LLB Immo KAG

RECHENSCHAFTSBERICHT 2020

gemäß § 13 ImmoInvFG

LLB Semper Real Estate

für das Rechnungsjahr vom

1. Jänner 2020 bis 31. Dezember 2020

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS 2

I. AKTUELLE ORGANE 3

II. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE 4

III. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS 5

1. WERTENTWICKLUNG DES RECHNUNGSJAHRES (FONDS-PERFORMANCE) 5

2. FONDSERGEBNIS 6

3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS 8

4. VERWENDUNGS(HERKUNFTS-)RECHNUNG 9

5. TÄTIGKEITSBERICHT ÜBER DAS ABGELAUFENE RECHNUNGSJAHR 10

IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG 13

A) WERTPAPIERE 13

B) DERIVATIVE INSTRUMENTE 13

C) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE 14
2.1. in Österreich 14
2.2. in Deutschland 43

D) BANKGUTHABEN 72

E) SONSTIGES VERMÖGEN 72

F) VERBINDLICHKEITEN 73

G) GESAMTÜBERSICHT / Nettobestandswert 74

V. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG 75

VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT 76

VII. IMMOBILIENMÄRKTE 81

VIII. ANLAGEPOLITIK 83

IX. STEUERLICHE BEHANDLUNG 84

X. BESTÄTIGUNGSVERMERK 91

INFORMATIONSPFLICHTEN GEGENÜBER ANLEGERN GEMÄß § 21 AIFMG 94

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

I. AKTUELLE ORGANE

Verwaltungsgesellschaft

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

Aufsichtsrat

Kommerzialrat Karl Timmel (Vorsitzender), Wien

Klaus Edelhauser (Stellvertreter des Vorsitzenden), Wien

MMag. Dr. Karl Derfler, Klosterneuburg

Mag. (FH) Katrin Zach, 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. Ing. Alexander Budasch, Wien (bis 31.01.2020)

Dipl.-BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA, Wien (ab 01.02.2020)

MMag. Louis Obrowsky, Wien

Michael Schoppe, M.Sc., Wien

Prokura

Mag. Karin Baumgartner, MSc, Wien

Depotbank (Verwahrstelle)

Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, Wien

Bankprüfer

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Wien

II. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE

Tranchen für Retailgeschäft

		Ausschüttungstranche			Thesaurierungstranche				Vollthesaurierungstranche		
Datum	Fonds-vermögen gesamt	errech-neter Wert je Aus-schüt-tungs-anteil	Ausschüt-tung je Ausschüt-tungs-anteil	Wertent-wicklung (Perfor-mance)	errech-neter Wert je Thesau-rierungs-anteil	zur Thesau-rierung verwen-deter Ertrag	Auszahl-ung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvF G	Wertent-wicklung (Perfor-mance)	errech-neter Wert je Vollthe-saurier-ungs-anteil	zur Thesau-rierung verwen-deter Ertrag	Wertent-wicklung (Perfor-mance)
31.12.2020	1.077.838.846,78	127,50	1,73	1,10 %	179,02	2,02	0,30	1,10 %	185,41	2,46	1,10 %
31.12.2019	1.149.884.928,31	128,41	2,30	2,15 %	177,36	3,00	0,29	2,14 %	184,39	3,42	2,14 %
31.12.2018	916.473.146,57	127,99	2,30	2,33 %	174,02	2,84	0,38	2,33 %	179,54	3,31	2,33 %
31.12.2017	789.737.322,50	127,16	2,10	2,31 %	170,37	2,54	0,31	2,31 %	175,44	2,93	2,31 %
31.12.2016	618.305.718,65	126,76	2,50	2,24 %	167,03	2,87	0,52	2,24 %	171,48	3,48	2,24 %

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2004.

Tranchen für institutionelle Anleger

		Ausschüttungstranche I			Thesaurierungstranche I				Vollthesaurierungstranche I		
Datum	Fondsvermögen gesamt	errech-neter Wert je Aus-schüt-tungs-anteil	Ausschüt-tung je Ausschüt-tungs-anteil	Wertent-wicklung (Perfor-mance)	errech-neter Wert je Thesau-rierungs-anteil	zur Thesau-rierung verwen-deter Ertrag	Auszahl-ung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvF G	Wertent-wicklung (Perfor-mance)	errech-neter Wert je Vollthe-saurier-ungs-anteil	zur Thesau-rierung verwen-deter Ertrag	Wertent-wicklung (Perfor-mance)
31.12.2020	1.077.838.846,78	128,03	2,17	1,35 %	180,04	2,43	0,36	1,35 %	186,63	2,59	1,35 %
31.12.2019	1.149.884.928,31	128,86	2,55	2,40 %	177,98	3,41	0,35	2,40 %	181,14	3,82	2,36 %
31.12.2018	916.473.146,57	128,32	2,50	2,58 %	174,22	3,06	0,41	2,59 %	179,89	3,65	2,53 %
31.12.2017	789.737.322,50	127,17	2,10	0,06 %	170,37	4,13	0,54	0,06 %	175,45	4,86	0,06 %

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2017 (= Rumpfrechnungsjahr)

III. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

1. WERTENTWICKLUNG DES RECHNUNGSJAHRES (FONDS-PERFORMANCE)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode:

pro Anteil in Fondswährung (EUR) ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlages

Tranchen für Retailgeschäft

	Ausschüttungs-anteil AT0000622980	**Thesaurie-rungsanteil AT0000615158**	**Vollthesaurier-ungsanteil AT0000A0B5Z9**
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres	128,41	177,36	183,39
Ausschüttung am 28.04.2020	2,30		
Auszahlung (KESt) am 28.04.2020 [1)]		0,29	
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	127,50	179,02	185,41
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	129,82	179,32	185,41
Nettoertrag pro Anteil	1,41	1,96	2,02
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr	**1,10 %**	**1,10 %**	**1,10 %**

[1)] Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 28.04.2020	EUR	126,47
[1)] Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 28.04.2020	EUR	177,57
[1)] Rechenwert für einen Vollthesaurierungsanteil am 28.04.2020	EUR	183,91

Tranchen für institutionelle Anleger

	Ausschüttungs-anteil I AT0000A1Z189	**Thesaurie-rungsanteil I AT0000A1Z197**	**Vollthesaurier-ungsanteil I AT0000A1Z1A2**
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres	128,86	177,98	184,14
Ausschüttung am 28.04.2020	2,55		
Auszahlung (KESt) am 28.04.2020 [1)]		0,35	
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	128,03	180,04	186,63
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	130,61	180,39	186,63
Nettoertrag pro Anteil	1,75	2,41	2,49
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr	**1,35 %**	**1,35 %**	**1,35 %**

[1)] Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 28.04.2020	EUR	126,78
[1)] Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 28.04.2020	EUR	178,28
[1)] Rechenwert für einen Vollthesaurierungsanteil am 28.04.2020	EUR	184,81

2. FONDSERGEBNIS

Bewirtschaftungsgewinne			
Mieterträge		42.108.351,53	
Baurechtszins		1.482.722,24	
Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge		728.973,49	
Dotierung Instandhaltungsrücklage		-8.404.203,41	
Ausgaben des Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten		-4.867.029,14	
Zinsverrechnung aus Treuhandkosten		-31.361,06	
Hausverwaltung			
Finanzierungskosten:			
Interest Rate Swap	-5.456,49		
Kreditzinsen	-1.512.985,95		
sonstige Finanzierungskosten	-602.960,49	-2.121.402,93	
Steuern/Gebühren		-102.897,22	
ausländische Ertragssteuern		-2.583.790,16	
sonstige Kosten		0,00	
			26.209.363,34
Bewertungsergebnis			
Ergebnis der Neubewertung	8.864.200,00		
Herstellungsaufwendungen	0,00		
Gutachterkosten	-181.618,16		
anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten	-5.793.716,25	2.888.865,59	
Veräußerungsergebnis		-340.603,15	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG		-509.652,49	
			2.038.609,95
Wertpapier- und Liquiditätsgewinne			
Zinserträge			
aus Bankguthaben		0,00	
aus Wertpapieren		302.402,01	
Negativzinsen		-1.109.420,13	
			-807.018,12
Allgemeine Aufwendungen			
Aufwendungen der Verwaltung			
für die Fondsverwaltung	-10.101.874,55		
für die Depotbank	-2.445.917,14	-12.547.791,69	
sonstige Aufwendungen		-60.299,96	
			-12.608.091,65
Ertrags- und Aufwandsausgleich			136.660,70
Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren		-604.460,45	
Gewinne aus dem Verkauf von Finanzderivaten		0,00	
Verluste aus dem Verkauf von Finanzderivaten		0,00	
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		14.969.524,22	
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG inkl. realisierter Kursgewinne, -verluste			**14.365.063,77**
Veränderung des nicht realisierten Fondsergebnisses			
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Gewinne)	0,00		
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Verluste)	-474.302,44		
Nicht realisierte stille Lasten (Verluste) in Wertpapiere	-91.847,16		
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Gewinne)	0,00		

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzerivaten (Verluste)	-68.314,22	
Dotierung Instandhaltungsrücklage	8.404.203,41	
Abgrenzung Instandhaltungsrücklage	-10.388.306,78	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG	509.652,49	
		-2.108.914,70
Fondsergebnis im Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020 / Nettoertrag		12.256.149,07

Nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

	unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	Gesamt
Wertpapiere	0,00	-737.631,51	-737.631,51
Interest Rate Swaps	0,00	-68.314,22	-68.314,22
Derivate	0,00	0,00	0,00
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	16.449.200,00	-7.585.000,00	8.864.200,00

3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

Fondsvermögen per 01.01.2020		1.149.884.928,31
Umlaufende Ausschüttungsanteile	3.432.695 Stück	
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	390.082 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	2.692.691 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	731.355 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	278.677 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	1 Stück	
Ausschüttungen und KESt-Auszahlungen		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 28.04.2020	-8.440.755,72	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 28.04.2020	-938.608,58	-9.379.364,30
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausgabe von Anteilen	194.583.914,33	
Rücknahme von Anteilen	-269.370.119,93	
Ertragsausgleich	-136.660,70	-74.922.866,30
Nettoertrag (gem. Fondsergebnis Punkt III/2)		12.256.149,07
Schwebende Buchungen zum Rechnungsabschluss		0,00
Fondsvermögen per 31.12.2020		**1.077.838.846,78**
Umlaufende Ausschüttungsanteile	3.242.612,87889 Stück	
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	403.541,51947 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	2.514.773,34497 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	653.705 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	175.683,51325 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	65.749 Stück	

4. VERWENDUNGS(HERKUNFTS-)RECHNUNG

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		14.365.063,77
Gewinnvortrag aus Vorjahr		1.092.229,97
Ausschüttungsfähiger Gewinn		**15.457.293,74**

Ausschüttung/Auszahlung/Wiederveranlagung

Ausschüttung am 28. April 2021 für		
3.242.612,87889 Ausschüttungsanteile		
zu je EUR 1,7300	5.609.720,28	
Übertrag auf Substanz für		
3.242.612,87889 Ausschüttungsanteile		
zu je EUR 0,2082	674.966,85	-6.284.687,13
Ausschüttung am 28. April 2021 für		
403.541,51947 Ausschüttungsanteile (I)		
zu je EUR 2,1700	875.685,10	
Übertrag auf Substanz für		
403.541,51947 Ausschüttungsanteile (I)		
zu je EUR 0,1228	49.558,59	-925.243,69
Auszahlung (KEST) am 28. April 2021 für		
2.514.773,34497 Thesaurierungsanteile		
zu je EUR 0,3016	758.455,64	
Wiederveranlagung für		
2.514.773,34497 Thesaurierungsanteile		
zu je EUR 2,0157	5.068.967,74	-5.827.423,38
Auszahlung (KEST) am 28. April 2021 für		
653.705,00 Thesaurierungsanteile (I)		
zu je EUR 0,3557	232.522,87	
Wiederveranlagung für		
653.705,00 Thesaurierungsanteile (I)		
zu je EUR 2,4252	1.585.349,14	-1.817.872,01
Auszahlung (KEST) am 28. April 2021 für		
175.683,51325 Vollthesaurierungsanteile		
zu je EUR 0,0000	0,00	
Wiederveranlagung für		
175.683,51325 Vollthesaurierungsanteile		
zu je EUR 2,4574	431.732,36	-431.732,36
Auszahlung (KEST) am 28. April 2021 für		
65.749,00 Vollthesaurierungsanteile (I)		
zu je EUR 0,0000	0,00	
Wiederveranlagung für		
65.749,00 Vollthesaurierungsanteile (I)		
zu je EUR 2,5907	170.335,17	-170.335,17

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.

Das Jahr 2020 war durch den Ausbruch und die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt, die in nahezu allen wirtschaftlichen Bereichen ihre Spuren hinterlassen hat. So auch in den von uns verwalteten Immobilienfonds.

