

RECHENSCHAFTSBERICHT 2024

gemäß § 13 ImmoInvFG

LLB Semper Real Estate

für das Rechnungsjahr vom
1. Jänner 2024 bis 31. Dezember 2024

Nach Bewilligung der FMA hat die LLB Immo KAG entschieden die Verwaltung des LLB Semper Real Estate am 23.04.2025 aufgrund der Vorgaben des österreichischen ImmoInvFG mit einer Frist von 6 Monaten zum 23.10.2025 zu kündigen. Die Abwicklung des Fonds beginnt mit 24.10.2025 und wird noch gesondert veröffentlicht.

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
I. AKTUELLE ORGANE	3
II. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE	4
III. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS	5
1. WERTENTWICKLUNG DES RECHNUNGSJAHRES (FONDS-PERFORMANCE)	5
2. FONDSERGEBNIS	6
3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS	8
4. VERWENDUNGS(HERKUNFTS-)RECHNUNG	9
5. TÄTIGKEITSBERICHT ÜBER DAS ABGELAUFENE RECHNUNGSJAHR	10
IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG	13
A) WERTPAPIERE	13
B) DERIVATIVE INSTRUMENTE	13
C) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE	14
3.1. Immobilienübersicht	14
3.2. in Österreich	16
3.3. in Deutschland	31
3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften	59
3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften	60
D) BANKGUTHABEN	61
E) SONSTIGES VERMÖGEN	61
F) VERBINDLICHKEITEN	62
G) GESAMTÜBERSICHT / Nettobestandswert	63
V. ANGABEN ZUR VERGÜTUNG	64
VI. ANGABEN ZU NACHHALTIGKEIT	65
VII. IMMOBILIENMÄRKTE	68
VIII. AUSBLICK	69
IX. ANLAGEPOLITIK	70
X. STEUERLICHE BEHANDLUNG	71
XI. BESTÄTIGUNGSVERMERK	78
INFORMATIONSPFLICHTEN GEGENÜBER ANLEGERN GEMÄß § 21 AIFMG	81

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

I. AKTUELLE ORGANE

Verwaltungsgesellschaft

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

Aufsichtsrat

Kommerzialrat Karl Timmel (Vorsitzender), Wien

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

Mag. Anton Werner, Klosterneuburg

Mag. (FH) Katrin Pertl, Wien

Mag. Alexandre Loyoddin, EFA, CFP, Wien

Dipl. VW Bernhard Schmitt, Vaduz

Mag. Markus Wiedemann, Vaduz

Staatskommissäre

AD Gerald Bichler, Wien

Mag. Philipp Viski Hanka (Stellvertreter), Wien

Geschäftsführung

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

MMag. Louis Obrowsky, Wien

Michael Schoppe, M.Sc., Wien

Prokura

Mag. Karin Baumgartner, MSc, Wien

Depotbank (Verwahrstelle)

Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, Wien

Bankprüfer

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft, Wien

Prüfer des Fonds

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft, Wien

II. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE

Tranchen für Retailgeschäft

Datum	Fondsvermögen gesamt	Ausschüttungstranche			Thesaurierungstranche				Vollthesaurierungstranche		
		errechneter Wert je Ausschüttungsanteil	Ausschüttung je Ausschüttungsanteil	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Thesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvF G	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Wertentwicklung (Performance)
31.12.2024	627.338.100,61	111,26	0,00	-7,28%	163,41	0,00	0,00	-7,28%	170,37	0,00	-7,28%
31.12.2023	675.540.421,41	119,99	0,00	-4,84 %	176,24	0,00	0,00	-4,84 %	183,74	0,00	-4,84 %
31.12.2022	1.087.790.836,28	128,65	2,50	2,28 %	185,92	4,87	0,69	2,28 %	193,09	5,78	2,28 %
31.12.2021	1.150.198.297,22	128,06	2,30	1,81%	181,96	2,71	0,20	1,81%	188,78	3,02	1,81%
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 %

Erster Rechnungsabschluss per 30.12.2004.

Tranchen für institutionelle Anleger

Datum	Fondsvermögen gesamt	Ausschüttungstranche I			Thesaurierungstranche I				Vollthesaurierungstranche I		
		errechneter Wert je Ausschüttungsanteil	Ausschüttung je Ausschüttungsanteil	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Thesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvF G	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Wertentwicklung (Performance)
31.12.2024	627.338.100,61	111,81	0,00	-7,02	165,90	0,00	0,00	-7,03%	173,26	0,00	-7,02%
31.12.2023	675.540.421,41	120,25	0,00	-4,60 %	178,44	0,00	0,00	-4,60 %	186,35	0,00	-4,60 %
31.12.2022	1.087.790.836,28	129,11	3,00	2,54 %	187,81	5,35	0,75	2,54 %	195,33	6,35	2,54 %
31.12.2021	1.150.198.297,22	128,48	2,59	2,07%	183,40	3,13	0,25	2,07%	190,49	3,49	2,07%
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 %

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	119,99	176,24	183,74
Ausschüttung am 26.04.2024	0,00	0,00	0,00
Auszahlung (KESt) am 26.04.2024 ¹⁾	0,00	0,00	0,00
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	111,26	163,41	170,37
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	111,26	163,41	170,37
Nettoertrag pro Anteil	-8,73	-12,83	-13,37
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr	-7,28%	-7,28%	-7,28%

¹⁾ Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 26.04.2024 EUR 118,75

¹⁾ Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 26.04.2024 EUR 174,40

¹⁾ Rechenwert für einen Vollthesaurierungsanteil am 26.04.2024 EUR 181,83

Tranchen für institutionelle Anleger

	Ausschüttungs- anteil I AT0000A1Z189	Thesaurie- rungsanteil I AT0000A1Z197	Vollthesaurier- ungsanteil I AT0000A1Z1A2
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres	120,25	178,44	186,35
Ausschüttung am 26.04.2024	0,00	0,00	0,00
Auszahlung (KESt) am 26.04.2024 ¹⁾	0,00	0,00	0,00
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres	111,81	165,90	173,26
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	111,81	165,90	173,26
Nettoertrag pro Anteil	-8,44	-12,54	-13,09
Wertentwicklung eines Anteils im Rechnungsjahr	-7,02%	-7,03%	-7,02%

¹⁾ Rechenwert für einen Ausschüttungsanteil am 26.04.2024 EUR 119,12

¹⁾ Rechenwert für einen Thesaurierungsanteil am 26.04.2024 EUR 176,76

¹⁾ Rechenwert für einen Vollthesaurierungsanteil am 26.04.2024 EUR 184,60

2. FONDSERGEBNIS

Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge		58.159.972,48	
Baurechtszins		0,00	
Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge		2.287.636,90	
Dotierung Instandhaltungsrücklage		-11.610.792,10	
Ausgaben des Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten		-4.880.773,68	
Zinsverrechnung aus Treuhandkosten		79.452,95	
Hausverwaltung		-87.102,04	
Erträge/Aufwendungen aus Grundstücks-KGs			
Finanzierungskosten:			
Interest Rate Swap	25.884,02		
Kreditzinsen	-18.104.146,73		
sonstige Finanzierungskosten	-397.490,72	-18.475.753,43	
Steuern/Gebühren		-10.983,35	
ausländische Ertragssteuern		-2.369.169,20	
sonstige Kosten		0,00	
			23.092.488,53

Bewertungsergebnis

Ergebnis der Neubewertung	-52.193.521,35		
Herstellungsaufwendungen	0,00		
Gutachterkosten	-802.145,01		
Latente Steuern	0,00		
anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten	-8.198.936,70	-61.194.603,06	
Veräußerungsergebnis		-3.126.739,28	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG		12.864.268,47	
			-51.457.073,87

Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinserträge			
aus Bankguthaben		815.101,98	
aus Wertpapieren		0,00	
Negativzinsen		0,00	
			815.101,98

Allgemeine Aufwendungen

Aufwendungen der Verwaltung			
für die Fondsverwaltung	-7.031.783,31		
für die Depotbank	-658.645,18	-7.690.428,49	
sonstige Aufwendungen		-81.163,73	
			-7.771.592,22

Ertrags- und Aufwandsausgleich

Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	9.578,91
Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		-35.311.496,67	

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

-35.311.496,67

Veränderung des nicht realisierten

Fondsergebnisses

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Gewinne)	0,00	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Verluste)	501.465,90	
Nicht realisierte stille Lasten (Verluste) in Wertpapiere	0,00	

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzderivaten (Gewinne)	0,00	
Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Finanzerivaten (Verluste)	-327.367,69	
Dotierung Instandhaltungsrücklage	11.610.792,10	
Abgrenzung Instandhaltungsrücklage	-12.573.274,61	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG	<u>-12.806.102,31</u>	
		-13.652.652,77

Fondsergebnis im Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 / Nettoertrag -48.964.149,44

Nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

	unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	Gesamt
Wertpapiere	0,00	-501.465,90	501.465,90
Interest Rate Swaps	0,00	-327.367,69	-327.367,69
Derivate	0,00	0,00	0,00
Immobilien (Aufwertungsgewinne/-verluste)	1.635.478,65	-53.829.000,00	-52.193.521,35

3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

Fondsvermögen per 01.01.2024		675.540.421,41
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.107.919,80577 Stück	
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.794.147,68223 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,267 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.239,83767 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.117 Stück	
Ausschüttungen und KEST-Auszahlungen		
Ausschüttung (für Ausschüttungsanteile) am 26.04.2024	0,00	
Auszahlung (für Thesaurierungsanteile) am 26.04.2024	0,00	0,00
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen		
Ausgabe von Anteilen	771.698,71	
Rücknahme von Anteilen	0,00	
Ertragsausgleich	-9.578,91	762.119,80
Nettoertrag (gem. Fondsergebnis Punkt III/2)		-48.964.149,44
Schwebende Buchungen zum Rechnungsabschluss		-291,16
Fondsvermögen per 31.12.2024		627.338.100,61
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.108.638,49643 Stück	
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.797.972,94917 Stück	
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,26700 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.241,55166 Stück	
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.258 Stück	

4. VERWENDUNGS(HERKUNFTS-)RECHNUNG

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG -35.311.496,67

Gemäß Beschluss der Geschäftsführung erfolgt keine Ausschüttung aus dem Fondergebnis 2024.

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 ist der Vertrieb an professionelle und semiprofessionelle Anleger vorgesehen.

Das Jahr 2024 brachte für die einzelnen Immobilienteilmärkte nicht jene Erholung, welche noch zu Jahresanfang erhofft wurde. Der Zinssenkungszyklus startete verspätet, die antizipierten Zinssenkungen erfolgten nicht im erwarteten Ausmaß. Hinzu kam eine allgemein angespannte wirtschaftliche Lage aufgrund der sich eintrübenden Konjunktur vor allem in Europa sowie eine ambivalente geopolitische Situation mit Krisenherden, welche sich auch nach Jahren nicht befrieden ließen. Dies machte sich – wie schon in den vergangenen Jahren – deutlich bei der Investitionsbereitschaft der potenziellen Anleger bemerkbar. Ausgehend vom Transaktionsvolumen im Jahr 2021 hat sich dieses beispielsweise im wichtigsten europäischen Investmentmarkt Deutschland in den zwei Folgejahren jeweils halbiert und kam somit auf einem Wert von ca. 25 % zu liegen. In den ersten drei Quartalen 2024 war das Transaktionsvolumen mit jenem des Vorjahres zu vergleichen, erst im vierten Quartal war eine Erholung zu verzeichnen. Insgesamt haben wir in 2024 bei Anzahl und Volumen der Transaktionen eine Steigerung zu verzeichnen, wenn auch von sehr bescheidenem Niveau ausgehend.

