

# Reporting LLB Semper Real Estate

## TEIL 1 Management Kommentar

### 1. Quartal 2026

#### a) Fondsmanagement

Der Immobilieninvestmentmarkt in Österreich und Deutschland zeigt im 1. Quartal 2026 Anzeichen einer Stabilisierung nach der Krise, agiert jedoch in einem volatilen Umfeld mit selektiver Nachfrage. Während die Investmentvolumina teils deutlich über den schwachen Vorjahreswerten liegen, bleiben sie ebenso massiv unter dem langfristigen Durchschnitt.

In Österreich lag das Investment-Volumen im 1. Quartal 2026 bei ca. 540 Mio. Euro, was 37 % über dem Vorjahreswert liegt, aber immer noch 16 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Bei Wohnimmobilien war ein Einbruch der Neubauleistung um 44 % gegenüber 2022 (in Wien auf unter 10.000 Einheiten) zu verzeichnen, allerdings belebt sich die Nachfrage durch stabilisierte Zinsen und höhere Lohnabschlüsse. Die Mieten stiegen um ca. 8 % auf durchschnittlich 16 Euro/m<sup>2</sup>.

Bei Gewerbeimmobilien bleibt die Lage volatil, Käufer agieren sehr selektiv. Bei den Preisen wird für 2026 eine Seitwärtsbewegung erwartet.

Auch in Deutschland hat sich der Gesamtmarkt stabilisiert, befindet sich aber in einem veränderten Umfeld mit zuletzt wieder deutlich höheren Zinsen. Bei Wohnimmobilien wird mit einem leichten Wachstum gerechnet, die Nachfrage zieht an, besonders in Top-Lagen. Die Investmentaktivitäten bleiben verhalten, auch wenn Käufer und Verkäufer allmählich wieder zueinander finden.

Fazit: Der Markt 2026 zeigt kein Comeback, sondern eine Konsolidierung auf niedrigerem Niveau. Die Neubauverknapfung treibt die Mietpreise weiter nach oben, während die Kaufpreise im Bestand überwiegend stagnieren oder nur moderat steigen.

Der Büromarkt in Deutschland und Österreich ist zweigeteilt: Während die Investmentmärkte Anzeichen einer Belebung zeigen, bleibt das Vermietungsgeschäft aufgrund konjunktureller Schwäche selektiv, mit einem starken Fokus auf hochwertige Flächen. Deutschland verzeichnete einen erheblichen Aufschwung mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,1 Mrd. Euro, Büroimmobilien waren die stärkste Assetklasse, getrieben von Einzeltransaktionen. Ganz anders ist das Bild bei der Vermietung: Der Flächenumsatz in den Top-5-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München) sank deutlich um 15 % auf 516.000 Quadratmeter. Die Leerstandsquote in den Bürohochburgen stieg um 11 %. Dennoch stiegen die Spitzenmieten in Frankfurt, Hamburg und München weiter an. Österreich zeigt sich stabil, aber verhalten. Die Nachfrage konzentriert sich stark auf moderne, hochwertige Flächen. Rund 48.000 m<sup>2</sup> moderne Büroflächen wurden vermietet, dies ist zwar ein Rückgang von 9,9 % im Vergleich zum Vorquartal, stellt aber einen Zuwachs von knapp 43 % gegenüber dem 1. Quartal 2025 dar. Die Leerstandsquote sinkt leicht.

Fazit: Die Büromärkte in beiden Ländern starten 2026 mit einer selektiven Erholung. Die hohe Nachfrage nach Green Buildings und zentralen Lagen führt zu steigenden Spitzenmieten, während ältere Bestandsflächen in B- und C-Lagen zunehmend schwieriger vermietbar sind.

Die Entwicklung des Einzelhandels in Österreich und Deutschland im 1. Quartal 2026 zeigt eine leichte Erholung und einen positiven Start ins Jahr, ist jedoch von einer weiterhin hohen Marktkonzentration und einer moderaten Konsumstimmung geprägt.

