

# Reporting LLB Semper Real Estate

## TEIL 1 Management Kommentar

### 2. Quartal 2025

#### a) Fondsmanagement

Nach Prüfung aller Möglichkeiten und Bewilligung durch die FMA hat die LLB Immo KAG im April 2025 entschieden, die Verwaltung des LLB Semper Real Estate 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. 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. Erfahrungen aus Deutschland zeigen, dass der Verkauf aller Immobilien bis zu fünf Jahre in Anspruch nehmen kann. Die aus Objektverkäufen generierte Liquidität wird regelmäßig an die Anteilscheinhaber ausgeschüttet werden. Eine erste Teilauszahlung wird voraussichtlich im 4. Quartal 2025 erfolgen können.

Im Zuge der Abwicklung wird die LLB Immo KAG mit der Verwertung der Fondsimmobilen betraut. Die LLB Immo KAG wird dazu weiterhin regelmäßig Bewertungsgutachten zu den verbliebenen Objekten von Sachverständigen einholen, um eine Verwertung am Markt zu angemessenen Preisen in den kommenden Jahren sicherzustellen.

Nach einer längeren Phase sinkender Immobilienpreise in Österreich deutete Anfang 2025 vieles auf eine Trendwende hin. Im ersten Quartal stiegen die Preise laut OeNB-Immobilienpreisindex wieder leicht an – doch schon im zweiten Quartal folgte ein Rückgang. Das Gesamtbild für das 1. Halbjahr 2025 zeigt geringfügig gefestigte Preise bei allerdings nach wie vor sehr geringen Transaktionsumsätzen.

Das Portfolio des LLB Semper Real Estate ist auf Basis von Kennzahlen wie Vermietungsstand und Restlaufzeiten der Mietverträge der im Fonds gelisteten Immobilien nach wie vor als solide zu betrachten.

#### b) Investment Management

In der Berichtsperiode wurden zwei benachbarte FMZ-Immobilien im steirischen Kapfenberg um EUR 16,5 Mio. veräußert. Der wirtschaftliche Übergang ist im Mai erfolgt, der Kaufpreis ist mittlerweile dem Fondsvermögen des LLB Semper Real Estate zugeflossen.

Derzeit befinden sich weitere – im Durchschnitt großvolumigere – Immobilien des LLB Semper Real Estate in unterschiedlich weit fortgeschrittenen Verkaufsprozessen. Wir erwarten im zweiten Halbjahr 2025 weitere Vertragsabschlüsse im Rahmen von Verkaufstransaktionen.

Seit der Aussetzung der Auszahlung des Rücknahmepreises Ende 2023 konnten insgesamt 17 Immobilien mit Bruttoverkaufserlösen in Höhe von EUR 226 Mio. verkauft werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Liegenschaften:

- Villach, Ringmauerstraße, Grundstück
- FMZ Braunau, Erlachweg
- Graz, Schwarzer Weg (MAN)
- Büro Wien-Hietzing, Hietzinger Kai
- Wohngebäude Berlin, Bismarckstraße
- Büro Frankfurt / Oder (Agentur für Arbeit)
- Saturn, Dortmund
- Büro Wien, Franzosengraben
- Büro Essen, Am Lichtbogen
- Grundstücke Leopoldsdorf, Maria Lanzendorfer Straße
- Logistik Eberstallzell, Solarstraße
- Logistik Hilti, Leopoldsdorf, Maria Lanzendorfer Straße
- Wohnen und Büro Leipzig, Kochstraße (2 benachbarte Liegenschaften)
- FMZ Kapfenberg, Siegfried Marcus Straße (2 benachbarte Liegenschaften)
- FMZ Ratzelbogen, Leipzig Kiewer Straße

Alle Objekte wurden zum Schätzwert bzw. innerhalb des aufsichtsrechtlich zulässigen Abschlags zum Schätzwert veräußert.