Das verwaltete Fondsvermögen des LLB Semper Real Estate reduzierte sich von EUR 1.149.884.928,31 zum Jahresende 2019 auf EUR 1.077.838.846,78 zum Jahresende 2020, konnte sich allerdings trotz des schwierigen Marktumfelds über der 1-Milliarde Marke halten. Dies entspricht einem Rückgang von rund EUR 72 Mio. (2019: + EUR 233 Mio.). Die Mittelrückflüsse kamen dabei primär aus dem Großanlegersegment und konzentrierten sich auf den Start der Pandemie Mitte März bis Ende April 2020. Das restliche Jahr verlief mit leichten Zuflüssen stabil bis Jahresende.

Aufgrund der Pandemie kam der Investmentmarkt beginnend mit Mitte März zeitweise zum Stillstand und nahm ab Ende des zweiten Quartals wieder an Fahrt auf. Trotz dieser Umstände gelang es einige Immobilientransaktionen erfolgreich abzuwickeln. Neben den oben erwähnten Rückflüssen führte dies zu einer Reduzierung der Liquiditätsquote auf rund 25 %.
Die Qualitätsansprüche im Investment sind unverändert hoch. Der Fokus liegt auf einem nachhaltig erzielbaren Cash-Flow in Kombination mit vergleichsweise moderaten Kaufpreisen zwecks Minimierung des zyklischen Portfoliorisikos. Zum Ende des Berichtszeitraumes wurden zur Portfoliooptimierung selektive Verkäufe getätigt.

Aus der laufenden Prüfung von Ankaufsobjekten wurden im Rechenschaftsjahr Kaufverträge für Immobilien im Wert von rund EUR 92 Mio. unterfertigt. Davon wurde ein Objekt mit einem Wert von rund EUR 26 Mio. als Forward Purchase Transaktion in Bremerhaven abgeschlossen. Hier wurde vorerst ein sogenanntes „Wertrecht", also die Differenz zwischen aktuellem Schätzwert und vereinbartem Kaufpreis, ins Fondsvermögen eingebucht. Nach Fertigstellung und Vermietung dieser Immobilie wird der Kaufpreis beglichen und die Immobilie ins Fondsvermögen aufgenommen. Insgesamt wurden weiters zwei Objekte im Wert von rund EUR 8 Mio. aus dem Fondsvermögen ausgebucht. Der Immobilienbestand ist im Laufe des Rechnungsjahres von 57 Objekten auf 59 Objekte gestiegen. Die Anzahl der Wertrechte ist bei vier Projekte geblieben und stellt nach Fertigstellung einen Gesamtwert von rund EUR 121 Mio. dar. Die Objektvolumina der Fondsimmobilien bewegen sich in einer Bandbreite von rund EUR 1,1 Mio. bis rund EUR 43,2 Mio. Im Dezember 2020 wurde der Kaufvertrag für ein Fachmarktzentrum in Deutschland unterfertigt. Die Abwicklung der Transaktion erfolgte nach dem Berichtszeitraum. Ebenfalls im Dezember 2020 wurde der Kaufvertrag für den Verkauf zweier Einzelhandelsimmobilien unterfertigt.

Im Bereich der Portfoliobewirtschaftung war das abgelaufene Berichtsjahr von den Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt, die in nahezu allen wirtschaftlichen Bereichen ihre Spuren hinterlassen hat. Beginnend mit März 2020 sahen wir uns aufgrund der staatlich angeordneten Maßnahmen mit Betretungsverboten bei Retailflächen und Hotels konfrontiert, die massive Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Mieter hatten. Nach dem Abebben der ersten Corona-Welle stellte sich im Retailbereich eine Normalisierung ein. Auch Hotels verzeichneten eine leichte Erholung aufgrund der anziehenden Binnennachfrage.

Das vierte Quartal des Jahres war durch den Beginn der zweiten Corona-Welle mit stark steigenden Infektionszahlen geprägt. Die neuerlich verschärften staatlichen Maßnahmen, die im November / Dezember zunächst in Österreich und dann auch in Deutschland in einen harten Lockdown mündeten, der bis in das Jahr 2021 hinein in unterschiedlicher Intensität verlängert wurde, haben die Situation für viele Mieter wieder verschlechtert. Insbesondere der teilweise Ausfall des Weihnachtsgeschäfts im stationären Handel sowie der ausbleibende Weihnachtstourismus im Hotelbereich bringt einige Mieter in wirtschaftliche Bedrängnis.

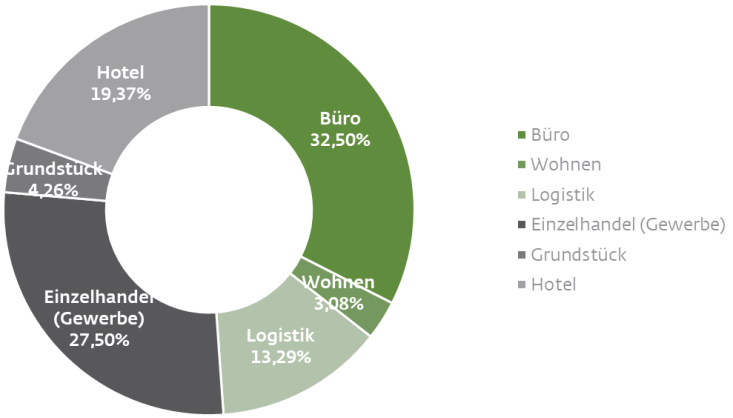
Im laufenden Austausch mit den besonders von der Pandemie betroffenen Mietern konnten in einer Vielzahl von Fällen einvernehmliche Lösungen gefunden werden, die sowohl die Mieter in dieser schwierigen Phase unterstützen als auch die Interessen der Anleger berücksichtigen. Dies führte in vielen Fällen zu Mietverzichten, insbesondere in Österreich, da hier aufgrund gesetzlicher Regelungen und weiterer staatlicher Maßnahmen Mieter teilweise von der Zahlung von Miete und Betriebskosten befreit waren. Bei einigen Mietern – insbesondere den Hotels – sind die Gespräche noch nicht abgeschlossen. Wir sind dennoch zuversichtlich, auch dort wirtschaftlich sinnvolle Vereinbarungen treffen zu können. Die laufenden Aktivitäten in der Bewirtschaftung haben sich teilweise in einer weiteren Verbesserung der Kennzahlen niedergeschlagen. Der Vermietungsgrad, der in den vergangenen Jahren bereits konstant über 95 % lag, konnte zum Jahresende 2020 auf über 96 % gehalten werden. Durch Mietvertragsverlängerungen u.a. durch Einigungen mit Mietern im Rahmen der Corona-Pandemie sowie dem Zukauf von Objekten mit langen Kündigungsverzichten konnte die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit des Portfolios nochmals von 8,48 auf 9,05 Jahre angehoben werden. Diese sehr gute Vermietungssituation bietet weiter die Basis für eine ertragsstarke Portfolioperformance.

Die beschriebenen Maßnahmen führten im Ergebnis 2020 zu einer Verringerung der vereinnahmten Mieten. Im Gegenzug konnten jedoch die Restlaufzeiten der Mietverträge verlängert und so der zukünftige Cash-Flow im Fonds gesichert werden.
Im Laufe der jährlich vorgeschriebenen Einholung von Schätzwertgutachten ist es im Jahr 2020 bei Neubewertungen der Objekte im Bestand zu keinen signifikanten Wertveränderungen gekommen.

Im abgelaufenen Rechnungsjahr ist das Immobilienvolumen (ohne Anschaffungsnebenkosten) durch die gebuchten An- und Verkäufe der Immobilien von EUR 775,8 Mio. auf EUR 851 Mio. angestiegen. Der Cashbestand des Fonds hat per Jahresende rund EUR 269,9 Mio. betragen, das entspricht einer Cashquote von 25,1 %. Unter Berücksichtigung der Forward Purchase Verträge betrug die Cashquote zum Jahresende rund 12,3 %. Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 11,8 %.

Der Anlagestrategie des Fonds folgend lagen die Investitionsschwerpunkte des LLB Semper Real Estate weiterhin bei gewerblich genutzten Immobilien. Aus Gründen der Risikostreuung wird weiter eine gleichmäßige Verteilung auf den Hauptnutzungsarten Einzelhandels, Logistik- und Büro angestrebt. Im Jahr 2020 wurden ein Logistikobjekt, zwei Handelsimmobilien als Bestandsobjekte sowie ein Büroprojekt mit einem öffentlichen Mieter als Forward erworben. Die relativen Anteile der Nutzungsarten Retail und Hotel sind im Portfolio zu Gunsten Büro und Logistik geringfügig gesunken, wobei die einzelnen Nutzungsanteile in ihren strategischen Bandbreiten blieben. Regional lag der Investitionsschwerpunkt im Jahr 2020 mit rd. EUR 67 Mio. in Deutschland (Österreich rd. EUR 25 Mio.).

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



Der Anteil von Objekten mit ausschließlicher Hotelnutzung beträgt rund 6 Prozent des Portfolios des LLB Semper Real Estate. Bei weiteren Objekten sind neben dem Hotelanteil auch alternative Nutzungsarten wie beispielsweise Senioreneinrichtungen (betreutes Wohnen) oder Arztpraxen eingemietet.
Im Retailbereich ist der LLB Semper Real Estate ausschließlich in Fachmarktzentren mit Nahversorgungscharakter investiert, die einen hohen Anteil an Mietern mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs aufweisen.
Die Segmente Büro – hier weisen wir einen hohen Anteil von mehr als 50 Prozent Mieter der öffentlichen Hand aus – Logistik, Wohnen und betreutes Wohnen waren und sind von den aktuellen wirtschaftlichen Verwerfungen bisher kaum beziehungsweise nicht betroffen.

Die Performance des Fonds lag mit ca. 1,10 % unter dem Vorjahresergebnis, was primär der herausfordernden Lage aufgrund der Corona-Pandemie geschuldet war. Insgesamt war dies trotz auch bei anderen Immobilienfondsgesellschaften gesunkenen Renditen ein unterdurchschnittliches Ergebnis. Die Performance der Tranchen für institutionelle Anleger, die sich in der Gebührenstruktur unterscheiden, liegt bei ca. 1,35 %. 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 hoch zu halten und gleichzeitig Absicherungsmaßnahmen gegen allfällige Liquiditätsrisiken umzusetzen. Zur Optimierung des Liquiditätsergebnisses wird seit dem Mai 2018 ein Anleihespezialfonds eingesetzt. Im Jahr 2021 wurden ausschließlich zur Absicherung von Finanzierungen erstmals Zinsswaps eingesetzt.

Wesentliche Änderungen im Berichtszeitraum

Im abgelaufenen Rechenjahr gab es keine wesentlichen Änderungen in den Fondsbestimmungen und in der Anlagestrategie. In den § 21 AIFMG aufgeführten Informationen erfolgten im Berichtszeitraum Adaptionen der Punkte "10.1.3. Durchsetzung von Rechten" und "10.3. Liquiditätsrisikomanagement" sowie Anpassungen aufgrund eines Wechsels in der Geschäftsführung und Änderungen bei verwalteten Immobilienfonds sowie Dienstleistungsanbietern.

IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG

A) WERTPAPIERE

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

ISIN	Wertpapier-bezeichnung	Währung / Stück	Käufe im Berichtszeitraum	Verkäufe im Berichts-zeitraum	Bestand 31.12.2020	Kurs	Kurswert in EUR	% Anteil am Fonds-vermögen
AT0000A20B48	Semper Short Term Euro	EUR / STK	100.600	-215.043	436.457	99,21	43.300.929	4,02%

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

Art	Fixzins-satz p.a.	Variabler Zinssatz	Nominale	Währung	Anfangs-datum	Enddatum	Marktwert	in % d. FV
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	-0,210%	3M-Euribor	4.505.000,00	EUR	08.05.2020	31.03.2030	-50.176,31	-0,01%
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	-0,290%	3M-Euribor	4.505.000,00	EUR	21.09.2020	31.03.2030	-18.137,91	-0,00%
Σ			**9.010.000,00**				**-68.314,22**	**-0,01%**

C) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

2.1. in Österreich

A – 4481 Asten, Handelsring 1

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	45101 Asten
	Bezirksgericht	Steyr
	Einlagezahl:	967
	Grundstücksnummer:	334/8 und 337/14
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	8.319 m²
	Mietfläche:	1.771 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2005
d)	**Anschaffungsjahr**	2007
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 2.500.000,00
	Nebenkosten:	EUR 147.690,14
	Anschaffungskosten:	EUR 2.647.690,14
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	1.771 m²
	Stellplätze:	136
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 5.609,75
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 55.300,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 1.794.718,94
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 2.675.500,00

A – 5280 Braunau am Inn, Erlachweg 12

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	40005 Braunau am Inn
	Bezirksgericht	Braunau am Inn
	Einlagezahl:	2291
	Grundstücksnummer:	373/2
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	20.154 m²
	Mietfläche:	7.620 m²
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 m²
	Stellplätze:	231
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 7.778,09
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 623.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 7.937.500,00
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 14.356.000,00

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**	
	Grundstücksgröße:	59.996 m²
	Mietfläche:	23.975 m²
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 m²
	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**	keine
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 126.000,00
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 26.000.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 29.952.000,00

A – 8055 Graz, Puntigamer Straße 124

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	63118 Rudersdorf
	Bezirksgericht	Graz-West
	Einlagezahl:	1220
	Grundstücksnummer:	357/3
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	11.182 m²
	Mietfläche:	3.050 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1998
d)	**Anschaffungsjahr**	2015
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 3.000.000,00
	Nebenkosten:	EUR 217.265,10
	Anschaffungskosten:	EUR 3.217.265,10
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	3.050 m²
	Stellplätze:	52
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	keine
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 40.000,00
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 4.440.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 3.217.000,00

A – 8055 Graz, Puntigamer Straße 128

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	63118 Rudersdorf
	Bezirksgericht	Graz-West
	Einlagezahl:	1218
	Grundstücksnummer:	368/18
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	4.000 m²
	Mietfläche:	750 m²
c)	**Errichtungsjahr**	-
d)	**Anschaffungsjahr**	2015
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 1.070.000,00
	Nebenkosten:	EUR 86.659,30
	Anschaffungskosten:	EUR 1.156.659,30
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	750 m²
	Stellplätze:	keine
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 6.502,90
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 46.000,00
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 1.020.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 1.067.000,00

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	60005 Deuchendorf
	Bezirksgericht	Bruck an der Mur
	Einlagezahl:	833
	Grundstücksnummer:	782
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	10.003 m²
	Mietfläche:	4.140 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2004 / 2008
d)	**Anschaffungsjahr**	2011
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 5.100.000,00
	Nebenkosten:	EUR 365.330,81
	Anschaffungskosten:	EUR 5.465.330,81
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	4.140 m²
	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 132.464,02
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 272.100,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 7.042,56
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 2.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 5.653.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 6.150.000,00

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

Der Euromarkt ist ein etabliertes und gut besuchtes Nahversorgungszentrum welches in einer Fachmarktagglomeration in Kapfenberg liegt. Der Merkur Supermarkt (künftig Billa Plus), 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 m²
	Mietfläche:	9.780 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1991 / 2014 generalsaniert
d)	**Anschaffungsjahr**	2017
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 10.845.000,00
	Nebenkosten:	EUR 783.438,52
	Anschaffungskosten:	EUR 11.628.438,52
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller-, Lager- und Werbeflächen):	9.520 m²
	Büro	260 m²
	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 17.637,61
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 147.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 21.000,00
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 10.200.000,00
	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 11.730.500,00

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 m²
	Mietfläche:	12.032 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1999
d)	**Anschaffungsjahr**	2012
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 9.550.000,00
	Nebenkosten:	EUR 653.986,71
	Anschaffungskosten:	EUR 10.203.986,70
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	12.032 m²
	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 952,19
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 35.800,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 1.332,60
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 16.477.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 10.805.000,00

A – 8720 Knittelfeld, Ingeringweg 2

Das Bestandsobjekt befindet sich in direkter Nachbarschaft des FMZ Knittelfeld in der Kärntnerstraße 100, das ebenfalls im Besitz des Fonds ist. Es wurde 1988 erbaut und verfügt über eine Fläche von ca. 2.450 m². Mieter sind Forstinger und IMO Wash. Der Umbau der Mietfläche für Forstinger wurde im Jahr 2019 abgeschlossen. Für die weiteren Fläche wurde ein Vertrag mit dm Drogeriemarkt abgeschlossen. Für die Liegenschaft liegt weiters eine EKZ-Widmung vor, die weitere Möglichkeiten für eine künftige Entwicklung bietet.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	65116 Knittelfeld
	Bezirksgericht	Judenburg
	Einlagezahl:	2192
	Grundstücksnummer:	830/1
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	6.972 m²
	Mietfläche:	2.450 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1988
d)	**Anschaffungsjahr**	2014
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 2.350.000,00
	Nebenkosten:	EUR 192.707,20
	Anschaffungskosten:	EUR 2.542.707,20
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	2.450 m²
	Stellplätze:	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 735.576,94
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)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 8.750.000,00 (Simultanhaftung)
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 3.850.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 3.278.500,00

Im Kaufpreis ist eine mögliche Projektentwicklung enthalten.

A – 8720 Knittelfeld, Kärntner Straße 100

Das Bestandsobjekt FMZ Kollibri in Knittelfeld wurde im Jahr 2012 errichtet und verfügt über eine vermietbare Fläche von 6.293 m². Der Hauptmieter ist Spar. Weitere Mieter sind Takko, Bipa, Deichmann, Fussl, Clever fit u.a. Alle Mieter haben langfristige Kündigungsverzichte abgegeben. Das FMZ verfügt über 205 Außenstellplätze sowie 59 Tiefgaragenstellplätze. Die Region rund um Knittelfeld profitiert auch von den Entwicklungen durch die Erholungs- und Freizeitregion rund um den bekannten Österreichring. Darüber hinaus wurde das Dach des FMZ mit einer Photovoltaikanlage versehen.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	65116 Knittelfeld
	Bezirksgericht	Judenburg
	Einlagezahl:	1817
	Grundstücksnummer:	835/1
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	18.921 m²
	Mietfläche:	6.293 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2012
d)	**Anschaffungsjahr**	2014
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 12.332.949,14
	Nebenkosten:	EUR 1.029.669,41
	Anschaffungskosten:	EUR 13.362.618,50
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	6.293 m²
	Stellplätze:	264
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 47.242,83
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)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 8.750.000,00 (Simultanhaftung)
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 11.500.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung 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 13.446.000,00

A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße 17

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	05210 Leopoldsdorf
	Bezirksgericht	Schwechat
	Einlagezahl:	1500
	Grundstücksnummer:	236
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	29.511 m²
	Mietfläche:	12.285 m²
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 m²
	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 29.000,00
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 7.750.000,00
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 17.430.000,00

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

A – 4040 Linz, Donaufeldstraße, Science Park Urfahr

Die Immobilie, welche als Forward-Purchase-Agreement 2019 erworben wurde, liegt in Linz, im Stadtteil Urfahr, nördlich der Donau und wurde Anfang 2020 fertiggestellt. Das Objekt besteht aus zwei je 4-geschossigen Bauteilen, die über zwei Brücken mit einander verbunden sind. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Untergeschoss und ist zwischen den einzelnen Bauteilen nicht durchgängig. Die gesamten Büroflächen sind langfristigan 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 m²
	Mietfläche:	9.630 m²
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 m²
	TG-/Außenstellplätze:	93/69
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	keine
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 40.000,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 16.520.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 23.300.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswert- und Vergleichswertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 33.205.000,00

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

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	30120 Walbersdorf
	Bezirksgericht	Mattersburg
	Einlagezahl:	749
	Grundstücksnummer:	1908/1, 1908/2, 1908/3, 1909
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	22.341 m²
	Mietfläche:	ca. 18.000 m²
c)	**Errichtungsjahr**	Je nach Baukörper unterschiedlich
d)	**Anschaffungsjahr**	2018
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 33.096.531,50
	Nebenkosten:	EUR 2.935.056,41
	Anschaffungskosten:	EUR 36.031.587,91
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	ca. 17.500 m²
	Büro (inkl. Nebenflächen):	ca. 500 m²
	Stellplätze (Tiefgarage):	in außreichendem 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 167.685.29
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 1.579.600,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 40.201,80
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 20.662.500,00 (Simultanhaftung aller EZs)
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 30.000.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 32.530.000,00

A – 4882 Oberwang, Gewerbestrasse 4

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	50107 Oberaschau
	Bezirksgericht	Vöcklabruck
	Einlagezahl:	168
	Grundstücksnummer:	3491/12, 3491/14
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	46.814 m²
	Mietfläche:	14.950
c)	**Errichtungsjahr**	2011
d)	**Anschaffungsjahr**	2019
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 22.428.968,73
	Nebenkosten:	EUR 1.653.483,37
	Anschaffungskosten:	EUR 24.082.452,10
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14549 m²
	Büro (inkl. Nebenflächen):	400 m²
	PKW-/WAB-Sellplätze	61/63
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 7.926,71
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 14.100,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 2.400,05
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 15.100.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 22.724.000,00

A – 2201 Seyring, Brünner Straße 160

Das Objekt besteht aus zwei Grundstücken, wobei das vordere Grundstück eine Verkaufshalle sowie Stellplätze aufweist und das zweite, dahinter gelegene Grundstück mit einer Lagerhalle bebaut ist. Die beiden Grundstücke sind durch eine Erschließungsstraße getrennt, welche von einer Brücke überspannt wird, die beide Hallen miteinander verbindet. Eine Teilung der Bauteile kann vorgenpmmen werden. Vor der Verkaufshalle befindet sich ein großer, überdachter Kundenparkplatz.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	01710 Seyring
	Bezirksgericht	Klosterneuburg
	Einlagezahl:	1028 und 504
	Grundstücksnummer:	486/1 und 447/1
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	17.413m²
	Mietfläche:	13.104 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1973 / Generalsanierung 2000 / 2008
d)	**Anschaffungsjahr**	2015
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 15.900.000,00
	Nebenkosten:	EUR 1.176.013,25
	Anschaffungskosten:	EUR 17.076.013,25
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Lager):	13.104 m²
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 11.101,47
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 390.700,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 18.400.000,00
	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 11.984.000,00

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 m²
	Mietfläche:	14.822 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1986/87, 1989, 2019
d)	**Anschaffungsjahr**	2020
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 25.000.000,00
	Nebenkosten:	EUR 2.477.828,42
	Anschaffungskosten:	EUR 27.477.828,42
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14.897 m²
	Stellplätze:	294
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 15.184,74
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 38.000,00
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 23.000.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Vergleichswertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 25.169.500,00

A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	51224 Pernau
	Bezirksgericht	Wels
	Einlagezahl:	2535
	Grundstücksnummer:	436/4 und 436/9
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	27.255 m²
	Mietfläche:	15.704 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2005
d)	**Anschaffungsjahr**	2007
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 6.950.000,00
	Nebenkosten:	EUR 384.478,17
	Anschaffungskosten:	EUR 7.334.478,17
f)	**vermietbare Fläche**	
	Logistik (inkl. Büro- und Sozialbereich):	15.704 m²
	Stellplätze:	38
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	keine
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 52.500,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 731,64
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 10.550.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 8.314.000,00

A – 1050 Wien, Bräuhausgasse 37 / Christophgasse 1c

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**	
	Grundstücksgröße:	1.625 m²
	Mietfläche:	4.690 m²
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 m²
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	1.127 m²
	Gesamt:	4.690 m²
	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 7.348,12
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 41.200,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 16.450.000,00 (Simultanhaftung)
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 13.000.000,00
	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 12.889.500,00

A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	01006 Landstraße
	Bezirksgericht	Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	2185
	Grundstücksnummer:	2598/1, 2600/1, 2600/2, 3128/2
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	1.644 m²
	Mietfläche:	4.151 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2008
d)	**Anschaffungsjahr**	2016
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 8.917.000,00
	Nebenkosten:	EUR 619.641,97
	Anschaffungskosten:	EUR 9.536.641,97
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro:	3.936 m²
	Geschäft:	215 m²
	Gesamt:	4.151 m²
	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 50.368,36
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 206.200,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 9.900.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 10.934.500,00

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

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	01214 Unterbaumgarten
	Bezirksgericht	Fünfhaus
	Einlagezahl:	914
	Grundstücksnummer:	305/2 und 258/2
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	3.711 m²
	Mietfläche:	3.240 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2005/2006
d)	**Anschaffungsjahr**	2006
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 9.365.000,00
	Nebenkosten:	EUR 647.990,48
	Anschaffungskosten:	EUR 10.012.990,48
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Nebenflächen):	1.616 m²
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	1.624 m²
	Gesamt:	3.240 m²
	Stellplätze (Tiefgarage):	42
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 370,00
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 622.000,00
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 8.100.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 9.173.000,00

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 Merkur 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 m²
	Mietfläche:	6.168 m²
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 m²
	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 1.689,97
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 48.900,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 13.500.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 11.393.500,00

A – 1150 Wien, Linke Wienzeile 246 / Diefenbachgasse 53 - 55

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 m²
	Mietfläche:	6.071 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2003
d)	**Anschaffungsjahr**	2008
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 12.750.000,00
	Nebenkosten:	EUR 696.921,02
	Anschaffungskosten:	EUR 13.446.921,02
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Nebenflächen):	5.522 m²
	Lager:	549 m²
	Gesamt:	6.071 m²
	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 18.545,96
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 370.900,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 16.450.000,00 (Simultanhaftung)
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 15.100.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Method.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 14.591.000,00

