

## 5. Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.,  
Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und bankrechtlichen Vorschriften.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens-, bank- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und bankrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der geprüfte Abschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Abschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben:

- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Abschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Abschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Abschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

#### **Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

#### **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

### **Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Georg Blazek.

Wien  
28. Februar 2026

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



qualifiziert elektronisch signiert:  
Mag. Georg Blazek  
Wirtschaftsprüfer

Dieses Dokument wurde qualifiziert elektronisch signiert und ist nur in dieser Fassung gültig. Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2025**

**BILANZ zum 31. Dezember 2025**

(Beträge in Euro)

**A K T I V A**

	31.12.2024 TEUR
1. Schuldtitel öffentlicher Stellen und Wechsel, die zur Refinanzierung bei der Zentralnotenbank zugelassen sind; Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere	1.652.281,38
2. Forderungen an Kreditinstitute	8.430.484,24
3. Schuldverschreibungen und andere festverzinsliche Wertpapiere	1.026.862,01
4. Beteiligungen	50.000,00
5. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	22.238,83
6. Sonstige Vermögensgegenstände	1.137.045,21
7. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00
8. Aktive latente Steuern	9.638,70
	<u>12.328.550,37</u>
Sondervermögen der verwalteten Immobilienfonds	1.110,620
	<u>14.892</u>

**PASSIVA**

	31.12.2024 TEUR
1. Sonstige Verbindlichkeiten	3.140.494,57
2. Rückstellungen	142.724,95
Rückstellungen für Abfertigungen	779.079,71
sonstige	921.804,66
3. Gezeichnetes Kapital	5.000.000,00
Nennbetrag (Stammkapital)	5.000
4. Gewinnrücklagen	445.000,00
andere Rücklagen	445.000,00
5. Bilanzgewinn	2.821.251,14
	<u>12.328.550,37</u>
1. Anrechenbare Eigenmittel gem. Teil 2 der EU Verordnung Nr. 575/2013	5.427.238,88
2. Eigenmittelanforderungen	5.000.000,00
3. Auslandspassiva	313.666,52
	<u>14.892</u>

B Immo Kapital  
en

1. Zinserträge  
darunter  
aus festv

2. Zinsen un

**NETTOZINS**

3. Provisior

4. Provisior

5. Erträge

6. Sonstige

**BETRIEBSE**

7. Allgeme

a) Perso

aa) G

bb) Au

sc

Ac

cc) sc

dd) Au

ee) Au

ar

b) sonsti

(Sach

8. Wertber

enthalte

9. Sonstige

**BETRIEBSA**

darunter

**BETRIEBSE**

**ERGEBNIS**

10. Steuern

11. Sonstige

**JAHRESÜBE**

**JAHRESGEV**

**BILANZGEV**

**GEWINN - UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr  
vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2025**

(Beträge in EURO)

		2024 TEUR
1. Zinserträge	231.717,47	361
darunter:		
aus festverzinslichen Wertpapieren: EUR 24.057,08; i. Vj.: TEUR 19		
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	0
<b>NETTOZINSERTRAG</b>	<b>231.717,47</b>	<b>361</b>
3. Provisionserträge	11.289.491,98	11.515
4. Provisionsaufwendungen	(1.853.019,82)	(1.825)
5. Erträge / Aufwendungen aus Finanzgeschäften	0,00	0
6. Sonstige betriebliche Erträge	20.092,87	1.504
<b>BETRIEBSERTRÄGE</b>	<b>9.688.282,50</b>	<b>11.555</b>
7. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
aa) Gehälter	(1.929.718,43)	(1.959)
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	(455.813,18)	(443)
cc) sonstiger Sozialaufwand	0,00	0
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	(42.529,35)	(39)
ee) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen	(111.428,65)	(46)
	(2.539.489,61)	(2.487)
b) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	(3.488.161,88)	(3.568)
	(6.027.651,49)	(6.055)
8. Wertberichtigungen auf die im Aktivposten 5 enthaltenen Vermögensgegenstände	(14.579,94)	(14)
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,00	(218)
<b>BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>	<b>(6.042.231,43)</b>	<b>(6.287)</b>
darunter: fixe Gemeinkosten EUR 5.869.068,56; i.Vj.: TEUR 5.855		
<b>BETRIEBSERGEBNIS</b>	<b>3.646.051,07</b>	<b>5.268</b>
<b>ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>3.646.051,07</b>	<b>5.268</b>
10. Steuern vom Einkommen	(824.673,48)	(1.181)
11. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 10. auszuweisen	(126,45)	(3)
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>2.821.251,14</b>	<b>4.084</b>
<b>JAHRESGEWINN</b>	<b>2.821.251,14</b>	<b>4.084</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>2.821.251,14</b>	<b>4.084</b>

**Anhang zum Jahresabschluss per 31.12.2025**  
**der**  
**LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.**

**I. Allgemeine Erläuterungen**

Der Jahresabschluss wurde unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip) und der Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften des UGB über die Rechnungslegung und den ergänzenden Vorschriften des BWG sowie der EU Verordnung Nr. 575/2013 (Capital Requirements Regulation - CRR).