## c) Asset Management

Im Berichtszeitraum hat das Asset Management mit diversen Mietern auf rund 5.800 m<sup>2</sup> Verträge neue abgeschlossen und verlängert. Im Objekt "H25" in Ratingen wurde mit einer Praxis für Ergotherapie ein dreizehnjähriger Mietvertrag auf rund 300 m<sup>2</sup> abgeschlossen, was bei Einzug des Mieters im 4. Quartal 2025 Vollvermietung bedeutet. Weiter wurden im FMZ "Arena Mattersburg" mit drei Mietern Neuabschlüsse und Verlängerungen auf insgesamt rund 1.000 m<sup>2</sup> umgesetzt.

Mit dem größten Mieter im FMZ in Potsdam-Babelsberg, dem Baumarkt TOOM auf rund 11.000 m<sup>2</sup> konnte Einigkeit über eine Verlängerung um sieben Jahre bis 2037 hergestellt werden. Zum Ende des Berichtszeitraums befanden sich die Ausfertigungen noch im Unterschriftenlauf.

### Drei ausgewählte Asset Management Erfolge

- **FMZ Arena Mattersburg, 7210 Mattersburg:** Mit drei Mietern verschiedener Branchen wurden Verlängerungen und Flächenerweiterungen auf insgesamt rund 1.000 m<sup>2</sup> erzielt. Mit einem weiteren Bestandsmieter auf 225 m<sup>2</sup> laufen derzeit Gespräche über eine Verlängerung um 5 Jahre. Daneben ist das Asset Management mit dem Betreiber für Indoorspielplätze in behördlicher Abstimmung.
- **Büroobjekt "H25", 40882 Ratingen:** Im Berichtszeitraum konnte die letzte freie Fläche von rund 300 m<sup>2</sup> an eine Praxis für Ergotherapie vermietet werden. Derzeit laufen die Ausbaurbeiten; der Einzug ist für das 4. Quartal 2025 avisiert. Rund 30 % der Mieteinnahmen werden von Mietern aus der Gesundheitsbranche generiert.
- **FMZ Potsdam-Babelsberg, 14482 Potsdam:** Das Asset Management hat mit zwei Mietern die Verträge verlängern können. Mit einem Mieter aus der Textilbranche auf 538 m<sup>2</sup> wurde der Vertrag um 5 Jahre bis Anfang 2031 verlängert. Daneben wurde mit dem Lebensmittler am Standort auf rund 1.100 m<sup>2</sup> der Vertrag in Verbindung mit der Gabe eines geringen Baukostenzuschusses, zu verwenden für Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Effizienz, vorzeitig um sieben Jahre bis Anfang 2040 verlängert.

### Drei ausgewählte Asset Management Projekte

- **FMZ Salzgitter, 38259 Salzgitter:** Mit dem größten Mieter, einem Lebensmittler auf über 2.200 m<sup>2</sup>, wurden im Berichtszeitraum Gespräche über eine vorzeitige Verlängerung um weitere 5 Jahre bis 2039 aufgenommen.
- **Büroobjekt Linke Wienzeile 246, 1150 Wien:** Mit dem größten Mieter in der Liegenschaft auf über 2.000 m<sup>2</sup> befindet sich das Asset Management in fortgeschrittenen Verhandlungen zu einer Verlängerung von zumindest vier Jahren. Weiter werden mit Maklern Vermarktungsgespräche über eine zum Jahresende 2025 freiwerdende Fläche von rund 500 m<sup>2</sup> geführt.
- **Büroobjekt Chemnitz Plaza, 09111 Chemnitz:** Mit dem Bestandsmieter aus der Bildungsbranche wurden Gespräche über eine Flächenerweiterung um rund 500 m<sup>2</sup> für eine Ausbildungsstätte aufgenommen. Die Arbeiten zur Neugestaltung des Foyers, der Arkadendecke sowie der Verkleidung der sanierten Säulen sind nahezu abgeschlossen

