

FAQ Sammlung LLB Semper Real Estate

1. Welcher Fonds ist von der Abwicklung betroffen?

Von der Abwicklung betroffen ist der LLB Semper Real Estate, ein offener Publikumsfonds nach dem österreichischen Immobilieninvestmentfondsgesetz iVm AIFMG. Die betroffenen ISIN-Nummern lauten:

AT0000622980

AT0000615158

AT0000A0B5Z9

AT0000A1Z189

AT0000A1Z197

AT0000A1Z1A2

2. Was sind die zentralen Gründe für die Abwicklung des Fonds?

Die LLB Immo KAG sah sich im Oktober 2023 aufgrund des raschen Rückgangs der liquiden Mittel in Folge von Anteilscheinrückgaben in den vorangegangenen Monaten 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. Trotz großer Anstrengungen seitens der LLB Immo KAG ist es nicht gelungen ausreichend Liquidität für die Erfüllung der vorliegenden Orders unter gleichzeitiger Einhaltung der gesetzlichen Mindestliquidität des Fonds zu schaffen. Nach Prüfung aller Möglichkeiten und Bewilligung der FMA hat die LLB Immo KAG daher zur Sicherstellung der Anlegergleichbehandlung entschieden die Verwaltung des LLB Semper Real Estate zum 23. Oktober 2025 zu kündigen. Die Abwicklung des Fonds begann mit 24. Oktober 2025.

3. Wie lange dauert die Abwicklung, wie läuft die Abwicklung?

Nach den Vorgaben des Immobilien-Investmentfondsgesetzes ist die Abwicklung so rasch wie möglich unter Beachtung der Interessen der Anleger durchzuführen. Erfahrungen aus Deutschland zeigen, dass der Verkauf aller Immobilien bis zu fünf Jahre in Anspruch nehmen kann. Es sind regelmäßige Teilauszahlungen aus den Immobilien-Verkaufserlösen auf den Anteilpreis im Verlauf der Abwicklung geplant. Nach Verkauf der Vermögenswerte und Teilauszahlungen an die Anleger wird der Fonds aufgrund von steuerlicher Nachhaftung voraussichtlich noch einige Jahre mit einem Restvolumen bestehen bleiben. Die Vorgehensweise ist derzeit in Klärung.

4. Wie wird eine ordnungsgemäße Verwertung sichergestellt?

Im Zuge der Abwicklung wurde 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.

5. Wann erfolgt die Auszahlung der Erlösanteile?

Die Verwertung des Immobilienvermögens erfolgt je nach Marktlage in den kommenden Monaten bzw. Jahren. Erste Verwertungsschritte wurden bereits erfolgreich gesetzt. Die erste Teilauszahlung erfolgte am 4. Dezember 2025. Die zweite Teilauszahlung erfolgt am 27. April 2026. Es ist weiterhin geplant, aus Objektverkäufen generierte Liquidität regelmäßig an die Anteilsscheininhaber auszuschütten.

6. Ergeben sich Nachteile aus der Abwicklung für die Anleger?

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 erfolgen. Für den Anteilsscheininhaber bedeutet dies, dass er seinen investierten Betrag nicht kurzfristig zur Gänze ausbezahlt bekommen kann.

7. Gibt es Unterschiede in der Behandlung von Groß-/Kleinanlegern?

Bei Auszahlung wird kein Unterschied zwischen den einzelnen Anteilsscheinklassen gemacht. Die Auszahlung und Abwicklung erfolgen unabhängig von der Höhe des investierten Kapitals.

8. Gibt es eine Möglichkeit den Fonds vorher zu verkaufen?

Der LLB Semper Real Estate ist an mehreren deutschen Börsen gelistet. Dieser Börsenhandel ist ein reiner Sekundärmarkt ohne Beteiligung der LLB Immo KAG. Auf die dortige Kursstellung hat die LLB Immo KAG keinen Einfluss.

9. Wird es zu weiteren Abwertungen/Wertverlusten kommen? Zu welchen Preisen darf verkauft werden?

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 Anteilinhaber während durchgeführt. Wertverluste beim Verkauf der Immobilien im gesetzlich vorgegebenen Rahmen können im Laufe der Abwicklung nicht ausgeschlossen werden.

10. Wie wird die Höhe der Teilauszahlungen festgelegt?

Die Liquidität des Fonds steigt durch laufende Bewirtschaftung sowie den Verkauf von Immobilien. Der Fonds muss weiterhin ausreichende liquide Mittel vorhalten, um die ordentliche laufende Bewirtschaftung sicherstellen. Die darüber hinaus vorhandene Liquidität wird regelmäßig in Teilauszahlungen ausgeschüttet.

11.**Welche Teilausschüttungen gab es bisher?**

Am 04. Dezember 2025 erfolgte eine Vorauszahlung mit einem Volumen von EUR 70 Mio. – dies entspricht einem Anteil von gut 11 % am Fondsvermögen.

Am 27. April 2026 erfolgt eine weitere Vorauszahlung mit einem Volumen von EUR 30 Mio. – das entspricht einem Anteil von rund 5,8%

Die steuerliche Behandlung zur Ausschüttung finden Sie [hier](#).