Die Gesellschaft führte im Geschäftsjahr 2025 kein Handelsbuch.

Die LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ist im Sinne des § 189 Abs. 1 Z 1 und im Sinne des § 221 Abs. 1 UGB als mittlere Kapitalgesellschaft anzusehen.

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bewertung der Wertpapiere des Anlagevermögens erfolgt zum gemilderten Niederstwertprinzip. Gemäß § 56 Abs. 2 und Abs. 3 BWG werden Agios und Disagios zeitanteilig über die gesamte Restlaufzeit bis zur Rückzahlung als Aufwand bzw. Ertrag verbucht. Allfällig bestehende Abschreibungen für Wertpapierbestände sind, sofern die Gründe für die Abschreibung nicht mehr bestehen, gemäß § 208 Abs. 1 UGB unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen Anschaffungskosten zuzuschreiben.

Beteiligungen werden zu historischen Anschaffungskosten bewertet. Niedrigere Buchwerte werden angesetzt, wenn am Bilanzstichtag voraussichtlich auf Dauer ein niedrigerer Wert gegeben ist.

Die immateriellen Vermögensgegenstände aus EDV-Software werden planmäßig linear abgeschrieben, wobei für die Berechnung der Abschreibung fünf Jahre herangezogen werden.

Die Forderungen an Kreditinstitute sind wie die sonstigen Aktiva zum Nennbetrag unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet.

Im Rahmen des RÄG 2014 wurde die Anwendung des Temporary-Konzepts (bilanzorientierte Betrachtungsweise) verankert. Demnach ist die latente Steuer als Gesamtdifferenz zwischen den Buchwerten in der UGB-Bilanz und den Buchwerten der Steuerbilanz zu erfassen. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern ist vorzunehmen. Der Ausweis von aktiven latenten Steuern erfolgt bei der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. in einer separaten Position nach den Rechnungsabgrenzungsposten.

Bei der LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ergeben sich latente Steuern aus divergierenden unternehmens- und steuerrechtlichen Bilanzansatzvorschriften bei Personalrückstellungen.

Die Abfertigungsrückstellung wurde zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 auftragsgemäß von der AKTUAR Versicherungsmathematik GmbH nach IAS 19 berechnet und beinhaltet die

diesbezüglich anzuwendenden gesetzlichen und kollektivvertraglichen Bestimmungen. Laut Gutachten erfolgte die Bewertung der künftigen Verpflichtungen nach der "Projected Unit Credit Method". Der Berechnung wurden die biometrischen Rechnungsgrundlagen AVÖ 2018-P für Angestellte zugrunde gelegt. Für die Bewertung wurde ein Zinssatz von 3,45% p.a. (2024: 3,18% p.a.) verwendet und für die Valorisierung der Gehälter wurde ein Prozentsatz von 2,60% p.a. (2024: 2,40% p.a.) angenommen. Das Pensionsantrittsalter wurde gemäß dem ASVG-Pensionsalter unter Berücksichtigung der Übergangsbestimmungen des Budgetbegleitgesetzes angesetzt. Die Abfertigungsansprüche wurden bis zum jeweiligen Ausscheiden, gewichtet nach Wahrscheinlichkeiten (maximal bis Pensionsalter), verteilt. Es wurde keine Fluktuation berücksichtigt. Der Rückstellungsbetrag wurde zum Stichtag mit EUR 142.724,95 (2024: EUR 61.100,46) ermittelt.

Die Veränderungen der Abfertigungsrückstellungen sind im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen ausgewiesen.

Die Bildung von Rückstellungen erfolgt in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

Die Ermittlung der Vorsorge für Jubiläumswendungen erfolgte im Rahmen eines Gutachtens der AKTUAR Versicherungsmathematik GmbH. Der Berechnung 2025 wurde die Methode der laufenden Einmalprämie (Project Unit Credit Methode) auf Basis der biometrischen Richttafeln AVÖ 2018-P "Angestellte" zugrunde gelegt.