In Österreich war die Situation vergleichbar, auch wenn die Rückgänge der Transaktionsvolumina in den vergangenen Jahren nicht derart prägnant ausgefallen sind. Der Grund ist aber auch darin zu suchen, dass der österreichische Investitionsmarkt deutlich kleiner ist und bereits eine größere Transaktion die Zahlen verfälschen kann. Bemerkenswert auf dem heimischen Immobilienmarkt ist die geänderte Investorenstruktur. Ausländische Investoren waren für österreichische Immobilien kaum zu begeistern, im zweiten Quartal 2024 wurden 100 % der Transaktionen von inländischen Investoren getätigt

Preise von Gewerbeimmobilien kamen in Folge der Pandemie und Zinsanstiegen unter Druck, auch das Portfolio des LLB Semper Real Estate ist mit einem Minus von knapp 7,3 % auf Jahressicht (Stichtag 30. Dezember 2024) davon betroffen. Die Abwertungen betrafen – in unterschiedlichem Ausmaß – das gesamte Portfolio des LLB Semper Real Estate. Nach einer langen Phase der Nullzinspolitik sind die Zinsen in bemerkenswert kurzer Zeit auf relative Höchststände gestiegen. Der Anstieg um insgesamt 450 Basispunkte machte sich zeitverzögert auch bei den Immobilienwerten bemerkbar. Am stärksten fielen die Abwertungen bei jenen Immobilien aus, welche gegen Ende des letzten Immobilienzyklus vor Beginn der Zinserhöhungen angekauft wurden. Der Grund liegt darin, dass diese verhältnismäßig niedrige Kapitalisierungszinssätze aufwiesen und somit schon geringe Zinserhöhungen starke Wertveränderungen auslösten.

Aufgrund des sehr eingeschränkten Transaktionsvolumens und dem Fehlen von aussagekräftigen Vergleichstransaktionen waren die gutachterlichen Neubewertungsergebnisse auch aufgrund von verzögerten Auswirkungen der Zinserhöhungen bis zum Jahresende 2024 im Durchschnitt negativ. Die in der Zwischenzeit eingeleiteten Zinssenkungen werden sich positiv auf die Bewertungen der Zukunft auswirken, aber auch dieser Prozess wird mit beträchtlicher Verzögerung erfolgen.

Das Thema Liquiditätsschaffung ist für das Management und alle Anleger des LLB Semper Real Estate weiterhin vorrangig. Zur Erhöhung der Fondsliquidität konnten 2024 vereinzelt Verkaufstransaktionen erfolgreich abgeschlossen werden. Allerdings war es aufgrund des weiterhin schwierigen Marktumfeldes nicht möglich, durch Veräußerung von Vermögensgegenständen zu angemessenen Bedingungen ein ausreichendes Liquiditätsniveau im LLB Semper Real Estate zu erreichen, welches es erlauben würde, die Auszahlung des Rückgabepreises wiederaufzunehmen, ohne die Sicherstellung der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung zu gefährden.

Daher war es im Oktober 2024 erforderlich, die Aussetzung der Auszahlung des Rückgabepreises um weitere bis zu 12 Monate zu verlängern. Die Dauer der Aussetzung hängt von der Erhöhung der liquiden Mittel im Fonds, im Wesentlichen durch die Veräußerung von Immobilien, ab. In den vergangenen zwei Jahren wurden zur Schaffung von Liquidität im LLB Semper Real Estate zahlreiche Verkäufe von Immobilien eingeleitet. So konnten 15 Objekte veräußert werden. Allerdings sind die Erlöse aus den Verkäufen für den befristeten Zeitraum nicht ausreichend gewesen, um eine Wiederaufnahme der Auszahlung des Rückgabepreises zu gewährleisten.

Dies zeigte sich auch an der Nachfrage nach Immobilien des LLB Semper Real Estate. So konnte das Fondsmanagement im vierten Quartal 2024 sowohl in Österreich als auch in Deutschland jeweils vier Objekte veräußern. Insgesamt konnten in diesem Zeitraum somit acht Verkaufstransaktionen mit einem Verkaufsvolumen von rund EUR 80 Mio. abgeschlossen werden. Die Geldeingänge erfolgten zum Teil schon vor Jahresende bzw. sind im Laufe des ersten Quartals 2025 nach dem Berichtszeitraum eingelangt.

Alle Verkäufe wurden bzw. werden im Rahmen der aufsichtsrechtlichen Vorgaben zu angemessenen Bedingungen durchgeführt. Dies bedeutet, dass bei jeder Verkaufstransaktion potenziell ein Rückgang im Fondspreis zu verzeichnen ist. Müssen auch noch nicht abgeschriebene Anschaffungsnebenkosten wie die Grunderwerbsteuer und die Kosten der Einverleibung des Eigentumsrechtes im Grundbuch – diese werden planmäßig auf 10 Jahre abgeschrieben – aufgelöst werden, so erhöht sich der negative Effekt auf das Fondsergebnis. Die Fondspreisrückgänge des vierten Quartals waren zu einem Gutteil diesen speziellen Effekten geschuldet. Im Sinne der Fokussierung auf die Schaffung der notwendigen Liquidität erscheint dieser Effekt im Interesse aller Fondsanteilsinhaber als notwendig.

In Bezug auf die Portfoliostrategie kann der LLB Semper Real Estate weiter als solide bezeichnet werden. Das Bestandsportfolio weist aufgrund der indexierten Mietverträge und stabilen Mieteinnahmen ein stetiges Wachstum ordentlicher Bewirtschaftungserträge aus. Durch eine hohe Vermietungsquote (rd. 96 %) in Kombination mit einer durchschnittlich gewichteten Restlaufzeit aller gewerblichen Kündigungsverzichte von über 10 Jahren (Portfolio-Kennzahl: WAULT) kann das LLB Semper Real Estate-Portfolio weiterhin als stabil betrachtet werden.

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

In Summe ergab sich aufgrund geänderter Marktbedingungen und eines gestiegenen Renditeniveaus im gesamten Jahr 2024 ein negatives Ergebnis der Neubewertung von rund EUR 52,2 Mio.

Das Immobilienportfolio besteht mit Ende des Jahres 2024 aus 44 Objekten mit einem Immobilienvolumen von rund EUR 966 Mio., der Rückgang der Objektanzahl ist durch den Verkauf einiger Objekte im Rahmen der Portfoliobereinigung und Liquiditätsbeschaffung sowie auf Abwertungen im Rahmen der Neubewertung begründet.

Das verwaltete Fondsvermögen des LLB Semper Real Estate reduzierte sich von EUR 675.540.421 zum Jahresende 2023 auf EUR 627.338.101 zum Jahresende 2024. Dies entspricht einem Rückgang von rund EUR 48 Mio., welcher primär durch die Abwertung des Immobilienbestandes im Rahmen der Neubewertung begründet war.

Die Liquiditätsquote lag per Jahresende bei ca. 8,84 Prozent des Fondsvermögens und damit unter der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestquote von 10 Prozent. Im Rahmen des Liquiditätsmanagements ist die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds und des Immobilienportfolios im Sinne der Anleger sichergestellt.

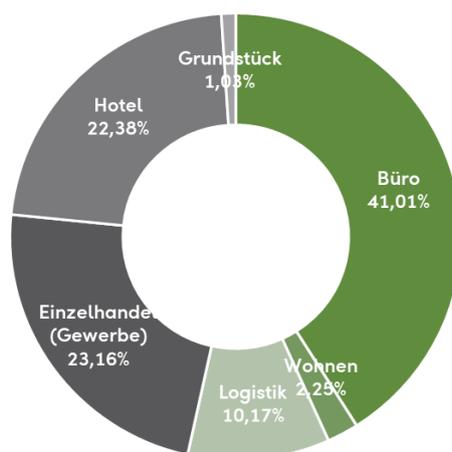
Investment Management

Das Verkaufsprogramm wurde unvermindert fortgesetzt. Es wurden im Jahresverlauf insgesamt zehn Objekte des LLB Semper Real Estate im Sinne einer Portfoliooptimierung und Liquiditätsbeschaffung veräußert.

Davon konnten im vierten Quartal 2024 acht Verkaufstransaktionen mit einem Verkaufsvolumen von rund EUR 80 Mio. abgeschlossen werden. Die Objekte entsprachen größtenteils nicht mehr der angestrebten Objektgröße im Portfolio sowie, aufgrund des Lebenszyklus der Immobilien, nicht mehr der nachhaltigen Portfolioausrichtung der LLB Immo KAG. Aufgrund des notwendigen Liquiditätsbedarfs wurden Verkaufsprozesse für zahlreiche weitere Immobilien des Portfolios eingeleitet und befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Umsetzung.

Aufgrund der Liquiditätssituation wurden weitere Akquisitionen für das Sondervermögen im Jahr 2024 nicht weiterverfolgt.

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



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

Die Performance des Fonds lag mit -7,28 Prozent unter dem Vorjahresergebnis, primär bedingt durch das negative Bewertungsergebnis.

Die Performance der Tranchen für institutionelle Anleger, die sich in der Gebührenstruktur unterscheiden, liegt bei - 7,03 Prozent. Das Mindestinvestment dieser Tranche beträgt EUR 1 Mio.

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

In 2024 wurden zur Sicherung der Liquidität fällige Kredite bei Banken umfinanziert, sowie kurzfristige Kredite, die zur Bedienung von Anteilscheinrücknahmen in 2023 aufgenommen wurden, umstrukturiert. Die Fremdfinanzierungsquote betrug zum Jahresende 2024 bezogen auf das Immobilienvermögen 43,10 Prozent.

Zur Optimierung des Liquiditätsergebnisses wird seit dem Mai 2018 ein Anleihespezialfonds eingesetzt.

Wesentliche Änderungen im Berichtszeitraum

Im abgelaufenen Rechenjahr gab es keine wesentlichen Änderungen in der Anlagestrategie.

Die am 23.10.2023 erfolgte Aussetzung der Auszahlung des Rückgabepreises zur Sicherstellung der laufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung wurde im Oktober 2024 um weitere bis zu 12 Monate verlängert.

IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG

A) WERTPAPIERE

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

ISIN	Wertpapier- bezeichnung	Währung / Stück	Käufe im Berichtszeitraum	Verkäufe im Berichts- zeitraum	Bestand 30.12.2024	Kurs	Kurswert in EUR	% Anteil am Fonds- vermögen
AT0000A20B48	Semper Short Term Euro	EUR / STK	0	0	141.258	97,48	13.769.830	2,19%

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.