A – 1230 Wien, Anton Baumgartner Straße 40

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein langjährig eingeführtes Fachmarktzentrum in attraktiver Lage, welches vollvermietet ist und über ein gutes Einzugsgebiet verfügt. Im direkten Umfeld befinden sich einige Wohnbauten, für deren Bewohner das Center die Nahversorgung bietet. Das FMZ liegt an einer wichtigen Ausfahrtsstraße von Wien Richtung Süden. Eine mit den Hauptmietern abgestimmte umfassende Modernisierung des Centers wurde im April 2020 abgeschlossen. Die Mietvertragslaufzeiten wurden in diesem Zusammenhang verlängert. Im Rahmen der Umstruktuierung 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 m²
	Mietfläche:	19.411 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1998
d)	**Anschaffungsjahr**	2015
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
	Nebenkosten:	EUR 2.098.164,61
	Anschaffungskosten:	EUR 33.098.164,61
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	19.095 m²
	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 4.443.341,85
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 738.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 21.700.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 42.660.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 40.915.500,00 *

* Der Verkerhswert 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 m²
	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:	EUR 837.883,31
	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 2.622,76
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 14.900,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 1.284,12
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	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 Ertrags- und Vergleichswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 12.598.500,00

A – 8055 Graz, Puntigamer Straße 130 (Grundstück)

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	63118 Rudersdorf
	Bezirksgericht	Graz-West
	Einlagezahl:	1218
	Grundstücksnummer:	368/19 und 368/20
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	7.041 m²
	Mietfläche:	keine, da Baurecht
c)	**Errichtungsjahr**	-
d)	**Anschaffungsjahr**	2015
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 2.350.000,00
	Nebenkosten:	EUR 170.710,52
	Anschaffungskosten:	EUR 2.520.710,52
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Baurecht
	Stellplätze:	keine
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	keine
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 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)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	keine - nur Grundstück
	Deckungsgrad:	-
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswert- und Vergleichswertverfahren
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 2.495.000,00

A – 8055 Graz, Schwarzer Weg 105 (Grundstück)

Dieses Grundstück in Graz ist ca. 18.300 m² groß und es wurde ein Baurecht (sogenanntes Superädifikat) begeben. Das Grundstück ist mit einer Reparaturwerkstätte für Kraftfahrzeuge sowie einem Bürogebäude bebaut. Das Gebäude geht bei Mietende, spätestens jedoch mit Ende Februar 2022 in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Die Verlängerung des Vertrages wird aktuell verhandelt. Der Bestandszins ist wertgesichert vereinbart. Der LLB Semper Real Estate ist derzeit ausschließlich Eigentümer des Grundstücks.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	63125 Webling
	Bezirksgericht	Graz-West
	Einlagezahl:	3758
	Grundstücksnummer:	335/3
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	18.307 m²
	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 459.779,80
	Anschaffungskosten:	EUR 6.549.779,80
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)	**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 der Income Capitalisation-Methode.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 6.105.000,00

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 m²
	Mietfläche:	keine, da Grundstück
c)	**Errichtungsjahr**	-
d)	**Anschaffungsjahr**	2017
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 8.049.472,09
	Nebenkosten:	EUR 479.815,45
	Anschaffungskosten:	EUR 8.529.287,54
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Grundstück
	Stellplätze:	keine
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Nur Eigentum am Grundstück - Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	keine
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	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)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	keine – nur Grundstück
	Deckungsgrad:	-
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards nach dem Vergleichswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 8.729.500,00

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 m²
	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)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	EUR 3.125.000,00 (Simultanhalftung)
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	keine - nur Grundstück
	Deckungsgrad:	-
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards nach dem Sachwert- und Ertragswert- bzw. dem Vergleichswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 3.382.500,00

A – 9500 Villach, Ringmauergasse 9 (Grundstück)

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	75454 Villach
	Bezirksgericht:	Villach
	Einlagezahl:	866
	Grundstücksnummer:	169/5 und 192/5
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	9.425 m²
	Mietfläche:	keine, da Baurecht
c)	**Errichtungsjahr**	-
d)	**Anschaffungsjahr**	2014
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 2.490.000,00
	Nebenkosten:	EUR 196.832,01
	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 1.294,08
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 3.125.000,00 (Simultanhalftung)
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 Sachwertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 2.953.000,00

2.2. in Deutschland

D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 4-Stern-Hotel und Seniorenzentrum in der Berliner Innenstadt. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und wurde laufend instandgehalten. Das Hotel verfügt über 133 hochwertig eingerichtete Zimmer, während das Seniorenzentrum 156 Pflegeplätze aufweist. Weiters sind zwei Restaurants, eine Bar und 6 moderne Veranstaltungsräume verfügbar. Eine Buslinie gewährt direkte Anbindung an die Berliner Innenstadt und der Volkspark Friedrichshain bietet viele Möglichkeiten für Erholung oder Freizeitgestaltung.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Prenzlauer Berg
	Amtsgericht:	Mitte
	Blatt:	772N
	Flurstücke:	111, 112, 113, 114
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	7.096 m²
	Mietfläche:	16.021 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1999
d)	**Anschaffungsjahr**	2016
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 40.500.000,00
	Nebenkosten:	EUR 3.988.738,39
	Anschaffungskosten:	EUR 44.488.738,39
f)	**vermietbare Fläche**	
	Hotel:	11.062 m²
	Seniorenzentrum:	4.959 m²
	Stellplätze (Tiefgarage):	27
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 18.424,54
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 203.700,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 21.227,27
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 25.180,000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 45.676.602,00
	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 43.210.000,00

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

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Steglitz
	Amtsgericht:	Schöneberg
	Blatt:	2182
	Flurstücke:	4267/61
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	3.087 m²
	Mietfläche:	5.242 m²
c)	**Errichtungsjahr**	ca. 1910/1950/2010 - 2013 kernsaniert
d)	**Anschaffungsjahr**	2013
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 9.500.000,00
	Nebenkosten:	EUR 793.118,69
	Anschaffungskosten:	EUR 10.293.118,69
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	1.678 m²
	Wohnen:	3.812 m²
	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 125.100,78
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 386.600,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 11.977,19
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**	Grundschulden ohne Brief zu EUR 4.750.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 9.095.276,50
	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 13.179.500,00

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 m²
	Mietfläche:	ca. 22.080
c)	**Errichtungsjahr**	1994 entkernt und komplett saniert
d)	**Anschaffungsjahr**	2016
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 32.350.000,00
	Nebenkosten:	EUR 3.032.399,75
	Anschaffungskosten:	EUR 35.382.399,75
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro:	ca. 16.980 m²
	Handel:	ca. 5.100 m²
	Stellplätze:	43
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 1.383.459,29
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 1.453.200,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 62.092,52
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 44.100.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 35.371.000,00

D – 44339 Dortmund, Evinger Straße 170

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. Im Jahr 2017 wurde das Parkdeck aufwendig saniert.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Dortmund
	Amtsgericht:	Dortmund
	Blatt:	30674, 27050 und 55275
	Flurstücke:	607, 1735, 1737, 1804
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	6.591 m²
	Mietfläche:	4.347 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2004
d)	**Anschaffungsjahr**	2005
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 7.038.233,93
	Nebenkosten:	EUR 564.591,19
	Anschaffungskosten:	EUR 7.602.825,12
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Nebenräumen und Lagerflächen):	4.347 m²
	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 40.134,76
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 376.600,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 9.102,96
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**	Grundschulden ohne Brief zu EUR 3.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 8.016.101,69
	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 7.214.000,00

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 m²
	Mietfläche:	11.585 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2015
d)	**Anschaffungsjahr**	2016
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 25.400.000,00
	Nebenkosten:	EUR 2.167.030,93
	Anschaffungskosten:	EUR 27.567.030,93
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lagerflächen):	11.585 m²
	Stellplätze:	108
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 15.094,81
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 384.700,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 63.396,30
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 15.680.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 18.900.000,00
	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 27.650.000,00

D – 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Strasse 103

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Bürogebäude in der Innenstadt (direkt am Hauptbahnhof) von Duisburg. Das Gebäude wurde 2010 errichtet und befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Das Objekt ist 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 m²
	Mietfläche:	9.169 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2010
d)	**Anschaffungsjahr**	2018
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 24.550.000,00
	Nebenkosten:	EUR 2.869.110,12
	Anschaffungskosten:	EUR 27.419.110,12
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro:	9.169 m²
	Stellplätze:	125
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 13.845,36
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 148.500,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 10.599,61
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 16.000.000,00
	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 25.041.500,00

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 eine frühere Industriebrache an der ein neuer Bürostandort entstanden ist. 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 m²
	Mietfläche:	2.980 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2013
d)	**Anschaffungsjahr**	2014
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 5.550.000,00
	Nebenkosten:	EUR 480.969,03
	Anschaffungskosten:	EUR 6.030.969,03
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lagerflächen):	2.980 m²
	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**	keine
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 43.000,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 4.248,06
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 5.900.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 6.105.000,00

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

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

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 m²
	Mietfläche:	rund 8.080 m²
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 m²
	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 17.263,39
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 80.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 39.955,37
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 9.010.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 18.200.000,00
	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 15.900.000,00

D – 06114 Halle/Saale, Hegelstraße 74-74a, Fischer-v.-Erlach-Straße 25-29

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 Artzniederlassungen 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:	10311
	Flurstücke:	4/27
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	3.203 m²
	Mietfläche:	6.012 m²
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 m²
	Wohnungen:	3.379 m²
	Betreutes Wohnen:	819 m²
	Stellplätze (Tiefgarage):	57
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 75.888,95
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 570.600,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 15.102,56
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 12.260.000,00
	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 10.114.500,00

D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10

Das Hotelprojekt mit 186 Zimmern wurde in Halle (Saale), der größten Stadt in Sachsen-Anhalt realisiert, welche gemeinsam mit Leipzig den Kern der "Metropolregion Mitteldeutschland" bildet. Das Hotel wurde in zentraler Lage in Halle am Riebeckplatz errichtet. Das Gesamtareal um den Riebeckplatz befindet sich derzeit in der Neustrukturierung und ist Teil einer größeren städtebaulichen Entwicklung. Der Riebeckplatz liegt zwischen dem Hauptbahnhof und der Leipziger Straße, Halles wichtigste Einkaufsstraße. Die Fertigstellung des Objektes ist im August 2019 erfolgt. 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 m²
	Mietfläche:	6.661 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2019
d)	**Anschaffungsjahr**	2017
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 20.500.000,00
	Nebenkosten:	EUR 2.016.684,24
	Anschaffungskosten:	EUR 22.516.684,24
f)	**vermietbare Fläche**	
	Hotel:	6.661 m²
	Stellplätze:	43
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	keine
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 10.000,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 7.585,80
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 17.010.000,00
	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 20.445.000,00

D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 4

Es handelt sich um ein neu errichtetes Bürogebäude in sehr guter Qualität mit hoher Drittverwendungsfähigkeit durch gute Grundrisse. Das Objekt wurde im 4. Quartal 2018 fertiggestellt. 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 m²
	Mietfläche:	8.160 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2018
d)	**Anschaffungsjahr**	2017
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 26.000.000,00
	Nebenkosten:	EUR 2.914.220,65
	Anschaffungskosten:	EUR 28.914.220,65
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lagerflächen):	8.160 m²
	Stellplätze:	120
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 10.728,50
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 20.900,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 10.741,49
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 16.850.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 16.757.247,06
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 28.575.000,00

D – 04103 Leipzig, Georgiring 13

Bei dem Objekt handelt es sich um ein 4-Stern-Hotel und Seniorenzentrum in der Leipziger Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand und wurde laufend instandgehalten. Das Seniorenheim verfügt über insgesamt 159 Pflegeplätze, das Hotel bietet neben zwei Restaurants, einer Bar, einer Sommerterasse sowie 5 Veranstaltungsräumen, 97 hochwertig eingerichtete Zimmer und 4 Suiten. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage und die zahlreichen Bus- und Bahnanbindungen sehr gut.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Leipzig
	Amtsgericht:	Leipzig
	Blatt:	5048, 5898, 6350, 18810
	Flurstücke:	1878, 1879, 1880/a, 3960/3
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	2.347 m²
	Mietfläche:	12.268 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1911 Hotel / 1999 Seniorenzentrum und Modernisierung Hotel
d)	**Anschaffungsjahr**	2016
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 33.600.000,00
	Nebenkosten:	EUR 2.874.086,94
	Anschaffungskosten:	EUR 36.474.086,94
f)	**vermietbare Fläche**	
	Hotel:	6.305 m²
	Seniorenzentrum:	5.137 m²
	Gemeinschaftsflächen:	826 m²
	Stellplätze (Tiefgarage):	16
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher überwiegend als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 8.666,04
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 87.200,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 18.888,79
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	Denkmalschutz
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 20.680.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 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 36.190.000,00

