

Reporting LLB Semper Real Estate

TEIL 1 Management Kommentar

3. Quartal 2024

a) Fondsmanagement

Im dritten Quartal 2024 setzte sich die ambivalente Stimmung auf den Immobilienmärkten fort. Die zweite Zinssenkung um 25 Basispunkte im September erfüllte lediglich die allgemeinen Erwartungen; eine nachhaltige Belebung des Immobilienmarktes im Allgemeinen und des Transaktionsmarktes im Besonderen ist bis dato jedoch ausgeblieben. Der Renditeanstieg bei Immobilien scheint annähernd ein Ende gefunden zu haben, die weiterhin äußerst restriktive Kreditvergabe der österreichischen und deutschen Kreditinstitute schränkt die Nachfrage nach Immobilien jedoch unvermindert ein. Auch wenn punktuell das Interesse an Transaktionen steigt, sehen wir, dass sich notwendige Verkaufspreise und Renditeanforderungen neuer Immobilieninvestoren noch nicht decken.

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 6,4 % auf Jahressicht (Stichtag 30. September 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. Dieser Anstieg um insgesamt 450 Basispunkte konnte auch an den Immobilienwerten nicht spurlos vorübergehen. Allerdings war zu beobachten, dass bei vielen Sachverständigen dieses neue Bewertungsniveau erst zeitverzögert in den Gutachten seinen Niederschlag fand. Am stärksten fielen die Abwertungen bei jenen Immobilien aus, welche gegen Ende des letzten Immobilienzyklus vor Beginn der Zinserhöhungen angekauft wurden. Dies gilt ebenso für neue, besonders nachhaltige Objekten an sehr guten Standorten wie Wien oder Berlin. Der Grund liegt darin, dass diese verhältnismäßig niedrige Kapitalisierungszinssätze aufwiesen und somit schon geringe Zinserhöhungen starke Wertveränderungen auslösten. Dem stehen zwar inflationsbedingt steigende Mieteinnahmen gegenüber, dieser Effekt wird allerdings erst im Zeitablauf voll wirksam.

Das Fondsmanagement des LLB Semper Real Estate (LLB SRE) hat sich angesichts der nachhaltig geänderten wirtschaftlichen Parameter frühzeitig – bereits im ersten Quartal 2023 – zu einer Sonderbewertung wesentlicher Teile des Portfolios entschlossen. Seitdem wurden weitere notwendige Wertanpassungen im Zuge touristischer Neubewertungen vorgenommen. Dennoch sind auch die Immobilien des LLB Semper Real Estate im aktuellen Marktumfeld in Zukunft nicht vor Wertkorrekturen gefeit.

Mittlerweile sind der 3-Monats-Euribor seit seinem Peak um 0,75 Prozentpunkte und der 20-Jahres-EUR-Swapsatz um über einen Prozentpunkt gesunken. Gleichzeitig stiegen durch großzügige Lohnrunden im deutschsprachigen Raum die Realeinkommen. Diese wirtschaftlichen Parameter werden sich stabilisierend – und in weiterer Folge sogar positiv – auf die Immobilienwerte auswirken. Allerdings wird dies wieder – wie schon bei den Abwertungen aufgrund des vorangegangenen Zinsanstiegs – zeitverzögert erfolgen. Im Einzelhandel profitieren derzeit Nahversorgungszentren mit einem hohen Anteil an Gütern des täglichen Bedarfs, Einkaufszentren tun sich derzeit deutlich schwerer aufgrund des hohen Mietniveaus. Zahlreiche Retailer sind – auch angesichts weiter steigender Onlineumsätze – nicht länger gewillt, diese Mieten zu akzeptieren und reduzieren Verkaufsflächen. Auch in innerstädtischen Einkaufsstrassen finden sich nach vielen Jahren der Vollvermietung zu jedem Preis wieder verfügbare Flächen. Logistik ist aufgrund des anhaltenden Trends zu Online-Umsätzen und des eingeschränkten Flächenangebotes stark nachgefragt, Hotels zählen nach der Corona-Pandemie zu den Gewinnern und haben im Regelfall neue Rekordniveaus bei Belegungszahlen und Raten erreicht. Büros entwickeln sich angesichts stabiler Home-Office-Regelungen schwächer.