Art	Fixzins- satz p.a.	Variabler Zinssatz	Nominale	Währung	Anfangs- datum	Enddatum	Marktwert	in % d. FV
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	2,864%	3M-Euribor	5.000.000,00	EUR	23.05.2024	30.06.2030	-161.358,30	-0,026%
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	2,745%	3M-Euribor	5.000.000,00	EUR	19.07.2024	28.06.2030	-128.584,73	-0,020%
Fixzins-Payer-Swap (IRS)	2,414%	3M-Euribor	5.000.000,00	EUR	10.09.2024	30.06.2030	-37.424,66	-0,006%
Σ			15.000.000,00				-327.367,69	-0,052%

C) IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

3.1. Immobilienübersicht

Bestandsimmobilien	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Anschaffungs- kosten gesamt (EUR)	Mittelwert / Verkehrswert (EUR)
A – 4653 Eberstallzell, Solarstrasse 14	2.194.523,44	31.609.193,44	31.071.000,00
A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 5	365.330,81	5.465.330,81	6.515.000,00
A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 7a-11	783.438,52	11.628.438,52	10.920.000
A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße 17	1.043.738,04	16.418.738,04	18.000.000,00
A – 4040 Linz, Donaufeldstraße 5, Science Park Urfahr	2.403.807,90	34.403.807,90	31.635.000,00
A – 7210 Mattersburg, Arenaplatz 1-7, 7a-9	2.935.056,41	36.031.587,91	30.341.000,00
A – 4882 Oberwang, Gewerbestrasse 4	1.653.483,37	24.082.452,10	22.545.500,00
A – 2334 Vösendorf, Triester Straße (Süd) 10	2.479.849,52	27.479.849,52	24.850.000,00
A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7	384.478,17	7.334.478,17	9.995.500,00
A – 1030 Wien, Franzosengraben 8-10	619.641,97	9.536.641,97	1.1607.000,00
A – 1130 Wien, Hietzinger Kai 139	751.090,68	14.476.090,68	7.559.000,00
A – 1140 Wien, Hackinger Straße 5D / Guldengasse 1a	647.990,48	10.012.990,48	8.594.000,00
A – 1150 Wien, Linke Wienzeile 246 / Diefenbachgasse 53- 55	696.921,02	13.446.921,02	13.727.500,00
A – 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 40	2.098.164,61	33.098.164,61	36.208.500,00
A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße, EZ 1092 und EZ 77 (Grundstück)	479.815,45	8.529.287,54	9.941.500,00
D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9	4.421.202,15	62.721.202,15	45.145.000,00
D – 10407 Berlin, Am Friedrichshain 16-18	3.988.738,39	44.488.738,39	40.950.000,00
D – 12439 Berlin, Schnellerstraße 128/Brückenstraße 1	1.159.195,98	10.509.195,98	8.970.000,00
D – 27570 Bremerhaven, Folkert-Potrykus-Straße 6	2.752.407,62	28.897.407,62	23.273.000,00
D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7	3.032.399,75	35.382.399,75	30.418.500,00
D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12	2.519.345,23	43.669.345,23	37.165.000,00
D – 44339 Dortmund, Evinger Straße 170	564.591,19	7.602.825,12	6.170.000,00
D – 01069 Dresden, Henriette-Heber-Straße 6	2.167.030,93	27.567.030,93	27.155.000,00
D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 78, NOVOTEL	4.170.993,85	38.937.993,85	35.715.000,00

D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 80, IBIS	2.485.931,81	23.176.431,81	22.540.000,00
D – 47051 Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Strasse 103	2.869.110,12	27.419.110,12	26.875.000,00
D – 45141 Essen, Am Lichtbogen 9	480.969,03	6.030.969,03	5.090.000,00
D – 06114 Halle/Saale, Hegelstraße 74-74a, Fischer-v.-Erlach- Straße 25-29	1.278.838,97	10.478.838,97	9.920.000,00
D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10	2.016.684,24	22.516.684,24	20.805.000,00
D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 4	2.919.750,22	30.849.025,83	27.335.500,00
D – 34127 Kassel, Lewinskistraße 6	3.524.884,11	43.643.965,07	35.624.500,00
D – 04103 Leipzig, Georgiring 13	2.874.086,94	36.474.086,94	34.405.000,00
D – 04277 Leipzig, Kochstraße 134/136	298.254,35	3.098.254,35	2.875.000,00
D – 04277 Leipzig, Kochstraße 138/Selnecker Straße 2	690.273,05	7.190.273,05	6.105.000,00
D – 04209 Leipzig, Ratzelstraße 166/Kiewer Straße 1-5	1.196.696,72	13.796.696,72	13.500.000,00
D – 04103 Leipzig, Stephanstraße 4-6/Goldschmidstraße 30	1.938.926,85	31.838.926,85	33.500.000,00
D – 39114 Magdeburg, Herrenkrug 3	1.914.074,25	29.814.074,25	28.200.000,00
D – 41468 Neuss, Hansemannstraße 67	472.034,97	6.937.034,97	7.550.000,00
D – 14478 Potsdam, Großbeerenstraße 127-135	2.560.937,49	33.560.937,49	29.107.000,00
D – 40882 Ratingen, Hombbergerstraße 25	892.574,73	14.592.574,73	12.535.000,00
D – 38259 Salzgitter, Am Pflingstanger 19	1.637.208,23	25.172.268,23	20.855.000,00
D – 21218 Seevetal, Beckedorfer Bogen 10, 17 und 19	1598764,44	19.298.764,44	16.570.000,00
D – 08056 Zwickau, Werdauer Straße 18	1.860.033,59	20.808.983,59	16.160.000,00

Immobilien in Grundstücksgesellschaften	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Anschaffungs- kosten gesamt (EUR)	Mittelwert / Verkehrswert (EUR)
A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73-75	3.073.974,73	91.319.286,06	67.650.000,00
		Gesamt	965.674.000,00

3.2. in Österreich

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 wurde ein Zubau errichtet. Die Übergabe der fertiggestellten Halle ist im Jahr 2019 erfolgt.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	51119 Mayrsdorf
Bezirksgericht	Wels
Einlagezahl:	195
Grundstücksnummer:	332/2, 332/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	59.996 m ²
Mietfläche:	23.975 m ²
c) Errichtungsjahr	2008
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 29.414.670,00
Nebenkosten:	EUR 2.194.523,44
Anschaffungskosten:	EUR 31.609.193,44
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	23.975 m ²
PKW-/LKW-Stellplätze:	69/60
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 900,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 662.200,00
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 29.612.500,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 33.309.500,00
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 31.071.000,00

A – 8605 Kapfenberg, Siegfried-Marcus-Straße 5

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	60005 Deuchendorf
Bezirksgericht:	Bruck an der Mur
Einlagezahl:	833
Grundstücksnummer:	782
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	10.003 m ²
Mietfläche:	4.135 m ²
c) Errichtungsjahr	2004 / 2008
d) Anschaffungsjahr	2011
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 5.100.000,00
Nebenkosten:	EUR 365.330,81
Anschaffungskosten:	EUR 5.465.330,81
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	4.135 m ²
Stellplätze:	174
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 38.670,50
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 116.200,00
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 2.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 7.925.000,00
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 6.515.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	60005 Deuchendorf
Bezirksgericht	Bruck an der Mur
Einlagezahl:	925
Grundstücksnummer:	778/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	29.737 m ²
Mietfläche:	9.780 m ²
c) Errichtungsjahr	1991 / 2014 generalsaniert
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 10.845.000,00
Nebenkosten:	EUR 783.438,52
Anschaffungskosten:	EUR 11.628.438,52
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller-, Lager- und Werbeflächen):	9.520 m ²
Büro	260 m ²
Stellplätze:	246
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 96.104,34
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 323.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 7.425.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 18.980.000,00
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 10.920.000,00

A – 2333 Leopoldsdorf, Maria Lanzendorferstraße 17

Das Gebäude enthält das Distributions- und Servicecenter der Firma HILTI. 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. Der Kaufvertrag für den Verkauf der Immobilie wurde bereits unterzeichnet, die Abwicklung erfolgte im ersten Quartal 2025.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	05210 Leopoldsdorf
Bezirksgericht:	Schwechat
Einlagezahl:	1500
Grundstücksnummer:	236
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	29.511 m ²
Mietfläche:	12.285 m ²
c) Errichtungsjahr	2013
d) Anschaffungsjahr	2013
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 15.375.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.043.738,04
Anschaffungskosten:	EUR 16.418.738,04
f) vermietbare Fläche	
Gewerbe (Lager und Distributionshalle):	12.285 m ²
Stellplätze:	77
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 21.520,59
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 296.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 8.500.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 25.171.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 18.000.000,00

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 5, Science Park Urfahr

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	45214 Katzbach
Bezirksgericht	Urfahr
Einlagezahl:	3580
Grundstücksnummer:	981/1 und 984
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	8.642 m ²
Mietfläche:	9.630 m ²
c) Errichtungsjahr	2020
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 32.000.000,00
Nebenkosten (bisher):	EUR 2.403.807,90
Anschaffungskosten (vorläufig):	EUR 34.403.807,90
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	9.630 m ²
TG-/Außenstellplätze:	93/69
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 11.880,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.203.900,0
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 28.313.000,00
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 31.635.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	30120 Walbersdorf
Bezirksgericht	Mattersburg
Einlagezahl:	749; 1123; 522
Grundstücksnummer:	1908/1, 1908/2, 1908/3, 1909; 3448; 1907/8, 1910, 1911/1, 1911/12, 1912, 1913, 1914
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	22.341 m ²
Mietfläche:	ca. 18.000 m ²
c) Errichtungsjahr	Je nach Baukörper unterschiedlich
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 33.096.531,50
Nebenkosten:	EUR 2.935.056,41
Anschaffungskosten:	EUR 36.031.587,91
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	ca. 17.500 m ²
Büro (inkl. Nebenflächen):	ca. 500 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	in ausreichendem Maß vorhanden
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 324.519,79
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 2.205.900,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 57.856,70
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 20.662.500,00 (Simultanhaftung aller EZs)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 35.805.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 30.341.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	50107 Oberaschau
Bezirksgericht:	Vöcklabruck
Einlagezahl:	168
Grundstücksnummer:	3491/12, 3491/14
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	46.814 m ²
Mietfläche:	14.950
c) Errichtungsjahr	
	2011
d) Anschaffungsjahr	
	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 22.428.968,73
Nebenkosten:	EUR 1.653.483,37
Anschaffungskosten:	EUR 24.082.452,10
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14549 m ²
Büro (inkl. Nebenflächen):	400 m ²
PKW-/WAB-Sellplätze	61/63
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 3.098,28
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 616.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 5.550,72
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	EUR 29.612.500,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.800.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 22.545.500,00

A – 2334 Vösendorf, Triester Straße (Süd) 10

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	16126 Vösendorf
Bezirksgericht	Mödling
Einlagezahl:	2165
Grundstücksnummer:	1446/7
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	21.968 m ²
Mietfläche:	14.896 m ²
c) Errichtungsjahr	1986/87, 1989, 2019
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 25.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.479.849,52
Anschaffungskosten:	EUR 27.479.849,52
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	14.896 m ²
Stellplätze:	294
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 19.519,39
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 53.400,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 35.802,01
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 13.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 32.479.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragsverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 24.850.000,00

