

RECHENSCHAFTSBERICHT 2022

gemäß § 13 ImmoInvFG

LLB Semper Real Estate

für das Rechnungsjahr vom

1. Jänner 2022 bis 31. Dezember 2022

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| INHALTSVERZEICHNIS | 2 |
| I. AKTUELLE ORGANE | 3 |
| II. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE | 4 |
| III. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS | 5 |
| 1. WERTENTWICKLUNG DES RECHNUNGSJAHRES (FONDS-PERFORMANCE) | 5 |
| 2. FONDSERGEBNIS | 6 |
| 3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS | 8 |
| 4. VERWENDUNGS(HERKUNFTS-)RECHNUNG | 9 |
| 5. TÄTIGKEITSBERICHT ÜBER DAS ABGELAUFENE RECHNUNGSJAHR | 11 |
| IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG | 14 |
| A) WERTPAPIERE | 14 |
| B) DERIVATIVE INSTRUMENTE | 14 |
| C) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE | 15 |
| 3.1. Immobilienübersicht | 15 |
| 3.2. in Österreich | 18 |
| 3.3. in Deutschland | 40 |
| 3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften | 70 |
| 3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften | 71 |
| D) BANKGUTHABEN | 72 |
| E) SONSTIGES VERMÖGEN | 72 |
| F) VERBINDLICHKEITEN | 73 |
| G) GESAMTÜBERSICHT / Nettobestandswert | 74 |
| V. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG | 75 |
| VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT | 76 |
| VII. IMMOBILIENMÄRKTE | 80 |
| VIII. ANLAGEPOLITIK | 82 |
| IX. STEUERLICHE BEHANDLUNG | 83 |
| X. BESTÄTIGUNGSVERMERK | 90 |
| INFORMATIONSPFLICHTEN GEGENÜBER ANLEGERN GEMÄß § 21 AIFMG | 93 |

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

I. AKTUELLE ORGANE

Verwaltungsgesellschaft

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

Aufsichtsrat

Kommerzialrat Karl Timmel (Vorsitzender), Wien

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

Mag. Anton Werner, Klosterneuburg (seit 22.03.2022)

Klaus Edelhauser, Wien (Stellvertreter des Vorsitzenden
bis 22.03.2022)

Mag. (FH) Katrin Pertl, Wien

Mag. Alexandre Loyoddin, EFA, CFP, Wien

Dipl. VW Bernhard Schmitt, Vaduz

Mag. Markus Wiedemann, Vaduz

Staatskommissäre

AD Gerald Bichler, Wien

Mag. Philipp Viski Hanka (Stellvertreter), Wien

Geschäftsführung

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

MMag. Louis Obrowsky, Wien

Michael Schoppe, M.Sc., Wien

Prokura

Mag. Karin Baumgartner, MSc, Wien

Depotbank (Verwahrstelle)

Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, Wien

Bankprüfer

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft, Wien

II. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE

Tranchen für Retailgeschäft

| Datum | Fondsvermögen gesamt | Ausschüttungstranche | | | Thesaurierungstranche | | | | Vollthesaurierungstranche | | |
|------------|-------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------|
| | | errechneter Wert je Ausschüttungsanteil | Ausschüttung je Ausschüttungsanteil | Wertentwicklung (Performance) | errechneter Wert je Thesaurierungsanteil | zur Thesaurierung verwendeter Ertrag | Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvF G | Wertentwicklung (Performance) | errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil | zur Thesaurierung verwendeter Ertrag | Wertentwicklung (Performance) |
| 31.12.2022 | 1.087.790.836,28 | 128,65 | 2,50 | 2,28 % | 185,92 | 4,87 | 0,69 | 2,28 % | 193,09 | 5,78 | 2,28 % |
| 31.12.2021 | 1.150.198.297,22 | 128,06 | 2,30 | 1,81 % | 181,96 | 2,71 | 0,20 | 1,81 % | 188,78 | 3,02 | 1,81 % |
| 31.12.2020 | 1.077.838.846,78 | 127,50 | 1,73 | 1,10 % | 179,02 | 2,02 | 0,30 | 1,10 % | 185,41 | 2,46 | 1,10 % |
| 31.12.2019 | 1.149.884.928,31 | 128,41 | 2,30 | 2,15 % | 177,36 | 3,00 | 0,29 | 2,14 % | 184,39 | 3,42 | 2,14 % |
| 31.12.2018 | 916.473.146,57 | 127,99 | 2,30 | 2,33 % | 174,02 | 2,84 | 0,38 | 2,33 % | 179,54 | 3,31 | 2,33 % |

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2004.

Tranchen für institutionelle Anleger

| Datum | Fondsvermögen gesamt | Ausschüttungstranche I | | | Thesaurierungstranche I | | | | Vollthesaurierungstranche I | | |
|------------|-------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|--|--------------------------------------|-------------------------------|
| | | errechneter Wert je Ausschüttungsanteil | Ausschüttung je Ausschüttungsanteil | Wertentwicklung (Performance) | errechneter Wert je Thesaurierungsanteil | zur Thesaurierung verwendeter Ertrag | Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvF G | Wertentwicklung (Performance) | errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil | zur Thesaurierung verwendeter Ertrag | Wertentwicklung (Performance) |
| 31.12.2022 | 1.087.790.836,28 | 129,11 | 3,00 | 2,54 % | 187,81 | 5,35 | 0,75 | 2,54 % | 195,33 | 6,35 | 2,54 % |
| 31.12.2021 | 1.150.198.297,22 | 128,48 | 2,59 | 2,07 % | 183,40 | 3,13 | 0,25 | 2,07 % | 190,49 | 3,49 | 2,07 % |
| 31.12.2020 | 1.077.838.846,78 | 128,03 | 2,17 | 1,35 % | 180,04 | 2,43 | 0,36 | 1,35 % | 186,63 | 2,59 | 1,35 % |
| 31.12.2019 | 1.149.884.928,31 | 128,86 | 2,55 | 2,40 % | 177,98 | 3,41 | 0,35 | 2,40 % | 181,14 | 3,82 | 2,36 % |
| 31.12.2018 | 916.473.146,57 | 128,32 | 2,50 | 2,58 % | 174,22 | 3,06 | 0,41 | 2,59 % | 179,89 | 3,65 | 2,53 % |

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2017 (= Rumpfrechnungsjahr)

III. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

1. WERTENTWICKLUNG DES RECHNUNGSJAHRES (FONDS-PERFORMANCE)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode:

pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlages

Tranchen für Retailgeschäft

| | Ausschüttungs- anteil AT0000622980 | Thesaurie- rungsanteil AT0000615158 | Vollthesaurier- ungsanteil AT0000A0B5Z9 |
|--|---|--|--|
| Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres | 128,06 | 181,96 | 188,78 |
| Ausschüttung am 28.04.2022 | 2,30 | | |
| Auszahlung (KESt) am 28.04.2022 ¹⁾ | | 0,20 | |
| Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres | 128,65 | 185,92 | 193,09 |
| Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile | 130,99 | 186,12 | 193,09 |
| Nettoertrag pro Anteil | 2,93 | 4,16 | 4,31 |
| Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr | 2,28 % | 2,28 % | 2,28 % |

¹⁾ Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 28.04.2022 EUR 126,66

¹⁾ Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 28.04.2022 EUR 183,03

¹⁾ Rechenwert für einen Vollthesaurierungsanteil am 28.04.2022 EUR 190,09

Tranchen für institutionelle Anleger

| | Ausschüttungs- anteil I AT0000A1Z189 | Thesaurie- rungsanteil I AT0000A1Z197 | Vollthesaurier- ungsanteil I AT0000A1Z1A2 |
|--|---|--|--|
| Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres | 128,48 | 183,40 | 190,49 |
| Ausschüttung am 28.04.2022 | 2,59 | | |
| Auszahlung (KESt) am 28.04.2022 ¹⁾ | | 0,25 | |
| Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres | 129,11 | 187,81 | 195,33 |
| Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile | 131,74 | 188,06 | 195,33 |
| Nettoertrag pro Anteil | 3,26 | 4,66 | 4,84 |
| Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr | 2,54 % | 2,54 % | 2,54 % |

¹⁾ Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 28.04.2022 EUR 126,89

¹⁾ Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 28.04.2022 EUR 184,58

¹⁾ Rechenwert für einen Vollthesaurierungsanteil am 28.04.2022 EUR 191,98

2. FONDSERGEBNIS

Bewirtschaftungsgewinne

| | | | |
|---|---------------|----------------|---------------|
| Mieterträge | | 51.671.404,39 | |
| Baurechtszins | | 1.552.841,10 | |
| Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge | | 752.701,61 | |
| Dotierung Instandhaltungsrücklage | | -10.310.034,71 | |
| Ausgaben des Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten | | -2.047.310,87 | |
| Zinsverrechnung aus Treuhandkosten | | 3.671,42 | |
| Hausverwaltung | | | |
| Erträge/Aufwendungen aus Grundstücks-KGs | | -8.586,26 | |
| Finanzierungskosten: | | | |
| Interest Rate Swap | 0,00 | | |
| Kreditzinsen | -3.474.494,73 | | |
| sonstige Finanzierungskosten | -470.728,47 | -3.945.223,20 | |
| Steuern/Gebühren | | -127.807,31 | |
| ausländische Ertragssteuern | | -1.035.542,19 | |
| sonstige Kosten | | 0,00 | |
| | | | 36.506.113,98 |

Bewertungsergebnis

| | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Ergebnis der Neubewertung | 23.303.710,00 | | |
| Herstellungsaufwendungen | 0,00 | | |
| Gutachterkosten | -330.001,27 | | |
| Latente Steuern | -1.106.650,08 | | |
| anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten | -7.989.647,92 | 13.877.410,73 | |
| Veräußerungsergebnis | | 120.002,15 | |
| Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG | | -2.799.482,58 | |
| | | | 11.197.930,30 |

Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

| | | | |
|------------------|--|-------------|-------------|
| Zinserträge | | | |
| aus Bankguthaben | | 429.030,74 | |
| aus Wertpapieren | | 0,00 | |
| Negativzinsen | | -612.978,20 | |
| | | | -183.947,46 |

Allgemeine Aufwendungen

| | | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Aufwendungen der Verwaltung | | | |
| für die Fondsverwaltung | -10.647.760,24 | | |
| für die Depotbank | -2.530.081,78 | -13.177.842,02 | |
| sonstige Aufwendungen | | -76.490,98 | |
| | | | -13.254.333,00 |

Ertrags- und Aufwandsausgleich

| | | | |
|--|--|---------------|--|
| Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren | | 0,00 | |
| Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren | | 0,00 | |
| Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG | | 32.944.858,01 | |

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

32.944.858,01

Veränderung des nicht realisierten

Fondsergebnisses

| | | | |
|---|---------------|--|--|
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Gewinne) | 0,00 | | |
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Verluste) | -3.598.784,81 | | |
| Nicht realisierte stille Lasten (Verluste) in Wertpapiere | 0,00 | | |
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Gewinne) | 0,00 | | |

| | | |
|---|---------------------|---------------|
| Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Verluste) | 0,00 | |
| Dotierung Instandhaltungsrücklage | 10.310.034,71 | |
| Abgrenzung Instandhaltungsrücklage | -17.235.084,43 | |
| Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG | <u>2.799.482,58</u> | |
| | | -7.724.351,95 |

Fondsergebnis im Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 / Nettoertrag 25.220.506,06

Nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

| | unrealisierte Gewinne | unrealisierte Verluste | Gesamt |
|---|-----------------------|------------------------|---------------|
| Wertpapiere | 0,00 | -3.598.784,81 | -3.598.784,81 |
| Interest Rate Swaps | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Derivate | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste) | 26.100.210,00 | -2.796.500,00 | 23.303.710,00 |

3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

| | | |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Fondsvermögen per 01.01.2022 | | 1.150.198.297,22 |
| Umlaufende Ausschüttungsanteile | 3.176.423,52145 Stück | |
| Umlaufende Ausschüttungsanteile I | 617.121,61020 Stück | |
| Umlaufende Thesaurierungsanteile | 2.619.973,81683 Stück | |
| Umlaufende Thesaurierungsanteile I | 697.434,94801 Stück | |
| Umlaufende Vollthesaurierungsanteile | 172.611,86773 Stück | |
| Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I | 141.241,26302 Stück | |
| | | |
| Ausschüttungen und KEST-Auszahlungen | | |
| Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 28.04.2022 | -9.027.515,89 | |
| Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 28.04.2022 | -698.017,16 | -9.725.533,05 |
| | <hr/> | |
| Ausgabe und Rücknahme von Anteilen | | |
| Ausgabe von Anteilen | 127.851.322,35 | |
| Rücknahme von Anteilen | -207.074.662,11 | |
| Ertragsausgleich | 1.320.905,81 | -77.902.433,95 |
| | <hr/> | |
| Nettoertrag (gem. Fondsergebnis Punkt III/2) | | 25.220.506,06 |
| | | |
| Schwebende Buchungen zum Rechnungsabschluss | | 0,00 |
| | | |
| Fondsvermögen per 31.12.2022 | | 1.087.790.836,28 |
| Umlaufende Ausschüttungsanteile | 3.130.096,50483 Stück | |
| Umlaufende Ausschüttungsanteile I | 379.917,51947 Stück | |
| Umlaufende Thesaurierungsanteile | 2.597.139,39776 Stück | |
| Umlaufende Thesaurierungsanteile I | 542.431 Stück | |
| Umlaufende Vollthesaurierungsanteile | 156.327,87810 Stück | |
| Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I | 108.196,70316 Stück | |

4. VERWENDUNGS(HERKUNFTS-)RECHNUNG

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG 32.944.858,01

Ausschüttung/Auszahlung/Wiederveranlagung

Ausschüttung am 17.04.2023 für

3.130.096,50 Ausschüttungsanteile
zu je EUR 2,5000 7.825.241,26

Übertrag auf Substanz für

3.130.096,50 Ausschüttungsanteile
zu je 1,3392 4.191.691,36 -12.016.932,62

Ausschüttung am 17.04.2023 für

379.917,51 Ausschüttungsanteile
zu je EUR 3,0000 1.139.752,56

Übertrag auf Substanz für

379.917,51 Ausschüttungsanteile
zu je 1,1857 450.459,07 -1.590.211,63

Auszahlung (KEST) am 17.04.2023 für

2.597.139,39 Thesaurierungsanteile
zu je EUR 0,6922 1.797.739,89

Wiederveranlagung für

2.597.139,39 Thesaurierungsanteile
zu je EUR 4,8662 12.638.282,14 -14.436.022,03

Auszahlung (KEST) am 17.04.2023 für

542.431,00 Thesaurierungsanteile (I)
zu je EUR 0,75170 407.745,38

Wiederveranlagung für

542.431,00 Thesaurierungsanteile (I)
zu je EUR 5,3522 2.903.181,20 -3.310.926,60

Auszahlung (KEST) am 17.04.2023 für

156.327,87 Vollthesaurierungsanteile
zu je EUR 0,0000 0,00

Wiederveranlagung für

156.327,87 Vollthesaurierungsanteile
zu je EUR 5,7833 904.085,76 -904.085,76

Auszahlung (KEST) am 17.04.2023 für

108.196,70 Vollthesaurierungsanteile (I)

zu je EUR 0,0000

0,00

Wiederveranlagung für

108.196,70 Vollthesaurierungsanteile (I)

zu je EUR 6,3466

686.679,37

-686.679,37

5. TÄTIGKEITSBERICHT ÜBER DAS ABGELAUFENE RECHNUNGSJAHR

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

Mit dem Jahr 2022 ist das dritte Krisenjahr in Folge zu Ende gegangen. Während die Einschränkungen aufgrund der abklingenden weltweiten Corona-Pandemie zunehmend in den Hintergrund traten, rückte der russische Angriffskrieg auf die Ukraine sowie die daraus resultierenden humanen Katastrophen sowie die wirtschaftlichen Folgeerscheinungen in den Fokus. Insbesondere der sprunghafte Anstieg der Energiepreise traf – trotz staatlicher Abfederungsmaßnahmen – sowohl die Wirtschaft als auch die privaten Haushalte. Die mit Verzögerung durchgesetzten geld- und fiskalpolitischen Maßnahmen der Notenbanken brachten ein rasch steigendes Niveau der Leitzinssätze und ein abruptes Ende des Geldmengenwachstums.