In Österreich ist der Lebensmitteleinzelhandel der primäre Wachstumstreiber mit einem nominellen Umsatzplus von 4,1 % (real +1,7 %). Der Bereich Nicht-Nahrungsmittel verzeichnete nur ein geringfügiges Wachstum gegenüber dem Vorjahr. Die Marktkonzentration erreicht in Österreich einen Höchststand, besonders im Lebensmittel- und Drogeriehandel, wo wenige große Anbieter (Rewe, Spar, Hofer, Lidl) dominieren.

Die Inflation bleibt ein Faktor, der reale Zuwächse dämpft, auch wenn die nominalen Umsätze steigen. Die Konsumstimmung zeigt sich zu Beginn 2026 in beiden Ländern leicht optimistisch, gestützt durch eine stabilere Arbeitsmarktlage. Für das Jahr 2026 wird allgemein mit einer moderaten Belebung des privaten Konsums gerechnet.

Der österreichische Logistikmarkt zeigt erste Anzeichen einer Stabilisierung, bleibt insgesamt jedoch von Zurückhaltung geprägt. Wirtschaftliche Unsicherheiten und geopolitische Rahmenbedingungen dämpfen die Nachfrage nach Logistikflächen. Positiv zu werten sind hingegen die verbesserten wirtschaftlichen Prognosen, die einen leichten Marktaufschwung erwarten lassen. Der Flächenumsatz belief sich 2025 auf fast 120.000 Quadratmeter und lag damit um 47 % unter dem Vorjahreswert.

Der deutschlandweite Lager- und Logistikflächenmarkt ist gut in das Jahr 2026 gestartet. Mit einem Flächenumsatz von 1,5 Mio. m<sup>2</sup> übertrifft er nicht nur das Vorjahresergebnis um 30 %, sondern auch den zehnjährigen Durchschnitt um 3 %. Insbesondere vor dem Hintergrund der geopolitischen und konjunkturellen Rahmenbedingungen ist dies ein erstaunlich erfreuliches Resultat, das an die kontinuierliche Marktbelebung des Vorjahres anknüpft.

Der Zeitplan sieht den Verkauf des Großteils der Immobilien bis Ende 2029 vor. Obwohl das Programm in den letzten zwei Jahren planmäßig verlief, sind Verzögerungen nicht auszuschließen. Gründe hierfür sind die geopolitischen Herausforderungen sowie die spürbar restriktive und zögerliche Kreditvergabe nationaler und internationaler Institute.

Die Geschäftsführung der LLB Immo KAG hat sich für schrittweise Kapitalrückzahlungen entschieden. Eine erste Tranche über 70 Mio. EUR – rund 11 % des Fondsvermögens – wurde Anfang Dezember 2025 ausgeschüttet. Eine zweite Zahlung in Höhe von 30 Mio. EUR (5,8 %) fand per 27. April 2026 statt. Der Zeitpunkt weiterer Auszahlungen hängt vom Fortschritt der Immobilienverkäufe ab. Aufgrund der inzwischen längeren Abwicklungsdauer von Transaktionen und grundbücherlichen Durchführungen, vor allem in Deutschland, ist mit einer Auszahlung Anfang 2027 zu rechnen.

## b) Investment Management

Im ersten Quartal 2026 erfolgte das Closing inkl. Geldeingang des Erlöses der Verkäufe der Wohnliegenschaft in Halle sowie des Bürogebäudes in Wien, Linke Wienzeile. Ende Jänner konnte der Verkauf des Bürogebäudes "Science Park" in Linz mit einem Volumen von annähernd EUR 29 Mio. finalisiert werden. Der Geldeingang war nach grundbücherlicher Durchführung Anfang März 2026 zu verzeichnen. Käufer ist ein oberösterreichisches Family-Office.

Die Erlöse dieser drei Transaktionen wurden im Rahmen der für 27. April 2026 geplanten zweiten Teilauszahlung an die Anleger ausgeschüttet.

Ende März erfolgte die Beurkundung des Verkaufs des Fachmarktzentrums Potsdam. Der Eingang des Kaufpreises in Höhe von mehr als EUR 25 Mio. wird nach grundbücherlicher Durchführung für Sommer 2026 erwartet.

Derzeit befindet sich eine deutsche Behördenimmobilie mit einem langfristigen Mietvertrag mit einem öffentlichen Mieter in fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen. Die Beurkundung des Kaufvertrags wird für Mai 2026 erwartet.

