durch optimierte Planung ist eine Realteilbarkeit der beiden Hotelkomplexe sichergestellt. Es liegt ein Festpachtvertrag mit dem Hotelbetreiber vor.
Erreichbarkeit: Unmittelbare Flughafenanbindung, Anschluss an die Autobahn und fußläufig an den wichtigen Airport ICE, Bahnhof ÖPNV-Anschluss am Standort.



a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Lohausen
	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Blatt:	5599
	Flurstücke:	32/506
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	3.954 m²
	Mietfläche:	9.893 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2021
d)	**Anschaffungsjahr**	2018
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 34.767.000,00
	Nebenkosten:	EUR 4.170.993,85
	Anschaffungskosten:	EUR 38.937.993,85
f)	**vermietbare Fläche**	
	Hotel:	9.893 m²
	Stellplätze Tiefgarage:	102
	Stellplätze Außenbereich:	26
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 98.838,97
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 414.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 25.222,21
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 14.800.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 37.754.873,13
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 34.235.000,00

D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 80, IBIS



Das im Jahr 2021 fertiggestelle Hotelobjekt mit 180 Zimmern für ein Hotel der 2-Sterne Kategorie liegt in Düsseldorf in unmittelbarer Nähe zum Flughafen. Das Objekt wurde auf dem gut etablierten Areal des "Business- Quartier" erbaut. Das Objekt wurde zeitgleich mit dem benachbarten Schwesterhotel in den Bestand übernommen. Durch optimierte Planung ist eine Realteilbarkeit der beiden Hotelkomplexe sichergestellt. Es liegt ein Festpachtvertrag mit dem Hotelbetreiber vor.
Erreichbarkeit: Unmittelbare Flughafenanbindung, Anschluss an die Autobahn und fußläufig an den wichtigen Airport ICE, Bahnhof ÖPNV-Anschluss am Standort.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Lohausen
	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Blatt:	5599
	Flurstücke:	32/507
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	2.405 m²
	Mietfläche:	5.300 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2021
d)	**Anschaffungsjahr**	2018
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 20.690.500,00
	Nebenkosten:	EUR 2.485.931,81
	Anschaffungskosten:	EUR 23.176.431,81
f)	**vermietbare Fläche**	
	Hotel:	5.300 m²
	Stellplätze Tiefgarage:	51
	Stellplätze Außenbereich:	12
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 72.439,42
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 573.000,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 16.688,67
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 9.400.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 22.490.502,24
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 21.715.000,00

D – 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Straße 103

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 an das Jobcenter Duisburg vermietet. 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 m²
	Mietfläche:	9.169 m²
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 m²
	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 78.255,59
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 491.500,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 17.317,04
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 13.900.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 39.896.392,20
	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 24.100.000,00

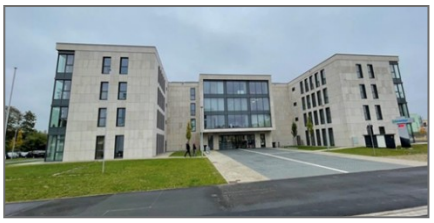
D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10



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

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:	2.001 m²
	Mietfläche:	6.661 m²
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 m²
	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 50.600,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 13.880,54
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 8.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 24.567.871,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 19.970.000,00

D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 4



Es handelt sich um ein neu errichtetes Bürogebäude 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 liegt 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:	9.008 m²
	Mietfläche:	8.160 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2018
d)	**Anschaffungsjahr**	2017
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 27.929.275,61
	Nebenkosten:	EUR 2.919.750,22
	Anschaffungskosten:	EUR 30.849.025,83
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lagerflächen):	8.160 m²
	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 48.971,31
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 51.700,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 19.223,48
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 16.850.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 31.846.681,80
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswert- und Sachverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 24.434.500,00

D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 6

Es handelt sich um ein im Jahr 2020 errichtetes Bürogebäude mit hoher Drittverwendungsfähigkeit (Neubau). Mieter ist die Bundesagentur für Arbeit. Das Objekt wurde in einem Stadterweiterungsgebiet errichtet und verfügt über eine nutzungsspezifisch gute Lage. Auf dem Nachbargrundstück liegt der Neubau des Jobcenters, dieser wurde 2017 für den LLB Semper Real Estate erworben. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.