Im Einzelnen wurden für den Stichtag 31. Dezember 2025 folgende Berechnungsannahmen getroffen:

Rechnungszinssatz	3,45%	(2024: 3,18%)
Gehaltssteigerung	2,80%	(2024: 2,60%)
Fluktuation	0,00-21,03%	(2024: 0,00-21,03%)
Pensionseintrittsalter	gesetzliche Regelung	(2024: ges. Regelung)

Beim verwendeten Rechnungszinssatz handelt es sich um einen Stichtagszinssatz. Zur Bemessung der Fluktuation wurden altersabhängige Fluktuationswahrscheinlichkeiten verwendet.

Die Veränderungen der Vorsorgen für Jubiläumswendungen sind im Posten Personalaufwand ausgewiesen. Die Änderungen der Personalrückstellungen sind ebenfalls im Posten Personalaufwand ausgewiesen.

### **III. Erläuterungen zur Bilanz**

#### **1. Forderungen an Kreditinstitute**

Die Forderungen an Kreditinstitute beinhalten ein täglich fälliges Guthaben bei der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG, Wien (verbundenes Unternehmen), in Höhe von insgesamt EUR 8.430.484,24 (2024: EUR 8.064.812,37).

## 2. Wertpapiere

Im Anlagevermögen der Gesellschaft befinden sich ausschließlich zum Börsenhandel zugelassene Schuldtitel sowie Schuldverschreibungen mit einem Buchwert von EUR 2.661.955,72 (2024: EUR 2.910.165,75). Der Tageswert zum 31.12.2025 betrug EUR 2.630.874,00 (2024: EUR 2.837.675,00).

Die Bewertung erfolgt nach dem gemilderten Niederstwertprinzip. Die Kursrückgänge sind durch Marktänderungen veranlasst. Daher wird von keiner dauernden Wertminderung ausgegangen.

In der Position Schuldtitel öffentlicher Stellen und ähnliche Wertpapiere sind Forderungen in Höhe von EUR 0,00 (2024 in 2025: EUR 1.893.471,26) in 2026 fällig.

Der Unterschiedsbetrag / Agio bzw. Disagio der Anschaffungskosten über die Rückzahlungsbeträge beläuft sich für Wertpapiere des Anlagevermögens nach anteiliger Abschreibung per 31.12.2025 auf EUR -38.044,28 (2024: EUR 10.165,75).

## 3. Beteiligungen

Es handelt sich um Geschäftsanteile an der GLS Gemeinschaftsbank eG.

## 4. Sonstige Vermögensgegenstände

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten folgende Forderungen:

	2025	2024
	EUR	EUR
Umsatzsteuerverrechnung Immobilienfonds:		
LLB Semper Real Deutschland	291.105,71	14.135,36
LLB Semper Real Estate	288.523,87	1.995.394,94
VBV VK SR	224.120,81	243.163,58
LLB SRIAT	112.494,44	43.447,13
	<u>916.244,83</u>	<u>2.296.141,01</u>
Weiterverrechnung Umsatzsteuer Sachauskehr	215.900,00	1.503.200,00
diverse sonstige Forderungen	4.900,38	13.363,76
	<u>1.137.045,21</u>	<u>3.812.704,77</u>

In den sonstigen diversen Forderungen sind Gehaltsvorschüsse in Höhe von EUR 4.360,38 (2024: EUR 4.360,38) enthalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände weisen eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten auf.

## 5. Aktive latente Steuern

Die ausgewiesenen aktiven latenten Steuern resultieren aus den nachfolgenden angeführten Differenzen:

	UB	StB	Differenz
	EUR	EUR	EUR
Differenzen Unternehmens-/Steuerbilanz			
Aktive Differenzen	217.227,72	175.320,34	41.907,38
Passive Differenzen	0,00	0,00	0,00
Saldo	<u>217.227,72</u>	<u>175.320,34</u>	<u>41.907,38</u>
Aktive latente Steuern			<u>9.638,70</u>

Für den ausgewiesenen Betrag an latenten Steuern besteht keine Ausschüttungssperre im Sinne des § 235 Abs. 2 UGB, da ausreichend Rücklagen vorhanden sind und daher der ausgewiesene Bilanzgewinn zur Gänze ausgeschüttet werden kann.