Für zwei deutsche Hotel-Immobilien wurden die Verkaufsprozesse gestartet, noch ist es zu früh, den potenziellen Abschluss zeitlich zu prognostizieren.

## c) Asset Management

Die für einen Großteil des deutschen Teilportfolios neu mandatierte Hausverwaltung IC Property Management GmbH hat sich im Wesentlichen gut in die Betreuung und Verwaltung der einzelnen Liegenschaften einarbeiten können.

Im Berichtszeitraum wurden auf 8.000 Quadratmetern mit verschiedenen Mietern im Portfolio Neuverträge sowie Vertragsverlängerungen abgeschlossen. Die Vermietungsquote stieg zum Ende des ersten Quartals leicht auf über 96 % an. Die Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) liegt mit über elf Jahren unverändert auf einem hohen Niveau.

## Drei ausgewählte Asset Management Erfolge

- **Gewerbeobjekt Hackingerstraße 5c-d, 1140 Wien:** Im Berichtszeitraum konnte mit einem staatlichen Mieter ein Vertrag über die interimswise Anmietung von rund 1.600 m<sup>2</sup> Bürofläche bis Mitte 2027 zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen werden.
- **Fachmarktzentrum "Arena Mattersburg", Arenaplatz 6, 7210 Mattersburg:** Das Asset Management hat mit drei Mietern aus den Bereichen Tiernahrung, Textil und Non-Food-Discount auf insgesamt über 1.600 m<sup>2</sup> Vertragsverlängerungen mit einer Dauer von drei bis sieben Jahren vereinbart und so den Standort weiter gestärkt.
- **Fachmarktzentrum Am Pfingstanger, 38259 Salzgitter:** Der Nachtrag mit dem größten Mieter wurde im abgelaufenen Quartal abgeschlossen und beinhaltet neben einem Baukostenzuschuss für Nachhaltigkeitsmaßnahmen und Erneuerung des Erscheinungsbildes eine vorzeitige Verlängerung um fünf Jahre bis Ende 2039. Mit einem Mieter aus der Textilbranche wurde eine Erweiterung der Mietfläche um rund 140 m<sup>2</sup> in Verbindung mit einer Mieterhöhung sowie einer vorzeitigen Verlängerung um sieben Jahre bis 2035 abgeschlossen. Die sich in Ausbau befindlichen Erweiterungsflächen über 300 m<sup>2</sup> für die Erweiterung eines Non-Food-Discounters wurden im Berichtszeitraum an den Mieter für seinen weiteren Ausbau sowie Einrichtung übergeben. Die Wiedereröffnung auf einer Fläche von dann 800 m<sup>2</sup> ist für Mai 2026 avisiert.

## Drei ausgewählte Asset Management Projekte

- **Logistikobjekt Hans-Piber-Straße 7, 4600 Wels:** Anfang März 2026 wurde gegen den Mieter ein Konkursverfahren eröffnet. Mit einer Aussage des Insolvenzverwalters hinsichtlich der Fortführung oder Beendigung des Mietverhältnisses wird Anfang Mai gerechnet. Gleichwohl hat das Asset Management bereits Vorbereitungen für eine Nachvermietung getroffen.
- **Hotels "IBIS" und "NOVOTEL", Wanheimer Straße 78-80, 40468 Düsseldorf:** Mit dem Hotelpächter konnten die geführten Gespräche über eine temporäre Unterstützung aufgrund gegenwärtiger wirtschaftlicher Herausforderungen in Verbindung mit einer Vertragsverlängerung und weiterer Vertragsanpassungen abgeschlossen werden. Die Unterzeichnung des Nachtrags ist für Mai/Juni 2026 vorgesehen.
- **Fachmarktzentrum Am Pfingstanger, 38259 Salzgitter:** Derzeit werden mit dem Drogeristen auf 800 m<sup>2</sup> Gespräche über die Erweiterung der Mietfläche um rund 140 m<sup>2</sup> sowie eine Vertragsverlängerung um jedenfalls 7 Jahre geführt. Eine Einigung wird bis Jahresmitte avisiert. Daneben gibt es Bestrebungen, den Mietvertrag mit dem Mieter aus der Telekommunikationsbranche auf 100 m<sup>2</sup> langfristig zu verlängern.

