

HALBJAHRESBERICHT 2023

gemäß § 13 ImmoInvFG

LLB Semper Real Deutschland

für den Berichtszeitraum vom
1. Jänner 2023 bis 30. Juni 2023

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
I. AKTUELLE ORGANE	3
II. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS	4
1. FONDSERGEBNIS	4
2. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS	5
III. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE	6
IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG	7
1. WERTPAPIERE	7
2. IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE	8
3. BANKGUTHABEN	21
4. SONSTIGES VERMÖGEN	21
5. VERBINDLICHKEITEN	22
6. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT	23
V. NACHHALTIGKEITSBERICHT	24
VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES JAHRES	28

I. AKTUELLE ORGANE

Verwaltungsgesellschaft

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

Aufsichtsrat

Kommerzialrat Karl Timmel (Vorsitzender), Wien

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

Mag. Anton Werner, Klosterneuburg

Mag. (FH) Katrin Pertl, Wien

Mag. Alexandre Loyoddin, EFA, CFP, Wien

Dipl. VW Bernhard Schmitt, Vaduz

Mag. Markus Wiedemann, Vaduz

Staatskommissäre

AD Gerald Bichler, Wien

Mag. Philipp Viski Hanka (Stellvertreter), Wien

Geschäftsführung

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

MMag. Louis Obrowsky, Wien

Michael Schoppe, M.Sc., Wien

Prokura

Mag. Karin Baumgartner, MSc, Wien

Depotbank (Verwahrstelle)

Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, Wien

Bankprüfer

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft, Wien

II. ERTRAGSRECHNUNG UND ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

1. FONDSERGEBNIS

Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge		3.701.103,61	
Baurechtszins		0,00	
Betriebskostenverrechnung und sonstige Erträge		71.153,07	
Dotierung Instandhaltungsrücklage		-740.221,47	
Ausgaben des Hauseigentümers/Bewirtschaftungskosten		-483.125,04	
Zinsverrechnung aus Treuhandkosten		1.335,24	
Hausverwaltung			
Finanzierungskosten:			
Interest Rate Swaps	0,00		
Kreditzinsen	-483.503,38		
sonstige Finanzierungskosten	<u>-12.568,15</u>	-496.071,53	
Steuern/Gebühren		0,00	
ausländische Ertragssteuern		-209.930,40	
sonstige Kosten		<u>0,00</u>	
			1.844.243,48

Bewertungsergebnis

Ergebnis der Neubewertung	-694.000,00		
Herstellungsaufwendungen	0,00		
Gutachterkosten	-57.182,40		
anteilige Auflösung Anschaffungsnebenkosten	<u>-591.109,75</u>	-1.342.292,15	
Veräußerungsergebnis		0,00	
Kürzung gem. § 14(4) ImmoInvFG		<u>268.458,43</u>	
			-1.073.833,72

Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinserträge			
aus Bankguthaben		318.116,58	
aus Wertpapieren		0,00	
Negativzinsen		<u>0,00</u>	
			318.116,58

Allgemeine Aufwendungen

Aufwendungen der Verwaltung			
für die Fondsverwaltung	-554.674,85		
für die Depotbank	<u>-65.255,87</u>	-619.930,72	
sonstige Aufwendungen		<u>-13.242,53</u>	
			-633.173,25

Ertrags- und Aufwandsausgleich

Gewinne aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Verluste aus dem Abgang von Wertpapieren		0,00	
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG		<u>520.662,11</u>	

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

520.662,11

Korrektur Tagestransaktionen

9.637,96

Veränderung des nicht realisierten Fondsergebnisses

Nicht realisierte Vermögensveränderungen in Wertpapiere (Gewinne)	0,00		
---	------	--	--

III. VERGLEICHENDE ÜBERSICHT ÜBER DIE LETZTEN FÜNF RECHNUNGSJAHRE

Tranchen für LLB Semper Real Deutschland

Datum	Fondsvermögen gesamt	Ausschüttungstranche			Thesaurierungstranche				Vollthesaurierungstranche		
		errechneter Wert je Ausschüttungsanteil	Ausschüttung je Ausschüttungsanteil	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Thesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvFG	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Wertentwicklung (Performance)
31.12.2023	125.827.638,90	106,61	3,96	3,76 %	118,78	4,31	0,00	3,76 %	118,78	4,31	3,76 %
31.12.2021	113.071.985,52	105,12	2,40	2,78 %	114,47	2,59	0,00	2,78 %	114,47	2,59	2,78 %
31.12.2020	111.482.994,70	104,35	2,09	2,13 %	111,37	2,09	0,00	2,12 %	111,37	2,09	2,12 %
31.12.2019 ¹⁾	88.159.191,97	105,04	2,90	0,80 %	109,05	3,06	0,00	0,80 %	109,05	3,06	0,80 %