12. Welche Schritte müssen Investoren setzen, um die Teilauszahlungen zu erhalten?

Investoren müssen aktiv keine Schritte setzen. Es sind regelmäßige Teilauszahlungen auf den Anteilspreis im Rahmen der Abwicklung geplant. Für den Erhalt dieser Teilzahlungen ist die Erteilung einer Verkaufsoffer nicht notwendig. Die Teilauszahlungen werden direkt von den depotführenden Banken der Anteilscheinhaber auf deren Wertpapierverrechnungskonten gutgeschrieben.

13. Wie wirken sich die Teilauszahlungen auf den Anteilswert aus?

Durch die Teilauszahlungen reduziert sich der Anteilswert um den ausgeschütteten Betrag je Fondsanteil. Die Anzahl der gehaltenen Fondsanteile bleibt dadurch unverändert.

14. Wann kann man das Liquidationsergebnis steuerlich geltend machen?

Das steuerliche Ergebnis der Abwicklung kann erst nach Abschluss der Liquidation und Ausbuchung aller Fondsanteile festgestellt und geltend gemacht werden.

15. Kann man noch weiterhin Verkaufsoffer erteilen?

Die Erteilung von Verkaufsoffer ist nicht möglich, es erfolgen Teilzahlungen an alle Anleger im Rahmen der Abwicklung.

16. Welche Performance ist zu erwarten?

Die Entwicklung der Performance ist von der laufenden Bewirtschaftung sowie den Verkäufen der Immobilien abhängig. Der Verkauf wird zu angemessenen Bedingungen durchgeführt, das heißt, dass Objekte auch im regulatorisch zulässigen Rahmen unter dem Schätzwert veräußert werden dürfen. Eine Prognose ist leider nicht möglich.

17. Wie wird die Aufteilung zwischen Kreditrückzahlung und Teilausschüttungen ausfallen?

Bei jedem Objektverkauf werden die anteilig auf die Immobilie entfallenden Kredite zurückgeführt. Die verbleibende Liquidität wird über Teilauszahlungen an die Anleger ausgeschüttet.

18. Wird weiterhin ein täglicher Fondspreis gerechnet?

Es wird weiterhin ein Fondspreis (NAV) auf börsentäglicher Basis berechnet.

19. Wie groß ist das Fondsvolumen aktuell?

Das Fondsvermögen per 31.03.2026 betrug rund EUR 520 Mio.

20. Wie viele Immobilien hält der Fonds und wie sind diese regional verteilt?

Zum Stichtag 31.03.2026 hielt der LLB Semper Real Estate 29 Immobilienobjekte, davon 22 in Deutschland und 7 in Österreich.

21. Wie viele Immobilien wurden seit 1.1.2025 verkauft?

Es wurden 2025 insgesamt zehn Immobilien des LLB Semper Real Estate mit einem Bruttoverkaufserlös von knapp EUR 143 Mio. veräußert. Seit Beginn des Jahres 2024

wurden insgesamt 20 Immobilien mit einem Bruttoverkaufserlös von ca. EUR 237 Mio. veräußert. Der Kaufpreis abzüglich Tilgung der Finanzierung dem Fondspreis bereits gutgeschrieben werden. Die übrigen Kaufverträge befinden sich noch in grundbücherlicher Durchführung und der Erlös wird anschließend gutgeschrieben.

22. Woher stammen Rückkaufangebote an Anleger?

Über ihre depotführende Stelle erhalten manche Anleger Informationen zur Abgabe von Verkaufsangeboten für den LLB Semper Real Estate von verschiedenen Unternehmen. Diese werden offenbar automatisch von den depotführenden Stellen an ihre Kunden weitergeleitet.

Die LLB steht mit diesen Angeboten nicht in Verbindung und hat auch keinerlei Informationen dazu. Die LLB Immo KAG gibt keine Stellungnahme oder Empfehlung bezüglich dieser Angebote ab.

Informationen zu den Angeboten und den Folgen sowie Risiken einer Annahme erhalten Anleger über ihren Berater sowie Steuerberater bzw. Rechtsanwälte.

23. An wen können sich betroffene Investoren mit Fragen wenden?

Die LLB Immo KAG hat die E-Mail-Adresse sre@llb.at eingerichtet, an die sich betroffene Investoren bei Fragen wenden können.

Disclaimer:

Die vorliegende Information ist eine Marketingmitteilung der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; Stand: 04/2026. 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 Marketingmitteilung ersetzt nicht die fachgerechte Beratung für die darin beschriebenen Finanzinstrumente und dient insbesondere nicht als Ersatz für eine umfassende Risikoaufklärung. Diese Präsentation stellt weder ein Anbot noch eine Einladung zur Anbotstellung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Die persönlichen Merkmale des Kunden (wie Erfahrungen und Kenntnisse, Anlageziel, finanzielle Verhältnisse, Verlusttragfähigkeit, Risikotoleranz) bei der Auswahl der Anlagestrategie bzw. des Finanzinstruments sind zu berücksichtigen.

Für das öffentliche Anbot der Anteile an dem Fonds LLB Semper Real Estate in Österreich wurde ein Prospekt und Informationen gemäß § 21 AIFMG-Dokument sowie ein Kundeninformationsdokument (KID) gemäß den in Österreich geltenden gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht. Dieser kann am Sitz der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wipplingerstraße 35, 1010 Wien sowie bei der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG, Heßgasse 1, 1010 Wien und unter www.llb.at in deutscher Sprache kostenlos bezogen werden.

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.

Sämtliches in dieser Präsentation 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.