## d) Nachhaltigkeit

Die nachhaltige Ausrichtung der Immobilien-KAG sowie deren Fonds bleibt ein Bestandteil der Portfoliobewirtschaftung. Für alle Immobilien liegt ein ESG-Rating vor und es werden laufend Kennzahlen zu Energieverbräuchen, Klimarisiken und Taxonomie erfasst. Energieausweise werden nach Bedarf erneuert, um den gebäudetechnischen Informationsstand aktuell zu halten und Informationen für mögliche Verkäufe zu haben. Die Digitalisierung des Datenbestands in einer Datenbank wurde weiter vorangetrieben und eine ESG-Datenbank mit gebäudetechnischen Kennzahlen, Energieausweisen, Zertifikaten und Taxonomiefähigkeit aufgebaut. Zusätzlich wurde die Erstellung der Dekarbonisierungspfade (CRREM-Analyse) abgeschlossen. Die Daten sollen zusätzlich zu anderen Objektdaten im Rahmen des Verkaufsprozesses der Immobilien zur Verfügung stehen.

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. Maßnahmen die einen positiven Einfluss auch die Nachhaltigkeit einer Immobilie haben können auch beim Objektverkauf Entscheidungskriterien sein.

## e) Ausblick

Die Abwicklung des Fonds muss laut Immobilien-Investmentfondsgesetz so rasch wie möglich aber unter Beachtung der Anlegerinteressen erfolgen. Die vollständige Abwicklung wird voraussichtlich einige Jahre in Anspruch nehmen, wobei regelmäßige Teilausschüttungen auf Basis von Immobilienverkaufserlösen vorgesehen sind. Die erste Teilausschüttung ist für das 4. Quartal 2025 vorgesehen. Für Anteilsscheininhaber bedeutet dies, dass sie im Rahmen der Abwicklung des Fonds einen ersten Teilbetrag zurückerhalten. Die Auszahlung erfolgt für alle Anleger im gleichen prozentualen Ausmaß ihres Bestandes, es sind keine weiteren Aktionen von Seiten der Anleger notwendig.

## Reporting LLB Semper Real Estate

### TEIL 2 Details Fonds

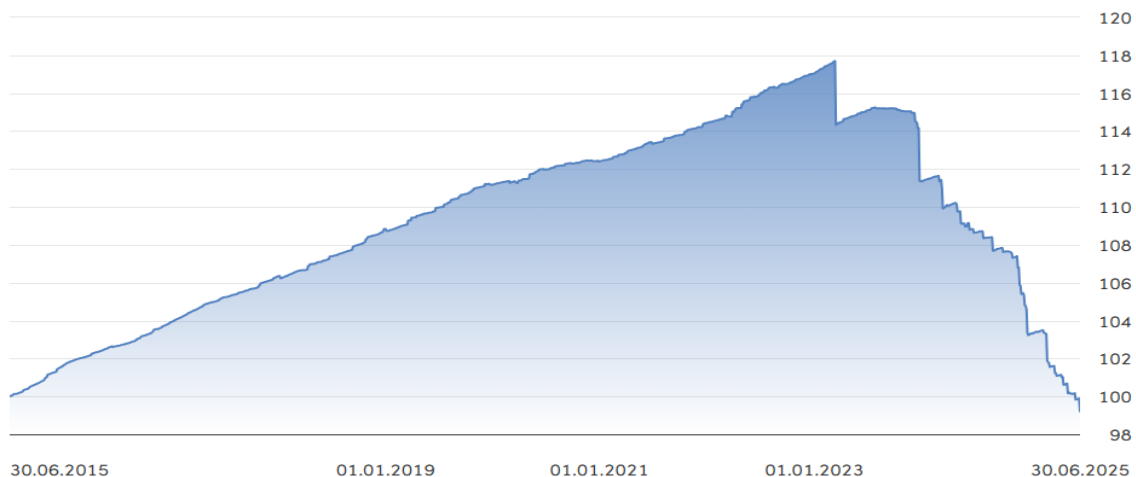
#### 2. Quartal 2025

Stichtag	<b>30.06.2025</b>
Fondsvolumen	€ 602.997.587
Immobilienvolumen	€ 843.960.500
Liquide Mittel	€ 96.589.066
Sonstige Vermögensgegenstände und Forderungen	€ 20.667.487
Kreditverbindlichkeiten	-€ 358.619.466
Derivate	€ 400.000
Liquiditätsquote in %	16,08%
Fremdfinanzierungsgrad in % (vom Immobilienvolumen)	42,49%
Investitionsgrad in %	139,96%