¹⁾ Erster Rechnungsabschluss per 31.12.2019 (= Rumpfrechnungsjahr)

Tranchen für LLB Semper Real Deutschland Select (Abkürzung "Select")

Datum	Fondsvermögen gesamt	Ausschüttungstranche			Thesaurierungstranche				Vollthesaurierungstranche		
		errechneter Wert je Ausschüttungsanteil	Ausschüttung je Ausschüttungsanteil	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Thesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Auszahlung gem. § 14 Abs 1 ImmoInvFG	Wertentwicklung (Performance)	errechneter Wert je Vollthesaurierungsanteil	zur Thesaurierung verwendeter Ertrag	Wertentwicklung (Performance)
31.12.2022	125.827.638,90	106,38	3,95	3,76 %	118,78	4,31	0,00	3,76 %	118,78	4,31	3,76 %
31.12.2021	113.071.985,52	104,90	2,40	2,78 %	114,47	2,59	0,00	2,78 %	114,47	2,59	2,78 %
31.12.2020	111.482.994,70	104,35	2,30	2,13 %	111,37	2,09	0,00	2,12 %	111,37	2,09	2,12 %
31.12.2019	88.159.191,97	105,04	2,90	3,44 %	109,05	3,06	0,00	3,44 %	109,05	3,06	3,44 %
31.12.2018	76.700.971,53	104,15	2,62	3,13 %	105,42	0,00	2,66	3,13 %	105,42	2,66	3,13 %

IV. VERMÖGENSAUFSTELLUNG

1. WERTPAPIERE

Bisher erfolgte weder eine Veranlagung in Wertpapiere, die zur amtlichen Notierung an einer Wertpapierbörse zugelassen sind, noch eine Veranlagung in Wertpapiere, die auf einem anderen geregelten Markt gehandelt werden.

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

2. IMMOBILIEN UND IMMOBILIENGLEICHE RECHTE

Immobilienübersicht

Bestandsimmobilien	Anschaffungs- kosten gesamt (EUR)	Anschaffungs- nebenkosten (EUR)	Mittelwert / Verkehrswert (EUR)
D – 12351 Berlin, Rudower Straße 90-94	15.330.059,53	1.130.059,53	14.445.000,00
D – 09111 Chemnitz, Promenadenstraße 3	8.800.838,38	800.838,38	8.615.000,00
D – 09111 Chemnitz, Zwickauer Straße 13	7.687.518,23	577.518,23	7.125.000,00
D – 01099 Dresden, Kamenzer Straße 24-28	10.248.202,12	1.048.202,12	10.000.000,00
D – 90762 Fürth, Gebhardtstraße 8a	11.727.630,65	627.630,65	12.235.000,00
D – 06124 Halle/Saale, Am Treff 5	17.072.024,25	1.769.076,25	16.600.000,00
D – 39118 Magdeburg, Hermann-Hesse-Straße 1A	6.508.872,71	708.872,71	7.060.000,00
D – 14641 Nauen, Dammstraße 7a/9	16.590.334,61	1.343.494,01	15.900.000,00
D – 14462 Potsdam, Horstweg 96	11.752.291,62	1.260.291,62	11.265.000,00
D – 18435 Stralsund, Carl-Heydemann-Ring 98	15.550.792,04	1.192.625,04	15.005.000,00
D – 92637 Weiden, Franz-Zebisch-Straße 15	15.260.342,12	805.342,12	15.285.000,00
In Bau befindliche Immobilien	Kaufpreis gesamt nach Fertigstellung (EUR)	Mittelwert / Verkehrswert (EUR)	Im Fondsvermögen verbucht (EUR)
D – 01157 Dresden, Gohliser Straße 32, 34, 36	15.035.800,00	15.200.000,00	420.000,00
		Gesamt	133.955.000,00

D – 12351 Berlin, Rudower Straße 90-94

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Hotel in Berlin mit Flughafennähe. Das Objekt wurde 1994 errichtet und laufend instandgehalten. Das Hotel verfügt über 156 Zimmer, diese verteilen sich auf 112 Doppel- und 44 Einzelzimmer.