Das Thema Liquidität ist für alle Anleger des LLB SRE weiterhin vorrangig. Zur Erhöhung der Fondsliquidität konnten in den vergangenen 12 Monaten 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 ist es 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. Die Wiederaufnahme der Anteilscheinrücknahme des Fonds wird erfolgen, sobald die liquiden Mittel für die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung unter Einhaltung der gesetzlichen Liquiditätserfordernisse sowie zur Erfüllung der bis dahin aufgelaufenen Rückgabewünsche von Anlegern ausreichen.

In Bezug auf die Portfoliostrategie kann der LLB Semper Real Estate 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.

b) Nachhaltigkeit

Die nachhaltige Ausrichtung der Immobilien-KAG sowie deren Fonds hat auch im derzeitigen Marktumfeld einen hohen Stellenwert bei den Aktivitäten des Managements und bleibt ein Bestandteil der Portfoliobewirtschaftung. Für alle Immobilien liegt ein ESG-Rating vor und es werden weitere ESG-Kennzahlen erhoben. Die Taxonomiefähigkeit der Immobilien wurde in einer Datenbank zentral erfasst. Zusätzlich wurde die Erstellung eines Dekarbonisierungspfades (CRREM-Analyse) für die Immobilien in Auftrag gegeben. Die Digitalisierung des Datenbestands in einer Datenbank in Kombination mit Objekt- und Verbrauchsdaten wird weiter vorangetrieben und soll als Basis für weitere notwendige Berichterstattung und automatisierte Reportings dienen. Zur Verbesserung von Nachhaltigkeitsanalysen und Ermittlung weiterer Kennzahlen für Veröffentlichungen und Berichte wird die Erweiterung der Datenbasis laufend vorangetrieben.

Der interne Prozess zum Umgang mit Nachhaltigkeit wird laufend angepasst und die zu erwartenden Anforderungen bei der Digitalisierung der Daten werden aufgenommen. Externe Dienstleister (Hausverwaltungen, technische Objektbetreuer, etc.) wurden mit dem Erfassen weiterer Objektdetails beauftragt und die Ergebnisse in die Datenbank eingefügt. Durch die geplante Installation von Energiemonitoring soll die Erhebung sowie die Qualität von ESG-Daten laufend optimiert werden.

Im Rahmen der LLB Immo KAG-Nachhaltigkeitsinitiative finden regelmäßig Abstimmungstermine statt, um die weitere strategische Ausrichtung, aufsichtsrechtlichen Anforderungen und weitere operative Schritte zu planen.

Bei Abschluss oder Erneuerung von Mietverträgen wird nach Möglichkeit mit den Mietern eine Vereinbarung zu einem "grünen Mietvertrag" - abgestimmt. Die Umsetzung einer Materialökologieliste bei der Vergabe von Baumaßnahmen wird weiterhin verfolgt. Bei der Planung und Durchführung umfangreicher Umbauarbeiten von Bestandsobjekten werden Maßnahmen umgesetzt, die eine Zertifizierung der Immobilien sowie das Erreichen der Taxonomie-Vorgaben unterstützen. Dabei müssen konkrete Maßnahmen stets an die Gegebenheiten der einzelnen Immobilien angepasst werden. Eine einheitliche Lösung für mehrere Immobilien des Portfolios wird es nicht geben.

c) Investment Management

Es wurde für die zum Verkauf selektierten Immobilien ein jeweils objektspezifischer Verkaufsprozess aufgesetzt. Für alle definierten Objekte sind passende Maklergesellschaften mit dem Verkauf beauftragt worden, für eine Vielzahl der Verkaufsobjekte sind mittlerweile Kaufangebote bzw. Letter of Intent für den beabsichtigten Ankauf seitens der Interessenten eingelangt.