#### Performance

AT0000622980  
Retail  
Auflage 1.7.2004

Performance seit Tranchen-/Fondsaufgabe p.a.	2,48%
Performance 1 Jahr	-8,73%
Performance 3 Jahre p.a.	-5,06%
Performance 5 Jahre p.a.	-2,39%
Performance aktuelles Kalenderjahr	-3,92%



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

#### Kennzahlen Immobilienportfolio

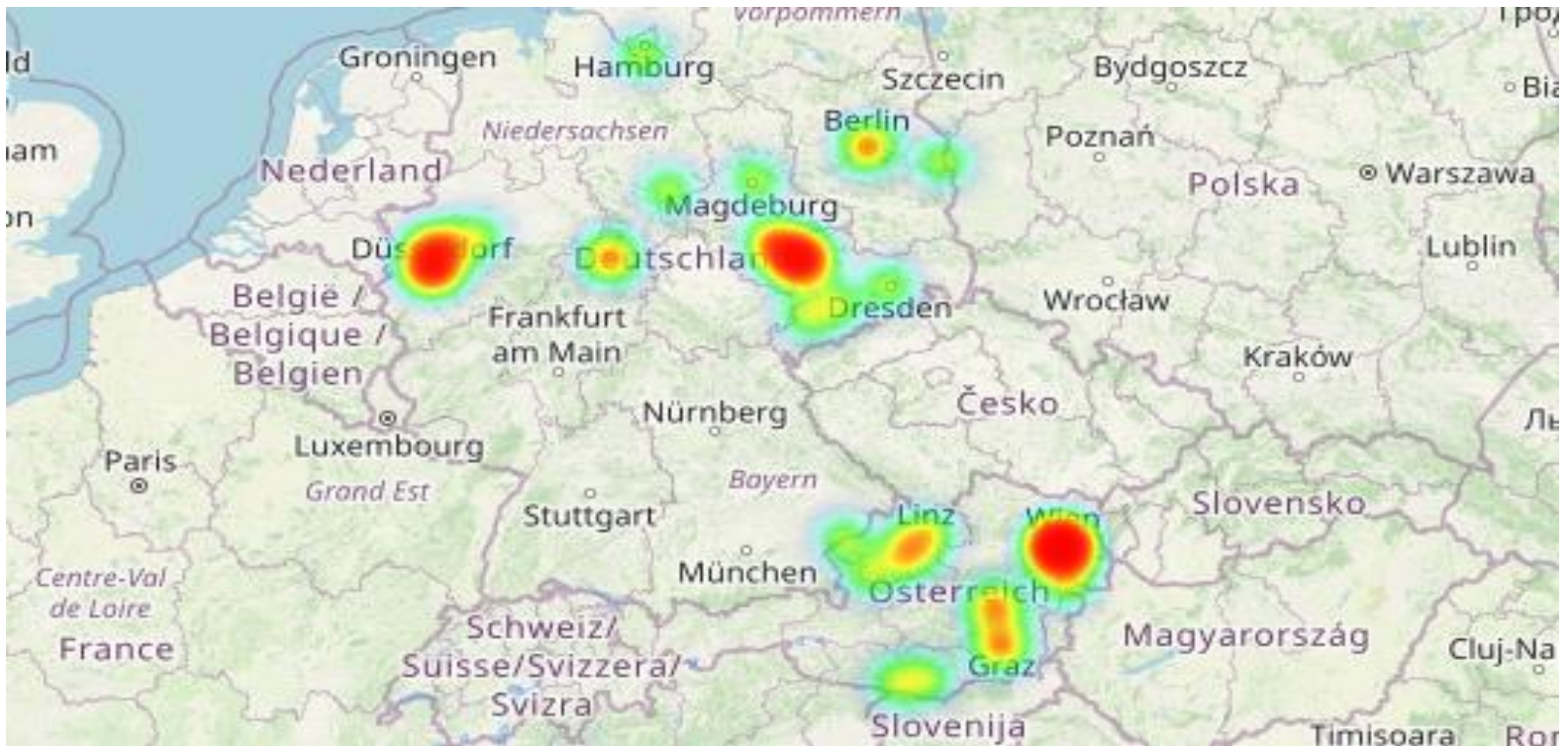
Brutto-Mietrendite	6,14%
Anzahl Immobilien	36
Mietflächen gesamt	360.378
Vermietungsgrad (nach Mieteinnahmen)	95,62%
Vermietungsquote Österreich (nach Mieteinnahmen)	94,65%
Vermietungsquote Deutschland (nach Mieteinnahmen)	96,02%
WAULT in Jahren	10,97