a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Kassel
	Amtsgericht:	Kassel
	Blatt:	26696
	Flurstücke:	119/51
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	16.921 m²
	Mietfläche:	11.606 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2020
d)	**Anschaffungsjahr**	2018
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 40.119.080,96
	Nebenkosten:	EUR 3.524.884,11
	Anschaffungskosten:	EUR 43.643.965,07
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lagerflächen):	11.606 m²
	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 24.231,49
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 61.700,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 26.469,71
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 17.500.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 38.857.918,33
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswert- und Sachverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 31.491.000,00

D – 04103 Leipzig, Georgiring 13



Bei dem Objekt handelt es sich um ein 4-Stern-Hotel und Seniorenzentrum in der Leipziger Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Das Seniorenheim verfügt über insgesamt 159 Pflegeplätze, das Hotel bietet neben zwei Restaurants, einer Bar, einer Sommerterrasse sowie fünf Veranstaltungsräumen, 97 hochwertig eingerichtete Zimmer und 4 Suiten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage und die zahlreichen Bus- und 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 m²
	Mietfläche:	12.268 m²
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 m²
	Seniorenzentrum:	5.137 m²
	Gemeinschaftsflächen:	826 m²
	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 7.157,14
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 585.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 18.367,70
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	Denkmalschutz
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 20.680.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 51.899.660
	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 31.760.000,00

D – 04130 Leipzig, Stephanstraße 4-6/Goldschmidstraße 30



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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Leipzig
	Amtsgericht:	Leipzig
	Blatt:	8265-8286
	Flurstücke:	4951
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	5.186 m²
	Mietfläche:	12.600 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1995/2016
d)	**Anschaffungsjahr**	2017
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 29.900.000,00
	Nebenkosten:	EUR 1.938.926,85
	Anschaffungskosten:	EUR 31.838.926,85
f)	**vermietbare Fläche**	
	Hotel:	6.100 m²
	Gewerbe, Wohnungen, Arztpraxen	6.500 m²
	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 197.757,94
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 1.055.700,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 49.558,23
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 9.265.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 56.900.016,88
	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 31.900.000,00

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 m²
	Mietfläche:	12.319 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1994
d)	**Anschaffungsjahr**	2019
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 27.900.000,00
	Nebenkosten:	EUR 1.914.074,25
	Anschaffungskosten:	EUR 29.814.074,25
f)	**vermietbare Fläche**	
	Hotel:	12.319 m²
	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 89.881,15
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 217.900,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 7.628,79
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 11.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 36.000.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Vergleichswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 27.550.000,00

D – 41468 Neuss, Hansemannstraße 67

Das Bürohaus befindet sich im sehr gut etablierten Büro- und Gewerbegebiet Neuss-Uedesheim. In diesem Gewerbepark haben sich binnen weniger Jahre zahlreiche namhafte Unternehmen angesiedelt. Über den nahegelegenen Autobahnanschluss A57 (Düsseldorf-Nijmegen NL) sind sowohl der Flughafen als auch das Zentrum von Düsseldorf in nur 15 Minuten Fahrzeit erreichbar. Das Gebäude mit inkl. 40 Tiefgaragen und 22 Außenstellplätzen wurde im Jahr 2020 auf ein Multi-Tenant-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 m²
	Mietfläche:	3.283 m²
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 m²
	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 189.346,03
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 7.874,09
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 4.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 13.420.286,88
	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 7.035.000,00

D – 14478 Potsdam, Großbeerenstraße 123A, 123-135



Das Babelsberg Center in Potsdam ist ein vollvermietetes Nahversorgungscenter, welches bereits langjährig etabliert ist. In der direkten Nachbarschaft befindet sich neben einem Wohngebiet auch der Filmpark Babelsberg, welcher für Belebung und Frequenz sorgt. Der Standort bietet eine hohe Visibilität durch die Lage. Das Einkaufscenter umfasst die Branchen DIY, Nahversorgung und Fitness.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Babelsberg
	Amtsgericht:	Potsdam
	Blatt:	8242 und 8243
	Flurstücke:	179/10, 179/12, 587
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	22.145 m²
	Mietfläche:	16.792 m²
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 m²
	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 116.726,58
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 531.000,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 9.985,86
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 15.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 40.093.310,45
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 26.129.000,00

D – 40882 Ratingen, Hombergerstraße 25



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

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:	2.751 m²
	Mietfläche:	6.767 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1994 / Mieterausbauten 1997
d)	**Anschaffungsjahr**	2007
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 13.700.000,00
	Nebenkosten:	EUR 892.574,73
	Anschaffungskosten:	EUR 14.592.574,73
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lager- und Nebenflächen):	6.767 m²
	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 167.909,28
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 561.200,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 5.200.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 23.525.790,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 12.895.000,00

D – 38259 Salzgitter, Am Pfingstanger 19

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 m²
	Mietfläche:	9.319 m²
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 m²
	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 170.090,42
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 675.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 6.892,09
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 12.500.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 23.278.759,77
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 21.485.000,00

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 langfrisitig an denselben Mieter vermietet.