Das Hotel liegt etwas außerhalb der Stadtmitte, aber aufgrund der guten öffentlichen Anbindung (verschiedene U-Bahn- und Buslinien) ist man schnell im Stadtzentrum. Darüber hinaus ist auch der neue Flughafen BER mit dem Auto in rund 15 Minuten erreichbar. Das Hotel der 3-Sterne Kategorie bietet ein gutes Preis-Leistungsverhältnis.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Buckow
Amtsgericht	Neukölln
Blatt:	8862
Flurstücke:	3/3314
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.741 m ²
Mietfläche:	6.744 m ²
c) Errichtungsjahr	1992-94; Umbau/Erweiterung 2007
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 14.200.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 1.130.059,53</u>
Anschaffungskosten:	EUR 15.330.059,53
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Hotel:	6.540,50 m ²
Gewerbe:	203,50 m ²
TG-/Außen-Stellplätze:	80/1
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 1.578,09
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 275.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 5.876,32
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 4.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 17.155.000,00
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 14.445.000,00

D – 09111 Chemnitz, Promenadenstraße 3

Das moderne sechsgeschossige Bürohaus befindet sich am Rande der Chemnitzer Innenstadt (am Schlossteich). Das Objekt befindet sich in einem guten Zustand, da laufend Instandhaltungen durchgeführt werden. Zudem ist das Bürohaus gut an den ÖPNV angebunden, zwei Bushaltestellen sind in ca. 5 Gehminuten erreichbar. Das Gebäude ist nahezu vollvermietet, unter anderem ist eine Fläche von rd. 3.000m² langfristig an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Chemnitz
Amtsgericht	Chemnitz
Blatt:	7519
Flurstücke:	550/10
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.012 m ²
Mietfläche:	5.701 m ²
c) Errichtungsjahr	1993-95; Sanierung 2016/17
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 8.000.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 800.838,38</u>
Anschaffungskosten:	EUR 8.800.838,38
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Büro:	5.701,21 m ²
TG-Stellplätze:	97
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 7.745,13
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 59.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 5.625,03
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 3.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 14.891.357,27
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 8.615.000,00

D – 09111 Chemnitz, Zwickauer Straße 13

Das B&B Hotel mit 105 Zimmern steht in Chemnitz im Stadtteil Kaßberg und weist eine gute Auslastung auf. Die Liegenschaft liegt zentral westlich des Stadtzentrums. Im näheren Umfeld befindet sich die Messe Chemnitz, zwei wichtige Veranstaltungszentren sowie die Technische Universität. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich in fußläufiger Reichweite.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Chemnitz
Amtsgericht	Chemnitz
Blatt:	24753
Flurstücke:	2210/3 u. 2211/21
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.336 m ²
Mietfläche:	2.045 m ²
c) Errichtungsjahr	2020
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 7.110.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 577.518,23</u>
Anschaffungskosten:	EUR 7.687.518,23
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Hotel:	2.045 m ²
Stellplätze:	19
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 5.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 1.703,08
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 5.652.000,00
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 7.125.000,00

D – 01099 Dresden, Kamenzer Straße 24-28

Das Objekt befindet sich in Dresden im Szenenviertel des Stadtteils Äußere Neustadt. Das Straßenbild des Gründerzeitviertels ist von alten restaurierten Häusern, kleinen Gassen und verwinkelten Hinterhöfen geprägt, verschiedene Kulturangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Kamenzer Straße ist ortsansässigen als Kulturmeile bekannt, hier finden sich zahlreiche Galerien, kleine Läden und Restaurants sowie Bars die zum Verweilen einladen. Die Immobilie selbst ist derzeit vollvermietet und weist einen guten Mietermix aus. Neben den Mikroapartments befindet sich eine Kindertagesstätte sowie ein Netto Supermarkt im Haus. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch Busse und Straßenbahn gegeben, diese liegen in Fußreichweite.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Dresden - Neustadt
Amtsgericht:	Dresden
Blatt:	1002
Flurstücke:	644/2, 652, 653, 654/1, 2452/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	2.382 m ²
Mietfläche:	3.219 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2008
d) Anschaffungsjahr	
	2022
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 9.200.000,00
Nebenkosten:	EUR 1.048.202,12
Anschaffungskosten:	EUR 10.248.202,12
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Geschäftsflächen:	1.060 m ²
Kindergarten:	1.043 m ²
Wohnflächen:	756 m ²
Stellplätze:	131
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 114.020,14
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 75.600,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 12.876,09
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 5.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 10.523.345,50
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 10.000.000,00

D – 90762 Fürth, Gebhardtstraße 8a

Der attraktive Hotelneubau in der Metropolregion Nürnberg mit 87 Zimmern und 16 Apartments wurde 2018 fertiggestellt und in Betrieb genommen. Die Zimmer in der obersten Etage sind größer und verfügen über Terrassen. Die Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen ist die größte Wirtschaftsregion Nordbayerns und wichtiger Dienstleistungsstandort. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich in fußläufiger Reichweite. Das Hotel liegt nahe des Hauptbahnhofs sowie der Innenstadt, so ist eine direkte Verbindung nach Nürnberg sichergestellt. Es besteht ein langfristiger Festpachtvertrag mit der bonitätsstarken Hotelgruppe NOVUM.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Fürth
Amtsgericht	Fürth
Blatt:	37319
Flurstücke:	1117/12
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	3.915 m ²
Mietfläche:	4.920 m ²
c) Errichtungsjahr	
	2018
d) Anschaffungsjahr	
	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 11.100.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 627.630,65</u>
Anschaffungskosten:	EUR 11.727.630,65
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Hotel:	4.920 m ²
TG-Stellplätze:	66
g) Art der Betriebskostenverrechnung	
	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 6.589,00
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	
	EUR 3.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	
	EUR 2.938,16
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 3.900.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 10.495.800,00
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 12.235.000,00