## 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. Nachhaltige Maßnahmen werden dabei nur mehr im Hinblick auf eine Verbesserung des Verkaufsergebnisses umgesetzt. 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 auf die Nachhaltigkeit einer Immobilie haben, können auch beim Objektverkauf Entscheidungskriterien sein.

## e) Ausblick

Der Immobilienmarkt in Österreich und Deutschland präsentiert sich im Ausblick für das Jahr 2026 als Markt in der Stabilisierungsphase, der nach den Turbulenzen der Vorjahre (Zinswende, hohe Baukosten) wieder moderates Wachstum verzeichnet.

Insbesondere auf dem Wohnimmobilien-Investmentmarkt zeichnet sich 2026 nach einem herausfordernden Jahr 2025 mit restriktiven Finanzmärkten und sinkenden Fertigstellungen eine leichte Aufhellung ab. Investoren kehren langsam zurück, die Nachfrage zieht leicht an. Der Markt wird als "stabilisiert" wahrgenommen, mit einem überschaubaren Angebot, das auf eine wieder anziehende Nachfrage trifft.

Die Aussichten für Gewerbeimmobilien sind zuversichtlicher als 2025, mit erwarteten moderaten Preissteigerungen. Anfang des Jahres 2026 wurde eine graduelle Erholung an den Immobilienmärkten erwartet, wenn auch mit unterschiedlichen Erwartungen abhängig von der Lage und der Nutzungsart der Immobilie. Käufer bleiben dennoch abwartend und selektiv.

Die geopolitischen Risiken haben mit Ausbruch des Irankriegs Ende Februar 2026 allerdings noch einmal zugenommen und die Auswirkungen auf die Wirtschaft durch steigende Energiepreise, anziehende Inflationsraten sowie durch veränderte Handelsströme und Lieferketten hängen vom weiteren Verlauf dieses Konflikts ab. Auch die Implikationen auf Zinsen und damit Finanzierungen können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Daneben bleibt die US-Zollpolitik ein Unsicherheitsfaktor.

## Reporting LLB Semper Real Estate

### TEIL 2 Details Fonds

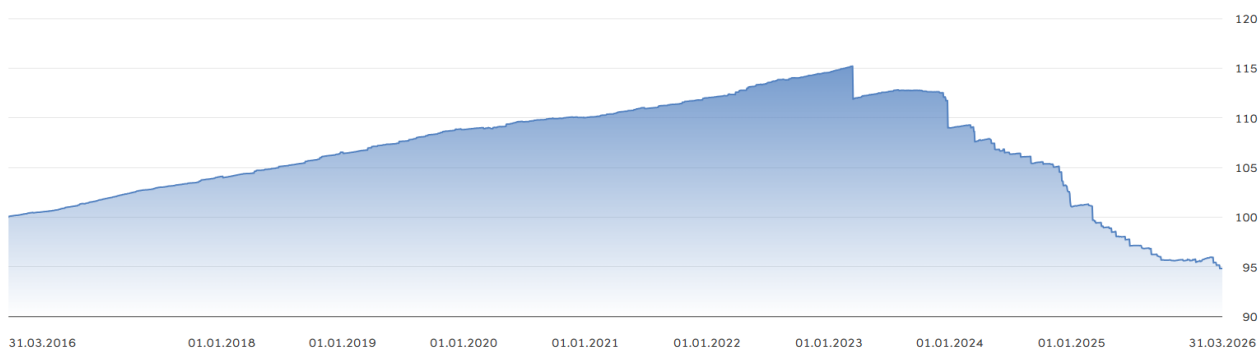
#### 1. Quartal 2026

Stichtag	<b>31.03.2026</b>
Fondsvolumen	€ 519.554.699
Immobilienvolumen	€ 723.115.500
Liquide Mittel	€ 86.738.730
Sonstige Vermögensgegenstände und Forderungen	€ 11.567.659
Kreditverbindlichkeiten	-€ 302.267.190
Derivate	€ 400.000
Liquiditätsquote in %	16,77%
Fremdfinanzierungsgrad in % (vom Immobilienvolumen)	41,80%
Investitionsgrad in %	139,18%