# Reporting LLB Semper Real Estate

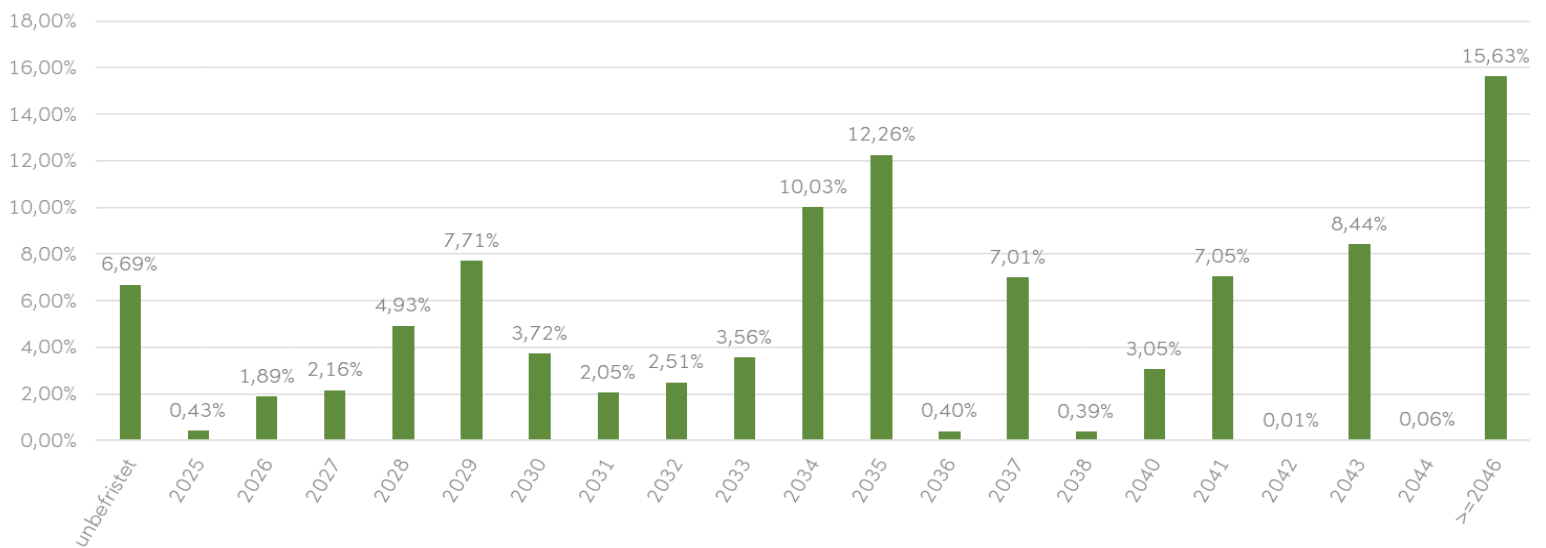
## TEIL 3 Portfolioauswertungen zum 30.06.2025