## 6. Sondervermögen der verwalteten Immobilien-Investmentfonds

Das Sondervermögen der von der Gesellschaft verwalteten Immobilien-Investmentfonds setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	2025	2024
	EUR	EUR
LLB Semper Real Estate	523.916.887,09	627.338.100,61
VBV VK SR	292.152.502,42	279.898.517,54
LLB Semper Real Deutschland	102.116.129,28	117.181.973,66
LLB Semper Real Intermediate Österreich	86.357.977,97	86.200.918,77
LLB Donau Real Estate	995.563,26	0,00
	<u>1.005.539.060,02</u>	<u>1.110.619.510,58</u>

Im Geschäftsjahr 2025 wurde der LLB Donau Real Estate neu aufgelegt.

## 7. Sonstige Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die sonstigen Verbindlichkeiten bestehen aus folgenden Positionen:

	2025	2024
	EUR	EUR
Umsatzsteuerverrechnung Immobilienfonds:		
VBV VK SR	5.358,00	1.515,16
LLB Semper Real Deutschland	236,50	96,49
LLB Semper Real Intermediate Österreich	0,00	1.590.401,58
Verrechnung mit Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG	2.696.251,86	2.635.161,13
Finanzamtsverrechnung	313.666,52	220.077,98
sonstige Verbindlichkeiten	124.981,69	16.344,53
	<u>3.140.494,57</u>	<u>4.463.596,87</u>

Von der Umsatzsteuerverrechnung mit den Immobilienfonds ist ein Betrag in Höhe von EUR 5.358,00, welcher die Umsatzsteuer November 2025 betrifft, am 15. Jänner 2026 fristgerecht an das Finanzamt abgeführt worden. Die restliche Verbindlichkeit wurde am 15. Februar 2026 fristgerecht an das Finanzamt abgeführt.

Die Konzernverrechnung mit der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG resultiert aus der Steuerumlage sowie laufender Umsatzsteuerverrechnungen und betrifft Aufwendungen, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden. Die Restlaufzeit beträgt bis zu einem Jahr.

Von der Finanzamtsverrechnung wurde ein Betrag in Höhe von EUR 313.666,52, welcher die Umsatzsteuer November 2025 betrifft, fristgerecht am 15. Jänner 2026 an das Finanzamt abgeführt.

Die sonstigen Verbindlichkeiten weisen jeweils eine Restlaufzeit von bis zu drei Monaten auf und betreffend insbesondere Personalverrechnungen, welche erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

In der Position sonstige Rückstellungen sind folgende Rückstellungen enthalten:

	2025	2024
	EUR	EUR
Personalarückstellungen	305.753,06	362.919,64
Rückstellung Sachauskehr 2019	235.000,00	235.000,00
Rückstellung für Dienstjubiläum	112.204,52	103.634,71
diverse Aufwendungen	61.011,93	68.610,00
Bestandsprovisionen	36.367,80	39.360,19
Beratungs- und Prüfungskosten	28.742,40	29.240,00
	<u>779.079,71</u>	<u>838.764,54</u>

Bezüglich der Vorsorgen für Jubiläumszuwendungen verweisen wir auf die detaillierten Ausführungen unter Abschnitt II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

#### 8. Stammkapital

Das Stammkapital beträgt EUR 5.000.000,00 (2024: EUR 5.000.000,00).

Es wird eine Gewinnrücklage in Höhe von EUR 445.000,00 (2024: EUR 445.000,00) ausgewiesen.

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 11. Dezember 2025 ist der zu erwartende Jahresgewinn der LLB Immo GmbH in voller Höhe auszuschütten.

#### 9. Anrechenbare Eigenmittel

Die anrechenbaren Eigenmittel gemäß Teil 2 der EU Verordnung Nr. 575/2013 der Gesellschaft weisen zum Bilanzstichtag folgende Zusammensetzung auf:

	2025	2024
	EUR	EUR
Stammkapital	5.000.000,00	5.000.000,00
Gewinnrücklage	445.000,00	445.000,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	<u>-17.761,12</u>	<u>-17.923,17</u>
	<u>5.427.238,88</u>	<u>5.427.076,83</u>

Die erforderlichen Mindesteigenmittel gemäß § 5 Abs. 1 Z 5 BWG betragen **EUR 5.000.000,00** (2024: EUR 5.000.000,00).