#### Performance

AT0000622980  
Retail  
Auflage 1.7.2004

Performance seit Tranchen-/Fondsaufgabe p.a.	2,28%
Performance 1 Jahr	-4,29%
Performance 3 Jahre p.a.	-5,41%
Performance 5 Jahre p.a.	-3,01%
Performance aktuelles Kalenderjahr	-0,84%



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

#### Kennzahlen Immobilienportfolio

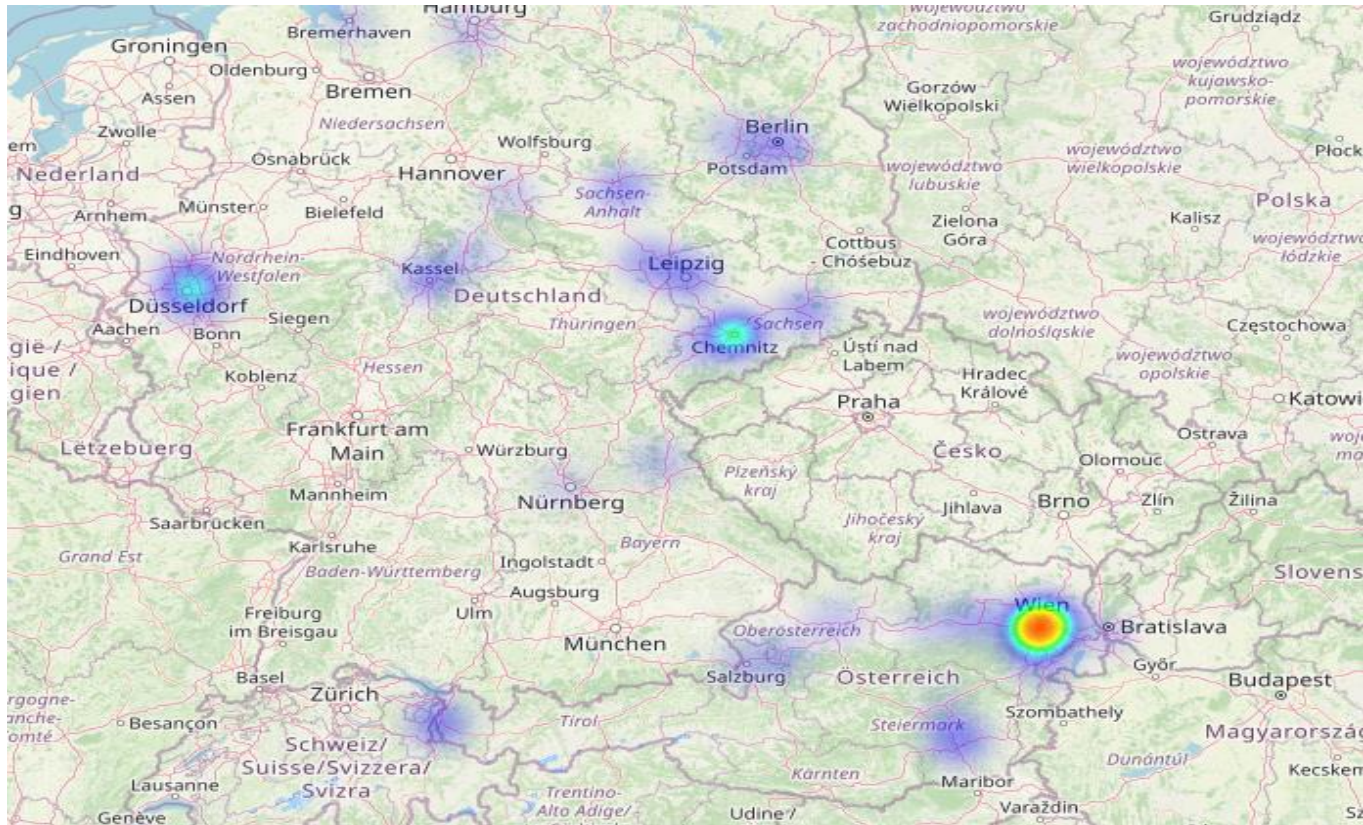
Brutto-Mietrendite	6,38%
Anzahl Immobilien	29
Mietflächen gesamt	310.151
Vermietungsgrad (nach Mieteinnahmen)	96,32%
Vermietungsquote Österreich (nach Mieteinnahmen)	94,97%
Vermietungsquote Deutschland (nach Mieteinnahmen)	96,70%
WAULT in Jahren	11,48