D – 04277 Leipzig, Kochstraße 134/136

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 m²
	Mietfläche:	2.121 m²
c)	**Errichtungsjahr/Sanierungsjahr**	1899/1998
d)	**Anschaffungsjahr**	2016
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 2.800.000,00
	Nebenkosten:	EUR 298.254,35
	Anschaffungskosten:	EUR 3.098.254,35
f)	**vermietbare Fläche**	
	Wohnfläche:	1.332 m²
	Geschäftsfläche:	789 m²
	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 25.328,92
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 158.100,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 8.789,45
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	Denkmalschutz
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 4.075.000,00
	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 2.960.000,00

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 m²
	Mietfläche:	4.000 m²
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 m²
	Gewerbefläche	ca. 2.350 m²
	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 67.232,01
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 122.600,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 4.813,19
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 9.814.500,00
	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 6.955.000,00

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 m²
	Mietfläche:	9.330 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1993 / Erweiterung 2009
d)	**Anschaffungsjahr**	2016
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 12.600.000,00
	Nebenkosten:	EUR 1.196.696,72
	Anschaffungskosten:	EUR 13.796.696,72
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro- u Geschäftsflächen:	9.330 m²
	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 128.530,01
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 794.800,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 23.802,03
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 15.439.000,00
	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 13.450.000,00

D – 04103 Leipzig, Stephanstraße 4-6/Goldschmidstraße 30

Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein 4-Sterne Hotel und Ärztehaus am Rande der Leipziger Innenstadt. Das Objekt wurde 1995 errichtet, 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. Der Vertrag mit einem anderen Hotelbetreiber mit langer Laufzeit ist kurz vor Abschluss. Das Zentrum von Leipzig ist durch öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Leipzig
	Amtsgericht:	Leipzig
	Blatt:	8265-8286
	Flurstücke:	4951
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	5.186 m²
	Mietfläche:	12.600 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1995/2016
d)	**Anschaffungsjahr**	2017
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 29.900.000,00
	Nebenkosten:	EUR 1.938.926,85
	Anschaffungskosten:	EUR 31.838.926,85
f)	**vermietbare Fläche**	
	Hotel:	6.100 m²
	Gewerbe, Wohnungen, Arztpraxe	6.500 m²
	Stellplätze (Tiefgarage):	174
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 748.969,07
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 1.673.600,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 31.466,65
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 18.530.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 35.137.000,00
	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 33.325.000,00

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 1.181m² bietet das Hotel die idealen Voraussetzungen für Ausstellungen, Produktpräsentationen, Seminare, Workshops oder exklusive Bankette. Es stehen 10 Konferenz- und Veranstaltungsräume zur Verfügung (u.a. historischer Festsaal). Das Hotel ist langfristig vermietet.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Magdeburg
	Amtsgericht:	Magdeburg
	Blatt:	47270
	Flurstücke:	5/2, 10000, 10001, 7/1, 10003, 10007, 10008, 10012, 10014
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	26.353 m²
	Mietfläche:	12.319 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1994
d)	**Anschaffungsjahr**	2019
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 27.900.000,00
	Nebenkosten:	EUR 1.914.074,25
	Anschaffungskosten:	EUR 29.814.074,25
f)	**vermietbare Fläche**	
	Hotel:	12.319 m²
	Stellplätze auf Grundstück/benachbart:	4/196
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 69.229,70
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 1.264.800,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 14.413,02
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 26.726.900,00
	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 28.000.000,00

D – 41468 Neuss, Hansemannstraße 67

Das Bürohaus befindet sich im sehr gut etablierten Büro- und Gewerbegebiet Neuss-Uedesheim. In diesem Gewerbepark haben sich binnen weniger Jahre zahlreiche namhafte Unternehmen 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 m²
	Mietfläche:	3.283 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2006
d)	**Anschaffungsjahr**	2006
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 6.465.000,00
	Nebenkosten:	EUR 472.034,97
	Anschaffungskosten:	EUR 6.937.034,97
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Neben- und Lagerflächen):	3.283 m²
	Stellplätze:	62
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 19.016,00
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 396.000,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 5.539,77
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	Grundschuld ohne Brief zu EUR 3.232.500,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 10.600.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 6.581.500,00

D – 41468 Neuss, Tucherstraße/Sudermannstraße 1

Das Logistikobjekt befindet sich im sehr gut etablierten Gewerbegebiet Neuss-Uedesheim in unmittelbarer Nähe zum Objekt in der Hansemannstraße 67 mit ausgezeichnetem Verkehrsanschluss. In diesem Gewerbepark haben sich binnen weniger Jahre zahlreiche namhafte Unternehmen angesiedelt. Die Gesamtnutzfläche des Neubaus beträgt ca. 10.000 m² und ist an einen führenden Servicelogistiker vermietet. Der im Jahre 2009 fertiggestellte Baukörper mit einer Deckenhöhe von ca. 10 Metern, insgesamt 14 Anlieferungszonen und zeitgemäßer Ausstattung genügt in jeder Hinsicht den aktuellen Ansprüchen eines Mieters an ein modernes Logistikgebäude.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Norf
	Amtsgericht:	Neuss
	Blatt:	376
	Flurstücke:	230, 263 und 264
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	20.060 m²
	Mietfläche:	10.023 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2008/2009
d)	**Anschaffungsjahr**	2008
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 10.076.000,00
	Nebenkosten:	EUR 800.589,67
	Anschaffungskosten:	EUR 10.876.589,67
f)	**vermietbare Fläche**	
	Logistik (inkl. Büro- und Sozialbereich):	10.023 m²
	Stellplätze:	40
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 161.687,63
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 25.000,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 7.763,40
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 10.050.000,00
	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 10.086.000,00

D – 66954 Pirmasens, Zweibrücker Straße 232

Das Fachmarktgebäude befindet sich direkt an der vielbefahrenen Zweibrücker Straße in einem gut etablierten Gewerbegebiet der Stadt Pirmasens. Die gute Standortqualität kommt in der dichten Ansiedlung namhafter Filialisten wie Hornbach, real, Dänisches Bettenlager, Takko Modemarkt u.a. zum Ausdruck. Das Stand-alone Fachmarktgebäude ist Teil eines gut frequentierten Fachmarktzentrums bestehend aus einem großflächigen Lebensmitteldiscounter und einem Modemarkt. Die Liegenschaft ist langfristig an einen führenden Elektronikanbieter vermietet.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Fehrbach
	Amtsgericht:	Pirmasens
	Blatt:	1216
	Flurstücke:	861, 866/12, 861/7
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	7.313 m²
	Mietfläche:	3.376 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1973 / wesentliche Umbaumaßnahmen 1990
d)	**Anschaffungsjahr**	2004
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 4.460.000,00
	Nebenkosten:	EUR 381.133,50
	Anschaffungskosten:	EUR 4.841.133,50
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe (inkl. Büro- und Nebenräume):	3.376 m²
	Stellplätze:	60
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 199.343,12
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 589.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 6.827,22
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**	Grundschulden ohne Brief zu EUR 2.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 5.575.906,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 4.664.000,00

D – 14478 Potsdam, Großbeerenstraße 127-135

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Babelsberg
	Amtsgericht:	Potsdam
	Blatt:	8242 und 8243
	Flurstücke:	179/10, 179/12, 587
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	22.145 m²
	Mietfläche:	16.792 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1998
d)	**Anschaffungsjahr**	2019
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
	Nebenkosten:	EUR 2.560.937,49
	Anschaffungskosten:	EUR 33.560.937,49
f)	**vermietbare Fläche**	
	Geschäft/Gewerbe:	16.792 m²
	Stellplätze:	380
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 402.237,75
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 425.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 30.474,79
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 32.900.000,00
	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 31.350.000,00

D – 40882 Ratingen, Hombergerstraße 25

Die Stadt Ratingen mit ca. 92.000 Einwohnern verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung und gilt heute als moderner Industrie- und Dienstleistungsstandort. Das Bürohaus befindet sich in Randlage eines 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. Im Jahr 2019 wurden Mietflächen 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 m²
	Mietfläche:	6.767 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1994 / Mieterausbauten 1997
d)	**Anschaffungsjahr**	2007
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 13.700.000,00
	Nebenkosten:	EUR 892.574,73
	Anschaffungskosten:	EUR 14.592.574,73
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lager- und Nebenflächen):	6.767 m²
	Stellplätze:	117
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 248.423,81
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 701.600,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 4.551,48
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**	Grundschulden ohne Brief zu EUR 6.850.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 19.300.000,00
	Deckungsgrad:	100 %
n)	**gewählte Bewertungsansätze**	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 13.079.500,00

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

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Beckendorf
	Amtsgericht:	Winsen (Luhe)
	Blatt:	440, 450 und 480
	Flurstücke:	32/12, 31/14, 32/13, 56/9, 32/57, 33/3
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	15.665 m²
	Mietfläche:	10.420 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2007 / 2011 / 2015
d)	**Anschaffungsjahr**	2020
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 17.700.000,00
	Nebenkosten:	EUR 1.453.995,69
	Anschaffungskosten:	EUR 19.153.995,69
f)	**vermietbare Fläche**	
	Lagerfläche:	8.045 m²
	Büro (inkl. Sanitär- und Nebenflächen):	2.375 m²
	Ladestationen LKW:	59
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	keine
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 140.000,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	keine
k)	**baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung**	keine
l)	**bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind**	keine
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 des Ertragswertverfahrens.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 18.245.000,00

D – 71093 Weil im Schönbuch, Porschestraße 3

Das Logistikgebäude befindet sich in einem Industriegebiet und ca. 25 Kilometer südwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Im Jahr 2000 wurde zunächst eine eingeschossige Lagerhalle mit Laderampen und einem Verwaltungskopfbau mit zwei Geschoßen errichtet. 2012 wurde das Gebäude um insgesamt 26 Meter erweitert und mit zusätzlichen Laderampen mit Hebebühnen ausgestattet. Die Firma Hermes Logistik Gruppe Deutschland ist langfristig alleinige Mieterin des Gebäudes. Sie ist Deutschlands größter privater Logistik-Dienstleister bei der Zustellung an Endkunden und nutzt das Gebäude für Verwaltungsaufgaben und als Umschlagpunkt für Liefersendungen.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Weil im Schönbuch
	Amtsgericht:	Böblingen
	Blatt:	8498 und 7466
	Flurstücke:	6250/3, 6250/7
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	12.114 m²
	Mietfläche:	4.250 m²
c)	**Errichtungsjahr**	1999 / 2004 / Erweiterung 2012
d)	**Anschaffungsjahr**	2014
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 5.950.000,00
	Nebenkosten:	EUR 555.729,50
	Anschaffungskosten:	EUR 6.505.729,50
f)	**vermietbare Fläche**	
	Lagerfläche:	3.805 m²
	Büro (inkl. Sanitär- und Nebenflächen):	445 m²
	Ladestationen LKW:	15
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 13.773,84
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 147.200,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 6.827,22
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**	Grundschulden ohne Brief zu EUR 3.000.000,00
m)	**Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad**	
	Versicherungssumme:	EUR 4.947.129,94
	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 6.320.000,00

D – 08056 Zwickau, Werdauer Straße 18

Bei der Immobilie handelt es sich um ein neu errichtentes 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 m²
	Mietfläche:	7.037 m²
c)	**Errichtungsjahr**	2019
d)	**Anschaffungsjahr**	2018
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis:	EUR 18.948.950,09
	Nebenkosten:	EUR 1.843.218,59
	Anschaffungskosten:	EUR 20.792.168,68
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lagerflächen):	7.037 m²
	Stellplätze:	160
g)	**Art der Betriebskostenverrechnung**	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h)	**Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 2.062,24
i)	**Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen**	EUR 10.400,00
j)	**Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden**	EUR 32.898,00
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 15.046.600,00
	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 19.100.000,00

D – 27570 Bremerhaven, Folkert-Potrykus-Straße (Wertrecht gebucht)

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

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Lehe-Süd
	Amtsgericht:	Bremerhaven
	Blatt:	4366
	Flurstücke:	38/50
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	4.768 m²
	Mietfläche:	7.281 m²
c)	**Errichtungsjahr**	in Bau (geplante Fertigstellung 2021)
d)	**Anschaffungsjahr**	2020
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 26.145.000,00
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lagerflächen):	7.281 m²
	Stellplätze:	58
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)	**bücherliche 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 26.175.000,00
	Im Fondsvermögen verbuchtes Wertrecht (Differenz zwischen aktuellem Verkehrswert und zu zahlendem Kaufpreis)	EUR 30.000,00

D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße NOVOTEL (Wertrecht gebucht)