Obwohl im dritten Quartal 2024 keine Verkaufstransaktionen finalisiert werden konnten – der Abschluss des Logistikportfolios verzögert sich aufgrund der notwendigen gremialen Zustimmungen der finanzierenden Banken, welche nach Ende der Berichtsperiode mittlerweile erfolgten – verliefen die Verkaufsgespräche positiv. Derzeit befinden sich eine Vielzahl von Immobilien des LLB Semper Real Estate in unterschiedlich weit fortgeschrittenen Verkaufsprozessen. Wir erwarten noch im vierten Quartal 2024 mehrere Vertragsabschlüsse im Rahmen von Verkaufstransaktionen. Das sich verbessernde wirtschaftliche Umfeld belebt den Transaktionsmarkt derzeit merklich.

Bei den bisher abgeschlossenen Verkaufstransaktionen konnte ein Verkaufserlös über oder nahe dem Schätzwert erzielt werden. Die aufsichtsrechtliche Möglichkeit des Verkaufs von Immobilien zu angemessenen Preisen ab dem Zeitpunkt der Verlängerung der Aussetzung der Auszahlung des Rücknahmepreises um weitere 12 Monate sollte in Einheit mit dem sich sukzessive verbessernden Transaktionsumfelds für eine deutliche Beschleunigung des Verkaufsprogramms und damit einer nachhaltigen Erhöhung der Liquiditätsquote in den nächsten Monaten führen.

Die geplanten Verkäufe dienen nicht ausschließlich der Liquiditätsbeschaffung, sondern auch dem strategischen Portfoliobereinigungsprogramm. Dies bedeutet, dass durch den Abschluss des dargestellten Verkaufsprogramms eine positive Auswirkung auf das Zielfortfolio in Bezug auf die bauliche Qualität, die Mieterbonität sowie den Nachhaltigkeitsansatz erwartet wird.

d) Asset Management

Im abgelaufenen Quartal konnte das Asset Management insgesamt rund 1.600 m² neu vermieten und Mietverträge auf rund 4.800 m² verlängern. Der Fokus liegt neben den Vermarktungsaktivitäten leerstehender Flächen und der vorausschauenden Verlängerung von Verträgen mit Bestandsmietern seit diesem Jahr insbesondere auf der Bereitstellung von für die Verkäufe relevanten Objekt- und Mieterunterlagen, der Befüllung der Datenräume sowie der Koordinierung und Durchführung diverser für den Liegenschaftsverkauf notwendiger Schritte auf Seiten des Asset Managements.

Drei ausgewählte Asset Management Erfolge

- **Büroobjekt Linke Wienzeile 246, 1150 Wien:** Mit einem Mieter aus dem sozialen Bereich konnte auf rund 1.000 m² ein Vertrag mit einer Laufzeit zwischen drei und zehn Jahren (je nach Teilfläche) abgeschlossen werden. Der vermietenseitige Ausbau beschränkt sich auf Malerarbeiten und teilweise Fußbodenerneuerungen.
- **FMZ "Arena Mattersburg", 7210 Mattersburg:** Mit dem Lebensmittelretailer Lidl Österreich konnte eine Verlängerung im Bestand auf 1.400 m² um sieben Jahre sowie eine Erweiterung auf 226 m² um zehn Jahre erzielt werden, sodass das Mietverhältnis nun bis Ende 2034 läuft. Die Miete wurde in Verbindung mit einer mietfreien Zeit von einem Monat leicht reduziert. Sonstige Incentives, Baukostenzuschüsse oder Ausbauten wurden nicht gewährt. Mit dem Gastromieter Pizzeria wurde der Vertrag um sieben Jahre auf ca. 200 m² bis Anfang 2031 verlängert. Weiter wurde eine bereits länger leerstehende Bürofläche langfristig an einen örtlichen Verein vermietet.
- **"Chemnitz Plaza", 09111 Chemnitz:** Mit dem langjährigen Einzelhandelsmieter Woolworth hat das Asset Management den Mietvertrag auf über 1.600 m² um fünf Jahre bis Ende 2031 verlängert. Bei gleichbleibender Miete wurde eine mietfreie Zeit von zwei Monaten gewährt.