Die Auswirkungen auf die Veranlagungsmärkte waren enorm: sowohl Aktien- als auch Anleihemärkte korrigierten stark, auch die ehemals hoch gelobten Kryptowährungen waren mit Kursrückgängen von 60 % und mehr konfrontiert. Die Mehrheit der Immobilienmärkte zeigte in dieser Marktphase eine bemerkenswerte Resilienz und Stabilität, wenn auch die forcierten Preisanstiege in vielen Nutzungsarten ein vorläufiges Ende fanden. Insbesondere offene Immobilienfonds zeichneten sich durch stabile, gegenüber den vorangegangenen Corona-Jahren sogar deutlich gestiegene Erträge aus. Die Volatilität verblieb auf gewohnt niedrigem Niveau.

Wenn man die Auswirkungen der aktuellen Krisen auf die Immobilienmärkte analysiert, so sind durchaus differenzierte Effekte zu beobachten:

Die aktuell hohen Inflationsraten bewirken aufgrund der meist vorhandenen Indexierungsklauseln in Mietverträgen ein forciertes Mietenwachstum. Aufgrund der zahlreichen Mietanpassungen, teilweise auch mehr als einmal in 2022, stellten auch einige Mieter vor Herausforderungen. Auch hier wurde aus den Erfahrungen der Corona-Pandemie der Dialog mit den Mietern gesucht und partnerschaftlichen Lösungen im beiderseitigen Interesse gefunden.

Jahrelang mussten für die gesetzlich vorgesehene Mindestliquidität Negativzinsen in Kauf genommen werden; mit der Zinswende können nun auch für diesen Veranlagungsteil von Immobilienfonds positive Ergebnisbeiträge erwirtschaftet werden.

Die massiv eingebrochene Neubautätigkeit sowie das Verschieben von baureifen Projekten lässt für die kommenden Jahre einen Nachfrageüberhang in vielen Immobiliensegmenten erwarten. Insbesondere kommt diese Entwicklung Bestandsimmobilien zugute. Die damit einhergehende Unterstützung des Mietmarktes federt die Folgen des angespannten wirtschaftlichen und geopolitischen Umfelds ab.

Im Laufe der jährlich vorgeschriebenen Einholung von Schätzwertgutachten ist es im Jahr 2022 bei Neubewertungen der Objekte im Bestand zu keinen signifikanten Wertveränderungen gekommen.

Die seit vielen Jahren verfolgte konservative Ausrichtung des LLB Semper Real Estate macht sich gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten bezahlt. Etwa ein Drittel des Portfolios besteht aus Büroimmobilien, gut 60 Prozent davon mit öffentlichen Mietern.

Im Bereich des Einzelhandels – derzeit etwa 25 Prozent des Portfolios – konzentrieren wir uns seit 2015 auf Fachmarktzentren mit Nahversorgungscharakter und somit einem Schwerpunkt auf Lebensmittel, Drogeriemärkte, Tiernahrungsbedarf und Apotheken. Die Einzelhandelsimmobilien mit Nahversorgungscharakter befinden sich in ausgewiesenen Großstadregionen sowie im "Speckgürtel" von Städten mit hoher Kundenfrequenz.

Das Immobilienportfolio besteht mit Ende des Jahres 2022 aus 53 Objekten mit einem Immobilienvolumen von rund EUR 1.097 Mio., der Rückgang der Objektanzahl um drei ist durch den Verkauf einiger kleinerer Objekte im Rahmen der Portfoliobereinigung begründet. Die aktuelle Liquiditätsquote lag per Jahresende bei ca. 15,4 Prozent des Fondsvermögens, unter Berücksichtigung der Pipeline an vertraglich gesicherten Forward-Purchase-

Agreements beträgt diese rund 9,5 Prozent. Der Erwerb der Forward-Purchase-Agreements ist mit der Aufnahme von Fremdkapital geplant, so dass die Einhaltung der Liquiditätsgrenzen gewährleistet ist. Die Fremdmittelquote lag bei rund 20 Prozent. Mit einer Vermietungsquote von rund 96 Prozent weist der LLB Semper Real Estate annähernd eine Vollvermietung des Portfolios auf. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge, der WAULT, konnte 2022 aufgrund der Übernahme von langfristig vermieteten Immobilien sowie durch Mietvertragsverlängerungen auf einem Wert von rund zehn Jahren gehalten werden.

Das verwaltete Fondsvermögen des LLB Semper Real Estate reduzierte sich von EUR 1.150.198.297 zum Jahresende 2021 auf EUR 1.087.790.836 zum Jahresende 2022. Dies entspricht einem Rückgang von rund EUR 62 Mio. (2021: + EUR 73 Mio.). Es waren Rückflüsse speziell von institutionellen Kunden und Vermögensverwaltern zu verzeichnen, die im Rahmen ihrer Asset Allokation den Immobilienanteil zu Gunsten anderer Assetklassen insbesondere Rentenpapieren reduziert haben.

Investment Management

Das erste Halbjahr 2022 war weiterhin von einem hohen Transaktionsvolumen auf den Immobilienmärkten gekennzeichnet. Ab dem zweiten Halbjahr kam zu einem Einbruch der Transaktionen aufgrund des geänderten Marktumfeldes.

Im Laufe des Jahres 2022 wurden insgesamt zwei Immobilien in das Fondsvermögen übernommen. Mit dem Kauf der Neuentwicklung des ehemaligen, traditionsreichen TLAPA Kaufhauses in der Favoritenstraße 73-75 im zehnten Wiener Gemeindebezirk hat der LLB Semper Real Estate sein bisher größtes Objekt erworben. Mit mehr als 11.500 m² Nutzfläche zählt das Projekt zu den derzeit spannendsten Neuentwicklungen in unmittelbarer Nähe der Hotspots Hauptbahnhof, Quartier Belvedere und Neues Landgut. Das bereits im Bau befindliche Objekt ist ein gemischt genutztes Büro- und Geschäftshaus, welches nach der geplanten Fertigstellung im Jahr 2024 neben hochwertigen Einzelhandels- und Büroflächen auch ca. 120 Serviced Apartments sowie eine Tiefgarage mit 110 Stellplätzen bieten wird. Des Weiteren ist geplant, das Objekt ÖGNI Platin zertifizieren zu lassen. Der Erwerb stellt für den Fonds den ersten Share-Deal (Erwerb einer Immobilie über eine Gesellschaft) dar. Zu diesem Zweck wurde eine Komplementär-GmbH "LLB Immo Beteiligungs GmbH" gegründet, welche die Komplementär-Funktion in der erworbenen "CTK Projekt GmbH & Co KG" übernommen hat.

In der deutschen Hauptstadt Berlin wurde der Flagship-Store eines Einzelhändlers erworben. Das moderne Einzelhandelszentrum weist eine Mietfläche von knapp 17.000 m² und einen neu abgeschlossenen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 15 Jahren auf. Basierend auf der derzeitigen Einzelhandelsnutzung sind vielfältige Nachnutzungsmöglichkeiten gegeben. Auch eine spätere Büronutzung ist grundsätzlich vorstellbar.

Eine Immobilie in Berlin, die bereits im Jahr 2021 erworben wurde, wurde im Februar in das Sondervermögen aufgenommen. Das Wohn- und Geschäftshaus hat eine Nutzfläche von ca. 3.000 m², besteht aus einem gründerzeitlichen Alt- und einem Neubau und weist neben zehn Gewerbeeinheiten auch sieben Wohnungen auf. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere öffentliche Verkehrsmittel sowie Nahversorgungsmöglichkeiten, Restaurants, Banken, Apotheken, Schulen und Cafés.

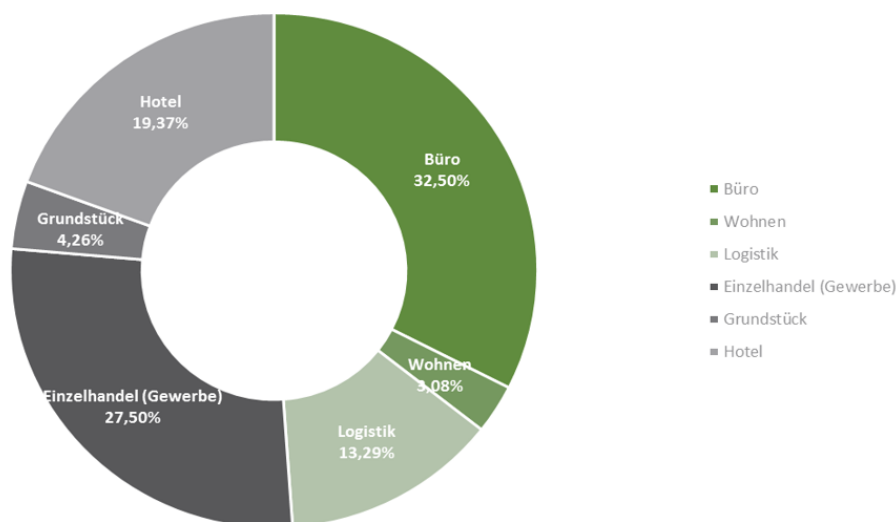
Die als Forward-Purchase in 2021 erworbene und neu zu errichtende Büroimmobilie in Chemnitz, für welche bereits ein zu 100 Prozent indexierter Mietvertrag mit einer deutschen Bundesbehörde mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen worden ist, entwickelt sich planmäßig und soll im September übernommen werden. Das Gebäude weist eine besonders hohe Energieeffizienz auf und ist mit dem Gütesiegel "DGNB – Gold" vorzertifiziert.

Das Verkaufsprogramm wurde unvermindert fortgesetzt. Insgesamt zwei Objekte und ein Grundstückspaket des LLB Semper Real Estate konnten im Sinne einer Portfoliooptimierung erfolgreich veräußert werden. Dabei handelt es sich um ein kleines Einzelhandelsobjekt in Asten, einen Elektronikmarkt in Pirmasens sowie ein Paket von Grundstücken in Graz, für die Superädifikate vergeben sind. Die Objekte entsprachen größtenteils nicht mehr der angestrebten Objektgröße im Portfolio sowie, aufgrund des Lebenszyklus der Immobilien, nicht mehr der nachhaltigen Portfolioausrichtung der LLB Immo KAG. Das aktuell gute Umfeld für Immobilienverkäufe im ersten

Halbjahr wurde im Interesse der Anleger genutzt. Der Verkauf weiterer Kleinobjekte sowie eines Immobilienpakets sind für das Jahr 2023 geplant.

Aufgrund des geänderten Marktumfeldes und Anlegerverhaltens wurden weitere Akquisitionen für das Sondervermögen ab dem 2. Quartal nicht weiterverfolgt.

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



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

Im Retailbereich ist der LLB Semper Real Estate ausschließlich in Fachmarktzentren mit Nahversorgungscharakter investiert, die einen hohen Anteil an Mietern mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs aufweisen. Die Segmente Büro – hier weisen wir einen hohen Anteil von mehr als 50 Prozent Mieter der öffentlichen Hand aus.

Die Performance des Fonds lag mit ca. 2,28 Prozent über dem Vorjahresergebnis, was einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Ergebnis des Vorjahres (1,81 Prozent) entspricht. Die Performance der Tranchen für institutionelle Anleger, die sich in der Gebührenstruktur unterscheiden, liegt bei ca. 2,54 Performance. Das Mindestinvestment beträgt EUR 1 Mio.

In der Fondsstrategie kommt dem Liquiditätsmanagement neben der Immobilienveranlagung weitere besondere Bedeutung zu. Ziel ist es, den Immobilieninvestitionsgrad weiter hochzuhalten und gleichzeitig Absicherungsmaßnahmen gegen allfällige Liquiditätsrisiken umzusetzen. Hierzu bestehen offene Kreditlinien bei Banken, die im Falle von Liquiditätsbedarf in Anspruch genommen werden können. Zur Optimierung des Liquiditätsergebnisses wird seit dem Mai 2018 ein Anleihespezialfonds eingesetzt. Per Jahresende wurden keine Derivate zur Absicherung eingesetzt.