Das Hotelprojekt mit 210 Zimmern für ein Hotel der 4-Sterne Kategorie wird in Düsseldorf in unmittelbarer Nähe zum Flughafen realisiert. Das Objekt wird 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 Q1 2021 geplant. Ein Festpachtvertrag mit beiden Hotels mit einer 20-jährigen Laufzeit wurde bereits abgeschlossen.
Erreichbarkeit: Unmittelbare Flughafenanbindung, Anschluss an die Autobahn und fußläufig an den wichtigen Airport ICE, Bahnhof ÖPNV-Anschluss am Standort.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Lohausen
	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Blatt:	5599
	Flurstücke:	32/405
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	3.954 m²
	Mietfläche:	9.893 m²
c)	**Errichtungsjahr**	in Bau (geplante Fertigstellung 2020)
d)	**Anschaffungsjahr**	2018
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 34.767.000,00
f)	**vermietbare Fläche**	
	Hotel:	9.893 m²
	Stellplätze Tiefgarage:	102
	Stellplätze Außenbereich:	26
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)	**bücherliche 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 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 36.485.000,00
	Im Fondsvermögen verbuchtes Wertrecht (Differenz zwischen aktuellem Verkehrswert und zu zahlendem Kaufpreis)	EUR 1.718.000,00

D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße IBIS (Wertrecht gebucht)

Das Hotelprojekt mit 180 Zimmern für ein Hotel mit 2-Sternen wird in Düsseldorf in unmittelbarer Nähe zum Flughafen realisiert. Das Objekt wird 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 Q1 2021 geplant. Ein Festpachtvertrag mit beiden Hotels mit einer 20-jährigen Laufzeit wurde bereits abgeschlossen.
Erreichbarkeit: Unmittelbare Flughafenanbindung, Anschluss an die Autobahn und fußläufig an den wichtigen Airport ICE, Bahnhof ÖPNV-Anschluss am Standort.

a)	**Lage und regionale Verteilung**	
	Grundbuch:	Lohausen
	Amtsgericht:	Düsseldorf
	Blatt:	5599
	Flurstücke:	32/405
	Anteile:	1/1
b)	**Größe**	
	Grundstücksgröße:	2.405 m²
	Mietfläche:	5.300 m²
c)	**Errichtungsjahr**	in Bau (geplante Fertigstellung 2020)
d)	**Anschaffungsjahr**	2018
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 20.690.500,00
f)	**vermietbare Fläche**	
	Hotel:	5.300 m²
	Stellplätze Tiefgarage:	51
	Stellplätze Außenbereich:	12
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)	**bücherliche 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 der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
	Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 22.665.000,00
	Im Fondsvermögen verbuchtes Wertrecht (Differenz zwischen aktuellem Verkehrswert und zu zahlendem Kaufpreis)	EUR 1.974.500,00

D – 34127 Kassel, Wolfhager Straße (Wertrecht gebucht)

Es handelt sich um ein neu zu errichtendes Bürogebäude in sehr guter Qualität mit hoher Drittverwendungsfähigkeit (Neubau). Mieter wird die Bundesagentur für Arbeit sein. Das Objekt wird in einem Stadterweiterungsgebiet (ehemaliger Bahnhhof Unterstadt) errichtet und verfügt über eine nutzungsspezifisch gute Lage. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter ist Ende 2020 erfolgt. Die Abwicklung des Ankaufs erfolgt 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 m²
	Mietfläche:	10.245 m²
c)	**Errichtungsjahr**	in Bau (geplante Fertigstellung 2020)
d)	**Anschaffungsjahr**	2018
e)	**Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten**	
	Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 35.500.000,00
f)	**vermietbare Fläche**	
	Büro (inkl. Lagerflächen):	10.245 m²
	Stellplätze:	200
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)	**bücherliche 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 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 35.520.000,00
	Im Fondsvermögen verbuchtes Wertrecht (Differenz zwischen aktuellem Verkehrswert und zu zahlendem Kaufpreis)	EUR 20.000,00

			%-Anteil am Fondsvermögen

D) BANKGUTHABEN

Guthaben Kontokorrent	EUR	226.677.334,82	21,03 %
Davon treuhändisch auf einem Treuhandkonto für Objektankauf	EUR	1.177.000,00	0,11 %

E) SONSTIGES VERMÖGEN

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			
Mietenforderungen	EUR	8.075.641,46	0,75 %
Betriebskostenverrechnungen	EUR	25.882,07	0,00 %
Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten)	EUR	1.493.585,44	0,14 %
Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	EUR	9.595.108,97	0,89 %
Zinsansprüche			
aus Kontokorrentguthaben	EUR	0,00	0,00 %
aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %
aus Wertpapieren	EUR	0,00	0,00 %
Summe Zinsansprüche	EUR	0,00	0,00 %
Andere Vermögensgegenstände			
Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	0,00	0,00 %
Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	1.391.529,43	0,13 %
Noch nicht aktivierte Ansschaffungsnebenkosten	EUR	12.422.005,83	1,15 %
Sonstige Forderungen	EUR	9.108.273,13	0,85 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
Summe andere Vermögensgegenstände	EUR	22.921.808,39	2,13 %

F) VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen			
Aufgenommenes Kapital	EUR	-100.586.599,95	-9,33 %
Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	-373.421,85	-0,03 %
Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	EUR	-100.960.021,80	-9,37 %
Lieferantenverbindlichkeiten			
Grundstückskäufe und Bauvorhaben	EUR	-100.000,00	-0,01 %
Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-545.673,52	-0,05 %
Summe Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-645.673,52	-0,06 %
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	-216.290,30	-0,02 %
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-1.040.120,67	-0,10 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
Zinsen aus Kontokorrentguthaben	EUR	-158.834,50	-0,01 %
Zinsen aus Geldhandel	EUR	-44.642,36	0,00 %
Summe sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-1.459.887,83	-0,14 %
Rückstellungen	EUR	-12.027.708,40	-1,12 %

Verbindlichkeiten, die im Rechenjahr eingegangen wurden:

	Stand am Beginn des Rechenjahres	Veränderung	Stand am Ende des Rechenjahres
aus Kreditaufnahmen	-46.651.742,62	-54.308.279,18	-100.960.021,80
Lieferantenverbindlichkeiten	-11.663.744,32	11.018.070,80	-645.673,52
aus der Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	-1.438.462,40	-21.425,43	-1.459.887,83

G) GESAMTÜBERSICHT / Nettobestandswert

Vermögensstand		Kurswert in EUR	Fondsvermögen
Wertpapiere		43.300.928,75	4,02 %
Derivative Instrumente		-68.314,22	-0,01 %
Immobilien und immobiliengleiche Rechte [1]		890.505.271,62	
davon bebaute Grundstücke:	877.709.690,16		81,43 %
davon Wohnungseigentum:	0,00		0,00 %
davon in Bau befindliche Immobilien:	3.742.500,00		0,35 %
davon sonstige Immobilien:	9.053.081,46		0,84 %
Bankguthaben		226.677.334,82	21,03 %
Sonstiges Vermögen		32.516.917,36	3,02 %
Vermögen insgesamt		1.192.932.138,33	
Verbindlichkeiten		-103.065.583,15	-9,56 %
Rückstellungen		-12.027.708,40	-1,12 %
Nettobestandswert		1.077.838.846,78	100,00 %

[1] inklusive Anschaffungsnebenkosten

Anteilwert Ausschüttungsanteile	EUR 127,50
Umlaufende Ausschüttungsanteile	3.242.612,87889 Stück
Anteilwert Ausschüttungsanteile I	EUR 128,03
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	403.541,51947 Stück
Anteilwert Thesaurierungsanteile	EUR 179,02
Umlaufende Thesaurierungsanteile	2.514.773,34497 Stück
Anteilwert Thesaurierungsanteile I	EUR 180,04
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	653.705 Stück
Anteilwert Vollthesaurierungsanteile	EUR 185,41
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	175.683,51325 Stück
Anteilwert Vollthesaurierungsanteile I	EUR 186,63
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	65.749 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 2020 gezahlte Vergütungen in EUR

	2020
Anzahl Mitarbeiter	inkl. Karenzen: 15 bzw. 14,52 FTEs / exkl. Karenzen: 14 bzw. 13,52 FTEs
fixe Vergütungen	1.179.556,72
variable Vergütungen	141.709,19
Summe Vergütungen für Mitarbeiter	1.321.265,91
Anzahl Risikoträger	4 bzw. 4 FTE
Vergütungen für Führungskräfte	632.718,28
Vergütungen für sonstige Risikoträger	103.040,51
Summe Vergütungen für Risikoträger	735.758,79
Summe Vergütungen für sonstige Mitarbeiter	585.507,12

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

VI. NACHHALTIGKEITSBERICHT

1. NACHHALTIGKEITSAUSRICHTUNG

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

Die Liechtensteinische Landesbank Vaduz (LLB) hat ergänzend zu den bereits in der Vergangenheit gesetzten Nachhaltigkeitsaktivitäten die von den Vereinten Nationen unterstützten "Principles for Responsible Investment" (UN PRI) unterzeichnet. Sie unterstreicht damit ihr Bekenntnis, Umwelt-, Soziale sowie Kriterien einer guten Unternehmensführung aktiv in die Anlageprozesse zu integrieren. Die LLB baut dabei auf ihren nachhaltigen Investmentansatz, der bei der Selektion von Anlagen einen systematischen, methodisch umfassenden Prozess mit negativen Ausschluss- und positiven Auswahlkriterien im Bereich Nachhaltigkeit kombiniert. Damit wird die wichtige Brücke zwischen nachhaltigen und fundamental-ökonomischen Zielsetzungen geschlagen. Dieser Ansatz wird im Sinne der UN-PRI-Ziele kontinuierlich weiterentwickelt und an sich laufend ändernde Anforderungen angepasst.

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

Im Rahmen des implementierten Nachhaltigkeitsprozesses des Fonds wurden nachteilige Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert und ein Nachhaltigkeitskonzept, das bei Immobilientransaktionen und bei der Bewirtschaftung verfolgt wird, erstellt. Diese Berücksichtigung wird laufend anhand eines Scorings überprüft.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt einer nachhaltigen Ausrichtung ist die Transparenz. Gemeinsam mit den Anforderungen an Vollständigkeit, Aktualität, Relevanz und Vergleichbarkeit zählen „Transparenz“ und „Überprüfbarkeit“ zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung und künftiger Anforderungen der "EU Taxonomie-Verordnung".

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

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

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

2. AUSWAHLKRITERIEN

Der Fonds orientiert sich bei der Auswahl der Immobilien an festgelegten Nachhaltigkeitskriterien und nachhaltigen Erträgen. Für die Bewertung der Immobilien wird ein internes Ratingverfahren angewandt, das eine Kennzahl für jede Immobilie ermittelt. Dabei fließen insbesondere Aspekte wie die technische Objektqualität, 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, BREEAM oder LEED findet Berücksichtigung.

Für den LLB Semper Real Estate wird das Rating – neben dem Ankauf neuer Fondsobjekte – vor allem bei der Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien angewendet. In der Planung für Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung und Neuvermietungen werden nach Möglichkeit energetische Aspekte berücksichtigt und die Reduktion von CO_2-Emissionen durch die Verbesserung von Verbrauchskennzahlen und die Verwendung erneuerbarer Energie als Ziel definiert.

Die Beurteilung der Nachhaltigkeitsanforderungen, -parameter und -ziele können sich dabei nach Nutzungsart sowie nach dem Investitionsland unterscheiden, beispielsweise auf Grund unterschiedlicher Baugesetze und Mietrechte, klimatischen Bedingungen, etc.

Positiv- und Negativkriterien

Bei der Auswahl von Investitionsmöglichkeiten werden im Prozess festgelegte Positiv- bzw. Musskriterien und Negativ- bzw. Ausschlusskriterien angewandt. Diese Kriterien finden – soweit technisch-rechtlich möglich und wirtschaftlich sinnvoll – sinngemäß auch bei Sanierungen, Umbauten und Nachvermietungen von Bestandsimmobilien Anwendung und sind somit im Ankauf jedenfalls einzuhalten und im Bestand nach technischer, ökonomischer und ökologischer Zweckmäßigkeit umzusetzen.

Als **Positiv- bzw. MUSS-Kriterien** definiert wurden insbesondere und beispielsweise

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

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

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

Bei einigen Kriterien ist ein Ausschluss eines Objektes nur bei einem signifikanten Mieteranteil vorgesehen. Bis zu 20 Prozent der Mieter eines Objektes können auch einen nicht eindeutig feststellbaren Unternehmenszweck aufweisen.

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 Bestandshaltung und erfolgreichen Bewirtschaftung werden von der LLB Immo KAG bei Ankauf jeder Immobilie Prozesse und Kriterien eingehalten, die eine nachhaltige Bewirtschaftung sicherstellen sollen.