Drei ausgewählte Asset Management Projekte

- **FMZ "Euromarkt", Siegfried-Marcus-Straße 7a-11, 8605 Kapfenberg:** Das Asset Management befindet sich in der Vermarktung einer im ersten Quartal 2025 zur Vermietung stehenden größeren Fläche, hat dazu zwei Maklerhäuser beauftragt und führt initiale Gespräche mit Mietinteressenten.
- **FMZ "Arena Mattersburg" 7210 Mattersburg:** Derzeit laufen Vermarktungsaktivitäten und Gespräche mit konkreten Mietinteressenten für eine Einzelhandelsfläche im Bauteil West, die ab Anfang 2025 zur Verfügung steht.
- **Büroobjekt Linke Wienzeile 246, 1150 Wien:** Derzeit laufen Gespräche mit dem größten Mieter der Liegenschaft auf rund 1.800 m² über eine vorzeitige Vertragsverlängerung von etwa fünf Jahren über das Jahr 2030 hinaus. Daneben wird die Möglichkeit der Installation eines Fernwärmeanschlusses geprüft.

e) Ausblick

In den kommenden Monaten wird der Fokus des Managements auf dem Verkauf von Liegenschaften zur Schaffung von Liquidität liegen. Aufsichtsrechtlich vorgesehene Bewertungsabschläge können in diesem Prozess nicht ausgeschlossen werden. Wesentlich für die Umsetzung dieser künftigen Verkaufserfolge wird das wirtschaftliche Umfeld sein.

Wie bereits ausgeführt, ist der gutachterliche Niederschlag der neuen Immobilienpreisniveaus mit Verzögerung erfolgt; nunmehr scheinen die neuen Bewertungsniveaus annähernd gefunden zu sein, allerdings können vereinzelt notwendige Wertanpassungen nicht ausgeschlossen werden. Für das Jahr 2025 und insbesondere die Folgejahre sind sowohl solide Vermietungs- als auch wieder positive Bewertungsergebnisse in Aussicht.

Die Stabilisierung der Renditeniveaus belebt derzeit den Transaktionsmarkt merklich. Vor diesem Hintergrund streben wir spätestens im Herbst 2025 eine Wiederaufnahme der Auszahlung des Rückgabepreises des LLB Semper Real Estate an. Wesentlich dafür ist aber auch die Entwicklung der Rückgabewünsche der Anleger, die bei Wiederaufnahme der Auszahlung des Rückgabepreises zu erfüllen sein werden.

Bei den einzelnen Immobilien-Teilmärkten zeichnen sich Silberstreifen am Horizont ab. Im Einzelhandelssektor werden Fachmarktzentren bzw. Nahversorger mit einem hohen Anteil an Gütern des täglichen Bedarfs reüssieren. Bei Büros wird sich die Nachfrage auf solche mit einem hohen Anteil an Mietern der öffentlichen Hand fokussieren. Logistik bleibt aufgrund steigender Onlineumsätze sowie in Zukunft weniger verfügbarer Flächen eine nachgefragte Nutzungsart. Und im Hotelbereich werden neben den bekannten Stadthotels Leisure-Hotels in ausgewählten mitteleuropäischen Destinationen zu den Gewinnern zählen.

Das Immobilienportfolio des LLB Semper Real Estate ist in Bezug auf Vermietungsgrad, Bonität der Mieter, Langfristigkeit der Mietverträge sowie regionale und sektorale Segmentierung unverändert gut aufgestellt. Dem Gedanken der Nachhaltigkeit wurde bei den letzten Transaktionen sowie in der laufenden Bewirtschaftung erhöhte Aufmerksamkeit zuteil. Die Summe aller durchgeführten und geplanten Maßnahmen führt nicht zu einer nachteiligen Veränderung der Portfolioqualität, in Bezug auf den Aspekt der Nachhaltigkeit wird das aktuelle Verkaufsprogramm sogar eine Verbesserung bewirken.