Wesentliche Änderungen im Berichtszeitraum

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

IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG

A) WERTPAPIERE

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

| ISIN | Wertpapier- bezeichnung | Währung / Stück | Käufe im Berichtszeitraum | Verkäufe im Berichts- zeitraum | Bestand 31.12.2022 | Kurs | Kurswert in EUR | % Anteil am Fonds- vermögen |
|--------------|----------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------|--------------------|-----------------------------------|
| AT0000A20B48 | Semper Short Term Euro | EUR / STK | 153.801 | 0 | 590.258 | 92,45 | 54.569.352 | 5,02% |

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

B) DERIVATIVE INSTRUMENTE

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

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

C) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

3.1. Immobilienübersicht

| Bestandsimmobilien | Anschaffungs- nebenkosten (EUR) | Anschaffungs- kosten gesamt (EUR) | Mittelwert / Verkehrswert (EUR) |
|---|------------------------------------|---|------------------------------------|
| A – 5280 Braunau am Inn, Erlachweg 12 | 1.017.737,86 | 14.017.737,86 | 14.620.000,00 |
| A – 4653 Eberstalzell, Solarstrasse 14 | 2.194.523,44 | 31.609.193,44 | 31.583.000,00 |
| A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 5 | 365.330,81 | 5.465.330,81 | 6.675.000,00 |
| A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 7a-11 | 783.438,52 | 11.628.438,52 | 12.975.000,00 |
| A – 9020 Klagenfurt, Feldkirchner Straße 266 | 653.986,71 | 10.203.986,71 | 11.600.000,00 |
| A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße 17 | 1.043.738,04 | 16.418.738,04 | 18.467.500,00 |
| A – 4040 Linz, Donaufeldstraße 5, Science Park Urfahr | 2.403.807,90 | 34.403.807,90 | 33.860.000,00 |
| A – 7210 Mattersburg, Arenaplatz 1-7, 7a-9 | 2.935.056,41 | 36.031.587,91 | 31.795.500,00 |
| A – 4882 Oberwang, Gewerbestrasse 4 | 1.653.483,37 | 24.082.452,10 | 23.529.000,00 |
| A – 2334 Vösendorf, Triester Straße (Süd) 10 | 2.479.735,22 | 27.479.735,22 | 25.857.000,00 |
| A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7 | 384.478,17 | 7.334.478,17 | 9.264.000,00 |
| A – 1050 Wien, Bräuhausgasse 37 / Christophgasse 1c | 582.842,38 | 11.082.842,38 | 13.608.000,00 |
| A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10 | 619.641,97 | 9.536.641,97 | 11.901.500,00 |
| A – 1140 Wien, Hackinger Straße 5D / Guldengasse 1a | 647.990,48 | 10.012.990,48 | 8.880.000,00 |
| A – 1130 Wien, Hietzinger Kai 139 | 751.090,68 | 14.476.090,68 | 11.644.500,00 |
| A – 1150 Wien, Linke Wienzeile 246 / Diefenbachgasse 53-55 | 696.921,02 | 13.446.921,02 | 14.590.000,00 |
| A – 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 40 | 2.098.164,61 | 33.098.164,61 | 43.142.000,00 |
| A – 8055 Graz, Alte Poststraße 470 (Grundstück) | 837.883,31 | 12.607.883,31 | 12.923.500,00 |
| A – 8055 Graz, Schwarzer Weg 105 (Grundstück) | 464.879,06 | 6.554.879,06 | 7.825.000,00 |
| A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße, EZ 1092 und EZ 77 (Grundstück) | 479.815,45 | 8.529.287,54 | 9.136.500,00 |
| A – 4020 Linz, Poschacherstraße 37 (Grundstück) | 225.532,02 | 3.115.532,02 | 3.860.500,00 |
| A – 9500 Villach, Ringmauergasse 9 (Grundstück) | 196.832,01 | 2.686.832,01 | 3.213.000,00 |
| D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9 | 4.421.202,15 | 62.721.202,15 | 58.370.000,00 |
| D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18 | 3.988.738,39 | 44.488.738,39 | 46.550.000,00 |
| D – 12157 Berlin-Steglitz, Bismarckstr. 3-4 | 793.118,69 | 10.293.118,69 | 15.250.000,00 |

| | | | |
|---|---|--|--|
| D – 12439 Berlin, Schnellerstraße 128/Brückenstraße 1 | 1.159.195,98 | 10.509.195,98 | 9.690.000,00 |
| D – 27570 Bremerhaven, Folkert-Potrykus-Straße 6 | 2.739.869,18 | 28.884.869,18 | 26.215.000,00 |
| D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7 | 3.032.399,75 | 35.382.399,75 | 33.198.000,00 |
| D – 44339 Dortmund, Evinger Straße 170 | 564.591,19 | 7.602.825,12 | 7.188.000,00 |
| D – 01069 Dresden, Henriette-Heber-Straße 6 | 2.167.030,93 | 27.567.030,93 | 29.250.000,00 |
| D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 78, NOVOTEL | 4.170.993,85 | 38.937.993,85 | 38.085.000,00 |
| D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 80, IBIS | 2.485.931,81 | 23.176.431,81 | 23.840.000,00 |
| D – 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Strasse 103 | 2.869.110,12 | 27.419.110,12 | 26.283.500,00 |
| D – 45141 Essen, Am Lichtbogen 9 | 480.969,03 | 6.030.969,03 | 6.435.000,00 |
| D – 15230 Frankfurt/Oder, Heinrich-von-Stephan-Straße 2 | 1.824.934,44 | 16.724.934,44 | 16.600.000,00 |
| D – 06114 Halle/Saale, Hegelstraße 74-74a, Fischer-v.-Erlach-Straße 25-29 | 1.278.838,97 | 10.478.838,97 | 10.840.000,00 |
| D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10 | 2.016.684,24 | 22.516.684,24 | 20.585.000,00 |
| D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 4 | 2.919.750,22 | 28.919.750,22 | 29.240.000,00 |
| D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 6 | 3.524.884,11 | 43.643.965,07 | 40.410.000,00 |
| D – 04103 Leipzig, Georgiring 13 | 2.874.086,94 | 36.474.086,94 | 36.775.000,00 |
| D – 04277 Leipzig, Kochstraße 134/136 | 298.254,35 | 3.098.254,35 | 3.060.000,00 |
| D – 04277 Leipzig, Kochstraße 138/Selnecker Straße 2 | 690.273,05 | 7.190.273,05 | 6.915.000,00 |
| D – 04209 Leipzig, Ratzelstraße 166/Kiewer Straße 1-5 | 1.196.696,72 | 13.796.696,72 | 14.700.000,00 |
| D – 04103 Leipzig, Stephanstraße 4-6/Goldschmidstraße 30 | 1.938.926,85 | 31.838.926,85 | 33.800.000,00 |
| D – 39114 Magdeburg, Herrenkrug 3 | 1.914.074,25 | 29.814.074,25 | 27.650.000,00 |
| D – 41468 Neuss, Hansemannstraße 67 | 472.034,97 | 6.937.034,97 | 7.490.000,00 |
| D – 14478 Potsdam, Großbeerenstraße 127-135 | 2.560.937,49 | 33.560.937,49 | 32.950.000,00 |
| D – 40882 Ratingen, Homburgerstraße 25 | 892.574,73 | 14.592.574,73 | 13.325.000,00 |
| D – 38259 Salzgitter, Am Pflingstanger 19 | 1.625.998,10 | 25.165.998,10 | 23.465.000,00 |
| D – 21218 Seebetel, Beckedorfer Bogen 10, 17 und 19 | 1.598.764,44 | 19.298.764,44 | 19.150.000,00 |
| D – 08056 Zwickau, Werdauer Straße 18 | 1.860.033,59 | 20.808.983,59 | 19.360.000,00 |
| In Bau befindliche Immobilien | Kaufpreis gesamt nach Fertigstellung (EUR) | Mittelwert / Verkehrswert (EUR) | Im Fondsvermögen verbucht (EUR) |
| D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12 | EUR 37.271.776,75 | 38.155.000,00 | 883.223,25 |

| | | | |
|---|---------------|---------------|-------------------------|
| A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73-75 | 88.316.790,00 | 89.250.000,00 | 58.841.070,40 |
| | | Gesamt | 1.097.344.293,69 |

3.2. in Österreich

A – 5280 Braunau am Inn, Erlachweg 12

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 40005 Braunau am Inn |
| Bezirksgericht: | Braunau am Inn |
| Einlagezahl: | 2291 |
| Grundstücksnummer: | 373/2 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 20.154 m ² |
| Mietfläche: | 7.620 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2005 |
| d) Anschaffungsjahr | 2014 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 13.000.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 1.017.737,86 |
| Anschaffungskosten: | EUR 14.017.737,86 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 7.620 m ² |
| Stellplätze: | 231 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 38.493,90 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 232.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 12.708.190,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 14.620.000,00 |

A – 4653 Eberstalzell, Solarstrasse 14

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 51119 Mayrsdorf |
| Bezirksgericht: | Wels |
| Einlagezahl: | 195 |
| Grundstücksnummer: | 332/2, 332/3 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstückgröße: | 59.996 m ² |
| Mietfläche: | 23.975 m ² |
| c) Errichtungsjahr | |
| | 2008 |
| d) Anschaffungsjahr | |
| | 2019 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 29.414.670,00 |
| Nebenkosten: | EUR 2.194.523,44 |
| Anschaffungskosten: | EUR 31.609.193,44 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 23.975 m ² |
| PKW-/LKW-Stellplätze: | 69/60 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | |
| | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 3.214,62 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 31.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | |
| | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | |
| | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | |
| | EUR 29.612.500,00 (Simultanhaftung) |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 28.600.000,00 |
| 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 31.583.000,00 |

A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 5

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 60005 Deuchendorf |
| Bezirksgericht: | Bruck an der Mur |
| Einlagezahl: | 833 |
| Grundstücksnummer: | 782 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 10.003 m ² |
| Mietfläche: | 4.135 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2004 / 2008 |
| d) Anschaffungsjahr | 2011 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 5.100.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 365.330,81</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 5.465.330,81 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 4.135 m ² |
| Stellplätze: | 174 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 27.248,99 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 186.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | keine |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 2.000.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 6.490.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 6.675.000,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 60005 Deuchendorf |
| Bezirksgericht | Bruck an der Mur |
| Einlagezahl: | 925 |
| Grundstücksnummer: | 778/3 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 29.737 m ² |
| Mietfläche: | 9.780 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1991 / 2014 generalsaniert |
| d) Anschaffungsjahr | 2017 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 10.845.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 783.438,52</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 11.628.438,52 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller-, Lager- und Werbeflächen): | 9.520 m ² |
| Büro | 260 m ² |
| Stellplätze: | 246 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 28.597,31 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 447.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 7.425.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 15.200.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 12.975.000,00 |

A – 9020 Klagenfurt, Feldkirchner Straße 266

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 72196 Waltendorf |
| Bezirksgericht | Klagenfurt |
| Einlagezahl: | 242 |
| Grundstücksnummer: | 116/1 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 15.649 m ² |
| Mietfläche: | 12.032 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1999 |
| d) Anschaffungsjahr | 2012 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 9.550.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 653.986,71</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 10.203.986,70 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 12.032 m ² |
| Stellplätze: | 294 (123+171) |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 5.028,75 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 81.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 1.399,92 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 18.125.554,70 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 11.600.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 05210 Leopoldsdorf |
| Bezirksgericht: | Schwechat |
| Einlagezahl: | 1500 |
| Grundstücksnummer: | 236 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 29.511 m ² |
| Mietfläche: | 12.285 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2013 |
| d) Anschaffungsjahr | 2013 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 15.375.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 1.043.738,04 |
| Anschaffungskosten: | EUR 16.418.738,04 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Gewerbe (Lager und Distributionshalle): | 12.285 m ² |
| Stellplätze: | 77 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 369.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 8.500.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 17.116.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 18.467.500,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 45214 Katzbach |
| Bezirksgericht: | Urfahr |
| Einlagezahl: | 3580 |
| Grundstücksnummer: | 981/1 und 984 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 8.642 m ² |
| Mietfläche: | 9.630 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2020 |
| d) Anschaffungsjahr | 2019 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag): | EUR 32.000.000,00 |
| Nebenkosten (bisher): | EUR 2.403.807,90 |
| Anschaffungskosten (vorläufig): | EUR 34.403.807,90 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 9.630 m ² |
| TG-/Außenstellplätze: | 93/69 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 13.087,64 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 742.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 16.520.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 25.630.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 33.860.000,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 30120 Walbersdorf |
| Bezirksgericht: | Mattersburg |
| Einlagezahl: | 749; 1123; 522 |
| Grundstücksnummer: | 1908/1, 1908/2, 1908/3, 1909; 3448; 1907/8, 1910, 1911/1, 1911/12, 1912, 1913, 1914 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 22.341 m ² |
| Mietfläche: | ca. 18.000 m ² |
| c) Errichtungsjahr | Je nach Baukörper unterschiedlich |
| d) Anschaffungsjahr | 2018 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 33.096.531,50 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 2.935.056,41</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 36.031.587,91 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | ca. 17.500 m ² |
| Büro (inkl. Nebenflächen): | ca. 500 m ² |
| Stellplätze (Tiefgarage): | in ausreichendem Maß vorhanden |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 485.139,34 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 1.161.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 38.057,43 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 20.662.500,00 (Simultanhaftung aller EZs) |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 33.000.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 31.795.500,00 |

A – 4882 Oberwang, Gewerbestrasse 4

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 50107 Oberaschau |
| Bezirksgericht | Vöcklabruck |
| Einlagezahl: | 168 |
| Grundstücksnummer: | 3491/12, 3491/14 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 46.814 m ² |
| Mietfläche: | 14.950 |
| c) Errichtungsjahr | |
| | 2011 |
| d) Anschaffungsjahr | |
| | 2019 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 22.428.968,73 |
| Nebenkosten: | EUR 1.653.483,37 |
| Anschaffungskosten: | EUR 24.082.452,10 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 14549 m ² |
| Büro (inkl. Nebenflächen): | 400 m ² |
| PKW-/WAB-Sellplätze | 61/63 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | |
| | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 4.019,02 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 78.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | |
| | EUR 2.415,92 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | |
| | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | |
| | EUR 29.612.500,00 (Simultanhaftung) |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 16.610.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100% |
| n) gewählte Bewertungsansätze | |
| | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | |
| | EUR 23.529.000,00 |