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 m²
	Mietfläche:	10.420 m²
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 m²
	Büro (inkl. Sanitär- und Nebenflächen):	2.375 m²
	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 137.000,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 10.735,86
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	Keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 8.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 18.754.944,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 16.395.000,00

D – 08056 Zwickau, Werdauer Straße 18



Bei der Immobilie handelt es sich um ein Bürogebäude in Zwickau, das 2019 fertiggestellt worden ist. Das Objekt wurde in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt errichtet und ist daher auch gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Zwickau liegt im Bundesland Sachsen. Der Bürokomplex wurde an einen staatlichen Mieter vermietet. Das Objekt wurde in moderner Bauweise und in Modulbauweise errichtet. 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 m²
	Mietfläche:	7.037 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2019
d)	**Anschaffungsjahr**	2018
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 18.948.950,09
	Nebenkosten:	EUR 1.860.033,59
	Anschaffungskosten:	EUR 20.808.983,59
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lagerflächen):	7.037 m²
	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 12.627,80
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 474.900,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 9.900.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 28.300.000,00
	Deckungsgrad:	100%
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 15.950.000,00

3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften

A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73



Das TLAPA Haus ist ein neu errichtetes Büro- und Geschäfts-Gebäude auf der Favoritenstraße im 10. Wiener Gemeindebezirk. Das Objekt ist durch die U-Bahn Linie U1 und dem Hauptbahnhof an den ÖPNV angebunden.

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	01101 Favoriten
	Bezirksgericht	Favoriten
	Einlagezahl:	940
	Grundstücksnummer:	231
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	2.660 m²
	Mietfläche:	11.562 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2024
d)	**Anschaffungsjahr**	2022
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 88.245.311,33
	Nebenkosten:	EUR 3.073.974,73
	Anschaffungskosten:	EUR 91.319.286,06
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro:	5.354 m²
	Gewerbe (inkl Lagerfläche):	4.382 m²
	TG-Stellplätze:	110
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 11.643,47
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 92.100,00
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 35.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 43.656.167,36
	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 66.360.000,00

3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften

LLB Immo Beteiligungs GmbH

Wipplingerstrasse 35, 1010 Wien, FN 575525k
Gründungsjahr: 2022

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	21.132,32
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	6.950,00
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

Wipplingerstrasse 35, 1010 Wien, FN 564233f
Erwerbsjahr: 2022

Komplementär
LLB Immo Beteiligungs GmbH, Wipplingerstraße 35, 1010 Wien, FN 575525k

Kommanditist:

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

Gesellschaftskapital:	EUR	20,00
Anschaffungskosten der Beteiligung	EUR	88.245.311,35
Anschaffungsnebenkosten	EUR	3.073.974,73
Vermögensaufstellung zum Stichtag		
Anlagevermögen	EUR	64.990.734,87
Umlaufvermögen	EUR	3.867.905,58
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	-1.651.283,03
Darlehen des LLB Semper Real Estate	EUR	0,00
Darlehen eines Dritten	EUR	32.666.666,64

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

4. BANKGUTHABEN

			%-Anteil am Fondsvermögen
Guthaben Bankguthaben	**EUR**	**33.573.031,65**	**6,90 %**
Davon treuhändisch auf einem Treuhandkonto für Objektankauf	EUR	0,00	0,00 %
Summe Bankguthaben	**EUR**	**33.573.031,65**	**6,90 %**
Forderungen gegenüber Kreditinstituten			
Initial Margin	EUR	400 000,00	0,08 %
Variation Margin	EUR	0,00	0,00 %
Summe Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**EUR**	**400.000,00**	**0,08 %**