### Objektstandorte

2. Quartal 2025

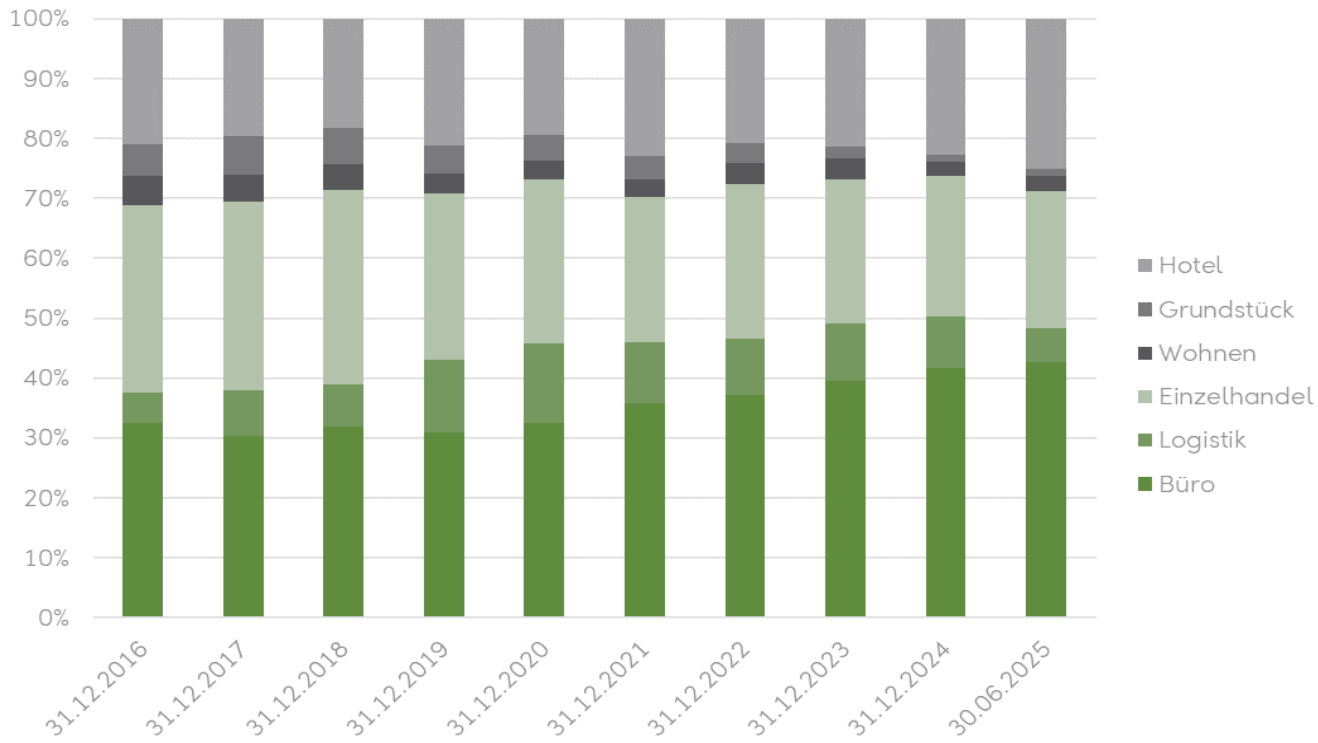


### Restlaufzeiten der Mietverträge



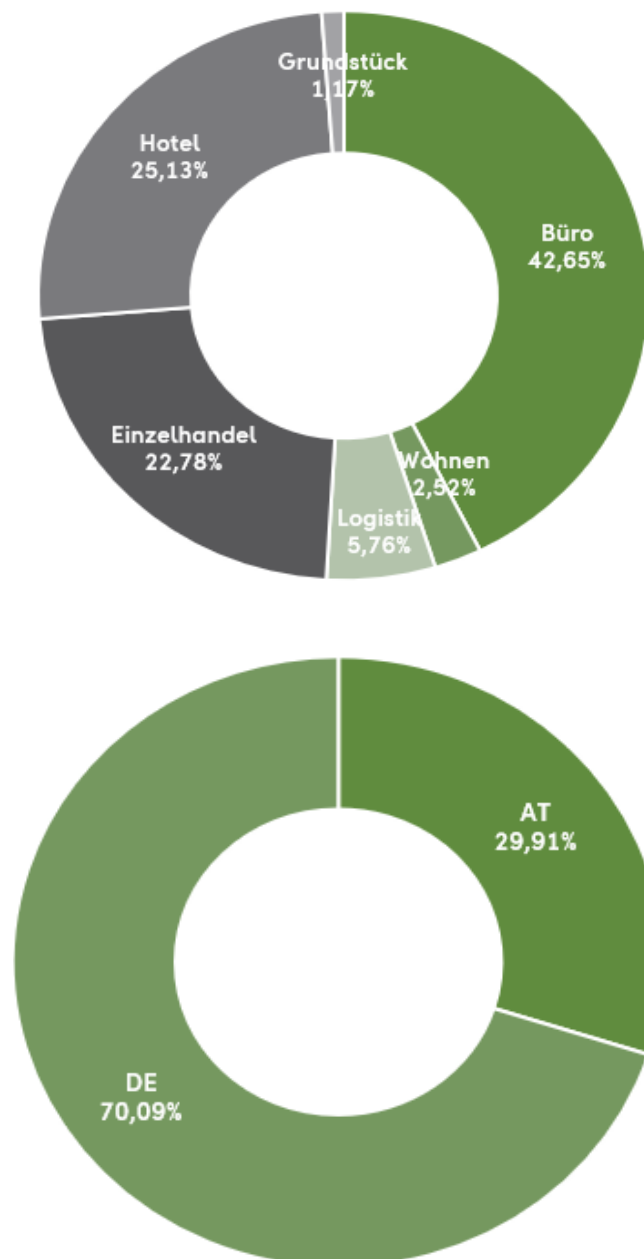
## Sektorale Verteilung der Nutzungsarten im Jahresvergleich