A – 2334 Vösendorf, Triester Straße (Süd) 10

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 16126 Vösendorf |
| Bezirksgericht: | Mödling |
| Einlagezahl: | 2165 |
| Grundstücksnummer: | 1446/7 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 21.968 m ² |
| Mietfläche: | 14.896 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1986/87, 1989, 2019 |
| d) Anschaffungsjahr | 2020 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 25.000.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 2.479.735,22 |
| Anschaffungskosten: | EUR 27.479.735,22 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 14.896 m ² |
| Stellplätze: | 294 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 14.472,02 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 57.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 88.712,53 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 13.000.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 24.600.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100% |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragsverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 25.857.000,00 |

A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 51224 Pernau |
| Bezirksgericht | Wels |
| Einlagezahl: | 2535 |
| Grundstücksnummer: | 436/4 und 436/9 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 27.255 m ² |
| Mietfläche: | 15.704 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2005 |
| d) Anschaffungsjahr | 2007 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 6.950.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 384.478,17</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 7.334.478,17 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Logistik (inkl. Büro- und Sozialbereich): | 15.704 m ² |
| Stellplätze: | 38 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 1.570,00 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 68.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 769,44 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung) |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 11.605.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 9.264.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01008 Margarethen |
| Bezirksgericht: | Innere Stadt Wien |
| Einlagezahl: | 331 |
| Grundstücksnummer: | 365/5 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstückgröße: | 1.625 m ² |
| Mietfläche: | 4.690 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2007 |
| d) Anschaffungsjahr | 2007 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 10.500.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 582.842,38 |
| Anschaffungskosten: | EUR 11.082.842,38 |
| Herstellungskosten: | EUR 579.662,75 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 3.563 m ² |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen): | 1.127 m ² |
| Stellplätze: | 78 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 11.223,32 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 180.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 16.450.000,00 (Simultanhaftung) |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 14.798.212,00 |
| Deckungsgrad: | 100% |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 13.608.000,00 |

A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01006 Landstraße |
| Bezirksgericht: | Innere Stadt Wien |
| Einlagezahl: | 2185 |
| Grundstücksnummer: | 2598/1, 2600/1, 2600/2, 3128/2 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 1.644 m ² |
| Mietfläche: | 4.151 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2008 |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 8.917.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 619.641,97</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 9.536.641,97 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro: | 3.936 m ² |
| Geschäft: | 215 m ² |
| Stellplätze: | 55 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 257.428,87 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 214.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 11.500.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 11.901.500,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01214 Unterbaumgarten |
| Bezirksgericht: | Fünfhaus |
| Einlagezahl: | 914 |
| Grundstücksnummer: | 305/2 und 258/2 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 3.711 m ² |
| Mietfläche: | 3.240 m ² |
| c) Errichtungsjahr | |
| | 2005/2006 |
| d) Anschaffungsjahr | |
| | 2006 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 9.365.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 647.990,48</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 10.012.990,48 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Nebenflächen): | 1.616 m ² |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 1.624 m ² |
| Stellplätze (Tiefgarage): | 42 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | |
| | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 1.902,94 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 4.586.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | |
| | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | |
| | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | |
| | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 8.910.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | |
| | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | |
| | EUR 8.880.000,00 |

A – 1130 Wien, Hietzinger Kai 139

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01209 Ober St. Veit |
| Bezirksgericht | Hietzing |
| Einlagezahl: | 214 |
| Grundstücksnummer: | 372/6 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 2.962 m ² |
| Mietfläche: | 6.168 m ² |
| c) Errichtungsjahr | |
| | 1977 - 1979 / Revitalisierung 2001 |
| d) Anschaffungsjahr | |
| | 2007 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 13.725.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 751.090,68 |
| Anschaffungskosten: | EUR 14.476.090,68 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 6.168 m ² |
| Stellplätze: | 48 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | |
| | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 19.414,61 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 561.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | |
| | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | |
| | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | |
| | EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung) |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 15.450.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | |
| | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | |
| | EUR 11.644.500,00 |

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



| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01307 Sechshaus |
| Bezirksgericht: | Fünfhaus |
| Einlagezahl: | 364 |
| Grundstücksnummer: | 233/1 und 233/6 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 2.218 m ² |
| Mietfläche: | 6.071 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2003 |
| d) Anschaffungsjahr | 2008 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 12.750.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 696.921,02</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 13.446.921,02 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Nebenflächen): | 5.522 m ² |
| Lager: | 549 m ² |
| Stellplätze: | 67 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 61.861,02 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 420.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 16.450.000,00 (Simultanhaftung) |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 18.347.801,82 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Method bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 14.590.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01803 Inzersdorf |
| Bezirksgericht: | Liesing |
| Einlagezahl: | 3731 |
| Grundstücksnummer: | 1784/21 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 18.659 m ² |
| Mietfläche: | 19.411 m ² |
| c) Errichtungsjahr | |
| | 1998 |
| d) Anschaffungsjahr | |
| | 2015 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 31.000.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 2.098.164,61</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 33.098.164,61 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | 19.095 m ² |
| Stellplätze: | 575 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | |
| | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 272.993,73 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 228.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | |
| | EUR 13.000,00 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | |
| | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | |
| | EUR 21.700.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 49.444.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | |
| | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 43.142.000,00 |

* Der Verkehrswert berücksichtigt die Modernisierung und Umbau

A – 8055 Graz, Alte Poststraße 470 (Grundstück)

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

| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 63118 Rudersdorf (63125 Webling) |
| Bezirksgericht | Graz-West |
| Einlagezahl: | 1218 |
| Grundstücksnummer: | 335/2, 335/11 und 335/12 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 32.124 m ² |
| Mietfläche: | keine, da Baurecht |
| c) Errichtungsjahr | - |
| d) Anschaffungsjahr | 2015 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 11.770.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 837.883,31</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 12.607.883,31 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | keine, da Baurecht |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 1380,16 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 12.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 1.349,04 |
| 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 | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | keine - nur Grundstück |
| Deckungsgrad: | - |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 12.923.500,00 |

A – 8055 Graz, Schwarzer Weq 105 (Grundstück)

Dieses Grundstück in Graz ist ca. 18.300 m² groß und es wurde ein Baurecht (sogenanntes Superädifikat) begeben. Das Grundstück ist mit einer Reparaturwerkstätte für Kraftfahrzeuge sowie einem Bürogebäude bebaut. Der Bestandszins ist wertgesichert vereinbart. Der LLB Semper Real Estate ist derzeit ausschließlich Eigentümer des Grundstücks. In den letzten Jahren wurde ein größerer Umbau des Objektes durchgeführt, im Zuge dessen wird der LLB Semper Real Estate auch Eigentümer des Objektes werden.

| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 63125 Webling |
| Bezirksgericht | Graz-West |
| Einlagezahl: | 3758 |
| Grundstücksnummer: | 335/3 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 18.307 m ² |
| Mietfläche: | keine, da Baurecht |
| c) Errichtungsjahr | - |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 6.090.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 464.879,06 |
| Anschaffungskosten: | EUR 6.554.879,06 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | keine, da Baurecht |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 1.250.754,95 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 192.000,00 |
| 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 3.780.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100% |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswert- und Vergleichswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 7.825.000,00 |

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

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

| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 05210 Leopoldsdorf |
| Bezirksgericht: | Schwechat |
| Einlagezahl: | EZ 1092 und EZ 77 |
| Grundstücksnummer: | 118/5 und 118/2 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 70.947 m ² |
| Mietfläche: | keine, da Grundstück |
| c) Errichtungsjahr | - |
| d) Anschaffungsjahr | 2017 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 8.049.472,09 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 479.815,45</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 8.529.287,54 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | keine, da Grundstück |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | keine – nur Grundstück |
| Deckungsgrad: | - |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards nach dem Vergleichswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 9.136.500,00 |

A – 4020 Linz, Poschacherstraße 37 (Grundstück)

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

| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 45204 Lustenau |
| Bezirksgericht: | Linz |
| Einlagezahl: | 1960 |
| Grundstücksnummer: | 503/1 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 12.950 m ² |
| Mietfläche: | keine, da Baurecht |
| c) Errichtungsjahr | - |
| d) Anschaffungsjahr | 2014 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 2.890.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 225.532,02 |
| Anschaffungskosten: | EUR 3.115.532,02 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | keine, da Baurecht |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 10.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet. |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 3.125.000,00 (Simultanhaftung) |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | keine - nur Grundstück |
| Deckungsgrad: | - |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 3.860.500,00 |

A – 9500 Villach, Ringmauerqasse 9 (Grundstück)

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

| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 75454 Villach |
| Bezirksgericht: | Villach |
| Einlagezahl: | 866 |
| Grundstücksnummer: | 169/5 und 192/5 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 9.425 m ² |
| Mietfläche: | keine, da Baurecht |
| c) Errichtungsjahr | - |
| d) Anschaffungsjahr | 2014 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 2.490.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 196.832,01</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 2.686.832,01 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen): | keine, da Baurecht |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 11.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 1.359,48 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 3.125.000,00 (Simultanhaftung) |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | keine – nur Grundstück |
| Deckungsgrad: | - |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 3.213.000,00 |

3.3. in Deutschland

D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Prenzlauer Berg |
| Amtsgericht: | Mitte (Berlin) |
| Blatt: | 22683N |
| Flurstücke: | 3040, 3055 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 19.182 m ² |
| Mietfläche: | 16.856 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1888 / Sanierung 2011 |
| d) Anschaffungsjahr | 2022 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 58.300.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 4.421.202,15 |
| Anschaffungskosten: | EUR 62.721.202,15 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen): | 16.856 m ² |
| Stellplätze: | 22 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 50.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 13.944,44 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | Denkmalschutz |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 30.000.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 34.464.646,00 |
| Deckungsgrad: | 100% |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 58.370.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Prenzlauer Berg |
| Amtsgericht: | Mitte |
| Blatt: | 772N |
| Flurstücke: | 111, 112, 113, 114 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 7.096 m ² |
| Mietfläche: | 16.021 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1999 |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 40.500.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 3.988.738,39 |
| Anschaffungskosten: | EUR 44.488.738,39 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 11.062 m ² |
| Seniorenzentrum: | 4.959 m ² |
| Stellplätze (Tiefgarage): | 27 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 15.500,91 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 237.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 29.616,81 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschuld ohne Brief zu EUR 25.180.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 45.676.602 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 46.550.000,000 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Steglitz |
| Amtsgericht: | Schöneberg |
| Blatt: | 2182 |
| Flurstücke: | 4267/61 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 3.087 m ² |
| Mietfläche: | 5.242 m ² |
| c) Errichtungsjahr | ca. 1910/1950/2010 - 2013 kernsaniert |
| d) Anschaffungsjahr | 2013 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 9.500.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 793.118,69</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 10.293.118,69 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen): | 1.678 m ² |
| Wohnen: | 3.812 m ² |
| Stellplätze: | keine |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 510.025,29 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 322.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 16.766,83 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundsschulden ohne Brief zu EUR 2.850.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 13.395.706,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 15.250.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Treptow |
| Amtsgericht: | Köpnick |
| Blatt: | 7296N |
| Flurstücke: | 180 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 1.039 m ² |
| Mietfläche: | 2.966 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1900 / Sanierung und Zubau ca. 2000 |
| d) Anschaffungsjahr | 2021 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 9.350.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 1.159.195,98</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 10.509.195,98 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Wohnen: | 1.129 m ² |
| Gewerbe (inkl. Keller): | 1.837 m ² |
| Stellplätze (Tiefgarage): | 7 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 7.916,76 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 63.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 6.849,78 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 8.225.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 9.690.000,00 |

Es handelt sich um ein neu errichtetes Bürogebäude in guter Qualität mit hoher Drittverwendungsfähigkeit (Neubau). Mieter ist das Jobcenter Bremerhaven und es ist in direkter Nähe zur bestehenden Agentur für Arbeit errichtet, damit eine bessere Betreuung der Arbeitssuchenden gewährleistet werden kann. Das Objekt verfügt über eine nutzungsspezifisch gute Lage. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter ist Ende 2021 erfolgt.