A – 4600 Wels, Hans-Piber-Straße 7

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	51224 Pernaun
Bezirksgericht:	Wels
Einlagezahl:	2535
Grundstücksnummer:	436/4 und 436/9
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	27.255 m ²
Mietfläche:	15.704 m ²
c) Errichtungsjahr	2005
d) Anschaffungsjahr	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.950.000,00
Nebenkosten:	EUR 384.478,17
Anschaffungskosten:	EUR 7.334.478,17
f) vermietbare Fläche	
Logistik (inkl. Büro- und Sozialbereich):	15.704 m ²
Stellplätze:	38
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 460.700,00
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) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.360.000,00
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 9.995.500,00

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. Der Kaufvertrag für den Verkauf der Immobilie wurde bereits unterzeichnet, die Abwicklung erfolgte im ersten Quartal 2025.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01006 Landstraße
Bezirksgericht:	Innere Stadt Wien
Einlagezahl:	2185
Grundstücksnummer:	2598/1, 2600/1, 2600/2, 3128/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.644 m ²
Mietfläche:	4.151 m ²
c) Errichtungsjahr	2008
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 8.917.000,00
Nebenkosten:	EUR 619.641,97
Anschaffungskosten:	EUR 9.536.641,97
f) vermietbare Fläche	
Büro:	3.936 m ²
Geschäft:	215 m ²
Stellplätze:	55
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 36.842,36
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 60.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 14.168.000,00
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 11.607.000,00

A – 1130 Wien, Hietzinger Kai 139

Das Bürohaus befindet sich an einer viel befahrenen Einfahrtsstraße. Der Standort ist auch an das öffentliche Verkehrsnetz durch einen U-Bahn- und Busanschluss optimal angebunden. Aufgrund der günstigen Ecklage des Grundstücks verfügt das viergeschossige vollständig unterkellerte Gebäude über eine gute Sichtbarkeit aus Richtung der Westeinfahrt Wiens. In unmittelbarer Nachbarschaft sind zahlreiche Fachmärkte mit Betreibern wie Media Markt, OBI oder Billa Plus und mehrere Gastronomiebetriebe angesiedelt. In einem Innenhof stehen 10 Außenstellplätze, in der Tiefgarage weitere 38 Stellplätze zur Verfügung. Das gesamte Gebäude ist an das Arbeitsmarktservice Österreich vermietet. Der Kaufvertrag für den Verkauf der Immobilie wurde bereits unterzeichnet, die Abwicklung erfolgte im ersten Quartal 2025.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01209 Ober St. Veit
Bezirksgericht	Hietzing
Einlagezahl:	214
Grundstücksnummer:	372/6
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.962 m ²
Mietfläche:	6.168 m ²
c) Errichtungsjahr	1977 - 1979 / Revitalisierung 2001
d) Anschaffungsjahr	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 13.725.000,00
Nebenkosten:	EUR 751.090,68
Anschaffungskosten:	EUR 14.476.090,68
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Keller- und Lagerflächen):	6.168 m ²
Stellplätze:	48
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	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	EUR 14.170.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.555.500,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 7.559.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01214 Unterbaumgarten
Bezirksgericht:	Fünfhaus
Einlagezahl:	914
Grundstücksnummer:	305/2 und 258/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.711 m ²
Mietfläche:	3.240 m ²
c) Errichtungsjahr	2005/2006
d) Anschaffungsjahr	2006
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.365.000,00
Nebenkosten:	EUR 647.990,48
Anschaffungskosten:	EUR 10.012.990,48
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Nebenflächen):	1.616 m ²
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	1.624 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	42
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	2.779,33
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 2.427.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 11.504.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 8.594.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01307 Sechshaus
Bezirksgericht	Fünfhaus
Einlagezahl:	364
Grundstücksnummer:	233/1 und 233/6
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.218 m ²
Mietfläche:	6.071 m ²
c) Errichtungsjahr	2003
d) Anschaffungsjahr	2008
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 12.750.000,00
Nebenkosten:	EUR 696.921,02
Anschaffungskosten:	EUR 13.446.921,02
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Nebenflächen):	5.522 m ²
Lager:	549 m ²
Stellplätze:	67
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 114.367,29
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 779.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	EUR 16.450.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 18.588.887,34
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Method bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 13.727.500,00

A – 1230 Wien, Anton-Baumgartner-Straße 40

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01803 Inzersdorf
Bezirksgericht	Liesing
Einlagezahl:	3731
Grundstücksnummer:	1784/21
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	18.659 m ²
Mietfläche:	19.411 m ²
c) Errichtungsjahr	1998
d) Anschaffungsjahr	2015
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.098.164,61
Anschaffungskosten:	EUR 33.098.164,61
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	19.095 m ²
Stellplätze:	575
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 357.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 18.460,00
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	EUR 21.700.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 49.444.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 36.208.500,00

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

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

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	05210 Leopoldsdorf
Bezirksgericht:	Schwechat
Einlagezahl:	EZ 1092 und EZ 77
Grundstücksnummer:	118/5 und 118/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	70.947 m ²
Mietfläche:	keine, da Grundstück
c) Errichtungsjahr	-
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 8.049.472,09
Nebenkosten:	EUR 479.815,45
Anschaffungskosten:	EUR 8.529.287,54
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	keine, da Grundstück
Stellplätze:	keine
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Nur Eigentum am Grundstück – Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 70.153,22
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 76.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	Zusätzlich zu den Betriebskosten werden dem Objekt keine Kosten direkt verrechnet.
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	keine – nur Grundstück
Deckungsgrad:	-
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards nach dem Vergleichswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 9.941.500,00

3.3. in Deutschland

D – 10247 Berlin, August-Lindemann-Straße 9

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



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

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Prenzlauer Berg
Amtsgericht:	Mitte (Berlin)
Blatt:	22683N
Flurstücke:	3040, 3055
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	19.182 m ²
Mietfläche:	16.856 m ²
c) Errichtungsjahr	1888 / Sanierung 2011
d) Anschaffungsjahr	2022
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 58.300.000,00
Nebenkosten:	EUR 4.421.202,15
Anschaffungskosten:	EUR 62.721.202,15
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Lagerflächen):	16.856 m ²
Stellplätze:	22
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 41.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 22.588,72
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Denkmalschutz
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 30.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 48.333.358,50
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 45.145.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Prenzlauer Berg
Amtsgericht:	Mitte
Blatt:	772N
Flurstücke:	111, 112, 113, 114
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	7.096 m ²
Mietfläche:	16.021 m ²
c) Errichtungsjahr	1999
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 40.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 3.988.738,39
Anschaffungskosten:	EUR 44.488.738,39
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	11.062 m ²
Seniorenzentrum:	4.959 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	27
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 45.035,14
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.341.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet, wurden	EUR 33.450,24
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 25.180.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 60.828.383,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 40.950.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Treptow
Amtsgericht:	Köpnick
Blatt:	7296N
Flurstücke:	180
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.039 m ²
Mietfläche:	2.966 m ²
c) Errichtungsjahr	1900 / Sanierung und Zubau ca. 2000
d) Anschaffungsjahr	2021
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.350.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 1.159.195,98</u>
Anschaffungskosten:	EUR 10.509.195,98
f) vermietbare Fläche	
Wohnen:	1.129 m ²
Gewerbe (inkl. Keller):	1.837 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	7
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 47.809,37
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 419.400,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 8.060,69
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 6.700.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 8.400.000,00
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 8.970.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lehe-Süd
Amtsgericht:	Bremerhaven
Blatt:	4366
Flurstücke:	38/50
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.768 m ²
Mietfläche:	7.281 m ²
c) Errichtungsjahr	2021
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 26.145.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.752.407,62
Anschaffungskosten:	EUR 28.897.407,62
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	7.281 m ²
Stellplätze:	58
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 7.915,12
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 24.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 37.178,88
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 16.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 24.990.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 23.273.000,00

D – 09111 Chemnitz, Rathausstraße 7

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Chemnitz
Amtsgericht:	Chemnitz
Blatt:	7196
Flurstücke:	4088
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.177 m ²
Mietfläche:	ca. 22.080
c) Errichtungsjahr	1994 entkernt und komplett saniert
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 32.350.000,00
Nebenkosten:	EUR 3.032.399,75
Anschaffungskosten:	EUR 35.382.399,75
f) vermietbare Fläche	
Büro:	ca. 16.980 m ²
Handel:	ca. 5.100 m ²
Stellplätze:	43
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.734.452,42
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 3.245.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 94.304,18
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 12.900.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 51.328.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 30.418.500,00

D – 09114 Chemnitz, Paracelsusstraße 12

Es handelt sich um ein neu errichtetes Bürogebäude in guter Qualität mit Drittverwendungsfähigkeit im Stadtteil Borna in Chemnitz. Bei dem Objekt wurde ein neues Energiekonzept umgesetzt, damit die Beheizung und Kühlung zukunftsorientiert und CO₂-neutral erfolgen kann. Eine DGNB-Gold-Zertifizierung wurde im Jahr 2024 erreicht. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle gegeben, innerhalb von ca. 25 Minuten ist die Chemnitzer Innenstadt erreichbar. Bei dem langfristigen Mieter handelt es sich um die Bundesagentur für Arbeit. Die Fertigstellung ist im Q3 2023 erfolgt.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Borna
Amtsgericht:	Chemnitz
Blatt:	2713
Flurstücke:	149/2, 151/81,
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	15.859 m ²
Mietfläche:	11.301 m ²
c) Errichtungsjahr	2023
d) Anschaffungsjahr	2021
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis (fällig mit vertraglich definiertem Stichtag):	EUR 41.150.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.519.345,23
Anschaffungskosten:	EUR 43.669.345,23
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.301 m ²
Stellplätze:	208
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 277.695,12
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 22.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 48.330,16
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 20.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 33.757.325,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 37.165.000,00

Der im Jahr 2004 fertiggestellte Fachmarkt befindet sich ca. 6 km nördlich der Innenstadt Dortmunds. Entlang dieser vielbefahrenen, vierspurigen Hauptaussfallstraße 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. Der Verkauf der Immobilie wurde bereits unterzeichnet, die Abwicklung erfolgte im ersten Quartal 2025.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Dortmund
Amtsgericht:	Dortmund
Blatt:	55275
Flurstücke:	607, 1735, 1737, 1804
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	6.591 m ²
Mietfläche:	4.347 m ²
c) Errichtungsjahr	2004
d) Anschaffungsjahr	2005
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 7.038.233,93
Nebenkosten:	EUR 564.591,19
Anschaffungskosten:	EUR 7.602.825,12
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Nebenräumen und Lagerflächen):	4.347 m ²
Stellplätze:	171
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 357.519,83
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 14.302,56
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 10.260.500,00
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 6.170.000,00

D – 01069 Dresden, Henriette-Heber-Straße 6

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Dresden-Altstadt II
Amtsgericht:	Dresden
Blatt:	11110
Flurstücke:	505/17
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	11.262 m ²
Mietfläche:	11.585 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2015
d) Anschaffungsjahr	
	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 25.400.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.167.030,93
Anschaffungskosten:	EUR 27.567.030,93
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.585 m ²
Stellplätze:	108
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 34.042,17
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 69.627,24
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	Grundschild ohne Brief zu EUR 7.840.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 35.473.900,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 27.155.000,00