D – 06124 Halle/Saale, Am Treff 5

Das Objekt liegt in Halle an der Saale und es handelt sich um einen innerstädtischen Nahversorger in Form eines Fachmarktzentrums (FMZ), welcher im April 2021 ins Fondsvermögen übernommen wurde. In der direkten Nachbarschaft befinden sich einige Wohnhausanlagen von denen das FMZ Halle-Neustadt gut zu Fuß erreichbar ist. Der Standort bietet eine hohe Visibilität durch die Lage. Die abgeschlossenen Mietverträge verfügen über lange Laufzeiten. Das Fachmarktzentrum hat zwei Lebensmittel als Ankermieter sowie einen Drogeriemarkt und eine Apotheke.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Halle-Neustadt
Amtsgericht	Halle (Saale)
Blatt:	1064
Flurstücke:	101
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	12.899 m ²
Mietfläche:	5.472 m ²
c) Errichtungsjahr	2021
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 15.302.948,00
Nebenkosten:	EUR 1.769.076,25
Anschaffungskosten	EUR 17.072.024,25
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Geschäft/Gewerbe:	5.472 m ²
Stellplätze:	112
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 88.047,40
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 3.412,60
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundsschuld ohne Brief zu EUR 8.025.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 13.295.000,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 16.600.000,00

D – 39118 Magdeburg, Hermann-Hesse-Straße 1A

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus in Magdeburg. Die Stadt Magdeburg ist Hauptstadt des Landes Sachsen-Anhalt und liegt an der mittleren Elbe. Das Objekt wurde 1998 errichtet und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Der Hauptmieter ist Netto mit einer Mietrestlaufzeit bis 2034. Weitere Mieter sind Wohnungsmieter und die gemeinnützige Organisation Malteser, die die Wohnungsmieter auch teilweise in ihrem täglichen Leben unterstützt.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Magdeburg
Amtsgericht:	Magdeburg
Blatt:	105573
Flurstücke:	3025/2
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	6.990 m ²
Mietfläche:	ca. 5.170 m ²
c) Errichtungsjahr	1998
d) Anschaffungsjahr	2017
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 5.800.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 708.872,71</u>
Anschaffungskosten:	EUR 6.508.872,71
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Geschäft/Gewerbe:	ca. 1.900 m ²
Büro:	ca. 980 m ²
Wohnflächen:	ca. 2.290 m ²
TG-/Außen-Stellplätze:	68/118
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 19.628,42
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 241.500,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 9.545,72
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	Grundschild ohne Brief zu EUR 2.500.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 10.396.500,27
Deckungsgrad:	100%
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 7.060.000,00

D – 14641 Nauen, Dammstraße 7a/9

Bei der Liegenschaft in Nauen handelt es sich um ein Fachmarktzentrum, welches im Jahre 1993 erbaut und im Jahre 2017 umgebaut und erneuert wurde. Nauen liegt im Berliner Speckgürtel (ca. 20 km nordwestlich Berlins), ist durch die S-Bahn von Berlin direkt erschlossen und weist ein stark steigendes Bevölkerungswachstum auf.

Das Nauener Karrée befindet sich in einer zentralen Einkaufslage (Hauptverkehrsstraße) mit direkter Verbindung zum Innenstadtkern sowie zum Bahnhof.

Neben den Einzelhandelsmietern (u.a. Rewe, Netto, dm, KIK und Ernsting's family) sind weitere Mieter das Gemeinschaftswerk Pflege & Wohnen, eine Apotheke, Ärzte sowie weitere Büros. Es besteht ein strategischer Leerstand, welcher aufgrund der bestehenden Nachfrage (Erweiterungen bestehender Mieter, Wohnungen, Büros) im Rahmen der Bewirtschaftung neu konzipiert, umgebaut und vermietet werden kann.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Nauen
Amtsgericht:	Nauen
Blatt:	1303, 4574 und 6708
Flurstücke:	96, 97, 98, 100/2, 93, 100/3, 100/5
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	16.084 m ²
Mietfläche:	12.056 m ²
c) Errichtungsjahr	1993, Umbau 2017
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 15.246.840,60
Nebenkosten:	<u>EUR 1.343.494,01</u>
Anschaffungskosten:	EUR 16.590.334,61
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Geschäft/Gewerbe (inkl. Keller- und Lagerflächen):	9.004 m ²
Büro/Praxis:	1.978 m ²
Wohnfläche:	487 m ²
TG-/Außenstellplätze:	111/146
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 15.131,44
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 132.000,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 8.301,06
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 7.000.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 19.850.899,20
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 15.900.000,00