5. SONSTIGES VERMÖGEN

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			
Mietenforderungen	EUR	14.925.594,08	3,07 %
Betriebskostenverrechnungen	EUR	3.447.149,11	0,71 %
Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten)	EUR	4.801.819,21	0,99 %
Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	**EUR**	**23.174.562,40**	**4,76 %**
Zinsansprüche			
aus Kontokorrentguthaben	EUR	124.981,08	0,03 %
aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %
aus Wertpapieren	EUR	0,00	0,00 %
Summe Zinsansprüche	**EUR**	**124.981,08**	**0,03 %**
Andere Vermögensgegenstände			
Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	112.052,49	0,02 %
Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	1.150.381,09	0,24 %
Noch nicht aktivierte Anschaffungsnebenkosten	EUR	0,00	0,00 %
Sonstige Forderungen	EUR	179.170,94	0,04 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
Summe andere Vermögensgegenstände	**EUR**	**1.441.604,52**	**0,30 %**
Forderungen aus Grundstücks-Gesellschaften	**EUR**	**-2.435.899,89**	**-0,50 %**

6. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen			
Aufgenommenes Kapital	EUR	-297.293.900,51	-61,13 %
Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	-2.458.069,78	-0,51 %
Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	**EUR**	**-299.751.970,29**	**-61,63 %**
Lieferantenverbindlichkeiten			
Grundstückskäufe und Bauvorhaben	EUR	-1.396.578,75	-0,29 %
Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-446.151,09	-0,09 %
Summe Lieferantenverbindlichkeiten	**EUR**	**-1.842.729,84**	**-0,38 %**
Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung			
Betriebskostenverrechnungen	EUR	0,00	0,00 %
Verrechnung Hausverwaltung	EUR	0,00	0,00 %
Summe Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung	**EUR**	**0,00**	**0,00 %**
Verbindlichkeiten gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft	EUR	0,00	0,00 %
Sonstige Verbindlichkeiten			
Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	0,00	0,00 %
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-473.191,70	-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**	**-473.191,70**	**-0,10 %**
Rückstellungen	EUR	-28.871.647,05	-5,94 %

7. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT

Vermögensstand		Kurswert in EUR	Fondsvermögen
Wertpapiere		24.292.268,02	5,00 %
Derivative Instrumente		-73.887,31	-0,02 %
Immobilien und immobiliengleiche Rechte [1)]		737.184.381,00	
davon bebaute Grundstücke:	658.287.081,09		135,35%
davon Wohnungseigentum:	0,00		0,00 %
davon in Bau befindliche Immobilien:	0,00		0,00 %
davon sonstige Immobilien:	10.400.985,92		2,104 %
davon über Grundstücks-Gesellschaften bebaute Immobilien	68.496.313,99		14,08 %
davon unbebaute Grundstücke:	0,00		0,00 %
Beteiligungen		-382.431,61	
davon Beteiligung an Komplämentärgesellschaft	35.000,00		0,01 %
Davon Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaft	-417.431,61		-0,09 %
Bankguthaben		33.973.031,65	6,99 %
Sonstiges Vermögen		22.305.248,11	4,59 %
Vermögen insgesamt		817.298.609,86	
Verbindlichkeiten		-302.067.891,83	-62,11 %
Rückstellungen		-28.871.647,05	-5,94 %
Nettobestandswert		486.359.070,98	100,00 %

[1)] inklusive Anschaffungsnebenkosten (EUR 17.014.381,00)

Anteilwert Ausschüttungsanteile	EUR 86,19
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.108.788,84369Stück
Anteilwert Ausschüttungsanteile I	EUR 86,94
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück
Anteilwert Thesaurierungsanteile	EUR 126,59
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.798.666,95686 Stück
Anteilwert Thesaurierungsanteile I	EUR 129,00
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,267 Stück
Anteilwert Vollthesaurierungsanteile	EUR 131,98
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.241,55166 Stück
Anteilwert Vollthesaurierungsanteile I	EUR 134,72
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.579,5 Stück

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

V. NACHHALTIGKEITSBERICHT

1. NACHHALTIGKEITSBEZOGENE INFORMATIONEN

Der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (kurz „LLB Immo KAG“) ist die Transparenz gegenüber ihren Kunden hinsichtlich des Nachhaltigkeitsansatzes von Investitionsentscheidungen und dem Umgang mit den Nachhaltigkeitsrisiken ein besonderes Anliegen. Auf Unternehmensebene und für alle Immobilienfonds wurde im Rahmen der einzelnen Fondsbestimmungen ein Nachhaltigkeitsansatz festgelegt und umgesetzt. Auf dieser Grundlage werden gezielte Maßnahmen zur Berücksichtigung von ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) in die relevanten Prozesse sowie in die Berichterstattung integriert.