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Lehe-Süd |
| Amtsgericht: | Bremerhaven |
| Blatt: | 4366 |
| Flurstücke: | 38/50 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 4.768 m ² |
| Mietfläche: | 7.281 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2021 |
| d) Anschaffungsjahr | 2020 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 26.145.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 2.739.869,18</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 28.884.869,18 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 7.281 m ² |
| Stellplätze: | 58 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 7.883,55 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 49.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 27.607,28 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 16.000.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 24.990.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 26.215.000,00 |

D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Chemnitz |
| Amtsgericht: | Chemnitz |
| Blatt: | 7196 |
| Flurstücke: | 4088 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 5.177 m ² |
| Mietfläche: | ca. 22.080 |
| c) Errichtungsjahr | 1994 entkernt und komplett saniert |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 32.350.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 3.032.399,75</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 35.382.399,75 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro: | ca. 16.980 m ² |
| Handel: | ca. 5.100 m ² |
| Stellplätze: | 43 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 1.598.708,35 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 2.920.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 86.470,04 |
| 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 | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 51.328.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 33.198.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Dortmund |
| Amtsgericht: | Dortmund |
| Blatt: | 55275 |
| Flurstücke: | 607, 1735, 1737, 1804 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 6.591 m ² |
| Mietfläche: | 4.347 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2004 |
| d) Anschaffungsjahr | 2005 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 7.038.233,93 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 564.591,19</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 7.602.825,12 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe (inkl. Nebenräumen und Lagerflächen): | 4.347 m ² |
| Stellplätze: | 171 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 57.613,05 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 1.256.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 12.663,48 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 8.620.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 7.188.000,00 |

D – 01069 Dresden, Henriette-Heber-Straße 6

Bei der Liegenschaft handelt es sich um einen im Jahr 2015 erbauten Bürokomplex für die Agentur für Arbeit in Dresden, die langfristig im Objekt eingemietet ist. Das Objekt wurde in moderner Bauweise und nach neuesten Anforderungen an Energieeffizienz in Modulbauweise errichtet. Es ist ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel in wenigen Minuten gegeben. Direkt nebenan ist das Jobcenter der Stadt Dresden angesiedelt, woraus sich Synergieeffekte ergeben können. Das gesamte Objekt kann bei Bedarf zu Wohnungen oder Seniorenappartments umgebaut werden, dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Beispiel hierfür sind die bodentiefen Fenster und die bereits vorverlegte alternative Verkabelung. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Dresden-Altstadt II |
| Amtsgericht: | Dresden |
| Blatt: | 11110 |
| Flurstücke: | 505/17 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 11.262 m ² |
| Mietfläche: | 11.585 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2015 |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 25.400.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 2.167.030,93 |
| Anschaffungskosten: | EUR 27.567.030,93 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 11.585 m ² |
| Stellplätze: | 108 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 45.870,14 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 322.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 56.442,84 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 15.680.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 26.429.900,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 29.250.000,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Lohausen |
| Amtsgericht: | Düsseldorf |
| Blatt: | 5599 |
| Flurstücke: | 32/506 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 3.954 m ² |
| Mietfläche: | 9.893 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2021 |
| d) Anschaffungsjahr | 2018 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 34.767.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 4.170.993,85</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 38.937.993,85 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 9.893 m ² |
| Stellplätze Tiefgarage: | 102 |
| Stellplätze Außenbereich: | 26 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 30.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 16.666,68 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 29.762.480,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 38.085.000,00 |

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



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

| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Lohausen |
| Amtsgericht: | Düsseldorf |
| Blatt: | 5599 |
| Flurstücke: | 32/507 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 2.405 m ² |
| Mietfläche: | 5.300 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2021 |
| d) Anschaffungsjahr | 2018 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 20.690.500,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 2.485.931,81</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 23 176 431,81 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 5.300 m ² |
| Stellplätze Tiefgarage: | 51 |
| Stellplätze Außenbereich: | 12 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 30.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 9.466,48 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 18.040.833,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 23.840.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Duisburg |
| Amtsgericht: | Duisburg |
| Blatt: | 23489 |
| Flurstücke: | 345 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 4.056 m ² |
| Mietfläche: | 9.169 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2010 |
| d) Anschaffungsjahr | 2018 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 24.550.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 2.869.110,12 |
| Anschaffungskosten: | EUR 27.419.110,12 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro: | 9.169 m ² |
| Stellplätze: | 125 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 34.546,86 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 738.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 14.844,72 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 26.170.456,20 |
| Deckungsgrad: | 100% |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 26.283.500,00 |

D – 45141 Essen, Am Lichtbogen 9

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Altenessen |
| Amtsgericht: | Essen |
| Blatt: | 9960 |
| Flurstücke: | 428 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 4.778 m ² |
| Mietfläche: | 2.980 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2013 |
| d) Anschaffungsjahr | 2014 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 5.550.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 480.969,03</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 6.030.969,03 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 2.980 m ² |
| Stellplätze: | 75 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 13.565,11 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 30.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 5.909,64 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 7.075.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 6.435.000,00 |

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



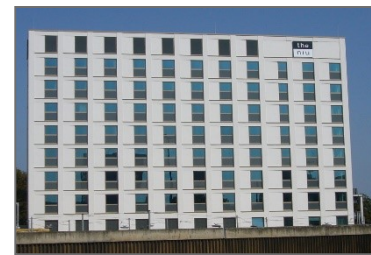
| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Frankfurt (Oder) |
| Amtsgericht: | Frankfurt (Oder) |
| Blatt: | 11500 |
| Flurstücke: | 15, 16/1, 35, 46, 47, 65 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 4.387 m ² |
| Mietfläche: | rund 8.080 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2014 |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 14.900.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 1.824.934,44 |
| Anschaffungskosten: | EUR 16.724.934,44 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro: | rund 8.080 m ² |
| Stellplätze: | 3 (weitere 50 Stellplätze wurden durch einen Dienstbarkeitsvertrag auf einem Nachbargrundstück gesichert) |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 111.598,70 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 526.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 38.219,52 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 9.010.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 23.823.800,00 |
| Deckungsgrad: | 100% |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 16.600.000,00 |

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



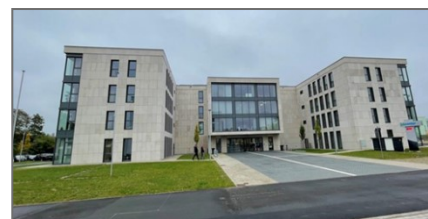
| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Halle |
| Amtsgericht: | Halle (Saale) |
| Blatt: | 32870 |
| Flurstücke: | 4/27 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 3.203 m ² |
| Mietfläche: | 6.012 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1997 |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 9.200.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 1.278.838,97 |
| Anschaffungskosten: | EUR 10.478.838,97 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäftsfläche: | 1.814 m ² |
| Wohnungen: | 3.379 m ² |
| Betreutes Wohnen: | 819 m ² |
| Stellplätze (Tiefgarage): | 57 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 243.703,33 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 1.024.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 21.157,00 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 4.000.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 14.127.712,92 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 10.840.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Halle |
| Amtsgericht: | Halle (Saale) |
| Blatt: | 31956 |
| Flurstücke: | 14/6316, 14/6264, 14/5326, 14/6318, 14/6321, 14/6320, 14/6323 und 14/6324 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 2.049 m ² |
| Mietfläche: | 6.661 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2019 |
| d) Anschaffungsjahr | 2017 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 20.500.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 2.016.684,24</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 22.516.684,24 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 6.661 m ² |
| Stellplätze: | 43 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 30.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 10.552,92 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 22.135.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 20.585.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Kassel |
| Amtsgericht: | Kassel |
| Blatt: | 26129 |
| Flurstücke: | 119/49 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 8.980 m ² |
| Mietfläche: | 8.160 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2018 |
| d) Anschaffungsjahr | 2017 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 26.000.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 2.919.750,22</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 28.919.750,22 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 8.160 m ² |
| Stellplätze: | 120 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 22.500,63 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 174.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 15.069,56 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 16.850.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 26.025.300,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 29.240.000,00 |

Es handelt sich um ein neu errichtetes Bürogebäude in sehr guter Qualität mit hoher Drittverwendungsfähigkeit (Neubau). Mieter ist die Bundesagentur für Arbeit. Das Objekt wurde in einem Stadterweiterungsgebiet (ehemaliger Bahnhof Unterstadt) errichtet und verfügt über eine nutzungsspezifisch gute Lage. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter ist Ende 2020 erfolgt. Die Abwicklung des Ankaufs erfolgte im ersten Quartal 2021. Auf dem Nachbargrundstück ist der fertiggestellte Neubau des Jobcenters entstanden, dieser wurde 2017 für den LLB Semper Real Estate erworben. Weitere Gewerbeflächen und Infrastruktur sind in Planung. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist gegeben.



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Kassel |
| Amtsgericht: | Kassel |
| Blatt: | 25724 |
| Flurstücke: | 119/50 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 12.089 m ² |
| Mietfläche: | 11.606 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2020 |
| d) Anschaffungsjahr | 2018 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 40.119.080,96 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 3.524.884,11</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 43.643.965,07 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 11.606 m ² |
| Stellplätze: | 200 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 8.147,86 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 200.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 20.656,84 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 17.500.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 29.750.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 40.410.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Leipzig |
| Amtsgericht: | Leipzig |
| Blatt: | 5048, 5898, 6350, 18810 |
| Flurstücke: | 1878, 1879, 1880/a, 3960/3 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 2.347 m ² |
| Mietfläche: | 12.268 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1911 Hotel / 1999 Seniorenzentrum und Modernisierung Hotel |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 33.600.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 2.874.086,94 |
| Anschaffungskosten: | EUR 36.474.086,94 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 6.305 m ² |
| Seniorenzentrum: | 5.137 m ² |
| Gemeinschaftsflächen: | 826 m ² |
| Stellplätze (Tiefgarage): | 16 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher überwiegend als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 199.258,50 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 651.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 26.380,80 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | Denkmalschutz |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 20.680.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 34.813.677,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 36.775.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Connewitz |
| Amtsgericht: | Leipzig |
| Blatt: | 4280 |
| Flurstücke: | 304 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 1.800 m ² |
| Mietfläche: | 2.121 m ² |
| c) Errichtungsjahr/Sanierungsjahr | 1899/1998 |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 2.800.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 298.254,35</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 3.098.254,35 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Wohnfläche: | 1.332 m ² |
| Geschäftsfläche: | 789 m ² |
| Stellplätze: | 12 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 62.353,88 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 401.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 6.737,81 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | Denkmalschutz |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 5.898.417,20 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 3.060.000,00 |

D – 04277 Leipzig, Kochstraße 138/Selnecker Straße 2

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Connewitz |
| Amtsgericht: | Leipzig |
| Blatt: | 615 |
| Flurstücke: | 305 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 1.492 m ² |
| Mietfläche: | 4.000 m ² |
| c) Errichtungsjahr | |
| | 1996 |
| d) Anschaffungsjahr | |
| | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 6.500.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 690.273,05 |
| Anschaffungskosten: | EUR 7.190.273,05 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Wohnfläche | ca. 1.650 m ² |
| Gewerbefläche | ca. 2.350 m ² |
| Tiefgaragenplätze: | 49 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | |
| | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 141.144,74 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 1.015.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | |
| | EUR 12.418,31 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | |
| | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | |
| | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 12.300.117,32 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | |
| | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 6.915.000,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Schönau |
| Amtsgericht: | Leipzig |
| Blatt: | 675 |
| Flurstücke: | 182/56, 182/59 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 17.876 m ² |
| Mietfläche: | 9.330 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1993 / Erweiterung 2009 |
| d) Anschaffungsjahr | 2016 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 12.600.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 1.196.696,72</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 13.796.696,72 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro- u Geschäftsflächen: | 9.330 m ² |
| Stellplätze: | 170 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 726.439,87 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 391.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 33.902,82 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 21.042.385,78 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 14.700.000,00 |



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

| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Leipzig |
| Amtsgericht: | Leipzig |
| Blatt: | 8265-8286 |
| Flurstücke: | 4951 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 5.186 m ² |
| Mietfläche: | 12.600 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1995/2016 |
| d) Anschaffungsjahr | 2017 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 29.900.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 1.938.926,85</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 31.838.926,85 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 6.100 m ² |
| Gewerbe, Wohnungen, Arztpraxe | 6.500 m ² |
| Stellplätze (Tiefgarage): | 174 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 644.146,14 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 576.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 44.049,07 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 18.530.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 43.364.016,33 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 33.800.000,00 |

D – 39114 Magdeburg, Herrenkrug 3

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Magdeburg |
| Amtsgericht: | Magdeburg |
| Blatt: | 47270 |
| Flurstücke: | 5/2, 10000, 10001, 7/1, 10003, 10007, 10008, 10012, 10014 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 26.353 m ² |
| Mietfläche: | 12.319 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1994 |
| d) Anschaffungsjahr | 2019 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 27.900.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 1.914.074,25</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 29.814.074,25 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Hotel: | 12.319 m ² |
| Stellplätze auf Grundstück/benachbart: | 4/196 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 522.767,90 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 248.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 20.050,52 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 31.026.900,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 27.650.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Norf |
| Amtsgericht: | Neuss |
| Blatt: | 6072 |
| Flurstücke: | 327 und 328 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 3.555 m ² |
| Mietfläche: | 3.283 m ² |
| c) Errichtungsjahr | |
| | 2006 |
| d) Anschaffungsjahr | |
| | 2006 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 6.465.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 472.034,97</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 6.937.034,97 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Neben- und Lagerflächen): | 3.283 m ² |
| Stellplätze: | 62 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | |
| | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 40.968,57 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | |
| | EUR 70.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | |
| | EUR 11.880,00 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | |
| | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | |
| | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 11.660.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | |
| | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | |
| | EUR 7.490.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Babelsberg |
| Amtsgericht: | Potsdam |
| Blatt: | 8242 und 8243 |
| Flurstücke: | 179/10, 179/12, 587 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 22.145 m ² |
| Mietfläche: | 16.792 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1998 |
| d) Anschaffungsjahr | 2019 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 31.000.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 2.560.937,49</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 33.560.937,49 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe: | 16.792 m ² |
| Stellplätze: | 380 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 212.455,35 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 666.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 42.404,93 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 36.355.714,01 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 32.950.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Ratingen |
| Amtsgericht: | Ratingen |
| Blatt: | 16270 |
| Flurstücke: | 856 und 959 |
| Anteile: | Flurstück 856: 3/4; Flurstück 959: 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 2.858 m ² |
| Mietfläche: | 6.767 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 1994 / Mieterausbauten 1997 |
| d) Anschaffungsjahr | 2007 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 13.700.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 892.574,73</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 14.592.574,73 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lager- und Nebenflächen): | 6.767 m ² |
| Stellplätze: | 117 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 948.121,99 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 1.863.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 6.331,76 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 21.230.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100 % |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 13.325.000,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Bad |
| Amtsgericht: | Salzgitter |
| Blatt: | 6893, 10932, 10948, 10962 |
| Flurstücke: | 7, 2/28, 12/9, 8/1, 8/2, 2/27, 2/33, 9/4, 9/6, 10/1, 10/4, 11/2, 12/3, 2/26, 2/30, 4/4, 5/1, 5/2, 5/3, 12/14, 12/15 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 23.225 m ² |
| Mietfläche: | 9.319 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2008 |
| d) Anschaffungsjahr | 2020 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 23.540.000,00 |
| Nebenkosten: | EUR 1.625.998,10 |
| Anschaffungskosten: | EUR 25.165.998,10 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Geschäft/Gewerbe: | 9.319 m ² |
| Stellplätze: | 319 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 71.077,22 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 435.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 27.364,38 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 12.500.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 21.970.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100% |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 23.465.000,00 |