D – 14462 Potsdam, Horstweg 96

Das vierstöckige Bürogebäude wurde 1993 errichtet und befindet sich in Potsdam, der Hauptstadt des Landes Brandenburg. Das Objekt wurde laufend instandgehalten. Derzeit ist der Hauptteil des Büros langfristig an einen staatlichen Mieter vermietet. Aufgrund der vorliegenden Ausstattung und der flexiblen Grundrisse ist eine potenzielle Nachvermietbarkeit gegeben. Der Potsdam Hauptbahnhof ist in nur 5 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Potsdam
Amtsgericht	Potsdam
Blatt:	10610
Flurstücke:	8/3, 9/6
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	5.137 m ²
Mietfläche:	4.417 m ²
c) Errichtungsjahr	1993
d) Anschaffungsjahr	2018
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 10.492.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 1.260.291,62</u>
Anschaffungskosten:	EUR 11.752.291,62
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Büro:	4.417 m ²
TG-/Außen-Stellplätze:	58/34
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 153.503,48
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 92.200,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 4.195,69
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 4.250.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 13.351.800,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung der Discounted Cashflow-Methode bzw. nach dem Ertragswertverfahren.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 11.265.000,00

D – 18435 Stralsund, Carl-Heydemann-Ring 98

Das gepflegte Bürogebäude wurde 2003 am Rande der Innenstadt von Stralsund errichtet. Die Innenstadt und der Bahnhof sind gut fußläufig erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gegeben. Die Hansestadt Stralsund liegt an der Ostsee und gehört zum Landesteil Vorpommern.

Das Objekt ist langfristig an zwei staatliche Mieter vermietet. Die Liegenschaft wurde 2019/2020 entsprechend den Anforderungs- und Ausstattungsvorgaben des Mieters angepasst.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Stralsund
Amtsgericht	Stralsund
Blatt:	14871
Flurstücke:	251/4, 252/7, 255/1, 255/3, 294/6, 294/9, 294/11, 294/12
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	13.226 m ²
Mietfläche:	10.618 m ²
c) Errichtungsjahr	2003
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 14.358.167,00
Nebenkosten:	<u>EUR 1.192.625,04</u>
Anschaffungskosten:	EUR 15.550.792,04
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Büro:	10.618 m ²
Garagen-/Außen-Stellplätze:	5/212
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt mit den Mietern verrechnet und sind daher nur als Durchlaufposten zu betrachten.
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 17.795,93
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	EUR 50.600,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 29.649,81
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	Grundschild ohne Brief zu EUR 5.850.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 24.466.400,00
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 15.005.000,00

D – 92637 Weiden, Franz-Zebisch-Straße 15

Mieter der Immobilie ist die deutsche Post, die dort das europaweit größte und deutschlandweit einzige Versand- und Verwaltungszentrum für Sammlerbriefmarken und -münzen betreibt. Die Liegenschaft befindet sich im Industrie- und Gewerbegebiet Weiden West und ist gut an das Autobahnnetz angebunden. Das Objekt verfügt über 11 Rampentore und 36 vorbereitete, optionale Andienungstore. Es ist in zwei unabhängig voneinander stehende Bauteile gegliedert, in denen sich die Hallenfläche, Kantine, Sozialräume, Besprechungszimmer sowie Büroflächen befinden. Das Grundstück ist durch eine Ringstraße erschlossen.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Manteler Forst
Amtsgericht:	Weiden i.d.OPf.
Blatt:	354
Flurstücke:	53/30
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstücksgröße:	49.286 m ²
Mietfläche:	15.477,78 m ²
c) Errichtungsjahr	2001, Erweiterung 2004
d) Anschaffungsjahr	2019
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis:	EUR 14.455.000,00
Nebenkosten:	<u>EUR 805.342,12</u>
Anschaffungskosten:	EUR 15.260.342,12
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Logistik (inkl. Büro- und Sozialbereich):	15.477,78
Stellplätze:	210
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 400.400,00
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	EUR 9.457,77
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 7.200.000,00
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	EUR 22.140.691,00
Deckungsgrad:	100 %
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 15.285.000,00

D – 01157 Dresden, Gohliser Straße 32, 34, 36 (WERTRECHT)