Reporting LLB Semper Real Estate

TEIL 2 Details Fonds

a) Immobilienfonds

Stichtag	30.09.2024
Fondsvolumen	€ 654 905 818
Immobilienvolumen	€ 1 024 884 000
Liquide Mittel	€ 43 953 903
Sonstige Vermögensgegenstände und Forderungen	€ 30 248 905
Kreditverbindlichkeiten	-€ 444 930 990
Sicherheitenkonten für Derivate	€ 750 000
Liquiditätsquote in %	7,76%
Fremdfinanzierungsgrad in % (vom Immobilienvolumen)	43,41%
Investitionsgrad in %	156,49%

b) Performance

AT0000622980
Retail
Auflage 1.7.2004

Performance seit Tranchen-/Fondsaufgabe p.a.	3,00%
Performance 1 Jahr	-6,39%
Performance 3 Jahre p.a.	-1,77%
Performance 5 Jahre p.a.	-0,52%
Performance aktuelles Kalenderjahr	-3,17%



* Chart zeigt die Retail-Tranche;
Performance Ergebnisse der Vergangenheit lassen keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Investmentfonds zu.

c) Kennzahlen Immobilienportfolio

Brutto-Mietrendite	5,96%
Anzahl Immobilien	47
Mietflächen gesamt	453 265
Vermietungsgrad (nach Mieteinnahmen)	95,95%
Vermietungsquote Österreich (nach Mieteinnahmen)	96,13%
Vermietungsquote Deutschland (nach Mieteinnahmen)	95,85%
WAULT in Jahren	10,31