Die LLB Immo KAG ist als Verwalterin alternativer Investmentfonds als Finanzmarktteilnehmer im Sinne des Art. 2 Abs. 1 lit e Verordnung (EU) 2019/2088 zu sehen und unterliegt daher auch den Offenlegungspflichten der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (im Folgenden "Offenlegungsverordnung"). Der gegenständliche Fonds ist als Finanzprodukt gemäß Art. 8 der Offenlegungsverordnung eingestuft. Im Rahmen seiner Anlagestrategie fördert er ökologische und soziale Merkmale und berücksichtigt sowohl Nachhaltigkeitsrisiken als auch die wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

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

Gemeinsam mit den Anforderungen an Vollständigkeit, Aktualität, Relevanz und Vergleichbarkeit zählen „Transparenz“ und „Überprüfbarkeit“ zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung und den Anforderungen der "EU-Taxonomie-Verordnung" (VO (EU) 2020/852). Die Anforderungen zur Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte sind in die laufenden Prozesse und Abläufe der Gesellschaft integriert. Dahingehende Maßnahmen werden für sämtliche Immobilien des LLB Semper Real Estate vorgesehen. Die Digitalisierung des Datenbestands in einer Datenbank in Kombination mit Objekt- und Verbrauchsdaten wurde weiter vorangetrieben und eine ESG-Datenbank mit gebäudetechnischen Kennzahlen, Energieausweisen, Zertifikaten und Taxonomiekonformität aufgebaut. Alle Daten dienen als Basis für weitere notwendige Berichterstattung und automatisierte Reportings. Zusätzlich liegen Informationen der Dekarbonisierungspfade (CRREM-Analyse) vor.

Die LLB Immo KAG verfügt über ein klar definiertes Geschäftsmodell mit festgelegten Zielen, Maßnahmen, Verantwortlichkeiten und Budgets. Für die wesentlichen Geschäftsprozesse bestehen etablierte Governance- und Steuerungsstrukturen, die die fortlaufende Integration von Nachhaltigkeitsaspekten auf allen Ebenen sicherstellen. Dies umfasst insbesondere die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsgrundsätzen beim Ankauf und der Bewirtschaftung von Immobilien, bei der Veranlagung von Liquidität sowie in den marktfolgeseitigen Tätigkeiten.

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 Werthaltigkeit der Immobilien.

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

2. UMGANG MIT NACHHALTIGKEITSRISIKEN BEI BESTANDSIMMOBILIEN

Bei der Auswahl der Immobilien für den Fonds wurden die Erwirtschaftung von nachhaltigen (langfristigen) Erträgen und Maßnahmen zum Umgang mit potenziellen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rendite zu Grunde gelegt. Für die Einschätzung der Nachhaltigkeitsrisiken in Zusammenhang mit Immobilien wurde in den letzten Jahren ein internes Ratingverfahren angewandt, das eine ESG-Kennzahl für jede Immobilie ermittelt. Dabei fließen insbesondere Aspekte wie die technische Objektqualität, Emissionen, Lage und Infrastruktur, Mieterauswahl und Vermietungssituation, Nachnutzung, Lebenszykluskosten, Nachhaltigkeit, soziale und öffentliche Aspekte ein.

Bei Investmententscheidungen wurden in den letzten Jahren verstärkt taxonomiekonforme Objekte oder Projekte erworben. Außerdem wurde, wenn dies wirtschaftlich sinnvoll war, die Reduktion von Nachhaltigkeitsrisiken auch für langfristig im Bestand zu haltende Objekte verfolgt. Dieser Ansatz für Bestandsimmobilien fand auch bei den Überlegungen zur Portfoliooptimierung, unter anderem auch beim Verkauf von Immobilien, Berücksichtigung.

Die Nutzungsart und der Standort der Immobilie können Auswirkung auf die Einschätzung des Nachhaltigkeitsrisikos eines Objekts haben. Der Energieausweis einer Immobilie ist für die Beurteilung des Nachhaltigkeitsrisikos ein zentrales Dokument. In die Prüfung der ökonomischen Nachhaltigkeit fließen jene Faktoren ein, auf denen langfristig der Ertrag aus der laufenden Bewirtschaftung und die Wertentwicklung der Immobilie basieren. Dazu zählen die Auswahl der Mieter nach Bonität (z.B.: Creditreform-Auskünfte), Mietvertragslaufzeiten, Vermietungsgrad oder die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge.