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

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Beckendorf |
| Amtsgericht: | Winsen (Luhe) |
| Blatt: | 440, 450 und 480 |
| Flurstücke: | 32/12, 31/14, 32/13, 56/9, 32/57, 33/3 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 15.665 m ² |
| Mietfläche: | 10.420 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2007 / 2011 / 2015 |
| d) Anschaffungsjahr | 2020 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 17.700.000,00 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 1.598.764,44</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 19.298.764,44 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Lagerfläche: | 8.045 m ² |
| Büro (inkl. Sanitär- und Nebenflächen): | 2.375 m ² |
| Ladestationen LKW: | 59 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 3.654,20 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 136.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 15.650,32 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | Grundschild ohne Brief zu EUR 8.000.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 17.680.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100% |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 19.150.000,00 |

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



| | |
|--|---|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Zwickau |
| Amtsgericht: | Zwickau |
| Blatt: | 16255 |
| Flurstücke: | 1011, 1011/m |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 5.030 m ² |
| Mietfläche: | 7.037 m ² |
| c) Errichtungsjahr | 2019 |
| d) Anschaffungsjahr | 2018 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis: | EUR 18.948.950,09 |
| Nebenkosten: | <u>EUR 1.860.033,59</u> |
| Anschaffungskosten: | EUR 20.808.983,59 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 7.037 m ² |
| Stellplätze: | 160 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten. |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 18.415,50 |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | EUR 70.000,00 |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | EUR 33.477,92 |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | EUR 21.022.000,00 |
| Deckungsgrad: | 100% |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 19.360.000,00 |

D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12 (Wertrecht gebucht)

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



| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | Borna |
| Amtsgericht: | Chemnitz |
| Blatt: | 2713 |
| Flurstücke: | 149/2, 151/81, |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 15.859 m ² |
| Mietfläche: | 11.301 m ² |
| c) Errichtungsjahr | in Bau (geplante Fertigstellung 2023) |
| d) Anschaffungsjahr | 2021 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag): | EUR 37.271.776,75 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro (inkl. Lagerflächen): | 11.301 m ² |
| Stellplätze: | 208 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | keine (noch in Bau) |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine (noch in Bau) |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine (noch in Bau) |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | keine (noch in Bau) |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | keine |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | keine (noch in Bau) |
| Deckungsgrad: | - |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 38.155.000,00 |
| Im Fondsvermögen verbuchtes Wertrecht (Differenz zwischen aktuellem Verkehrswert und zu zahlendem Kaufpreis) | EUR 883.223,25 |

3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften

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

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

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



| | |
|--|--|
| a) Lage und regionale Verteilung | |
| Grundbuch: | 01101 Favoriten |
| Bezirksgericht | Favoriten |
| Einlagezahl: | 940 |
| Grundstücksnummer: | 231 |
| Anteile: | 1/1 |
| b) Größe | |
| Grundstücksgröße: | 2.660 m ² |
| Mietfläche: | 11.562 m ² |
| c) Errichtungsjahr | in Bau (geplante Fertigstellung 2024) |
| d) Anschaffungsjahr | 2022 |
| e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten | |
| Kaufpreis (gesamt nach Zahlung aufgrund Baufortschritt bei Fertigstellung): | EUR 88.316.790,00 |
| f) vermietbare Fläche | |
| Büro: | 5.354 m ² |
| Gewerbe (inkl Lagerfläche): | 4.382 m ² |
| TG-Stellplätze: | 110 |
| g) Art der Betriebskostenverrechnung | Das Objekt befindet sich noch in Bau |
| h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine |
| i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen | keine (noch in Bau) |
| j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden | keine (noch in Bau) |
| k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung | keine |
| l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind | EUR 13.000.000,00 |
| m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad | |
| Versicherungssumme: | keine (noch in Bau) |
| Deckungsgrad: | - |
| n) gewählte Bewertungsansätze | In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens. |
| Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt | EUR 89.250.000,00 |
| Im Fondsvermögen verbuchter Vermögenswert (bereits geleistete Zahlungen nach Baufortschritt) | EUR 58.841.070,40 |

3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften

LLB Immo Beteiligungs GmbH

Heßgasse 1, 1010 Wien, FN 575525k

Gründungsjahr: 2021

Gesellschafter:

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

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag

| | | |
|-------------------------------------|-----|-----------|
| Anlagevermögen | EUR | 0,00 |
| Umlaufvermögen | EUR | 29.539,04 |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR | 6.000,00 |
| Darlehen des LLB Semper Real Estate | EUR | 0,00 |
| Darlehen eines Dritten | EUR | 0,00 |

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

CTK Projekt GmbH & Co KG

Heßgasse 1, 1010 Wien, FN 564233f

Erwerbsjahr: 2022

Komplementär

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

Kommanditist:

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

| | | |
|--|-----|---------------|
| Gesellschaftskapital: | EUR | 20,00 |
| Anschaffungskosten der Beteiligung (nach Baufortschritt zum Stichtag bezahlt)* | EUR | 58.841.070,44 |
| Anschaffungsnebenkosten | EUR | 2.765.216,84 |

Vermögensaufstellung zum Stichtag

| | | |
|-------------------------------------|-----|------------|
| Anlagevermögen | EUR | 0,00 |
| Umlaufvermögen | EUR | 389.032,55 |
| Verbindlichkeiten/Rückstellungen | EUR | 521.202,48 |
| Darlehen des LLB Semper Real Estate | EUR | 0,00 |
| Darlehen eines Dritten | EUR | 0,00 |

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

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

D) BANKGUTHABEN

| | | | |
|---------------------------|-----|----------------|---------|
| Guthaben Kontokorrent | EUR | 92.873.951,71 | 8,54 % |
| Guthaben Festgeld | EUR | 20.000.000,00 | 1,84 % |
| Summe Bankguthaben | EUR | 112.873.951,71 | 10,38 % |

E) SONSTIGES VERMÖGEN

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

| | | | |
|---|-----|---------------|--------|
| Mietenforderungen | EUR | 9.950.430,99 | 0,91 % |
| Betriebskostenverrechnungen | EUR | 982.430,66 | 0,09 % |
| Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten) | EUR | 973.076,50 | 0,09 % |
| Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | EUR | 11.905.938,15 | 1,09 % |

Zinsansprüche

| | | | |
|----------------------------|-----|------------|--------|
| aus Kontokorrentguthaben | EUR | 288.444,17 | 0,03 % |
| aus Geldhandel | EUR | 50.361,11 | 0,00 % |
| aus Wertpapieren | EUR | 0,00 | 0,00 % |
| Summe Zinsansprüche | EUR | 338.805,28 | 0,03 % |

Andere Vermögensgegenstände

| | | | |
|---|-----|--------------|--------|
| Verrechnung Umsatzsteuern | EUR | 0,00 | 0,00 % |
| Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten | EUR | 1.514.493,62 | 0,14 % |
| Noch nicht aktivierte Anschaffungsnebenkosten | EUR | 5.082.504,10 | 0,47 % |
| Sonstige Forderungen | EUR | 335.926,49 | 0,03 % |
| Kautionen | EUR | 0,00 | 0,00 % |

| | | | |
|--|-----|--------------|--------|
| Summe andere Vermögensgegenstände | EUR | 6.932.924,21 | 0,64 % |
|--|-----|--------------|--------|

| | | | |
|---|-----|--------------|--------|
| <u>Forderungen aus Grundstücks-Gesellschaften</u> | EUR | 4.338.088,44 | 0,40 % |
|---|-----|--------------|--------|

F) VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen

| | | | |
|--|-----|-----------------|----------|
| Aufgenommenes Kapital | EUR | -215.810.443,01 | -19,84 % |
| Zinsen/Kreditnebenkosten | EUR | -1.275.402,60 | -0,12 % |
| Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen | EUR | -217.085.845,61 | -19,96 % |

Lieferantenverbindlichkeiten

| | | | |
|---|-----|-------------|---------|
| Grundstückskäufe und Bauvorhaben | EUR | -777.633,96 | -0,07 % |
| Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten | EUR | -190.422,96 | -0,02 % |
| Summe Lieferantenverbindlichkeiten | EUR | -968.056,92 | -0,09 % |

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 | -507.291,86 | -0,05 % |
| Sonstige Verbindlichkeiten | EUR | -1.051.947,52 | -0,10 % |
| Kautionen | EUR | 0,00 | 0,00 % |
| Zinsen aus Kontokorrentguthaben | EUR | 0,00 | 0,00 % |
| Zinsen aus Geldhandel | EUR | 0,00 | 0,00 % |
| Summe sonstige Verbindlichkeiten | EUR | -1.559.239,38 | -0,14 % |

Rückstellungen

| | | |
|-----|----------------|---------|
| EUR | -24.303.330,12 | -2,23 % |
|-----|----------------|---------|

Verbindlichkeiten, die im Rechenjahr eingegangen wurden:

| | Stand am Beginn des Rechenjahres | Veränderung | Stand am Ende des Rechenjahres |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------|--------------------------------|
| aus Kreditaufnahmen | -159.820.417,60 | -57.265.428,01 | -217.085.845,61 |
| Lieferantenverbindlichkeiten | -2.085.003,18 | 1.116.946,26 | -968.056,92 |
| aus der Grundstücksbewirtschaftung | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| sonstige Verbindlichkeiten | -1.686.257,03 | 127.017,65 | -1.559.239,38 |

G) GESAMTÜBERSICHT / Nettobestandswert

| Vermögensstand | Kurswert in EUR | Fondsvermögen |
|--|-------------------------|-----------------|
| Wertpapiere | 54.569.352,10 | 5,02 % |
| Derivative Instrumente | 0,00 | 0,00 % |
| Immobilien und immobilienähnliche Rechte ¹⁾ | 1.140.845.418,35 | |
| davon bebaute Grundstücke: | 1.071.936.905,42 | 98,54 % |
| davon Wohnungseigentum: | 0,00 | 0,00 % |
| davon in Bau befindliche Immobilien: | 883.223,25 | 0,08 % |
| davon sonstige Immobilien: | 9.364.219,24 | 0,86 % |
| davon über Grundstücks-Gesellschaften-In Bau befindliche Immobilien: | 58.661.070,44 | 5,65 % |
| Beteiligungen | -97.169,93 | |
| davon Beteiligung an Komplementärgesellschaft: | 35.000,00 | 0,00 % |
| davon Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaft: | -132.169,93 | -0,01 % |
| Bankguthaben | 112.873.951,71 | 10,38 % |
| Sonstiges Vermögen | 23.515.756,08 | 1,90 % |
| Vermögen insgesamt | 1.331.707.308,31 | |
| Verbindlichkeiten | -219.613.141,91 | -20,19 % |
| Rückstellungen | -24.303.330,12 | -2,23 % |
| Nettobestandswert | 1.087.790.836,28 | 100,00 % |

¹⁾ inklusive Anschaffungsnebenkosten (43.681.124,66)

Anteilwert Ausschüttungsanteile EUR 128,65
Umlaufende Ausschüttungsanteile 3.130.096,50483 Stück

Anteilwert Ausschüttungsanteile I EUR 129,11
Umlaufende Ausschüttungsanteile I 379.917,51947 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile EUR 185,92
Umlaufende Thesaurierungsanteile 2.597.139,39776 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile I EUR 187,81
Umlaufende Thesaurierungsanteile I 542.431 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile EUR 193,09
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile 156.327,87810 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile I EUR 195,33
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I 108.196,70316 Stück

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

V. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG

(gemäß § 20 Abs. 2 Z 5 und 6 AIFMG)

An Mitarbeiter der **LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.** für das Geschäftsjahr 2022 gezahlte Vergütungen in EUR

2022

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

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

VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT

1. NACHHALTIGKEITSAUSRICHTUNG

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

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

Im Rahmen des implementierten Nachhaltigkeitsprozesses des Fonds wurden nachteilige Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert und ein Nachhaltigkeitskonzept, das bei Immobilientransaktionen und bei der Bewirtschaftung verfolgt wird, erstellt.

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

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

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

Bei Investmententscheidungen im Ankauf und im Bestandsmanagement werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen dieser Entscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (sogenannte "Principal Adverse Impacts", kurz "PAI") berücksichtigt. Die LLB Immo KAG berücksichtigt die im Anhang der Delegierten Verordnung zur Disclosure Verordnung angeführten Methoden sowie qualitative und quantitative Nachhaltigkeitsfaktoren auf Ebene des Fonds. Es werden aktuell folgende Indikatoren herangezogen: Fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Abfall.

2. AUSWAHLKRITERIEN

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

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

Positiv- und Negativkriterien

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

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

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

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

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

Prozess zur Objektauswahl

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

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

In die Prüfung der ökonomischen Nachhaltigkeit fließen jene Faktoren ein, auf denen langfristig der Ertrag aus der laufenden Bewirtschaftung und die Wertentwicklung der Immobilie basieren. Dazu zählen die Auswahl der

Mieter nach Bonität (z.B.: Creditreform-Auskünfte), Mietvertragslaufzeiten, Vermietungsgrad oder die durchschnittliche Restlaufzeit der Verträge.

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

Bewirtschaftung

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

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

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

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

Im Jahr 2022 wurde die Datenbasis für die weitere Analyse und Ermittlung weiterer Kennzahlen für die Veröffentlichung ab 2023 vorangetrieben. Das ESG-Rating wurde in einer Datenbank erfasst und weitere ESG-Kennzahlen erhoben. Durch das Immobilienrating wird der Status jedes Gebäudes erhoben und fortgeschrieben. In einem ersten Schritt wird der Ist-Zustand der Immobilie (z.B.: Zusammensetzung Betriebskosten und Energieverbrauch, Barrierefreiheit, Anzahl Fahrradständer, Vorhandensein von E-Tankstellen, etc.) erfasst und zweckmäßige Verbesserungsmaßnahmen definiert und evaluiert. Diese Informationen sollen mit Verbrauchsdaten der Objekte und Taxonomie-Informationen kombiniert werden.

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

Mit dem Erwerb des Immobilienprojekts "Tlapa, Favoritenstraße 73-75, 1100 Wien" im ersten Quartal 2022 wird die größte Immobilie des LLB Semper Real Estate ÖGNI Platin und taxonomiekonform errichtet und stellt damit einen weiteren wesentlichen Schritt zur Verbesserung der nachhaltigen Ausrichtung des Fonds dar. Das ebenfalls noch in Bau befindliche Bürogebäude für das Jobcenter in Chemnitz wird mit einer DGNB gold Zertifizierung versehen sein. Bei einzelnen Einzelhandelsflächen werden im Zuge der Neugestaltung von Flächen die Lampen durch LED-Beleuchtung ersetzt. Einige Immobilien des Portfolios verfügen bereits über Photovoltaik-Anlagen. Für eine Immobilie in Oberösterreich wird derzeit in Abstimmung mit dem Mieter die Errichtung und Nutzung einer weiteren PV-Anlage umgesetzt. Bei der Planung größerer Umbauten einzelner Immobilien wird immer auch die Einhaltung nachhaltiger Anforderungen mitgeplant.