nach Verkehrswert



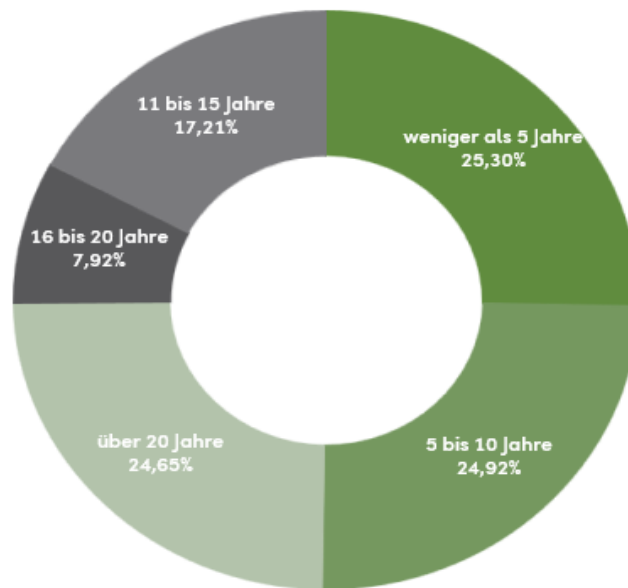
## Asset Allocation Immobilien

nach Verkehrswert



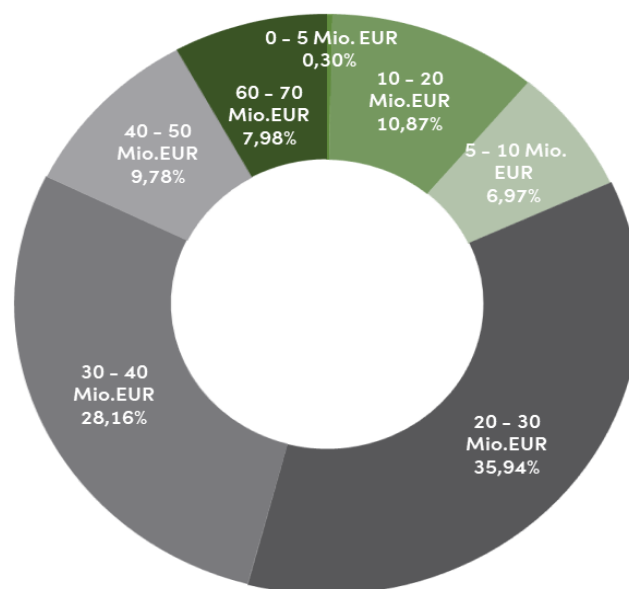
## Wirtschaftliche Altersstruktur

nach Verkehrswert



## Größenklassen

nach Verkehrswert



Die vorliegende Unterlage ist eine Marketingmitteilung der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; Stand: 07/2025. 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.