Der standardisierte Ankaufsprozess der LLB Immo KAG beinhaltet für Objektankäufe eine

- technische und rechtliche Due Diligence, um die Objektqualität zu prüfen bzw. allfällig erforderliche oder zweckmäßige Verbesserungsmaßnahmen aufzuzeigen
- die Beauftragung von Sachverständigen für Immobilienbewertungen
- die Prüfung der Einhaltung der Anlagestrategie und Anlagegrenzen
- die Einbindung des Risikomanagements und die Einhaltung aufsichtsrechtlicher Vorgaben

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.

Im Zuge der technischen Gebäudeprüfung werden im Sinne einer Zukunftsbetrachtung auch Zusatzinformationen eingeholt, um neben der Qualitätsbeurteilung des Objektes mögliche künftige Potenziale und Maßnahmen zur Verbesserung aufzuzeigen.

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

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

Die direkten und indirekten Emissionen und Auswirkungen einer Immobilie auf das Umfeld sind vor allem abhängig von der Nutzungsart des Objektes. Das Einzugsgebiet einer Wohnimmobilie beispielsweise unterscheidet sich vom Umfeld einer Einzelhandels- oder Logistikimmobilie und bedingt auch eine andere Infrastruktur.

Auch der Nutzerkomfort, der durch Raumqualität, Beschattung, Lärmbelastung, Sommertauglichkeit oder Sicherheitsaspekte beeinflusst wird, sowie die Barrierefreiheit wird bei der Beurteilung der sozialen Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Die Messbarkeit dieser Kriterien ist noch nicht standardisiert möglich. Es erfolgt daher eine qualitative Beurteilung anhand der vorliegenden Unterlagen.

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftungsphase einer Liegenschaft hat bei einem auf Bestandshaltung ausgelegten offenen Immobilienfonds den größten Anteil an einem "Investment-Lebenszyklus" und beeinflusst auch direkt die Wertentwicklung und somit das Ergebnis aus einem Verkauf am Ende des Investment-Lebenszyklus.

Neben einem festgelegten Prozess beim Ankauf ist daher auf die ständige Anpassung und Verbesserung während der Bewirtschaftung großes Augenmerk zu legen. Festgelegte Negativ- und Positivkriterien gelten sinngemäß auch als Ziele des Asset Management.

Durch das Immobilienrating wird der Status jeden Gebäudes erhoben und fortgeschrieben. In einem ersten Schritt wird der Ist-Zustand der Immobilie (z.B.: Zusammensetzung Betriebskosten und Energieverbrauch, Barrierefreiheit, Anzahl Fahrradständer, Vorhandensein von E-Tankstellen, etc.) erfasst und zweckmäßige Verbesserungsmaßnahmen definiert und evaluiert.

Ziel ist es, die Qualität und Bewirtschaftung der Immobilien so zu erhalten oder anzupassen, dass eine Reduktion von CO_2-Emissionen zu erreichen ist, z.B. durch Verwendung erneuerbarer Energien, Installation einer Photovoltaik-Anlage, Wechsel des Stromanbieters oder -tarifs (Umstellung auf Ökostrom). Mit der Hausverwaltung befinden sich darüber hinaus weitere Bewirtschaftungsthemen zur Verbesserung nachhaltiger Aspekte in Abstimmung und Optimierung.

Das ermittelte Optimierungspotential bei der Nutzung, den Anlagen und der Gebäudesubstanz wird nach Dringlichkeit und Kosten gegliedert. Maßnahmen werden nur umgesetzt, wenn dies technisch, rechtlich und wirtschaftlich sinnvoll und möglich ist. Für die Instandhaltung und Sanierung von Bestandsobjekten findet bei Maßnahmen der LLB Immo KAG ein Materialienkatalog mit Ausschlusskriterien für nicht konforme Materialen Anwendung (z.B.: für Wandfarbe, Lacke, Montageschaum, Leuchtmittel...).

Bei Nachvermietungen erfolgt die Auswahl der Mieter sinngemäß nach den Ankaufskriterien wie gute Bonität, langfristige Mietverträge und das Nichtvorliegen der Ausschlusskriterien.

Bei einigen Punkten ist die Mitwirkung und/oder Zustimmung der Mieter notwendig (z.B. Baumaßnahmen auf vermieteten Flächen, individuelle Verbrauchsmessungen, etc.). Darüber hinaus werden Vertragspartner dazu ermutigt eigene Nachhaltigkeitsziele zu definieren und diese zu verfolgen. So ist die LLB Immo KAG insbesonderen bei neuen Vertragsabschlüssen bestrebt "grüne Mietverträge" abzuschließen, achtet auf CO_2-reduzierende Maßnahmen im Betrieb der Immobilien und hat die Hausverwaltungen angewiesen möglichst biologisch abbaubare Produkte im laufenden Bewirtschaftungsbetrieb zu verwenden.

Derzeit erfolgt die Erhebung und Verarbeitung von Daten der Immobilien – die Ergebnisse dienen einem Benchmarkvergleich auch im Hinblick auf die Vorgaben der Taxonomie Verordnung – zum Umgang mit CO_2-Emissionen im Immobilienbereich vorgesehen.

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

In Österreich und Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 wirtschaftliche Spuren und führte zu einem negativen Wirtschaftswachstum. Die Immobilienmärkte in beiden Ländern haben sich trotzdem vor allem auch im europäischen Vergleich stabil gehalten. Die Transaktionsvolumina lagen mit insgesamt fast EUR 60 Milliarden in Deutschland bzw. rund EUR 3 Milliarden in Österreich in beiden Ländern unter dem Umsatz des Jahres 2019. Das weiterhin niedrige Zinsumfeld sowie die grundsätzlich hohe Stabilität dieser beiden Volkswirtschaften verbunden mit einer hohen Sicherheitzuschreibung für die Investition in Immobilien führten zu einem fortgesetzten Interesse für Immobilieninvestitionen gegenüber alternativen Veranlagungen, auch wenn sich die Nachfrage nach den einzelnen Nutzungsarten sehr unterschiedlich entwickelte. Das Interesse internationaler Investoren reduzierte sich in Deutschland, wohingegen diese in Österreich für rund zwei Drittel des Investitionsvolumens verantwortlich waren.

Der Fokus der Investoren hat sich im Jahr 2020 durch den Ausbruch der Pandemie verschoben bzw. eingeschränkt, waren in 2019 noch nahezu alle Nutzungsarten stark nachgefragt, so hat sich dies in 2020 sehr selektiv entwickelt. Das Interesse an Büroimmobilien hat sich grundsätzlich stabil entwickelt, wobei hier die Nachfrage nach modernen Büroflächen, auf denen sich die durch die Pandemie beschleunigte Entwicklung des mobilen Arbeitens umsetzten lässt, dominiert. Die Nachfrage nach Handelsimmobilien hat sich stark differenziert, klassische Shopping-Center oder innerstädtische Einzelhandelsimmobilien haben in der Gunst der Investoren gegenüber Fachmarkt-/Nahversorgungszentren stark verloren. Die Nachfrage nach Hotelimmobilien ist aufgrund der besonderen Betroffenheit der Nutzungsart durch die Corona-Pandemie nahezu erloschen. Dagegen hat sich das Interesse an Logistikimmobilien weiter erhöht. Das Interesse der Investoren nach Wohnimmobilien erfuhr nochmals einen Aufschwung, da dieser Nutzungsart auch in der jetzigen wirtschaftlichen Phase eine besondere Stabilität zugeschrieben wird. Im Bereich der Forward-Transaktionen sichern sich die Investoren aufgrund der hohen Nachfrage die entsprechenden Projekte tendenziell sehr frühzeitig. Allerdings sind die aktzeptierten Vorlaufzeiten aufgrund der noch unklaren wirtschaftlichen Entwicklung gesunken. Die Renditen in einzelnen Segmenten haben sich unterschiedlich entwickelt.

Der Büroimmobilienmarkt hat sich trotz gesunkenem Transaktionsvolumen in den Büromärkten Wien und Deutschland stabil entwickelt. In Deutschland war in den Top-Standorten ein leicht sinkendes Renditeniveau zu verzeichnen. In Österreich konzentriert sich das Marktgeschehen weiter auf Wien, wo im Jahr 2020 rund 70 % des Transaktionsvolumens abgewickelt wurde.
Der Büroimmobilieninvestmentmarkt weist neben Wohnimmobilien traditionell die niedrigsten Renditen aus. Im Spitzensegment der Core-Objekte liegen diese in Berlin bei 2,55 % und Wien bei 3,35 %.

Bei den Einzelhandelsimmobilien war bei Shopping-Centern und innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien ein Renditeanstieg festzustellen, wohingegen die Renditen bei Fachmarktzentren weiter gefallen sind. Das Segment war in Österreich das umsatzstärkste, in Deutschland an zweiter Position. Der zunehmende Anteil des Onlinehandels führt zu einer strukturellen Änderung in diesem Segment, die sich im Zuge der Corona-Pandemie noch beschleunigt hat. Insbesondere Immobilien mit bedeutender Nahversorgungsfunktion können nachhaltig positiv bewirtschaftet werden. Insgesamt sind die Preise für Fachmarktzentren sehr guter Qualität weiter gestiegen und liegen für Topimmobilien in Deutschland knapp über 4 % Rendite.

Der zunehmende Einfluss des Onlinehandels ist im Bereich der Logistikimmobilien eine für diese Asset Klasse fördernde Entwicklung. Der Bedarf an Lagerflächen steigt beschleunigt durch die Pandemie kontinuierlich und Investoren zeigten in 2020 ein noch stärkeres Interesse an der Asset Klasse. Das Preisniveau stieg stark und die Renditen für Spitzenobjekte sind unter 4 % gesunken.

Die Nutzunsart Hotel hat im Zuge der Pandemie massiv an Attraktivität bei den Investoren verloren. Die Transaktionsvolumina sanken in Folge dessen stark. Aufgrund mangelnder Transaktionen lässt sich keine eindeutige Renditeentwicklung ableiten, allerdings ist tendenziell von steigenden Renditen auszugehen.

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

AUSBLICK

Aufgrund der im wesentlichen seit mehreren Jahren bestehenden Marktlage ist der Ausblick auf das restliche Jahr 2021 in Hinblick auf Angebot und Nachfrage für hochwertige Immobilien weiter angespannt und eine Trendwende bei der Preisentwicklung bei den von der LLB Immo KAG gesuchten Nutzungsarten nicht absehbar. Trotz der hohen Qualitätsansprüche für Immobilieninvestments ist die LLB Immo KAG zuversichtlich das Immobilienvermögen selektiv aufzustocken.

Für den Verkauf von Immobilien stellen sich die Rahmenbedingungen weiterhin grundsätzlich positiv dar, weshalb die herrschende Marktsituation im Jahr 2021 genutzt werden soll, einzelne Objekte, die nicht mehr in die Anlagestrategie passen, zu veräußern.

Im ersten Halbjahr 2021 werden sich weiterhin die Auswirkungen der Corona-Pandemie bemerkbar machen. Im zweiten Quartal ist mit einer steigenden Anzahl von Unternehmensinsolvenzen zu rechnen, zum einen aufgrund der derzeitigen Aussetzung zur Verpflichtung zur Insolvenzanmeldung und andererseits wegen der fortgeschrittenen wirtschaftlichen Auswirkungen bis dorthin. Inwieweit Mieter des Immobilienfonds davon betroffen sind, lässt sich derzeit nicht abschließend beurteilen, aber auch nicht ausschließen.
Im aktuellen Umfeld stellt das Segment Hotel/Beherbergung weiterhin die größte Herausforderung dar, da hier das Einsetzen einer spürbaren Erholung noch länger dauern wird. Durch die im Vergleich zu Österreich höhere Binnennachfrage in Deutschland werden sich die Auslastungsquoten - wenn auch auf niedrigem Niveau – nach Wiedereröffnung schneller als in Österreich erholen, was unseren (sich ausschließlich in Deutschland befindlichen) Hotels zu Gute kommt.
Spätestens mit Beginn des zweiten Halbjahres rechnen wir durch die bis dahin infizierten bzw. geimpften Bevölkerungsteile mit einem Überwinden der derzeitigen Pandemie und einer gesamtwirtschaftlichen Erholung.

Wir gehen insgesamt aufgrund der Erfahrungen und der Neubewertungen aus 2020 unter den derzeit gegebenen Umständen weiterhin von einer im Wesentlichen stabilen Entwicklung der Immobilienwerte im Portfolio aus, wobei wir die Marktentwicklung und mögliche Einflüsse auf die Bewertung weiterhin eng beobachten werden.
Es wird von der Dauer der derzeit geltenden verschärften Maßnahmen und der Wirksamkeit der staatlichen Hilfsmaßnahmen abhängen, ob und wie sich Mieter in besonders betroffenen Branchen wirtschaftlich erholen werden.
Insgesamt wird die Performance des Fonds auch in 2021 aufgrund von nicht vereinnahmten Mieten - ausgelöst durch gesetzlich vorgegebene oder vereinbarte mietfreie Zeiten - beeinflusst werden.
Trotz dieser Implikationen gehen wir weiterhin von einer im gegebenen Marktumfeld attraktiven Rendite des Fonds auf Jahressicht und einem positiven Rendite-Risiko-Profil aus.