Liquiditätsveranlagung in Fonds

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

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

VII. IMMOBILIENMÄRKTE

Allgemein

Im Jahr 2022 erreichte der längjährige Aufwärtszyklus im Immobilienmarkt einen Trendbruch, primär ausgelöst durch hohe Baukosten sowie ein gestiegenes Zinsniveau. Dies führte allgemein zu rückläufigen Investmentumsätzen insbesondere im zweiten Halbjahr 2022. Die Kaufpreisvorstellungen von Käufern und Verkäufern lagen teilweise weit auseinander, Verkäufer beharrten weiterhin auf dem Preisniveau von 2021 wohingegen die Erwartungen der Käufer schon den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung trug.

Projektentwicklungen wurden teilweise zurückgestellt oder gänzlich gestoppt, da aufgrund der beschriebenen Faktoren keine ausreichende Rendite für Entwickler und Investoren darstellbar ist. Die gestiegenen Zinsen führen zu einem verstärkten Interesse vor allem institutioneller Anleger für alternative Veranlagungen im Rentenbereich.

Österreich

Der Immobilienmarkt in Österreich hat sich im ersten Halbjahr 2022 gut von den Einschränkungen der Pandemie erholt. Allerdings waren insbesondere im zweiten Halbjahr die Auswirkungen einiger Faktoren dämpfend ausgewirkt. Die hohe Inflation verbunden mit gestiegenen Energie- und Baupreisen sowie die gestiegenen Zinsen wirkten und wirken sich negativ auf den Immobilienmarkt aus. Das Transaktionsvolumen lag mit insgesamt EUR 4,1 Milliarden zwar nur 13% unter dem Umsatz des Jahres 2021, allerdings waren insbesondere im zweiten Halbjahr die Umsätze stark rückläufig. Die Mehrzahl der Investoren kam in Österreich weiterhin aus dem Inland.

Der Fokus der Investoren lag in 2022 auf dem Wohnsegment, das seinen Anteil am Umsatz nochmals ausbauen konnte. Das Interesse an Büroimmobilien als zweitstärkster Nutzungsart gemessen am Umsatz war weiterhin hoch. Die Nachfrage nach Handelsimmobilien war nach weiterhin leicht rückläufig. Das höchste Wachstum war im Bereich der Logistikimmobilien zu verzeichnen, die nach dem Wachstum der Vorjahre weiterhin bei den Investoren sehr gefragt waren.

Ab dem zweiten Halbjahr waren über alle Nutzungsarten steigende Renditen zu verzeichnen, die im Wohn- und Bürobereich am stärksten ausfielen. Bei den Spitzenrenditen ist im Jahresvergleich ein durchschnittlicher Anstieg von rund 0,7% zu verzeichnen, bei Wohnen und Büro von rund 0,75%.

Deutschland

Die Transaktionsvolumina gingen in Deutschland insgesamt über alle Nutzungsarten aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, hohe Inflation, gestiegene Bau- und Energiepreise sowie gestiegener Zinsen zurück. Das Investmentvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland lag im Jahr 2022 bei rund EUR 54 Mrd., was einem Rückgang von rund 16% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Insbesondere im zweiten Halbjahr gingen die Transaktionsvolumina zurück. Der Büroimmobilienmarkt hat die Position als stärkste Nutzungsart Gewerbeimmobilien behauptet gefolgt vom Logistiksegment, dessen Umsatzvolumen sogar über jenem von 2021 lag.

Die Investorengruppen waren breit gestreut, stärkste Gruppe waren Immobilienfonds gefolgt Projektentwicklern. Nach der Herkunft der Investoren stellten die inländischen Käufer die größte Gruppe. Die Renditen im Gewerbeimmobilienbereich stiegen über alle Nutzungsarten hinweg, der Anstieg fiel im Logistikbereich am stärksten aus und stieg auf 3,85%. Die Spitzenrendite im Bürobereich lag zum Jahresende für Berlin und München bei rund 3,20% und übertrafen damit wieder die Marke von drei Prozent.

Im Wohnimmobiliensegment waren die Umsätze in 2022 mit EUR 13,1 Mrd. und -74% gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig. Inländische Investoren stellten mit 76% die stärkste Käufergruppe. Auch im Wohnimmobilienbereich waren von einem sehr niedrigen Stand ausgehend steigende Renditen zu verzeichnen. Auf hier wurde bei den Spitzenrenditen wieder die Marke von 3% übertroffen und lag zum Beispiel in München bei rund 3,125%.

AUSBLICK

Für ab 1. Jänner 2022 neu aufgelegte Immobilienfonds werden eine Mindesthaltedauer von 12 Monaten sowie eine Ankündigungsfrist für die Rückgabe von Anteilscheinen von weiteren 12 Monaten – somit eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten – eingeführt. Bestehende Immobilienfonds wie der LLB Semper Real Deutschland sind davon zunächst nicht betroffen, für diese gilt eine Übergangsfrist bis zum 1. Jänner 2027. Bis zum Umsetzungsstichtag ergeben sich für Anteilscheininhaber – auch für neu hinzukommende – keine Änderungen.

Die Immobilientransaktionen bewegen sich auch 2023 auf niedrigem Stand. Es hat sich zwischen Käufer und Verkäufer noch kein einheitliches Renditeniveau eingestellt, Verkäufer halten teilweise noch an ihren Erwartungen von Anfang 2022 fest, wohingegen Käufer nicht mehr bereit sind zu diesen Renditen zu erwerben. Insgesamt kann von steigenden Renditen im Jahresverlauf ausgegangen werden. Diese werden bei Bestandsimmobilien durch steigende Mieten aufgrund von Mietindexierungen und weiteren Faktoren (teil-)kompensiert.

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

Die deutlich rückläufige Neubautätigkeit sowie das Verschieben von baureifen Projekten lässt für die kommenden Jahre einen Nachfrageüberhang in vielen Immobiliensegmenten erwarten. Insbesondere kommt diese Entwicklung Bestandsimmobilien zugute. Internationale Analysten erwarten steigende Mietniveaus über alle Nutzungsarten hinweg, am stärksten in den Segmenten Wohnen und Logistik. Das stark gestiegene Zinsniveau macht Alternativanlagen zu Immobilien wieder interessanter, was voraussichtlich zu einer fallenden Nachfrage der Investoren nach Real Estate Produkten führen wird. Die wirtschaftliche Lage mit einer moderaten Rezession bzw. stabilen Entwicklung, guten Arbeitsmarktzahlen und einer weiterhin hohen Kaufkraft auch durch staatliche Unterstützungsprogramme führt auch zu einer Stabilisierung des Immobiliensektors.

Wir gehen insgesamt unter den derzeit gegebenen Umständen von einer leicht rückläufigen Entwicklung der Immobilienmärkte aus, wobei wir die Marktentwicklung und mögliche Einflüsse auf die Bewertung weiterhin eng beobachten werden. Die weitere Entwicklung geopolitischer Ereignisse (z.B. Ukraine-Krieg) auf den Immobilienmarkt sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar und können bei längerer Dauer, Eskalation einen negativen Impact auf die gesamtwirtschaftliche Situation und damit unter Umständen auch auf den Immobilienmarkt Einfluss haben.

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

Trotzdem rechnen wir auch für das Jahr 2023 mit weiteren Rückflüssen von Anlegergeldern insbesondere von institutionellen Kunden und Vermögensverwaltern, die aufgrund der gestiegenen Zinsen Umschichtungen in der Asset Allokation von Immobilien in den Rentenbereich vornehmen. Das Fondsmanagement hat bereits entsprechende Maßnahmen ergriffen, um Liquidität für Anleger, die ihre Anteile zurückgeben möchten, bereitzustellen. Auf das inherente Risiko eines Immobilienfonds gemäß Artikel 5 der Fondsbestimmungen wird an dieser Stelle nochmals hingewiesen.

Auch im jetzigen Marktumfeld gehen wir auf Jahressicht von einem soliden Rendite-Risiko-Profil auf Fondsebene aus.

VIII. ANLAGEPOLITIK

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

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

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

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

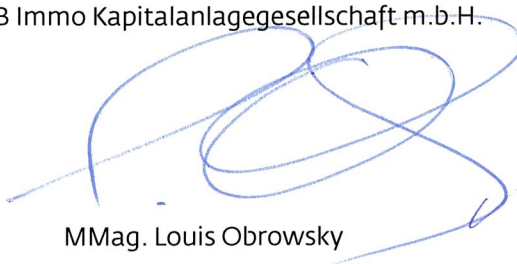
Für das Jahr 2023 rechnet die Geschäftsführung mit einer weiteren Optimierung des Immobilienportfolios.

Wien, am 27. April 2023

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.



Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA



MMag. Louis Obrowsky



Michael Schoppe, M.Sc.

IX. STEUERLICHE BEHANDLUNG

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

| LLB Semper Real Estate (A) | 31.12.2022 | AT0000622980 | | |
|--|---------------|--|---|------------------|
| | Privatanleger | Betriebliche Anleger - natürliche Person | Betriebliche Anleger - juristische Person | Privatstiftungen |
| Fondsergebnis der Meldeperiode | 3,8392 | 3,8392 | 3,8392 | 3,8392 |
| Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG | 3,8392 | 3,8392 | 3,8392 | 3,8392 |
| Zuzüglich | | | | |
| Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag | 0,0000 | | | 0,0000 |
| Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag) | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Abzüglich | | | | |
| Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge | | | | |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80% | 0,5665 | 0,5665 | 0,5665 | 0,5665 |
| Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds | 1,5337 | 1,5337 | 1,5337 | 1,5337 |
| Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds | 2,1002 | 2,1002 | 2,1002 | 2,1002 |
| Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG | 0,0000 | | | 0,0000 |
| verrechneter Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Steuerpflichtige Einkünfte 3) | 1,7390 | 1,7390 | 1,7390 | 1,7390 |
| Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert | 1,7390 | 1,7390 | | |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte | 0,0000 | 0,0000 | 1,7390 | 1,7390 |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG) | | | | 1,7390 |
| Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen | 2,5000 | 2,5000 | 2,5000 | 2,5000 |
| In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis | 1,3392 | 1,3392 | 1,3392 | 1,3392 |
| Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt | 2,5000 | 2,5000 | 2,5000 | 2,5000 |
| Korrekturbeträge 2) | | | | |
| Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind) | 3,9808 | 3,9808 | | 3,9808 |
| Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AfE-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten. | 2,5000 | 2,5000 | | 2,5000 |
| Begünstigte Beteiligungserträge | | | | |
| Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen | | | | |
| Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausländische Dividenden | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausschüttungen ausländischer Subfonds | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Substanzgewinne | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften) | 0,9811 | 0,9811 | 0,9811 | 0,9811 |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%) | 0,7579 | 0,7579 | 0,7579 | 0,7579 |
| Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds | 1,7390 | 1,7390 | 1,7390 | 1,7390 |
| KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1) | | | | |
| KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1) | 0,4782 | 0,4782 | 0,4782 | 0,4782 |
| KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| KESt auf Erträge des Immobilienfonds | 0,4782 | 0,4782 | 0,4782 | 0,4782 |

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

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

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

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

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

| LLB Semper Real Estate (T) | 31.12.2022 | | AT0000615158 | |
|--|---------------|--|---|------------------|
| | Privatanleger | Betriebliche Anleger - natürliche Person | Betriebliche Anleger - juristische Person | Privatstiftungen |
| Fondsergebnis der Meldeperiode | 5,5584 | 5,5584 | 5,5584 | 5,5584 |
| Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG | 5,5584 | 5,5584 | 5,5584 | 5,5584 |
| Zuzüglich | | | | |
| Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag | 0,0000 | | | 0,0000 |
| Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag) | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Abzüglich | | | | |
| Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge | | | | |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80% | 0,8186 | 0,8186 | 0,8186 | 0,8186 |
| Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds | 2,2228 | 2,2228 | 2,2228 | 2,2228 |
| Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds | 3,0414 | 3,0414 | 3,0414 | 3,0414 |
| Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG | 0,0000 | | | 0,0000 |
| verrechneter Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Steuerpflichtige Einkünfte 3) | 2,5170 | 2,5170 | 2,5170 | 2,5170 |
| Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert | 2,5170 | 2,5170 | | |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte | 0,0000 | 0,0000 | 2,5170 | 2,5170 |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG) | | | | 2,5170 |
| Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen | 0,6922 | 0,6922 | 0,6922 | 0,6922 |
| In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis | 4,8662 | 4,8662 | 4,8662 | 4,8662 |
| Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt | 0,6922 | 0,6922 | 0,6922 | 0,6922 |
| Korrekturbeträge 2) | | | | |
| Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind) | 5,7631 | 5,7631 | | 5,7631 |
| Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AfF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten. | 0,6922 | 0,6922 | | 0,6922 |
| Begünstigte Beteiligungserträge | | | | |
| Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen | | | | |
| Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausländische Dividenden | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausschüttungen ausländischer Subfonds | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Substanzgewinne | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften) | 1,4218 | 1,4218 | 1,4218 | 1,4218 |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%) | 1,0952 | 1,0952 | 1,0952 | 1,0952 |
| Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds | 2,5170 | 2,5170 | 2,5170 | 2,5170 |
| KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1) | | | | |
| KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1) | 0,6922 | 0,6922 | 0,6922 | 0,6922 |
| KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| KESt auf Erträge des Immobilienfonds | 0,6922 | 0,6922 | 0,6922 | 0,6922 |