Das Wohnprojekt wurde in Dresden im Stadtteil Löbtau in Massivbauweise errichtet. Entstanden sind 70 moderne Wohnungen mit 2-4 Zimmern und Freiflächen sowie 57 Tiefgaragenstellplätze. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den kleineren 2-Zimmer-Wohnungen. Die Übernahme des Objektes erfolgte nach dem Berichtsstichtag. Das zentrumsnahe Wohnviertel ist durch öffentliche Verkehrsmittel gut erschlossen, verschiedene Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Reichweite. Die ursprüngliche Adresse wurde von Penricher Straße 9 auf Gohliser Straße 32, 34, 36 geändert.



a) Lage und regionale Verteilung	
Grundbuch:	Löbtau
Amtsgericht	Dresden
Blatt:	723
Flurstücke:	416, 40/b
Anteile:	1/1
b) Größe	
Grundstückgröße:	3.690 m ²
Mietfläche:	4.048 m ²
c) Errichtungsjahr	in Bau (geplante Fertigstellung 2023)
d) Anschaffungsjahr	2020
e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis und Nebenkosten, oder Herstellungskosten	
Kaufpreis (Zahlung nach Baufortschritt):	EUR 15.035.800,00
f) vermietbare Fläche (bezogen auf die Anteile)	
Wohnflächen:	5.472 m ²
Stellplätze:	57
g) Art der Betriebskostenverrechnung	Das Objekt befindet sich noch in Bau
h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine
i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen	keine (noch in Bau)
j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden	keine (noch in Bau)
k) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung	keine
l) bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind	keine
m) Feuerversicherung, deren Versicherungssumme und Deckungsgrad	
Versicherungssumme:	keine (noch in Bau)
Deckungsgrad:	-
n) gewählte Bewertungsansätze	In Übereinstimmung mit den European Valuation Standards unter Anwendung des Ertragswertverfahrens.
Das arithmetische Mittel der zum gleichen Stichtag erfolgten Verkehrswertbewertung durch zwei Sachverständige gemäß § 29 (1) ImmoInvFG beträgt	EUR 15.200.000,00
Im Fondsvermögen verbuchtes Wertrecht (Differenz zwischen aktuellem Verkehrswert und zu zahlendem Kaufpreis)	EUR 420.000,00

3. BANKGUTHABEN

%-Anteil am
Fondsvermögen

Guthaben Kontokorrent	EUR	22.467.752,56	16,71 %
------------------------------	-----	---------------	---------

4. SONSTIGES VERMÖGEN

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung

Mietenforderungen	EUR	1.016.761,18	0,76 %
Betriebskostenverrechnungen	EUR	410.737,19	0,31 %
Verrechnung Hausverwaltung (inkl. Verwalteter Treuhandkonten)	EUR	0,00	0,00 %

Summe Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	EUR	1.427.498,37	1,06 %
---	-----	--------------	--------

Zinsansprüche

aus Kontokorrentguthaben	EUR	103.471,63	0,08 %
aus Geldhandel	EUR	35.784,91	0,03 %
aus Wertpapieren	EUR	0,00	0,00 %

Summe Zinsansprüche	EUR	139.256,54	0,10 %
----------------------------	-----	------------	--------

Andere Vermögensgegenstände

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	0,00	0,00 %
Verrechnung Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	163.808,12	0,12 %
Noch nicht aktivierte Anschaffungsnebenkosten	EUR	1.435.843,66	1,07 %
Sonstige Forderungen	EUR	12.140.224,40	9,03 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %

Summe andere Vermögensgegenstände	EUR	13.739.876,18	10,22 %
--	-----	---------------	---------

5. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen

Aufgenommenes Kapital	EUR	40.068.393,63	-29,80 %
Zinsen/Kreditnebenkosten	EUR	-245.697,44	-0,18 %

Summe Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	EUR	-40.314.091,07	-29,99 %
--	-----	----------------	----------

Lieferantenverbindlichkeiten

Grundstückskäufe und Bauvorhaben	EUR	-227.082,00	-0,17 %
Sonstige Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-24.206,91	-0,02 %

Summe Lieferantenverbindlichkeiten	EUR	-251.288,91	-0,19 %
---	-----	-------------	---------

Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung

Betriebskostenverrechnungen	EUR	0,00	0,00 %
Verrechnung Hausverwaltung	EUR	-445.433,64	-0,33 %

Summe Verbindlichkeiten aus der Grundstücksbewirtschaftung	EUR	-445.433,64	-0,33 %
---	-----	-------------	---------

<u>Verbindlichkeiten gegenüber der Kapitalanlagegesellschaft</u>	EUR	0,00	0,00 %
--	-----	------	--------

Sonstige Verbindlichkeiten

Verrechnung Umsatzsteuern	EUR	-11.427,89	-0,01 %
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-126.423,65	-0,09 %
Kautionen	EUR	0,00	0,00 %
Zinsen aus Kontokorrentguthaben		0,00	0,00 %
Zinsen aus Geldhandel		0,00	0,00 %