Bewirtschaftung

Die notwendigen Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit finden auch bei der Portfoliobewirtschaftung weiterhin Anwendung. Für sämtliche Immobilien des LLB Semper Real Estate liegt der Status der Taxonomiekoformität vor. Es werden laufend Kennzahlen zu Energieverbräuchen, Klimarisiken und Taxonomie erfasst. Energieausweise werden nach Bedarf erneuert, um den gebäudetechnischen Informationsstand aktuell zu halten und Angaben für Reportings zu erhalten. Die internen Nachhaltigkeitsprozesse berücksichtigen die steigenden Anforderungen an die Digitalisierung, Verfügbarkeit und Auswertbarkeit von Daten. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Datenbasis werden Immobiliendaten einschließlich ESG- und Nachhaltigkeitsinformationen in einer zentralen Datenbank zusammengeführt und laufend aktualisiert. 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. Aussagen zum Status der Nachhaltigkeit einer Immobilie können auch im Verkauf von Immobilien notwendig sein.

Liquiditätsveranlagung in Fonds

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

Der Fondsmanager des Spezialfonds berücksichtigt eine definierte Vorgehensweise zur Auswahl von Wertpapieren, die die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien gemäß der Pflicht-Ausschlusskriterien des Umweltzeichens für Unternehmen (gemäß Richtlinie 2020) vorsieht. Diese betrifft auch die Länderausschlüsse. Die LLB Immo KAG hat die Veranlagung in diesem Fonds auf Österreich und Deutschland eingeschränkt. Der aktuelle Bestand erfüllt die festgelegten Kriterien.

VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES

Die LLB Immo KAG sah sich im Oktober 2023 aufgrund des raschen Rückgangs der liquiden Mittel in Folge von Anteilscheinrückgaben und des allgemein herausfordernden Umfeldes an den Immobilienmärkten gezwungen, die Auszahlung des Rückgabepreises von Fondsanteilen auszusetzen, um die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds im Interesse der Anleger sicherzustellen. Die ausgesetzte Auszahlung des Rückgabepreises zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung darf gemäß den gesetzlichen Vorgaben maximal 24 Monate dauern. Trotz großer Anstrengungen seitens der LLB Immo KAG und dem Abschluss von 15 Objektverkäufen seit der Aussetzung ist es bis April 2025 nicht gelungen, ausreichend Liquidität für die Erfüllung der vorliegenden sowie bis Oktober 2025 noch zu erwartenden Verkaufsorders unter gleichzeitiger Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität des Fonds zu schaffen.

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

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

Die laufenden Bewertungen der Immobilien werden, wie gesetzlich vorgesehen, weiter fortgeführt und von unabhängigen Gutachtern vorgenommen. Ab Beginn der Abwicklung wir der Verkauf der Immobilien den gesetzlichen Vorgaben folgend so rasch wie möglich das Interesse der Anteilinhaber wahrend durchgeführt. Die Entwicklung der Performance ist von der laufenden Bewirtschaftung sowie den Verkäufen der Immobilien abhängig. Wertverluste beim Verkauf der Immobilien im gesetzlich vorgegebenen Rahmen können im Laufe der Abwicklung nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Abwicklung wird die LLB Immo KAG die Immobilien im Fonds gemäß den Vorgaben des Immobilien-Investmentfondsgesetzes so rasch wie möglich unter Beachtung der Interessen der Anleger verwerten.
Die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung der Immobilien bzw. des Fonds ist weiterhin sichergestellt.

Die aus Objektverkäufen generierte Liquidität soll regelmäßig an die Anteilsscheininhaber ausgeschüttet werden. Eine zweite Teilauszahlung erfolgte im April 2026. Eine weitere Ausschüttung ist für Februar 2027 geplant.

Das Immobilienportfolio besteht zum 30. Juni 2026 aus 29 Objekten mit einem Immobilienvolumen von rund EUR 720 Mio. Mit einer Vermietungsquote von über 96 % weist der LLB Semper Real Estate annähernd eine Vollvermietung des Portfolios auf. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge, der WAULT - eine der wichtigsten Portfolio-Kennzahlen – liegt weiterhin stabil auf einem sehr hohen Niveau von über zehn Jahren. Das Immobilienportfolio des LLB Semper Real Estate ist in Bezug auf Vermietungsgrad, Bonität der Mieter, Langfristigkeit der Mietverträge sowie regionale und sektorale Segmentierung unverändert gut aufgestellt.

Im ersten Halbjahr 2026 wurde ein Vertrag zum Verkauf eines Büroobjektes in Linz und eines Retailobjekts in Potsdam abgeschlossen. Weitere Verkäufe befinden sich in unterschiedlichen Transaktionsstadien.

Wien, am 28. August 2026

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA | MMag. Louis Obrowsky | Michael Schoppe, M.Sc.