D – 40468 Düsseldorf, Wanheimer Straße 78, NOVOTEL

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/506
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.954 m ²
Mietfläche:	9.893 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2021
d) Anschaffungsjahr	
	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 34.767.000,00
Nebenkosten:	EUR 4.170.993,85
Anschaffungskosten:	EUR 38.937.993,85
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	9.893 m ²
Stellplätze Tiefgarage:	102
Stellplätze Außenbereich:	26
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 71.333,50
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 155.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 18.823,92
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 14.800.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 34.686.525,50
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 35.715.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Lohausen
Amtsgericht:	Düsseldorf
Blatt:	5599
Flurstücke:	32/507
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.405 m ²
Mietfläche:	5.300 m ²
c) Errichtungsjahr	2021
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 20.690.500,00
Nebenkosten:	EUR 2.485.931,81
Anschaffungskosten:	EUR 23 176 431,81
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	5.300 m ²
Stellplätze Tiefgarage:	51
Stellplätze Außenbereich:	12
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 47.476,03
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 155.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 10.691,76
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 9.400.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 20.832.543,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 22.540.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Duisburg
Amtsgericht:	Duisburg
Blatt:	23489
Flurstücke:	345
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.056 m ²
Mietfläche:	9.169 m ²
c) Errichtungsjahr	2010
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 24.550.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.869.110,12
Anschaffungskosten:	EUR 27.419.110,12
f) vermietbare Fläche	
Büro:	9.169 m ²
Stellplätze:	125
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 381.548,15
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 312.900,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 16.766,15
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 13.900.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 39.114.110,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 26.875.000,00

Die Liegenschaft liegt in einem neuen Bürogebiet in Essen. Die Liegenschaft selbst ist ebenfalls ein Neubau, der 2013 fertiggestellt wurde. Bei dem Standort handelt es sich um einen neuen Bürostandort. Die Mietfläche beträgt rund 2.980 m². Es gibt 75 PKW-Stellplätze. Der Mieter kommt aus der Informatikbranche und weist eine sehr gute Bonität auf. Der Mietvertrag ist langfristig abgeschlossen. Der Kaufvertrag für den Verkauf der Immobilie wurde bereits unterzeichnet, die Abwicklung erfolgte im ersten Quartal 2025.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Altenessen
Amtsgericht:	Essen
Blatt:	9960
Flurstücke:	428
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	4.778 m ²
Mietfläche:	2.980 m ²
c) Errichtungsjahr	2013
d) Anschaffungsjahr	2014
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 5.550.000,00
Nebenkosten:	EUR 480.969,03
Anschaffungskosten:	EUR 6.030.969,03
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	2.980 m ²
Stellplätze:	75
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 54.979,94
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR -7.214,09
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 3.300.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 7.690.000,00
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 5.090.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Halle
Amtsgericht:	Halle (Saale)
Blatt:	32870
Flurstücke:	4/27
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.203 m ²
Mietfläche:	6.012 m ²
c) Errichtungsjahr	1997
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.200.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.278.838,97
Anschaffungskosten:	EUR 10.478.838,97
f) vermietbare Fläche	
Geschäftsfläche:	1.814 m ²
Wohnungen:	3.379 m ²
Betreutes Wohnen:	819 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	57
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 90.795,64
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 757.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 23.895,43
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.584.738,92
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 9.920.000,00

D – 06108 Halle/Saale, Riebeckplatz 10

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Halle
Amtsgericht:	Halle (Saale)
Blatt:	31956
Flurstücke:	14/6316, 14/6264, 14/5326, 14/6318, 14/6321, 14/6320, 14/6323 und 14/6324
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.049 m ²
Mietfläche:	6.661 m ²
c) Errichtungsjahr	2019
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 20.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.016.684,24
Anschaffungskosten:	EUR 22.516.684,24
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	6.661 m ²
Stellplätze:	43
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 11.151,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 36.800,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 11.918,84
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 8.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 23.900.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Sachwertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 20.805.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	26129
Flurstücke:	119/49
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	8.980 m ²
Mietfläche:	8.160 m ²
c) Errichtungsjahr	2018
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 27.929.275,61
Nebenkosten:	EUR 2.919.750,22
Anschaffungskosten:	EUR 30.849.025,83
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	8.160 m ²
Stellplätze:	120
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 58.463,57
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 119.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 17.020,40
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 16.850.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 31.222.237,06
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswert- und Sachverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 27.335.500,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Kassel
Amtsgericht:	Kassel
Blatt:	26696
Flurstücke:	119/51
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	12.089 m ²
Mietfläche:	11.606 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2020
d) Anschaffungsjahr	
	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 40.119.080,96
Nebenkosten:	EUR 3.524.884,11
Anschaffungskosten:	EUR 43.643.965,07
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	11.606 m ²
Stellplätze:	200
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 152.747,22
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 192.700,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 23.330,52
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	Grundschild ohne Brief zu EUR 17.500.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 38.095.998,36
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswert- und Sachverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 35.624.500,00

D – 04103 Leipzig, Georgiring 13

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Leipzig
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	5048, 5898, 6350, 18810
Flurstücke:	1878, 1879, 1880/a, 3960/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.347 m ²
Mietfläche:	12.268 m ²
c) Errichtungsjahr	1911 Hotel / 1999 Seniorenzentrum und Modernisierung Hotel
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 33.600.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.874.086,94
Anschaffungskosten:	EUR 36.474.086,94
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	6.305 m ²
Seniorenzentrum:	5.137 m ²
Gemeinschaftsflächen:	826 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	16
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher überwiegend als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 463.262,42
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 787.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 29.795,38
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Denkmalschutz
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 20.680.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 50.212.237,00
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 34.405.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Connewitz
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	4280
Flurstücke:	304
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.800 m ²
Mietfläche:	2.121 m ²
c) Errichtungsjahr/Sanierungsjahr	1899/1998
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 2.800.000,00
Nebenkosten:	EUR 298.254,35
Anschaffungskosten:	EUR 3.098.254,35
f) vermietbare Fläche	
Wohnfläche:	1.332 m ²
Geschäftsfläche:	789 m ²
Stellplätze:	12
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 37.009,22
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 5.482,89
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	Denkmalschutz
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 2.400.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 5.898.417,20
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 2.875.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Connewitz
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	615
Flurstücke:	305
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	1.492 m ²
Mietfläche:	4.000 m ²
c) Errichtungsjahr	1996
d) Anschaffungsjahr	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.500.000,00
Nebenkosten:	EUR 690.273,05
Anschaffungskosten:	EUR 7.190.273,05
f) vermietbare Fläche	
Wohnfläche	ca. 1.650 m ²
Gewerbefläche	ca. 2.350 m ²
Tiefgaragenplätze:	49
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 234.814,78
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 10.345,89
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 5.100.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 15.110.324,34
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 – 04509 Leipzig, Ratzelstraße 166/Kiewer Straße 1-5

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Schönau
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	675
Flurstücke:	182/56, 182/59
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	17.876 m ²
Mietfläche:	9.330 m ²
c) Errichtungsjahr	
	1993 / Erweiterung 2009
d) Anschaffungsjahr	
	2016
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 12.600.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.196.696,72
Anschaffungskosten:	EUR 13.796.696,72
f) vermietbare Fläche	
Büro- u Geschäftsflächen:	9.330 m ²
Stellplätze:	170
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 63.071,44
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 485.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 32.670,75
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	
	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	
	Grundschild ohne Brief zu EUR 7.400.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 21.042.385,78
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	
	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	
	EUR 13.500.000,00



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

a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Leipzig
Amtsgericht:	Leipzig
Blatt:	8265-8286
Flurstücke:	4951
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.186 m ²
Mietfläche:	12.600 m ²
c) Errichtungsjahr	1995/2016
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 29.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.938.926,85
Anschaffungskosten:	EUR 31.838.926,85
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	6.100 m ²
Gewerbe, Wohnungen, Arztpraxe	6.500 m ²
Stellplätze (Tiefgarage):	174
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 264.626,96
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.703.900,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 18.208,94
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschuld ohne Brief zu EUR 9.265.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 53.638.779,11
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 33.500.000,00

D – 39114 Magdeburg, Herrenkrug 3

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Magdeburg
Amtsgericht:	Magdeburg
Blatt:	47270
Flurstücke:	5/2, 10000, 10001, 7/1, 10003, 10007, 10008, 10012, 10014
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	26.353 m ²
Mietfläche:	12.319 m ²
c) Errichtungsjahr	1994
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 27.900.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.914.074,25
Anschaffungskosten:	EUR 29.814.074,25
f) vermietbare Fläche	
Hotel:	12.319 m ²
Stellplätze auf Grundstück/benachbart:	4/196
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 55.909,19
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 294.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 22.645,76
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 11.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 40.084.537,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertrags- und Vergleichswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 28.200.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Norf
Amtsgericht:	Neuss
Blatt:	6072
Flurstücke:	327 und 328
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.555 m ²
Mietfläche:	3.283 m ²
c) Errichtungsjahr	2006
d) Anschaffungsjahr	2006
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 6.465.000,00
Nebenkosten:	EUR 472.034,97
Anschaffungskosten:	EUR 6.937.034,97
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Neben- und Lagerflächen):	3.283 m ²
Stellplätze:	62
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 23.520,98
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 106.700,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 8.038,46
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 4.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 12.651.100,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 7.550.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Babelsberg
Amtsgericht:	Potsdam
Blatt:	8242 und 8243
Flurstücke:	179/10, 179/12, 587
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	22.145 m ²
Mietfläche:	16.792 m ²
c) Errichtungsjahr	1998
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 31.000.000,00
Nebenkosten:	EUR 2.560.937,49
Anschaffungskosten:	EUR 33.560.937,49
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe:	16.792 m ²
Stellplätze:	380
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 427.020,38
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 964.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 37.673,37
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 15.000.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 39.307.167,11
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 29.107.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Ratingen
Amtsgericht:	Ratingen
Blatt:	16270
Flurstücke:	856 und 959
Anteile:	Flurstück 856: 3/4; Flurstück 959: 1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.858 m ²
Mietfläche:	6.767 m ²
c) Errichtungsjahr	1994 / Mieterausbauten 1997
d) Anschaffungsjahr	2007
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 13.700.000,00
Nebenkosten:	EUR 892.574,73
Anschaffungskosten:	EUR 14.592.574,73
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lager- und Nebenflächen):	6.767 m ²
Stellplätze:	117
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 1.674.173,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 2.143.600,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR -6.200,32
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 5.200.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 23.64.500,00
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 12.535.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Bad
Amtsgericht:	Salzgitter
Blatt:	6893, 10932, 10948, 10962
Flurstücke:	7, 2/28, 12/9, 8/1, 8/2, 2/27, 2/33, 9/4, 9/6, 10/1, 10/4, 11/2, 12/3, 2/26, 2/30, 4/4, 5/1, 5/2, 5/3, 12/14, 12/15
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	23.225 m ²
Mietfläche:	9.319 m ²
c) Errichtungsjahr	2008
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 23.535.060,00
Nebenkosten:	EUR 1.637.208,23
Anschaffungskosten:	EUR 25.172.268,23
f) vermietbare Fläche	
Geschäft/Gewerbe:	9.319 m ²
Stellplätze:	319
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 47.415,40
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 445.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 27.840,06
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 12.500.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 22.822.313,50
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 20.855.000,00