# Reporting LLB Semper Real Estate

## TEIL 3 Portfolioauswertungen zum 31.03.2026

### Objektstandorte

1. Quartal 2026

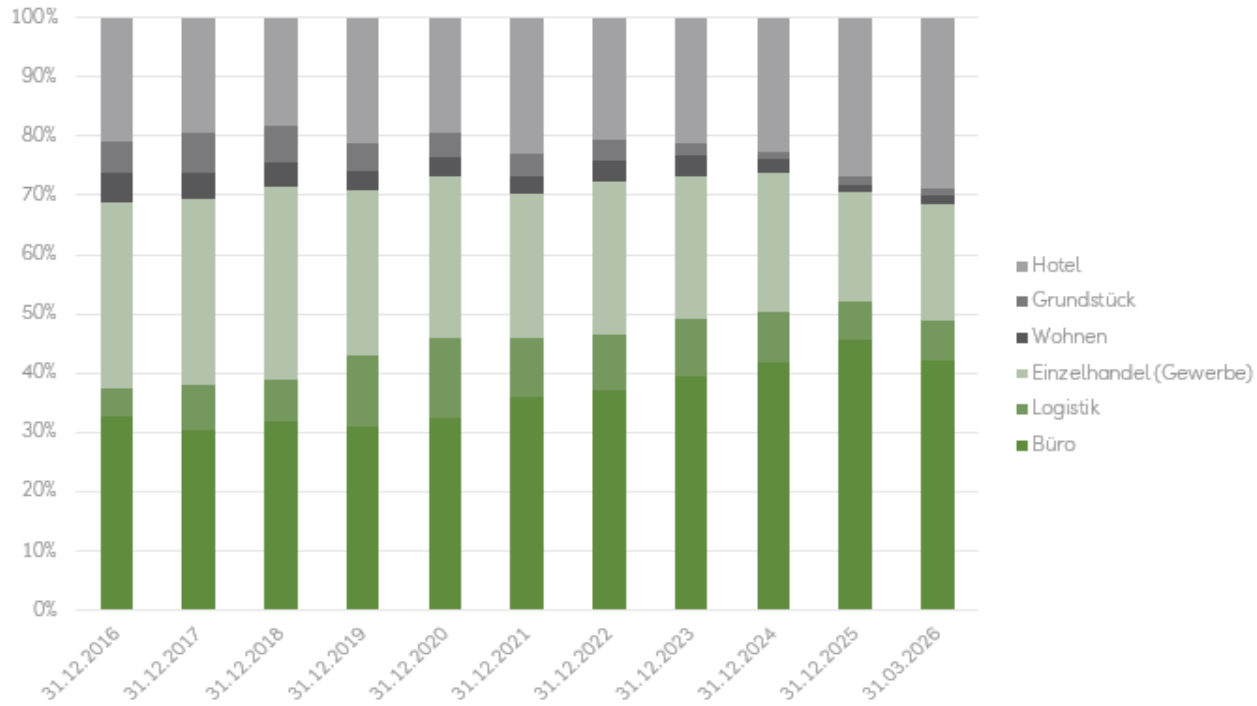


### Restlaufzeiten der Mietverträge



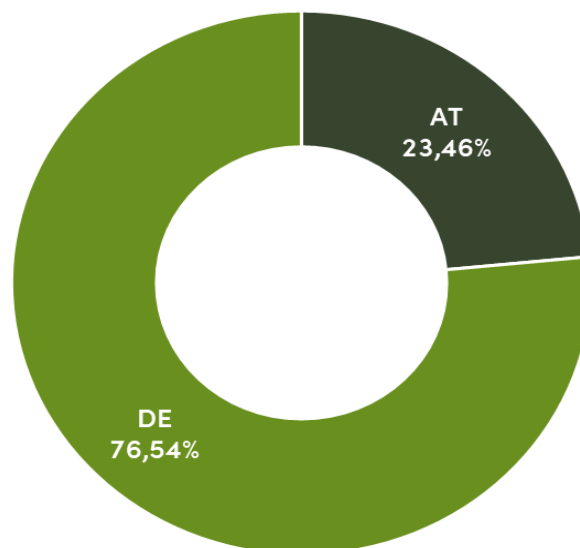
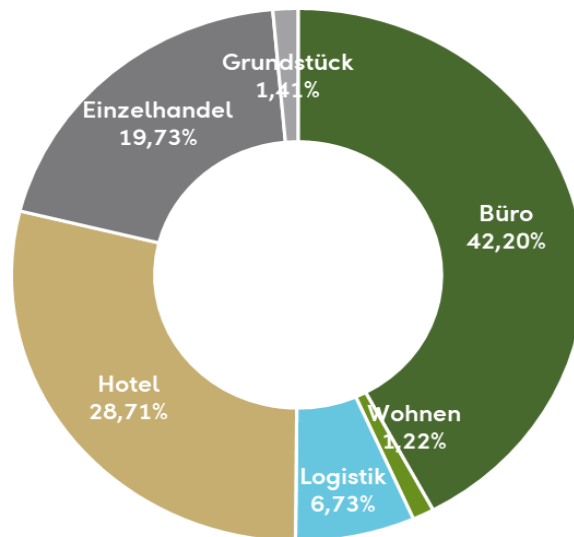