Reporting LLB Semper Real Estate

TEIL 3 Portfolioauswertungen zum 30.09.2024

Objektstandorte

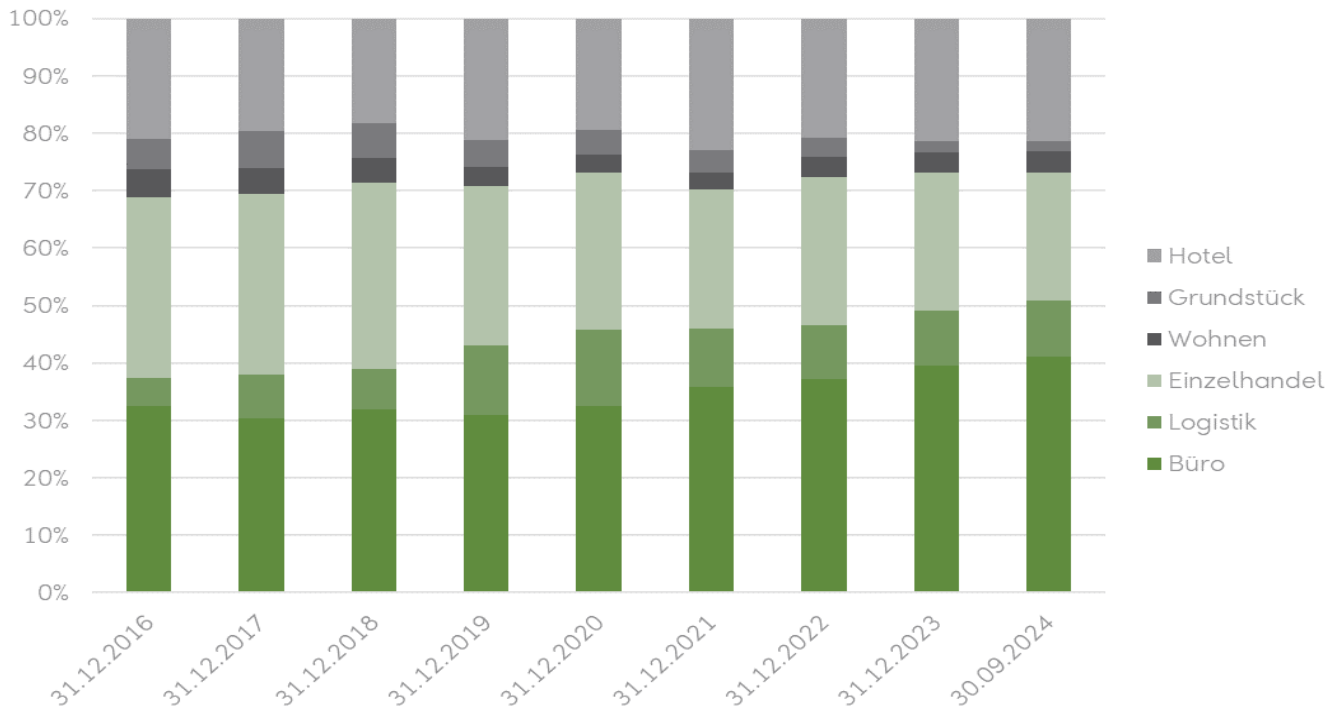


Restlaufzeiten der Mietverträge



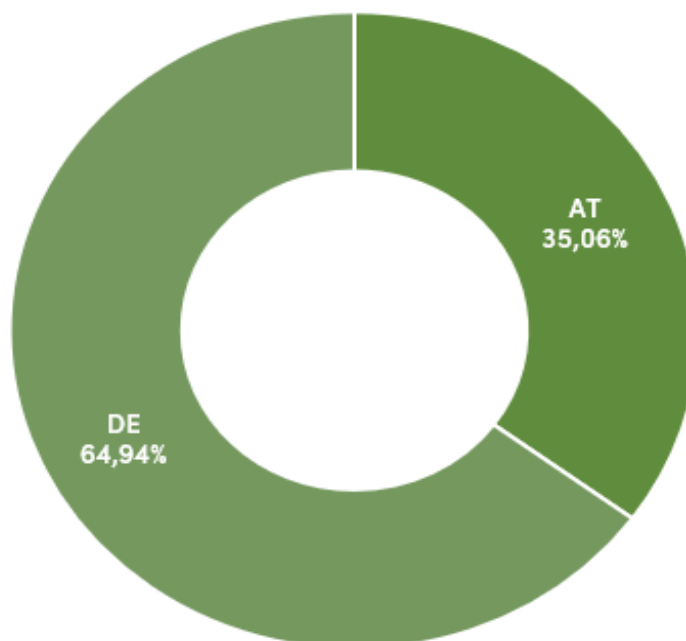
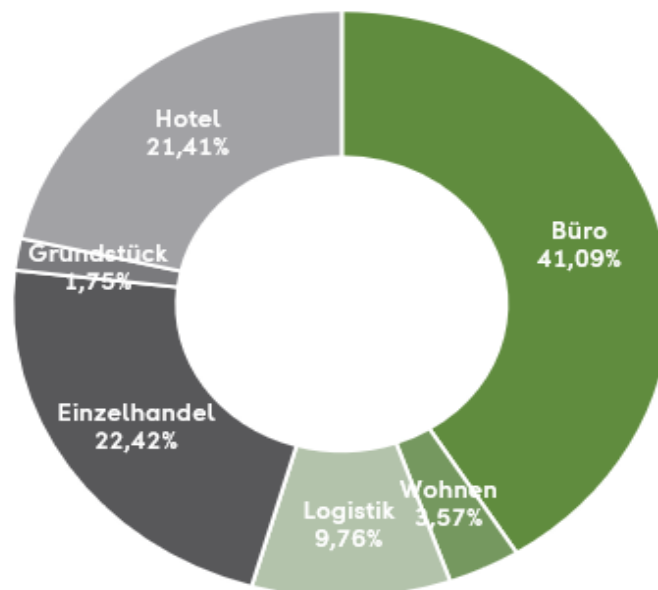
Sektorale Verteilung der Nutzungsarten im Jahresvergleich