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Beckendorf
Amtsgericht:	Winsen (Luhe)
Blatt:	440, 450 und 480
Flurstücke:	32/12, 31/14, 32/13, 56/9, 32/57, 33/3
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	15.665 m ²
Mietfläche:	10.420 m ²
c) Errichtungsjahr	2007 / 2011 / 2015
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 17.700.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.598.764,44
Anschaffungskosten:	EUR 19.298.764,44
f) vermietbare Fläche	
Lagerfläche:	8.045 m ²
Büro (inkl. Sanitär- und Nebenflächen):	2.375 m ²
Ladestationen LKW:	59
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 136.100,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 17.676,00
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	Grundschuld ohne Brief zu EUR 8.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.680.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 16.570.000,00

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Zwickau
Amtsgericht:	Zwickau
Blatt:	16255
Flurstücke:	1011, 1011/m
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.030 m ²
Mietfläche:	7.037 m ²
c) Errichtungsjahr	2019
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 18.948.950,09
Nebenkosten:	EUR 1.860.033,59
Anschaffungskosten:	EUR 20.808.983,59
f) vermietbare Fläche	
Büro (inkl. Lagerflächen):	7.037 m ²
Stellplätze:	160
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 27.713,15
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 109.900,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 39.253,56
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 9.900.000,00 (Simultanhaftung)
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 23.031.994,50
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertrags- und Sachwertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 16.160.000,00

3.4. Immobilien in Grundstücksgesellschaften

A – 1100 Wien, Favoritenstraße 73

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

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



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	01101 Favoriten
Bezirksgericht	Favoriten
Einlagezahl:	940
Grundstücksnummer:	231
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.660 m ²
Mietfläche:	11.562 m ²
c) Errichtungsjahr	2024
d) Anschaffungsjahr	2022
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 88.245.311,33
Nebenkosten:	EUR 3.073.974,73
Anschaffungskosten:	EUR 91.319.286,06
f) vermietbare Fläche	
Büro:	5.354 m ²
Gewerbe (inkl Lagerfläche):	4.382 m ²
TG-Stellplätze:	110
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 15.249,21
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 148.300,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 27,00.
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	EUR 35.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 78,286.018,72
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 67.650.000,00

3.5. Grundstücksgesellschaften und Beteiligung an Komplementärgesellschaften

LLB Immo Beteiligungs GmbH

Heßgasse 1, 1010 Wien, FN 575525k

Gründungsjahr: 2021

Gesellschafter:

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

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

Vermögensaufstellung zum Stichtag

Anlagevermögen	EUR	0,00
Umlaufvermögen	EUR	21.030,96
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	7.623,00
Darlehen des LLB Semper Real Estate	EUR	0,00
Darlehen eines Dritten	EUR	0,00

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

CTK Projekt GmbH & Co KG

Heßgasse 1, 1010 Wien, FN 564233f

Erwerbsjahr: 2022

Komplementär

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

Kommanditist:

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

Gesellschaftskapital:	EUR	20,00
Anschaffungskosten der Beteiligung	EUR	88.245.311,35
Anschaffungsnebenkosten	EUR	3.073.974,73

Vermögensaufstellung zum Stichtag

Anlagevermögen	EUR	67.650.000,00
Umlaufvermögen	EUR	3.000.168,52
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	624.155,03
Darlehen des LLB Semper Real Estate	EUR	0,00
Darlehen eines Dritten	EUR	34.416.666,66

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

D) BANKGUTHABEN

Summe Bankguthaben	EUR	40.844.992,13	6,51 %
---------------------------	-----	---------------	--------

Forderungen gegenüber Kreditinstituten

Initial Margin	EUR	400.000,00	0,06 %
Variation Margin	EUR	460.000,00	0,07 %

Summe Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	860.000,00	0,14 %
---	-----	------------	--------

E) SONSTIGES VERMÖGEN

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Mietenforderungen	EUR	11.795.814,62	1,88 %
Betriebskostenverrechnungen	EUR	1.186.005,97	0,19 %
Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten)	EUR	5.650.652,74	0,90 %

Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	EUR	18.632.473,33	2,97 %
---	-----	---------------	--------

Zinsansprüche

aus Kontokorrentguthaben	EUR	210.392,75	0,03 %
aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %
aus Wertpapieren	EUR	0,00	0,00 %

Summe Zinsansprüche	EUR	210.392,75	0,03 %
----------------------------	-----	------------	--------

Andere Vermögensgegenstände

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	1.450.000,00	0,23 %
Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	1.858.574,03	0,30 %
Noch nicht aktivierte Anschaffungsnebenkosten	EUR	0,00	0,00 %
Sonstige Forderungen	EUR	268.808,99	0,04 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %

Summe andere Vermögensgegenstände	EUR	22.420.249,10	0,57 %
--	-----	---------------	--------

<u>Forderungen aus Grundstücks-Gesellschaften</u>	EUR	1.500.053,03	0,24 %
---	-----	--------------	--------

F) VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen

Aufgenommenes Kapital	EUR	-412.035.629,24	-65,68 %
Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	-4.164.665,31	-0,66 %

Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen EUR -416.200.294,55 -66,34 %

Lieferantenverbindlichkeiten

Grundstückskäufe und Bauvorhaben	EUR	-2.838.281,55	-0,45 %
Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-142.001,76	-0,02 %

Summe Lieferantenverbindlichkeiten EUR -2.980.283,31 -0,48 %

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	-1.894.455,14	-0,30 %
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-610.455,16	-0,10 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
Zinsen aus Kontokorrentguthaben	EUR	0,00	0,00 %
Zinsen aus Geldhandel	EUR	0,00	0,00 %

Summe sonstige Verbindlichkeiten EUR -2.504.910,30 -0,40 %

Rückstellungen EUR -27.976.384,19 -4,46 %

Verbindlichkeiten, die im Rechenjahr eingegangen wurden:

	Stand am Beginn des Rechenjahres	Veränderung	Stand am Ende des Rechenjahres
aus Kreditaufnahmen	-446.798.933,00	30.598.638,45	-416.200.294,55
Lieferantenverbindlichkeiten	-486.225,61	-2.494.057,70	-2.980.283,31
aus der Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00	0,00
sonstige Verbindlichkeiten	-1.395.422,11	-1.109.488,19	-2.504.910,30

G) GESAMTÜBERSICHT / Nettobestandswert

Vermögensstand		Kurswert in EUR	Fondsvermögen
Wertpapiere		13.769.829,84	2,19 %
Derivative Instrumente		-327.367,69	0,05 %
Immobilien und immobilienähnliche Rechte ¹⁾		998.176.690,96	
davon bebaute Grundstücke:	927.604.970,98		146,25 %
davon Wohnungseigentum:	0,00		0,00 %
davon in Bau befindliche Immobilien:	0,00		0,00 %
davon sonstige Immobilien:	0,00		0,00 %
davon über Grundstücks-Gesellschaften-In Bau befindliche Immobilien:	70.571.719,98		11,25 %
Beteiligungen		-244.474,41	
davon Beteiligung an Komplementärgesellschaft:	35.000,00		0,01 %
davon Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaft:	-279.474,41		-0,04 %
Bankguthaben		41.704.992,13	6,65 %
Sonstiges Vermögen		23.920.302,13	3,18 %
Vermögen insgesamt		<u>1.076.999.972,96</u>	
Verbindlichkeiten		-421.685.488,16	-67,22 %
Rückstellungen		-27.976.384,19	-4,46 %
Nettobestandswert		<u>627.338.100,61</u>	100,00 %

¹⁾ inklusive Anschaffungsnebenkosten (EUR 32.502.690,96)

Anteilwert Ausschüttungsanteile	EUR 111,26
Umlaufende Ausschüttungsanteile	2.108.638,49643 Stück

Anteilwert Ausschüttungsanteile I	EUR 111,81
Umlaufende Ausschüttungsanteile I	123.672 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile	EUR 163,41
Umlaufende Thesaurierungsanteile	1.797.972,94917 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile I	EUR 165,90
Umlaufende Thesaurierungsanteile I	296.908,267 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile	EUR 170,37
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile	103.241,55166 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile I	EUR 173,26
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile I	105.258 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 2023 gezahlte Vergütungen in EUR

2023

Anzahl Mitarbeiter per 31.12.2023	inkl. Karenzen: 25 bzw. 21,16 FTEs / exkl. Karenzen: 24 bzw. 20,16 FTEs
fixe Vergütungen	1.780.669,21
variable Vergütungen	173.701,96
Summe Vergütungen für Mitarbeiter	1.954.371,17
Anzahl Risikoträger	4 bzw. 4 FTE
Vergütungen für Führungskräfte	660.077,34
Vergütungen für sonstige Risikoträger	123.778,96
Summe Vergütungen für Risikoträger	783.856,30
Summe Vergütungen für sonstige Mitarbeiter	1.170.514,87

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

VI. ANGABEN ZU NACHHALTIGKEIT

1. NACHHALTIGKEITSBEZOGENE INFORMATIONEN

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

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

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

Gemeinsam mit den Anforderungen an Vollständigkeit, Aktualität, Relevanz und Vergleichbarkeit zählen „Transparenz“ und „Überprüfbarkeit“ zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung und den Anforderungen der "EU-Taxonomie-Verordnung" (VO (EU) 2020/852). Das Ziel, als Gesellschaft und in den Produkten nachhaltig zu agieren, wird weiter intensiv verfolgt und in die laufenden Prozesse und Abläufe der Gesellschaft integriert. Dahingehende Maßnahmen werden für sämtliche Immobilien des LLB Semper Real Estate schrittweise vorgesehen. Die Digitalisierung des Datenbestands in einer Datenbank in Kombination mit Objekt- und Verbrauchsdaten wurde weiter vorangetrieben und eine ESG-Datenbank mit gebäudetechnischen Kennzahlen, Energieausweisen, Zertifikaten und Taxonomiekonformität aufgebaut. Alle Daten dienen als Basis für weitere notwendige Berichterstattung und automatisierte Reportings sowie zukünftig zur nachhaltigen Strategieentwicklung. Zusätzlich wurde die in der Vergangenheit beauftragte Erstellung der Dekarbonisierungspfade (CRREM-Analyse) abgeschlossen.

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

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

Die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen bei Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (sogenannte "Principal Adverse Impacts", kurz PAIs) ist kein verbindlicher Bewertungsfaktor bei Investmententscheidungen. Die LLB Immo KAG analysiert die im Anhang der Delegierten

Verordnung zur Disclosure Verordnung angeführten Indikatoren auf Ebene des Fonds. Es werden aktuell folgende Indikatoren zur Analyse herangezogen: Fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Abfall.

2. UMGANG MIT NACHHALTIGKEITSRISIKEN BEI DER OBJEKTAUSWAHL

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

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

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

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

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

Bewirtschaftung

Ein wichtiger Bestandteil bei den Aktivitäten des Managements ist die Portfoliobewirtschaftung. Die steigenden Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit finden auch dabei schrittweise Anwendung. Für sämtliche Immobilien des LLB Semper Real Estate liegt der Status der Taxonomiefähigkeit vor, um die Berücksichtigung bei Entscheidung bei sämtlichen Maßnahmen vorzubereiten. Es werden laufend Kennzahlen zu Energieverbräuchen, Klimarisiken und Taxonomie erfasst. Energieausweise werden nach Bedarf erneuert, um den gebäudetechnischen Informationsstand aktuell zu halten und Angaben für Reportings zu erhalten. Der interne Prozess zum Umgang mit Nachhaltigkeit wurde überarbeitet und die zu erwartenden Anforderungen bei der Digitalisierung der Daten aufgenommen. Die Immobiliendaten inklusive Nachhaltigkeitsaspekten werden in einer zentralen Immobiliendatenbank zentral gesammelt.