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

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

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger. In Österreich nach §98 Abs1 Z5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

| LLB Semper Real Estate (VTA) | 31.12.2022 | | AT0000A0B5Z9 | |
|--|---------------|--|---|------------------|
| | Privatanleger | Betriebliche Anleger - natürliche Person | Betriebliche Anleger - juristische Person | Privatstiftungen |
| Fondsergebnis der Meldeperiode | 5,7833 | 5,7833 | 5,7833 | 5,7833 |
| Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG | 5,7833 | 5,7833 | 5,7833 | 5,7833 |
| Zuzüglich | | | | |
| Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag | 0,0000 | | | 0,0000 |
| Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag) | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Abzüglich | | | | |
| Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge | | | | |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80% | 0,8502 | 0,8502 | 0,8502 | 0,8502 |
| Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds | 2,3148 | 2,3148 | 2,3148 | 2,3148 |
| Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds | 3,1651 | 3,1651 | 3,1651 | 3,1651 |
| Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG | 0,0000 | | | 0,0000 |
| verrechneter Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Steuerpflichtige Einkünfte 3) | 2,6182 | 2,6182 | 2,6182 | 2,6182 |
| Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert | 2,6182 | 2,6182 | | |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte | 0,0000 | 0,0000 | 2,6182 | 2,6182 |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG) | | | | 2,6182 |
| Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis | 5,7833 | 5,7833 | 5,7833 | 5,7833 |
| Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Korrekturbeträge 2) | | | | |
| Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind) | 5,9958 | 5,9958 | | 5,9958 |
| Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AfF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten. | 0,0000 | 0,0000 | | 0,0000 |
| Begünstigte Beteiligungserträge | | | | |
| Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen | | | | |
| Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausländische Dividenden | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausschüttungen ausländischer Subfonds | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Substanzgewinne | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften) | 1,4807 | 1,4807 | 1,4807 | 1,4807 |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%) | 1,1375 | 1,1375 | 1,1375 | 1,1375 |
| Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds | 2,6182 | 2,6182 | 2,6182 | 2,6182 |
| KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1) | | | | |
| KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1) | 0,7200 | 0,7200 | 0,7200 | 0,7200 |
| KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| KESt auf Erträge des Immobilienfonds | 0,7200 | 0,7200 | 0,7200 | 0,7200 |

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

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

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger. In Österreich nach §98 Abs1 Z5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

| LLB Semper Real Estate (I) (A) | 31.12.2022 | AT0000A1Z189 | | | |
|--|---------------|--|---|------------------|--|
| | Privatanleger | Betriebliche Anleger - natürliche Person | Betriebliche Anleger - juristische Person | Privatstiftungen | |
| Fondsergebnis der Meldeperiode | 4,1857 | 4,1857 | 4,1857 | 4,1857 | |
| Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG | 4,1857 | 4,1857 | 4,1857 | 4,1857 | |
| Zuzüglich | | | | | |
| Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag | 0,0000 | | | 0,0000 | |
| Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag) | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Abzüglich | | | | | |
| Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge | | | | | |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80% | 0,5685 | 0,5685 | 0,5685 | 0,5685 | |
| Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds | 1,7422 | 1,7422 | 1,7422 | 1,7422 | |
| Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds | 2,3107 | 2,3107 | 2,3107 | 2,3107 | |
| Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG | 0,0000 | | | 0,0000 | |
| verrechneter Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Steuerpflichtige Einkünfte 3) | 1,8750 | 1,8750 | 1,8750 | 1,8750 | |
| Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert | 1,8750 | 1,8750 | | | |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte | 0,0000 | 0,0000 | 1,8750 | 1,8750 | |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG) | | | | 1,8750 | |
| Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen | 3,0000 | 3,0000 | 3,0000 | 3,0000 | |
| In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis | 1,1857 | 1,1857 | 1,1857 | 1,1857 | |
| Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt | 3,0000 | 3,0000 | 3,0000 | 3,0000 | |
| Korrekturbeträge 2) | | | | | |
| Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind) | 4,3278 | 4,3278 | | 4,3278 | |
| Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten. | 3,0000 | 3,0000 | | 3,0000 | |
| Begünstigte Beteiligungserträge | | | | | |
| Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen | | | | | |
| Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Ausländische Dividenden | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Ausschüttungen ausländischer Subfonds | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Substanzgewinne | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften) | 1,1144 | 1,1144 | 1,1144 | 1,1144 | |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%) | 0,7606 | 0,7606 | 0,7606 | 0,7606 | |
| Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds | 1,8750 | 1,8750 | 1,8750 | 1,8750 | |
| KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1) | | | | | |
| KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1) | 0,5156 | 0,5156 | 0,5156 | 0,5156 | |
| KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | |
| KESt auf Erträge des Immobilienfonds | 0,5156 | 0,5156 | 0,5156 | 0,5156 | |

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

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

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger. In Österreich nach §98 Abs1 Z5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

| LLB Semper Real Estate (I) (T) | 31.12.2022 | AT0000A1Z197 | | |
|--|---------------|--|---|------------------|
| | Privatanleger | Betriebliche Anleger - natürliche Person | Betriebliche Anleger - juristische Person | Privatstiftungen |
| Fondsergebnis der Meldeperiode | 6,1039 | 6,1039 | 6,1039 | 6,1039 |
| Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG | 6,1039 | 6,1039 | 6,1039 | 6,1039 |
| Zuzüglich | | | | |
| Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag | 0,0000 | | | 0,0000 |
| Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag) | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Abzüglich | | | | |
| Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge | | | | |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80% | 0,8269 | 0,8269 | 0,8269 | 0,8269 |
| Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds | 2,5435 | 2,5435 | 2,5435 | 2,5435 |
| Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds | 3,3705 | 3,3705 | 3,3705 | 3,3705 |
| Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG | 0,0000 | | | 0,0000 |
| verrechneter Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Steuerpflichtige Einkünfte 3) | 2,7334 | 2,7334 | 2,7334 | 2,7334 |
| Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert | 2,7334 | 2,7334 | | |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte | 0,0000 | 0,0000 | 2,7334 | 2,7334 |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG) | | | | 2,7334 |
| Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen | 0,7517 | 0,7517 | 0,7517 | 0,7517 |
| In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis | 5,3522 | 5,3522 | 5,3522 | 5,3522 |
| Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt | 0,7517 | 0,7517 | 0,7517 | 0,7517 |
| Korrekturbeträge 2) | | | | |
| Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind) | 6,3106 | 6,3106 | | 6,3106 |
| Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten. | 0,7517 | 0,7517 | | 0,7517 |
| Begünstigte Beteiligungserträge | | | | |
| Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen | | | | |
| Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausländische Dividenden | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausschüttungen ausländischer Subfonds | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Substanzgewinne | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften) | 1,6270 | 1,6270 | 1,6270 | 1,6270 |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%) | 1,1064 | 1,1064 | 1,1064 | 1,1064 |
| Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds | 2,7334 | 2,7334 | 2,7334 | 2,7334 |
| KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1) | | | | |
| KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1) | 0,7517 | 0,7517 | 0,7517 | 0,7517 |
| KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| KESt auf Erträge des Immobilienfonds | 0,7517 | 0,7517 | 0,7517 | 0,7517 |

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

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

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger. In Österreich nach §98 Abs1 Z5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

| LLB Semper Real Estate (I) (VTA) | 31.12.2022 | AT0000A1Z1A2 | | |
|--|---------------|--|---|------------------|
| | Privatanleger | Betriebliche Anleger - natürliche Person | Betriebliche Anleger - juristische Person | Privatstiftungen |
| Fondsergebnis der Meldeperiode | 6,3466 | 6,3466 | 6,3466 | 6,3466 |
| Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG | 6,3466 | 6,3466 | 6,3466 | 6,3466 |
| Zuzüglich | | | | |
| Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag | 0,0000 | | | 0,0000 |
| Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag) | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Abzüglich | | | | |
| Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge | | | | |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80% | 0,8601 | 0,8601 | 0,8601 | 0,8601 |
| Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds | 2,6443 | 2,6443 | 2,6443 | 2,6443 |
| Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds | 3,5044 | 3,5044 | 3,5044 | 3,5044 |
| Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG | 0,0000 | | | 0,0000 |
| verrechneter Verlustvortrag | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Steuerpflichtige Einkünfte 3) | 2,8422 | 2,8422 | 2,8422 | 2,8422 |
| Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert | 2,8422 | 2,8422 | | |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte | 0,0000 | 0,0000 | 2,8422 | 2,8422 |
| Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG) | | | | 2,8422 |
| Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis | 6,3466 | 6,3466 | 6,3466 | 6,3466 |
| Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Korrekturbeträge 2) | | | | |
| Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind) | 6,5616 | 6,5616 | | 6,5616 |
| Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten. | 0,0000 | 0,0000 | | 0,0000 |
| Begünstigte Beteiligungserträge | | | | |
| Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen | | | | |
| Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausländische Dividenden | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Ausschüttungen ausländischer Subfonds | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Substanzgewinne | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften) | 1,6915 | 1,6915 | 1,6915 | 1,6915 |
| Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%) | 1,1507 | 1,1507 | 1,1507 | 1,1507 |
| Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds | 2,8422 | 2,8422 | 2,8422 | 2,8422 |
| KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1) | | | | |
| KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1) | 0,7816 | 0,7816 | 0,7816 | 0,7816 |
| KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |
| KESt auf Erträge des Immobilienfonds | 0,7816 | 0,7816 | 0,7816 | 0,7816 |

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

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

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger. In Österreich nach §98 Abs1 Z5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

X. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

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

LLB Semper Real Estate
Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG,

bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2022, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes (AIFMG) und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Rechenschaftsbericht

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, 28. April 2023

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Gruber
Wirtschaftsprüfer

INFORMATIONSPFLICHTEN GEGENÜBER ANLEGERN GEMÄß § 21 AIFMG

Berechnung des Gesamtrisikos

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

Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitungen der Risikolimits.

Einhaltung der Veranlagungsgrenzen gemäß AIFMG / ImmoInvFG

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

Hebelfinanzierung

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

AIF Bruttomethode

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Höchster Wert im Rechenjahr | 100,88 % (31.12.2022) |
| Maximaler Wert | 300 % |

AIF Commitment Methode

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Höchster Wert im Rechenjahr | 156,12 % (30.12.2022) |
| Maximaler Wert | 200 % |

Die Maximalwerte wurden im abgelaufenen Rechenjahr nicht überschritten.

Anteil an schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen (direkt):

100,88 %

Entspricht iSd AIFMG dem Wert der Immobilien im Verhältnis zum Fondsvermögen

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

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

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

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

Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

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

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

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

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

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

Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und –grundsätze

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

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

Anlagegrundsätze und Anlageziele

Die Auswahl der Immobilien erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

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

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

Veranlagungsinstrumente

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

Immobilien

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

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

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

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

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

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

Grundstücks-Gesellschaften

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

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

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

Liquide Vermögenswerte

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

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

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

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

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

Pensionsgeschäfte

- Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

Wertpapierleihe

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

Derivative Instrumente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Risiko-Messmethode des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wendet den Commitment Ansatz an.

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

Kreditaufnahme

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

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

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

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

Kurzfristige Kredite

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

Hebelfinanzierung gemäß AIFMG

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

Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards

Rechnungslegung

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

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

Für die Bewertung sind von der KAG für Immobilien mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und –bewertung beizuziehen.

Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Geschäftsleitung der KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der KAG für Immobilien.

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

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

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

Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

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

Sofern ein Vermögenswert nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird oder sofern für einen Vermögenswert, welcher an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird, der Kurs den tatsächlichen Marktwert nicht angemessen widerspiegelt, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

Berechnungsmethode NAV

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

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

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

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

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

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

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

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

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

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

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

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

Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorschaurechnung

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds entspricht dem Kalenderjahr.

Grundsätze der Vorschaurechnung

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

Artikel 7 Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung

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

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

Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

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

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

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

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

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gemäß ImmoInvFG vorgenommen.

Die KAG für Immobilien stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 Einkommensteuergesetz vorliegen.

Werden diese Voraussetzungen zum Auszahlungszeitpunkt nicht erfüllt, ist der gemäß ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszuzahlen.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KEST-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es wird keine Auszahlung gemäß ImmoInvFG vorgenommen.

Die KAG für Immobilien stellt durch Erbringung entsprechender Nachweise von den depotführenden Stellen sicher, dass die Anteilscheine im Auszahlungszeitpunkt nur von Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 Einkommensteuergesetz bzw. für eine Befreiung von der Kapitalertragsteuer vorliegen.

Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

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

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

Die KAG für Immobilien hat weiters Anspruch auf Ersatz aller durch die Verwaltung entstandenen Aufwendungen. Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu 1 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu 1 % des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

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

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

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

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

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

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

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

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

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

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

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

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

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

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

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

1.2.1. Luxemburg Euro MTF Luxemburg

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

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

2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

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

3. Börsen in außereuropäischen Ländern

| | |
|--------------------|--|
| 3.1. Australien: | Sydney, Hobart, Melbourne, Perth |
| 3.2. Argentinien: | Buenos Aires |
| 3.3. Brasilien: | Rio de Janeiro, Sao Paulo |
| 3.4. Chile: | Santiago |
| 3.5. China: | Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange |
| 3.6. Hongkong: | Hongkong Stock Exchange |
| 3.7. Indien: | Mumbai |
| 3.8. Indonesien: | Jakarta |
| 3.9. Israel: | Tel Aviv |
| 3.10. Japan: | Tokyo, Osaka, Nagoya, Fukuoka, Sapporo |
| 3.11. Kanada: | Toronto, Vancouver, Montreal |
| 3.12. Kolumbien: | Bolsa de Valores de Colombia |
| 3.13. Korea: | Korea Exchange (Seoul, Busan) |
| 3.14. Malaysia: | Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad |
| 3.15. Mexiko: | Mexiko City |
| 3.16. Neuseeland: | Wellington, Auckland |
| 3.17. Peru | Bolsa de Valores de Lima |
| 3.18. Philippinen: | Philippine Stock Exchange |
| 3.19. Singapur: | Singapur Stock Exchange |
| 3.20. Südafrika: | Johannesburg |
| 3.21. Taiwan: | Taipei |
| 3.22. Thailand: | Bangkok |
| 3.23. USA: | New York, NYCE American, New York Stock Exchange (NYSE), Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati, Nasdaq |
| 3.24. Venezuela: | Caracas |

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

3.25. Vereinigte Arabische
Emirate:

Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

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

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

5. Börsen mit Futures und Options Märkten

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