## Sektorale Verteilung der Nutzungsarten im Jahresvergleich

nach Verkehrswert



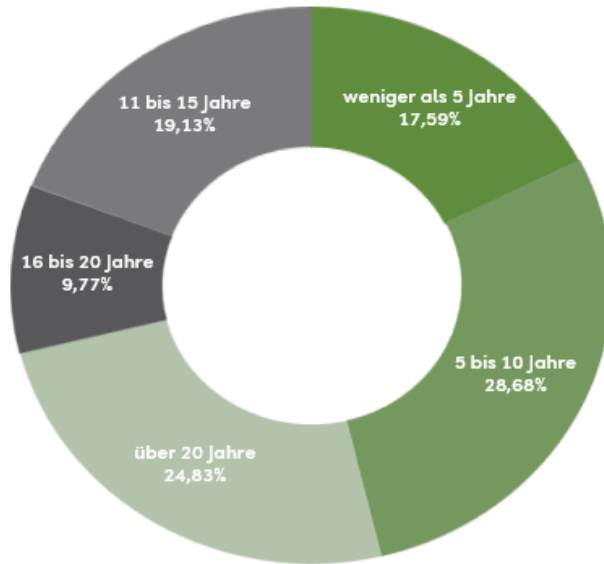
## Asset Allocation Immobilien

nach Verkehrswert



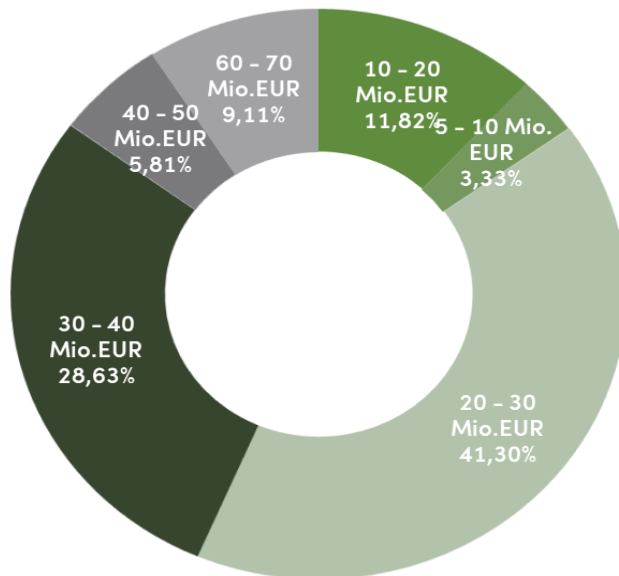
## Wirtschaftliche Altersstruktur

nach Verkehrswert



## Größenklassen

nach Verkehrswert



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