Die Erweiterung der Datenbasis für die weitere Analyse und Ermittlung weiterer Kennzahlen für die Veröffentlichung wird laufend vorangetrieben. Das ESG-Rating wurde in einer Datenbank erfasst und weitere ESG-Kennzahlen erhoben. In einem ersten Schritt wird der Ist-Zustand der Immobilie (z.B.: Zusammensetzung Betriebskosten und Energieverbrauch, Barrierefreiheit, Anzahl Fahrradständer, Vorhandensein von E-

Tankstellen, etc.) erfasst und zweckmäßige Verbesserungsmaßnahmen evaluiert. Diese Informationen sollen mit Verbrauchsdaten der Objekte und Taxonomie-Informationen kombiniert werden.

Für die LLB Immo KAG liegt eine Nachhaltigkeitsstrategie vor. Mindestens quartalsweise finden Abstimmungstermine statt, um die weitere strategische nachhaltige Ausrichtung, aufsichtsrechtlichen Anforderungen und weitere operative Schritte zu planen. Der interne Prozess zum Umgang mit Nachhaltigkeit wurde überarbeitet und die zu erwartenden Anforderungen bei der Digitalisierung der Daten aufgenommen. Mit externen Dienstleistern (Hausverwaltungen, technische Objektbetreuer, etc.) wurden Möglichkeiten einer digitalen Verarbeitung vorhandener Verbrauchsdaten besprochen. Durch Erhebungsdaten gewerblicher Mieter und Installationen von Energiemonitoring soll die Erhebung und Qualität von ESG-Daten laufend optimiert werden. Eine Ausweitung auf Mietflächen in Zusammenarbeit mit den Mietern wird langfristig angestrebt.

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

Mit dem Erwerb des Immobilienprojekts "Tlapa, Favoritenstraße 73-75, 1100 Wien" wurde im zweiten Quartal 2024 die größte Immobilie des LLB Semper Real Estate ÖGNI Platin und taxonomiekonform nach Fertigstellung übernommen. Das im Herbst 2023 fertiggestellte Jobcenter in Chemnitz wurde 2024 mit einer DGNB gold Zertifizierung ausgezeichnet. Ohne dazu verpflichtet zu sein, wurden bei einzelnen Einzelhandelsflächen im Zuge der Neugestaltung von Flächen die Lampen durch LED-Beleuchtung ersetzt und einige Immobilien des Portfolios verfügen bereits über Photovoltaik-Anlagen.

Liquiditätsveranlagung in Fonds

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

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

VII. IMMOBILIENMÄRKTE

Allgemein

Das Jahr 2024 brachte für die einzelnen Immobilienteilmärkte nicht jene Erholung, welche noch zu Jahresanfang erhofft wurde. Der Zinssenkungszyklus startete verspätet, die antizipierten Zinssenkungen erfolgten nicht im erwarteten Ausmaß. Hinzu kam eine allgemein angespannte wirtschaftliche Lage aufgrund der sich eintrübenden Konjunktur vor allem in Europa sowie eine ambivalente geopolitische Situation mit Krisenherden, welche sich auch nach Jahren nicht befrieden ließen. Dies machte sich – wie schon in den vergangenen Jahren – deutlich bei der Investitionsbereitschaft der potenziellen Anleger bemerkbar. Ausgehend vom Transaktionsvolumen im Jahr 2021 hat sich dieses beispielsweise im wichtigsten europäischen Investmentmarkt Deutschland in den zwei Folgejahren jeweils halbiert und kam somit auf einem Wert von ca. 25 %. In den ersten drei Quartalen 2024 war das Transaktionsvolumen mit jenem des Vorjahres zu vergleichen, erst im vierten Quartal war eine Erholung zu verzeichnen. Insgesamt war in 2024 bei Anzahl und Volumen der Transaktionen eine Steigerung zu verzeichnen, wenn auch von sehr bescheidenem Niveau ausgehend.

Ab dem vierten Quartal 2024 war – wie bereits oben ausgeführt – eine Steigerung des Interesses an Immobilieninvestitionen zu verzeichnen. Mit ein Grund war die Tatsache, dass aufgrund der gutachterlichen Abwertungen neue realistische Bewertungsniveaus erreicht wurden, welche von Investoren als attraktiv eingeschätzt wurden. Die Kreditzinsen profitierten bereits von den eingeleiteten Zinssenkungen. Besonders langfristig fixe Zinsen erschienen zunehmend interessant. Da auch viele Investoren die letzten beiden Jahre in einer Wartestellung verbracht haben, erwachte nunmehr das Interesse. Die Struktur der Käufer hatte sich jedoch geändert. Dominierten bis zum Jahr 2022 institutionelle Investoren wie beispielsweise Versicherungen, Pensionskassen und Immobilienfonds, sind es nun die Family Offices, Privatstiftungen, vermögenden Privatinvestoren und "Family & Friends-Investorenclubs", welche den Ton angeben.

Österreich

Der Immobilienmarkt in Österreich hat sich im Jahr 2024 noch leicht rückläufig entwickelt, das Transaktionsvolumen lag mit insgesamt bei EUR 2,7 Milliarden nochmals unter dem schon niedrigen Vorjahr.

Ausländische Investoren waren weiterhin in der Minderheit, so dass rund 80% des Transaktionsvolumens auf österreichische Investoren entfiel. Auf der Verkäuferseite dominierten die institutionellen Investoren, auf der Käuferseite private Personen und Immobiliengesellschaften. Im vierten Quartal machte sich eine Stabilisierung bzw. eine Belebung des Marktes bemerkbar. Nach Markteinschätzungen scheint die Wende im Marktzyklus erreicht zu sein, so dass Käufer und Verkäufer wieder verstärkt zueinander finden.

Im Fokus der Investoren standen 2024 das Büro- sowie das Wohnsegment, das einen starken Zuwachs verzeichnen konnte. Die Renditen stabilisierten sich und waren im Wohnbereich bereits wieder leicht rückläufig, was darauf hindeutet, dass die Preiskorrektur der vergangenen Jahre abgeschlossen ist. Das Niveau der stabilisierten Renditen liegt weit über dem Tiefpunkt des Jahres 2022.

Deutschland

Der Investmentmarkt in Deutschland entwickelte sich in 2024 – vor allem im vierten Quartal – bereits positiv, die Transaktionsvolumina stiegen um 15% gegenüber dem Vorjahreswert. Das Investmentvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland lag in Summe bei rund EUR 25,9 Mrd. Die Rückkehr der Investoren machte sich an der Anzahl der Transaktionen bemerkbar, die um rund 16% stieg. Der Anteil ausländische Investoren stieg nach den Rückgängen der letzten Jahre wieder an, liegt allerdings weiterhin unter den Jahren 2021 und 2022.

Das stärkste Segment waren Logistikimmobilien mit einem Anteil von rund 27%, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien. Das Bürosegment leidet weiterhin am schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Die Renditen im Gewerbeimmobilienbereich stabilisierten sich im Jahr 2024 und es folgte eine Seitwärtsbewegung. Im Wohnimmobiliensegment stiegen die Transaktionsvolumina im vergangenen Jahr nach dem Tiefststand 2023 verglichen mit den anderen Nutzungsarten am stärksten an und betragen rund EUR 8 Mrd. Die Renditen im Wohnimmobilienbereich stabilisierten sich wie in den anderen Segmenten, die Spitzenrendite liegt knapp über 3%. Durch den rückläufigen Wohnungsneubau stiegen die Wohnungsmieten insbesondere in Ballungsräumen weiter an.

VIII. AUSBLICK

Die LLB Immo KAG sah sich im Oktober 2023 aufgrund des raschen Rückgangs der liquiden Mittel in Folge von Anteilscheinrückgaben und des allgemein herausfordernden Umfeldes an den Immobilienmärkten gezwungen, die Auszahlung des Rückgabepreises von Fondsanteilen auszusetzen, um die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds im Interesse der Anleger sicherzustellen.

Die ausgesetzte Auszahlung Rückgabepreises zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung darf gemäß den gesetzlichen Vorgaben maximal 24 Monate dauern.

Trotz großer Anstrengungen seitens der LLB Immo KAG und dem Abschluss von 15 Objektverkäufen seit der Aussetzung ist es nicht gelungen, ausreichend Liquidität für die Erfüllung der aktuell vorliegenden sowie bis Oktober noch zu erwartenden Verkaufsaufträge unter gleichzeitiger Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität des Fonds zu schaffen.

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

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

Die Zahlenangaben im Rechenschaftsbericht werden auf Basis der letzten Preisberechnung im Kalenderjahr 2024 dargestellt, und etwaige Auswirkungen der getroffenen Entscheidung sind daher noch nicht enthalten. Die laufenden Bewertungen der Immobilien werden, wie gesetzlich vorgesehen, weiter fortgeführt und von unabhängigen Gutachtern vorgenommen. Der Verkauf der Immobilien wird den gesetzlichen Vorgaben folgend so rasch wie möglich das Interesse der Anteilhaber während durchgeführt. Die Entwicklung der Performance ist von der laufenden Bewirtschaftung sowie den Verkäufen der Immobilien abhängig. Wertverluste beim Verkauf der Immobilien im gesetzlich vorgegebenen Rahmen können im Laufe der Abwicklung nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Abwicklung wird die LLB Immo KAG die Immobilien im Fonds gemäß den Vorgaben des Immobilien-Investmentfondsgesetzes so rasch wie möglich unter Beachtung der Interessen der Anleger verwerten.

Die aus Objektverkäufen generierte Liquidität wird regelmäßig an die Anteilscheininhaber ausgeschüttet werden. Eine erste Teilauszahlung wird voraussichtlich im 4. Quartal 2025 erfolgen können.

IX. ANLAGEPOLITIK

Die Anlagepolitik des LLB Semper Real Estate war im vergangenen Jahr unverändert. Der Fokus lag auf Investmentstandorten am deutschen und österreichischen Immobilienmarkt und einem ausgewogenen Nutzungsmix.

Während der Abwicklung erfolgen weiterhin notwendige Investitionen in das Portfolio, um die Attraktivität der Objekte für Mieter und potentielle Käufer zu gewährleisten.

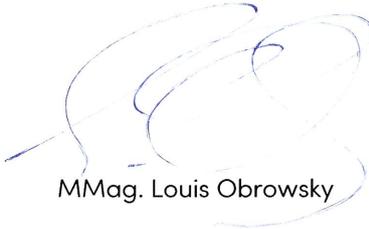
Im Rahmen der Abwicklung werden alle im Fonds befindlichen Immobilien in den kommenden Jahren veräußert.

Wien, am 29. April 2025

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.



Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA



MMag. Louis Obrowsky



Michael Schoppe, M.Sc.