VIII. ANLAGEPOLITIK

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

Sektoral entspricht die aktuelle Verteilung auf Nutzungsarten der mittelfristigen Investmtentstrategie, 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 2021 rechnet die Geschäftsführung mit einem weiteren moderaten Ausbau des Immobilienportfolios.

Wien, am 29. April 2021

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Dipl. BW (FH) Lars Furhmann, 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)		31.12.2020			AT0000622980
		Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode		1,6416	1,6416	1,6416	1,6416
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag		-0,0692	-0,0692	-0,0692	-0,0692
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG		1,7108	1,7108	1,7108	1,7108
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%		0,0859	0,0859	0,0859	0,0859
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds		0,8476	0,8476	0,8476	0,8476
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds		0,9335	0,9335	0,9335	0,9335
Steuerpflichtige Einkünfte	3)	0,7773	0,7773	0,7773	0,7773
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		0,7773	0,7773		
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	0,7773	0,7773
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)					0,7773
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen		1,7300	1,7300	1,7300	1,7300
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge		0,0192	0,0192	0,0192	0,0192
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis		-0,0692	-0,0692	-0,0692	-0,0692
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt		1,7300	1,7300	1,7300	1,7300
Korrekturbeträge	2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)		1,7323	1,7323		1,7323
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten.		1,7300	1,7300		1,7300
Begünstigte Beteiligungserträge					
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen					
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		0,6220	0,6220	0,6220	0,6220
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)		0,1553	0,1553	0,1553	0,1553
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		0,7773	0,7773	0,7773	0,7773
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)				
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird	1)				
KESt auf Erträge des Immobilienfonds		0,2138	0,2138	0,2138	0,2138

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 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

LLB Semper Real Estate (T)		31.12.2020			AT0000615158
		Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode		2,3173	2,3173	2,3173	2,3173
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag		-0,0972	-0,0972	-0,0972	-0,0972
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG		2,4144	2,4144	2,4144	2,4144
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%		0,1206	0,1206	0,1206	0,1206
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds		1,1972	1,1972	1,1972	1,1972
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds		1,3178	1,3178	1,3178	1,3178
Steuerpflichtige Einkünfte	3)	1,0967	1,0967	1,0967	1,0967
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		1,0967	1,0967		
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	1,0967	1,0967
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)					1,0967
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen		0,3016	0,3016	0,3016	0,3016
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis		2,0157	2,0157	2,0157	2,0157
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt		0,3016	0,3016	0,3016	0,3016
Korrekturbeträge	2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)		2,4446	2,4446		2,4446
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten.		0,3016	0,3016		0,3016
Begünstigte Beteiligungserträge					
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen					
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		0,8786	0,8786	0,8786	0,8786
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)		0,2180	0,2180	0,2180	0,2180
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		1,0967	1,0967	1,0967	1,0967
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)				
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird	1)				
KESt auf Erträge des Immobilienfonds		0,3016	0,3016	0,3016	0,3016

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 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare
Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

LLB Semper Real Estate (VA)		31.12.2020			AT0000A0B5Z9
		Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode		2,4574	2,4574	2,4574	2,4574
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag		-0,1006	-0,1006	-0,1006	-0,1006
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG		2,5581	2,5581	2,5581	2,5581
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%		0,1249	0,1249	0,1249	0,1249
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds		1,2731	1,2731	1,2731	1,2731
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds		1,3980	1,3980	1,3980	1,3980
Steuerpflichtige Einkünfte	3)	1,1601	1,1601	1,1601	1,1601
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		1,1601	1,1601		
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	1,1601	1,1601
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)					1,1601
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		2,4574	2,4574	2,4574	2,4574
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)		2,5893	2,5893		2,5893
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					
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		0,9343	0,9343	0,9343	0,9343
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)		0,2258	0,2258	0,2258	0,2258
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		1,1601	1,1601	1,1601	1,1601
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)				
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird	1)				
KESt auf Erträge des Immobilienfonds		0,3190	0,3190	0,3190	0,3190

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 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

LLB Semper Real Estate (I) A		31.12.2020			AT0000A1Z189
		Privatanleger	Betrieblicher Anleger natürliche Person	Betrieblicher Anleger juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode		1,9690	1,9690	1,9690	1,9690
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag		-0,0695	-0,0695	-0,0695	-0,0695
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG		2,0385	2,0385	2,0385	2,0385
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%		0,0862	0,0862	0,0862	0,0862
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds		1,0360	1,0360	1,0360	1,0360
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds		1,1223	1,1223	1,1223	1,1223
Steuerpflichtige Einkünfte	3)	0,9163	0,9163	0,9163	0,9163
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		0,9163	0,9163		
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	0,9163	0,9163
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)					0,9163
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen		2,1700	2,1700	2,1700	2,1700
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge		0,1315	0,1315	0,1315	0,1315
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis		-0,0695	-0,0695	-0,0695	-0,0695
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt		2,1700	2,1700	2,1700	2,1700
Korrekturbeträge	2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)		2,0601	2,0601		2,0601
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten.		2,1700	2,1700		2,1700
Begünstigte Beteiligungserträge					
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen					
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		0,7603	0,7603	0,7603	0,7603
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)		0,1559	0,1559	0,1559	0,1559
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		0,9163	0,9163	0,9163	0,9163
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)				
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird	1)				
KESt auf Erträge des Immobilienfonds		0,2520	0,2520	0,2520	0,2520

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 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

LLB Semper Real Estate (I) T		31.12.2020			AT0000A1Z197
		Privatanleger	Betrieblicher Anleger natürliche Person	Betrieblicher Anleger juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode		2,7809	2,7809	2,7809	2,7809
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag		-0,0977	-0,0977	-0,0977	-0,0977
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG		2,8786	2,8786	2,8786	2,8786
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%		0,1213	0,1213	0,1213	0,1213
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds		1,4638	1,4638	1,4638	1,4638
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds		1,5850	1,5850	1,5850	1,5850
Steuerpflichtige Einkünfte	3)	1,2935	1,2935	1,2935	1,2935
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		1,2935	1,2935		
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	1,2935	1,2935
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)					1,2935
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen		0,3557	0,3557	0,3557	0,3557
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis		2,4252	2,4252	2,4252	2,4252
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt		0,3557	0,3557	0,3557	0,3557
Korrekturbeträge	2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)		2,9089	2,9089		2,9089
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte Vermindert die Anschaffungskosten.		0,3557	0,3557		0,3557
Begünstigte Beteiligungserträge					
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen					
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		1,0743	1,0743	1,0743	1,0743
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)		0,2193	0,2193	0,2193	0,2193
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		1,2935	1,2935	1,2935	1,2935
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)				
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird	1)				
KESt auf Erträge des Immobilienfonds		0,3557	0,3557	0,3557	0,3557

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 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

LLB Semper Real Estate (I) VT		31.12.2020			AT0000A1Z1A2
		Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode		2,5907	2,5907	2,5907	2,5907
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag		-0,1013	-0,1013	-0,1013	-0,1013
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 ImmoInvFG		2,6920	2,6920	2,6920	2,6920
Zuzüglich					
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%		0,1257	0,1257	0,1257	0,1257
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds		1,3490	1,3490	1,3490	1,3490
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds		1,4747	1,4747	1,4747	1,4747
Steuerpflichtige Einkünfte	3)	1,2173	1,2173	1,2173	1,2173
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert		1,2173	1,2173		
Nicht endbesteuerte Einkünfte		0,0000	0,0000	1,2173	1,2173
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)					1,2173
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		2,5907	2,5907	2,5907	2,5907
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)		2,7234	2,7234		2,7234
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					
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)		0,9900	0,9900	0,9900	0,9900
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)		0,2273	0,2273	0,2273	0,2273
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds		1,2173	1,2173	1,2173	1,2173
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde	1)				
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird	1)				
KESt auf Erträge des Immobilienfonds		0,3348	0,3348	0,3348	0,3348

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 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

X. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten 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 31.12.2020, 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 31.12.2020 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 dabei 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.

Wien
29.04.2021

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Dipl.Kfm.Univ. Dorotea-E. Rebmann
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Rechenschaftsberichts mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Rechenschaftsbericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

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	80,63 % (31.12.2020)
Maximaler Wert	300 %

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im Rechenjahr	130,36 % (30.06.2020)
Maximaler Wert	200 %

Die Maximalwerte wurden im abgelaufenen Rechenjahr nicht überschritten.

Anteil an schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen (direkt): 78,96 %

Entspricht iSd AIFMG dem Wert der Immobilien im Verhältnis zum Fondsvermögen

Fondsbestimmungen gemäß ImmoInvFG iVm. AIFMG für Immobilienfonds
LLB Semper Real Estate

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

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

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

Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

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

Die Anteile werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter verkörpert, die auf Inhaber lauten. Sie 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, Kommunalschuld-verschreibungen 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 Erträgnisse) 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 Erträgnissen 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 erstellen Bewertung um mehr als 10 % abweicht.
Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung des Immobilienfonds und seiner Anteile ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei oder mehreren Sachverständigen zu Grunde zu legen.
Bei einer Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaften hat die KAG für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Immobilien-Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb und wenn anzunehmen ist, dass der Wert der Immobilien von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5 % abweicht. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

Bewertung liquider Vermögenswerte

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

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

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

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

Berechnungsmethode NAV

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

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von bis zu 5 % zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien aufgerundet auf den nächsten 1 Cent.
Die Ausgabe der Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, die KAG für Immobilien behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilscheinen vorübergehend oder vollständig einzustellen.
Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien, eine Staffelung des Ausgabeaufschlags vorzunehmen.

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert aufgerundet auf den nächsten 1 Cent.
Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis gegen Rückgabe des Anteilscheines auszuzahlen.
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 Erträgnisverwendung

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.

Erträgnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse (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.

Erträgnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KESt-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse 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.

Erträgnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KESt-Abzug (Vollthesaurierer Inlands- und Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse 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 Anteilinhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftssteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 Einkommensteuergesetz vorliegen.
Werden diese Voraussetzungen zum Auszahlungszeitpunkt nicht erfüllt, ist der gemäß ImmoInvFG ermittelte Betrag durch Gutschrift des jeweils depotführenden Kreditinstituts auszuzahlen.

Erträgnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen ohne KESt-Abzug (Vollthesaurierer Auslandstranche)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse 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 Anteilinhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftssteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 Einkommensteuergesetz bzw. für eine Befreiung von der Kapitalertragssteuer vorliegen.

Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

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

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

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

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

Jeder Mitgliedstaat hat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte zu führen. Dieses Verzeichnis ist den anderen Mitgliedstaaten und der Kommission zu übermitteln.
Die Kommission ist gemäß dieser Bestimmung verpflichtet, einmal jährlich ein Verzeichnis der ihr mitgeteilten geregelten Märkte zu veröffentlichen.
Infolge verringerter Zugangsschranken und der Spezialisierung in Handelssegmente ist das Verzeichnis der „geregelten Märkte "größeren Veränderungen unterworfen. Die Kommission wird daher neben der jährlichen Veröffentlichung eines Verzeichnisses im Amtsblatt der Europäischen Union eine aktualisierte Fassung auf ihrer offiziellen Internetsite zugänglich machen.

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

https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg[1][2]

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

1.2.1.Luxemburg	Euro MTF Luxemburg
1.2.2.Schweiz	SIX Swiss Exchange AG, BX Swiss AG3

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.Serbien:	Belgrad
2.5.Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur "National Market")

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:	Mumbay
3.8.Indonesien:	Jakarta
3.9.Israel:	Tel Aviv
3.10.Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Fukuoka, Sapporo
3.11.Kanada:	Toronto, Vancouver, Montreal
3.12Kolumbien:	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
3.17Peru	Bolsa de Valores de Lima

---

[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.

[2] Sobald das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland (GB) aufgrund des Ausscheidens aus der EU seinen Status als EWR-Mitgliedstaat verliert, verlieren in weiterer Folge auch die dort ansässigen Börsen / geregelten Märkte ihren Status als EWR-Börsen / geregelte Märkte. Für diesen Fall weisen wir darauf hin, dass die in GB ansässigen Börsen und geregelten Märkte

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

als in diesen Fondsbestimmungen ausdrücklich vorgesehene Börsen bzw. anerkannte geregelte Märkte eines Drittlandes im Sinne <alternativ: des InvFG 2011 bzw. der OGAW-RL / des ImmoInvFG> gelten."

[3] Aufgrund des Auslaufens der Börsenäquivalenz für die Schweiz sind die SIX Swiss Exchange AG und die BX Swiss AG bis auf Weiteres unter Punkt 2 "Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR" zu subsumieren.

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
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 Brasiliera 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)