nach Verkehrswert



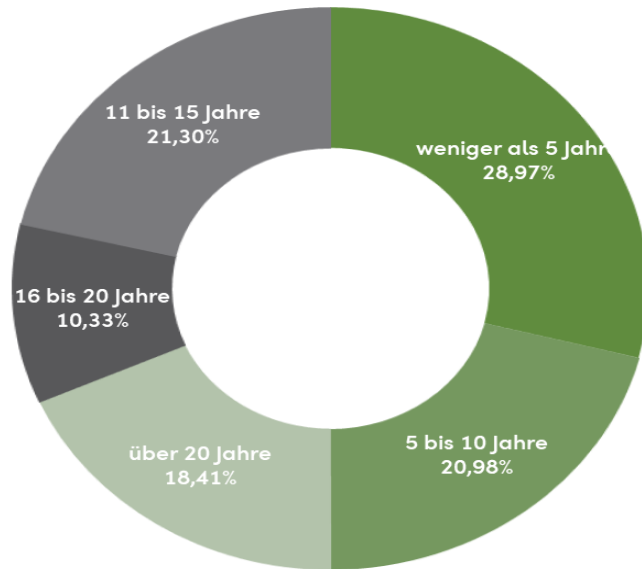
Asset Allocation Immobilien

nach Verkehrswert



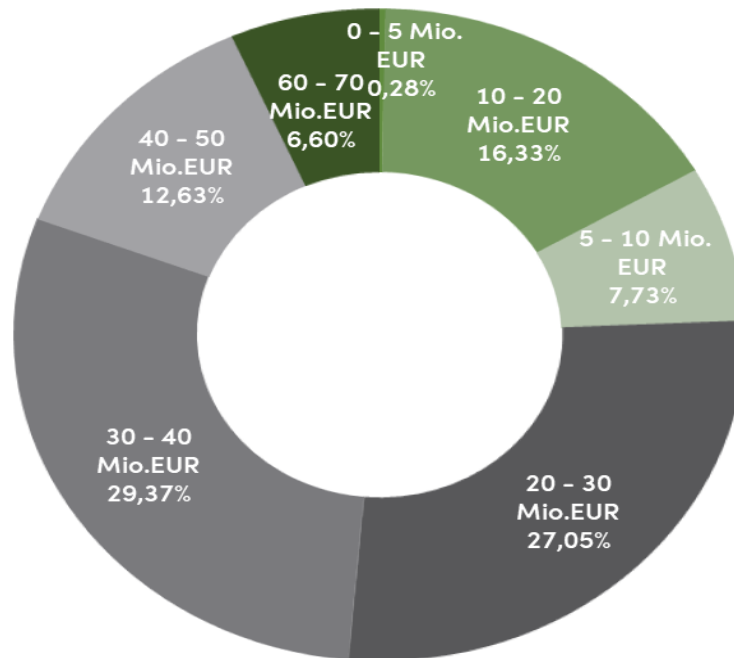
Wirtschaftliche Altersstruktur

nach Verkehrswert



Größenklassen

nach Verkehrswert



Die vorliegende Unterlage ist eine Marketingmitteilung der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; Stand: 10/2024. Sie dient ausschließlich der unverbindlichen Information und stellt keinen Prospekt im Sinne des österreichischen InvFG, ImmoInvFG oder KMG und keine vollständige Darstellung eines bestimmten Marktes, Wirtschaftszweiges, Fonds oder Finanzinstruments dar. Bei den darin enthaltenen Informationen handelt es sich nicht um eine Empfehlung für den An- oder Verkauf von Finanzinstrumenten.

Diese Unterlage ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für die darin beschriebenen Finanzinstrumente und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Diese Unterlage stellt weder ein Anbot noch eine Einladung zur Anbotstellung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Warnhinweis: Ein Investment in Immobilieninvestmentfonds im Allgemeinen und in den LLB Semper Real Estate im Besonderen bietet Chancen, ist jedoch auch mit erheblichen Risiken verbunden. Wertverluste können entsprechend der jeweiligen Marktgegebenheiten regelmäßig eintreten. Auch ein Totalverlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass frühere Wertentwicklungen kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse sind.

Bei Vorliegen außergewöhnlicher Umstände kann zum Schutz der Anleger die Rücknahme von Anteilen vorübergehend (bis zu 24 Monaten) ausgesetzt werden. Zu den spätestens mit 1.1.2027 für diesen Fonds geltenden neuen gesetzlichen Regelungen für Anteilsrückgaben siehe "Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 AIFMG" Abschnitt II Pkt. 6.2.

Sämtliches in dieser Unterlage enthaltene Datenmaterial wurde unter Anwendung sorgfältiger Kriterien sowie unter Zuhilfenahme zuverlässiger externer und interner Quellen ermittelt und ausgewertet. Dennoch kann für die Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität oder Genauigkeit des wiedergegebenen Zahlenmaterials sowie der der abgebildeten Charts keinerlei Haftung übernommen werden. Druckfehler sind vorbehalten.