X. STEUERLICHE BEHANDLUNG

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

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	-6,3141	-6,3141	-6,3141	-6,3141
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0792	0,0792	0,0792	0,0792
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	-6,3934	-6,3934	-6,3934	-6,3934
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	3,7819	3,7819	3,7819	3,7819
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	2,6115	2,6115	2,6115	2,6115
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-6,0256	-6,0256	-6,0256	-6,0256
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	2,2437	2,2437	2,2437	2,2437
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0792	0,0792	0,0792	0,0792
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-6,3141	-6,3141	-6,3141	-6,3141
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	-5,2883	-5,2883		-5,2883
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten.	0,0000	0,0000		0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.
 Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger
 In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare
 Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

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

Rechnenschaftsbericht 2024 LLB Semper Real Estate Seite 72 von 92

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	-9,2653	-9,2653	-9,2653	-9,2653
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1164	0,1164	0,1164	0,1164
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	-9,3817	-9,3817	-9,3817	-9,3817
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	5,5477	5,5477	5,5477	5,5477
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	3,8340	3,8340	3,8340	3,8340
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfonderträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-8,8438	-8,8438	-8,8438	-8,8438
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	3,2961	3,2961	3,2961	3,2961
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,1164	0,1164	0,1164	0,1164
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-9,2653	-9,2653	-9,2653	-9,2653
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	-7,7586	-7,7586		-7,7586
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten.	0,0000	0,0000		0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.
Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger
In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

1) Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.

2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.

Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.

3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	-9,6697	-9,6697	-9,6697	-9,6697
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1213	0,1213	0,1213	0,1213
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß § 14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	-9,7910	-9,7910	-9,7910	-9,7910
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	5,7920	5,7920	5,7920	5,7920
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	3,9989	3,9989	3,9989	3,9989
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-9,2275	-9,2275	-9,2275	-9,2275
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	3,4354	3,4354	3,4354	3,4354
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,1213	0,1213	0,1213	0,1213
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs.2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-9,6697	-9,6697	-9,6697	-9,6697
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)	-8,0989	-8,0989		-8,0989
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten.	0,0000	0,0000		0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt.
Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger
In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

1) Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.

2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.

Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.

Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.

3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	-6,0480	-6,0480	-6,0480	-6,0480
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,0879	0,0879	0,0879	0,0879
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	-6,1359	-6,1359	-6,1359	-6,1359
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	3,5607	3,5607	3,5607	3,5607
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	2,5752	2,5752	2,5752	2,5752
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-6,0494	-6,0494	-6,0494	-6,0494
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	2,4887	2,4887	2,4887	2,4887
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0879	0,0879	0,0879	0,0879
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-6,0480	-6,0480	-6,0480	-6,0480
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	-5,0731	-5,0731		-5,0731
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch ALF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten.	0,0000	0,0000		0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

Sämtliche Zahlenangaben wurden in Bezug auf die am Abschlussstichtag in Umlauf befindlichen Anteile ermittelt. Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger. In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

1) Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.

2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen. Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.

Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.

3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
Fondsergebnis der Meldeperiode	-8,9744	-8,9744	-8,9744	-8,9744
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1304	0,1304	0,1304	0,1304
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß § 14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	-9,1048	-9,1048	-9,1048	-9,1048
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000			0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	5,2836	5,2836	5,2836	5,2836
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	3,8212	3,8212	3,8212	3,8212
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-8,9765	-8,9765	-8,9765	-8,9765
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	3,6929	3,6929	3,6929	3,6929
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000			0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,1304	0,1304	0,1304	0,1304
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000		
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs. 2 KStG)				0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-8,9744	-8,9744	-8,9744	-8,9744
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	-7,5278	-7,5278		-7,5278
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch ALF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten	0,0000	0,0000		0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen				
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

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

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

In Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare

Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

1) Der KESt-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KESt einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.

2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen. Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.

Bei Kundendepots, die dem KESt-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.

3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KESt-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KESt wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

LLB Semper Real Estate (I) VT		31.12.2024			AT0000A1Z1A2
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung	
Fondsergebnis der Meldeperiode	-9,3663	-9,3663	-9,3663	-9,3663	-9,3663
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1362	0,1362	0,1362	0,1362	0,1362
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	-9,5025	-9,5025	-9,5025	-9,5025	-9,5025
Zuzüglich					
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Einbehaltene inländische Abzugsteuer auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Personensteuer auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000				0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	5,5129	5,5129	5,5129	5,5129	5,5129
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	3,9897	3,9897	3,9897	3,9897	3,9897
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden					
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-9,3701	-9,3701	-9,3701	-9,3701	-9,3701
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	3,8572	3,8572	3,8572	3,8572	3,8572
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000				0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,1362	0,1362	0,1362	0,1362	0,1362
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert	0,0000	0,0000			
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§22 Abs.2 KStG)					0,0000
Summe Ausschüttungen vor Abzug KESt ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzanzahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	-9,3663	-9,3663	-9,3663	-9,3663	-9,3663
Ausschüttung (vor Abzug KESt), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Korrekturbeträge 2)					
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KESt-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	-7,8554	-7,8554			-7,8554
Korrekturbetrag Ausschüttung für Anschaffungskosten Fußnote: umfasst auch AIF-Einkünfte vermindert die Anschaffungskosten.	0,0000	0,0000			0,0000
Anrechenbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge					
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KESt-Abzug unterliegen					
Zinserträge, soweit nicht gemäß DBA steuerfrei	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausländische Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Ausschüttungen ausländischer Subfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Summe KESt-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)					
Inlandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Ausschüttungen von inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KESt auf Erträge des Immobilienfonds	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

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

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.

XI. BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Rechenschaftsbericht

Prüfungsurteil

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

LLB Semper Real Estate
Immobilienfonds gemäß ImmoInvFG iVm AIFMG,

bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 31. Dezember 2024, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes (AIFMG) und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 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.

Hervorhebung eines Sachverhaltes

Wir verweisen auf den Rechenschaftsbericht „VIII. Ausblick“ Seite 69, wo beschrieben wird, dass nach Ende des Rechnungsjahres am 23. April 2025 die Verwaltung des LLB Semper Real Estate durch die LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ordentlich gekündigt wurde. Die Abwicklung des Fonds beginnt mit 24. Oktober 2025. Die Zahlenangaben im Rechenschaftsbericht werden auf Basis der letzten Preisberechnung im Kalenderjahr 2024 dargestellt und etwaige Auswirkungen der getroffenen Entscheidung sind daher noch nicht enthalten. Wertverluste beim Verkauf der Immobilien im gesetzlich vorgegebenen Rahmen können im Laufe der Abwicklung nicht ausgeschlossen werden. Unser Prüfungsurteil ist im Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht eingeschränkt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Rechenschaftsbericht, ausgenommen die Vermögensaufstellung, die

Ertragsrechnung, die sonstigen in Anlage B ImmoInvFG sowie in § 20 Abs. 2 AIFMG vorgesehenen Angaben und den Bestätigungsvermerk.

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

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

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Rechenschaftsbericht

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts einschließlich der Angaben sowie ob der Rechenschaftsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Georg Blazek.

Wien
30. April 2025

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Georg Blazek
Wirtschaftsprüfer

INFORMATIONSPFLICHTEN GEGENÜBER ANLEGERN GEMÄß § 21 AIFMG

Berechnung des Gesamtrisikos

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

Überschreitung Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Überschreitungen der Risikolimits.

Einhaltung der Veranlagungsgrenzen gemäß AIFMG / ImmoInvFG

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

Hebelfinanzierung

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

AIF Bruttomethode

Höchster Wert im Rechenjahr	167,52 % (30.9.2024)
Maximaler Wert	300 %

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im Rechenjahr	170,01 % (30.9.2024)
Maximaler Wert	200 %

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

Anteil an schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen (direkt): 153,93 %

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, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens fünf Jahren, sofern die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit bis zum Kapitaltilgungszeitpunkt dieser im Fondsvermögen gehaltenen Vermögenswerte längstens drei Jahre beträgt;
5. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5 % des Fondsvermögens nicht überschreiten.

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

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

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

Pensionsgeschäfte

- Pensionsgeschäfte dürfen im gesetzlich zulässigen Umfang eingesetzt werden.

Wertpapierleihe

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

Derivative Instrumente

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

Als derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG gelten abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger 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 Behaltdauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anteilhaber dient.
- Insbesondere Verwaltungsgebühren und Zinserträge sowie Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung werden über die Rechnungsperiode zeitlich abgegrenzt verbucht.

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

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

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

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

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

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

Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

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

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

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

Berechnungsmethode NAV

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

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

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

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

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

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

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

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

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

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

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

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

Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorscheurechnung

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds entspricht dem Kalenderjahr.

Grundsätze der Vorscheurechnung

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

Für den Immobilienfonds können Ausschuttungsanteilscheine 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.

Ertragnisverwendung bei Ausschuttungsanteilscheinen (Ausschütter)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträgnisse (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditatsgewinne) 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.

Ertragnisverwendung 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 ausuzahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

Ertragnisverwendung 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 Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 Einkommensteuergesetz vorliegen.

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

Ertragnisverwendung 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 Anteilhabern gehalten werden können, die entweder nicht der inländischen Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen oder bei denen die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 94 Einkommensteuergesetz bzw. für eine Befreiung von der Kapitalertragsteuer vorliegen.

Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

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

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

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

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

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

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

Die Depotbank erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung von bis zu 0,10 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte errechnet wird.

Die KAG für Immobilien erhält für die Fondsbuchhaltung und Rechnungslegung, Bewertung der Vermögenswerte eine jährliche Gebühr (Administrationsgebühr) von bis zu 0,10 % des Fondsvermögens, die aufgrund der Monatsendwerte anteilig errechnet wird.

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

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

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

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

Anhang

Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten

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

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

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

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

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

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

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

3. Börsen in außereuropäischen Ländern

- | | | |
|-------|----------------------------------|--|
| 3.1. | Australien: | Sydney, Hobart, Melbourne, Perth |
| 3.2. | Argentinien: | Buenos Aires |
| 3.3. | Brasilien: | Rio de Janeiro, Sao Paulo |
| 3.4. | Chile: | Santiago |
| 3.5. | China: | Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange |
| 3.6. | Hongkong: | Hongkong Stock Exchange |
| 3.7. | Indien: | Mumbai |
| 3.8. | Indonesien: | Jakarta |
| 3.9. | Israel: | Tel Aviv |
| 3.10. | Japan: | Tokyo, Osaka, Nagoya, Fukuoka, Sapporo |
| 3.11. | Kanada: | Toronto, Vancouver, Montreal |
| 3.12. | Kolumbien: | Bolsa de Valores de Colombia |
| 3.13. | Korea: | Korea Exchange (Seoul, Busan) |
| 3.14. | Malaysia: | Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad |
| 3.15. | Mexiko: | Mexiko City |
| 3.16. | Neuseeland: | Wellington, Auckland |
| 3.17. | Peru | Bolsa de Valores de Lima |
| 3.18. | Philippinen: | Philippine Stock Exchange |
| 3.19. | Singapur: | Singapur Stock Exchange |
| 3.20. | Südafrika: | Johannesburg |
| 3.21. | Taiwan: | Taipei |
| 3.22. | Thailand: | Bangkok |
| 3.23. | USA: | New York, NYCE American, New York Stock Exchange (NYSE), Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati, Nasdaq |
| 3.24. | Venezuela: | Caracas |
| 3.25. | Vereinigte Arabische
Emirate: | Abu Dhabi Securities Exchange (ADX) |

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.

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

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

5. Börsen mit Futures und Options Märkten

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