Summe sonstige Verbindlichkeiten	EUR	-137.851,54	-0,10 %
---	-----	-------------	---------

<u>Rückstellungen</u>	EUR	-3.039.029,76	-2,26 %
-----------------------	-----	---------------	---------

6. GESAMTÜBERSICHT / NETTOBESTANDSWERT

Vermögensstand	Kurswert in EUR	%-Anteil am Fondsvermögen
Wertpapiere	0,00	0,00 %
Derivative Instrumente	0,00	0,00 %
Immobilien und immobilienähnliche Rechte ¹⁾	140.850.756,57	
davon bebaute Grundstücke:	140.430.756,57	104,46 %
davon Wohnungseigentum:	0,00	0,00 %
davon in Bau befindliche Immobilien:	420.000,00	0,31 %
davon sonstige Immobilien:	0,00	0,00 %
Bankguthaben	22.467.752,56	16,71 %
Sonstiges Vermögen	15.306.631,09	11,39 %
Vermögen insgesamt	178.625.140,22	
Verbindlichkeiten	-41.148.665,16	-30,61 %
Rückstellungen	-3.039.029,76	-2,26 %
Nettobestandswert	134.437.445,30	100,00%

¹⁾ inklusive Anschaffungsnebenkosten (6.895.756,57)

Anteilwert Ausschüttungsanteile EUR 103,40
Umlaufende Ausschüttungsanteile 552.465,72872 Stück

Anteilwert Ausschüttungsanteile Select EUR 103,18
Umlaufende Ausschüttungsanteile Select 332.311 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile EUR 119,60
Umlaufende Thesaurierungsanteile 26.169,00358 Stück

Anteilwert Thesaurierungsanteile Select EUR 119,60
Umlaufende Thesaurierungsanteile Select 1 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile EUR 119,61
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile 122.460 Stück

Anteilwert Vollthesaurierungsanteile Select EUR 119,61
Umlaufende Vollthesaurierungsanteile Select 211.100 Stück

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

V. NACHHALTIGKEITSBERICHT

1. NACHHALTIGKEITSAUSRICHTUNG

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

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

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

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

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

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

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

2. AUSWAHLKRITERIEN

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

Der Umgang mit Nachhaltigkeit im Fonds wurde durch ein ÖGUT-Gutachten bewertet. Dabei wurden für die Beurteilung die Methodik und das Portfolio zugrunde gelegt. Der LLB Semper Real Deutschland erhält dabei eine Gesamtbeurteilung von 4,5 Punkten (auf einer Skala von -9 bis +9). Beim Ankauf von Projekten ist eine bereits vorhandene oder umsetzbare Gebäudezertifizierung zu prüfen. Für Bestandsobjekte, welche noch keine Zertifizierungskriterien erfüllen, werden Sanierungskonzepte erstellt, die nach Zeithorizont strukturiert die notwendigen Sanierungsmaßnahmen festlegen. Dabei finden auch die Anforderungen aus der Taxonomie Verordnung Berücksichtigung.

Positiv- bzw. Negativkriterien

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

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

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

Als **Ausschluss-Kriterien** gelten insbesondere und beispielsweise

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

Prozess zur Objektauswahl

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

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

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

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

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

Bewirtschaftung

Die Bewirtschaftungsphase einer Liegenschaft hat bei einem auf Bestandshaltung ausgelegten Immobilienfonds den größten Anteil an einem "Investment-Lebenszyklus". Neben einem festgelegten Prozess beim Ankauf ist daher auf die ständige Anpassung und Verbesserung während der Bewirtschaftung großes Augenmerk zu legen. Festgelegte Negativ- und Positivkriterien gelten sinngemäß auch als Ziele des laufenden Asset Management.

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

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

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

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

Die Erweiterung der Datenbasis für die weitere Analyse und Ermittlung weiterer Kennzahlen für die Veröffentlichung ab 2023 wird laufend vorangetrieben. Das ESG-Rating wurde in einer Datenbank erfasst und weitere ESG-Kennzahlen erhoben. Durch das Immobilienrating wird der Status jeden Gebäudes erhoben und fortgeschrieben. In einem ersten Schritt wird der Ist-Zustand der Immobilie (z.B.: Zusammensetzung

Betriebskosten und Energieverbrauch, Barrierefreiheit, Anzahl Fahrradständer, Vorhandensein von E-Tankstellen, etc.) erfasst und zweckmäßige Verbesserungsmaßnahmen definiert und evaluiert. Diese Informationen sollen mit Verbrauchsdaten der Objekte und Taxonomie-Informationen kombiniert werden.

Im Jahr 2022 wurde ein neuer Pachtvertrag mit einem Hotelpächter in Berlin verhandelt und Anfang 2023 abgeschlossen. Neuer Pächter ist die Whitbread-Gruppe mit einem Premier Inn – Hotel. Die Renovierung erfolgt nun nach nachhaltigen Kriterien und soll mit einer DGNB-Zertifizierung umgesetzt werden. Auch der Pächter investiert einen deutlichen Betrag in den nachhaltigen Umbau und wird das Hotel nachhaltig betreiben.

VI. VORSCHAU BIS ZUM ENDE DES JAHRES

Der seit dem Jahr 2017 bestehende Immobilienfonds LLB Semper Real Deutschland soll im Laufe des Geschäftsjahres durch weitere Immobilieninvestments ausgebaut werden. Der Fokus liegt dabei weiter im Gewerbeimmobilienbereich.

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

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

Die bisherigen Ergebnisse der tourlichen Bewertungen spiegeln im Wesentlichen die Gutachtungswerte des Vorjahres wider. Vergleichstransaktionen waren allerdings kaum ausfindig zu machen. Zu beobachten ist eine zunehmende Verunsicherung zahlreicher Marktteilnehmer hinsichtlich der Nachhaltigkeit des Bewertungsniveaus von Immobilien.

Die Geschäftsführung der LLB Immo KAG hat sich angesichts der dargelegten Unsicherheiten im Interesse der Anleger und im Einklang mit unseren regulatorischen Verpflichtungen dazu entschlossen, die Portfolios aller verwalteten Sondervermögen neu zu evaluieren und für all jene Objekte, bei denen eine wesentliche Wertveränderung nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnte, eine außerordentliche Sonderbewertung in Auftrag gegeben.

Auch für den LLB Semper Real Deutschland wurde das gesamte Portfolio auf Einzelobjektebene gescreent und aufgrund von Marktberichten, Vergleichstransaktionen und veränderten Parametern bei Mietverträgen sowie Bonitäten der Mieter die Objekte neu evaluiert. Bei dieser internen Bewertung konnten im LLB SRD keine Objekte identifiziert werden, bei denen eine wesentliche Wertveränderung – egal ob nach oben oder nach unten - nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Somit gab es hinsichtlich des LLB Semper Real Deutschland keine Anhaltspunkte, eine Sonderbewertung für einzelne Objekte in Auftrag zu geben.

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

Das Immobilienportfolio besteht zum 30.06.2023 aus elf Objekten mit einem Immobilienvolumen von knapp EUR 134 Mio. Eine Projektentwicklung in Dresden war kurz vor Fertigstellung und wurde im Juli 2023 vollvermietet übernommen. Das Objekt wird im zweiten Halbjahr in den Fonds aufgenommen.

Die Konzentration auf bodenständige und gut funktionierende Immobilien mit Mietern guter und ausgezeichneter Bonität und eine gezielte Streuung über mehrere Immobilien-Asset-Klassen macht sich auch in den derzeit wirtschaftlich schwierigen Zeiten bezahlt:

Der LLB Semper Real Deutschland verfügt über hervorragende Kennzahlen. Mit einer Vermietungsquote von über 96 Prozent weist er annähernd eine Vollvermietung des Portfolios auf. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der gewerblichen Mietverträge, als eine der wichtigsten Portfolio-Kennzahlen, wird durch den Erwerb langfristig vermieteter Immobilien sowie durch aktives Asset Management konsequent hoch gehalten und lag im Berichtszeitraum bei über 10 Jahren.

Die Immobilienquote des Fonds lag zum Stichtag bei rund 100 Prozent und die Liquiditätsquote bei 16,7 Prozent, mit Übernahme des Projekts in Dresden werden die Werte wieder im angestrebten Bereich liegen. Regelmäßige Investitionen in den Bestand eines Immobilienportfolios bilden die Basis für zukünftige, nachhaltige Erträge und

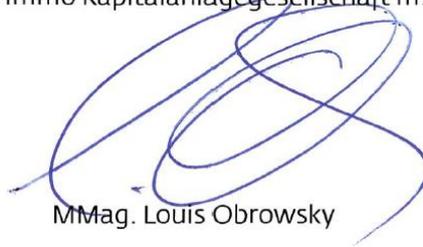
sind aus Sicht eines verantwortungsvollen Fondsmanagements unverzichtbar. Für die kontinuierliche Sanierung der Immobilien werden laufend Instandhaltungsmaßnahmen geplant, budgetiert und umgesetzt. Auch strategische Instandhaltungsmaßnahmen zur Aufwertung der Substanz werden hierbei immer wieder geprüft und abgestimmt.

Wien, am 30. August 2023

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.



Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA



MMag. Louis Obrowsky



Michael Schoppe, M.Sc.