Das Mindestfordernis gem. § 3 Abs. 4a Z2 BWG iVm Art 13 Abs 1 der Verordnung (EU) 2019/2033 berechnet sich wie folgt:

Fixe Gemeinkosten per 31.12.2024

Personalkosten	2.272.619,22	
Sonstige Verwaltungsaufwendungen	3.567.899,73	
Abschreibungen	<u>14.579,97</u>	
Bemessungsgrundlage	5.855.098,92	
davon 25%		<b>1.463.774,73</b>

Die Berechnung der Mindesteigenmittel gem. § 7 Abs. 6 AIFMG errechnet sich wie folgt:

Anfangskapital		125.000,00
Fonds	1.005.539.060,00	
abzüglich Freibetrag	<u>-250.000.000,00</u>	
Bemessungsgrundlage	755.539.060,00	
davon 0,02%		<u>151.107,81</u>
		276.107,81
Eigenmittelerfordernis gem. AIFMG		1.463.774,73
AIF Fonds	1.659.481.047,00	
davon 0,01%		<u>165.948,10</u>
		<b>1.629.722,83</b>

**10. Ergänzende Angaben**

Verpflichtungen aus der laufenden Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen sind im Jahr 2025 in Form von Leasingverpflichtungen in Höhe von EUR 26.572,08 (2024: EUR 25.306,56), für die Restlaufzeit ab 1.1.2026 bis 31.05.2030 in Höhe von insgesamt EUR 64.356,33, (2024: EUR 41.415,33) nachzukommen.

Für die Gesellschaft ermittelt sich die folgende Gesamtkapitalrentabilität zum Bilanzstichtag:

	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Jahresergebnis nach Steuern	<u>2.821.251,14</u>	<u>4.084.036,33</u>
geteilt durch die Bilanzsumme	12.328.550,37	14.892.498,20
= Gesamtkapitalrentabilität	<u>22,88%</u>	<u>27,42%</u>

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### **1. Zinserträge**

Im Geschäftsjahr erfolgten Zinszahlungen und Zinsabgrenzungen in Höhe von EUR 231.717,47 (2024: EUR 360.855,42).

### **2. Provisionserträge**

Die Provisionserträge aus dem Fondsmanagement setzen sich aus Verwaltungsgebühren in Höhe von EUR 11.093.407,27 (2024: EUR 11.515.039,42) sowie Ausgabeaufschlägen in Höhe von EUR 196.084,71 (2024: EUR -58,08) zusammen.

Von den Erträgen aus Verwaltungsgebühren wurden EUR 1.606.412,94 (2024: EUR 1.301.465,88) durch den An- und Verkauf von Liegenschaften aus den verwalteten Immobilien-Investmentfonds erzielt.

### **3. Provisionsaufwendungen**

Im Jahr 2025 ergeben sich an Provisionsaufwendungen EUR 1.853.019,82 (2024: EUR 1.825.121,81).

### **4. Sonstige betriebliche Erträge**

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von EUR 20.092,87 (2024: EUR 1.504.080,52) betreffen Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von EUR 10.747,83 (2024: EUR 880,52) und Erträge aus der Weiterverrechnung von EUR 9.345,04 (2024: EUR 1.503.200,00).

### **5. Personalaufwand**

Die im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen enthaltenen saldierten Beträge für Abfertigungen ergeben einen Aufwand von EUR 111.428,65 (2024: Ertrag EUR 16.499,11).

Die ergebniswirksame Veränderung der Vorsorgen für Jubiläumsgeldzuwendungen ergab im Geschäftsjahr 2025 einen Aufwand von EUR 9.331,47 (2024: EUR 818,57).

Im Berichtsjahr ergeben sich Aufwendungen aus der Änderung der Personalarückstellungen in Höhe von EUR 179.447,61 (2024: EUR 207.135,87).

## 6. Sonstige Verwaltungsaufwendungen

Die sonstigen Verwaltungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

	2025	2024
	EUR	EUR
Verwaltungsleistungen der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG, Wien *	2.841.790,55	2.694.939,59
Diverses, u.a. Verwaltungsaufwendungen	377.397,68	509.639,33
Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten	140.052,65	226.533,03
Reisespesen	49.265,67	57.058,87
Betriebskosten Kfz	38.213,06	37.549,42
Miete, Betriebskosten, Bürobetrieb	15.141,87	14.422,06
Werbung	9.445,70	15.978,70
Fortbildung	9.153,60	2.394,13
Kommunikation und Information	<u>7.701,10</u>	<u>9.384,60</u>
Gesamtsumme	<u><u>3.488.161,88</u></u>	<u><u>3.567.899,73</u></u>

\* Basis für diese Verwaltungsleistungen ist das mit der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG abgeschlossene Service Level Agreement, welches die Auslagerung von Tätigkeitsbereichen und deren Kosten regelt.

## 7. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Steuern vom Einkommen und Ertrag zeigen die folgende Zusammensetzung:

	2025	2024
	EUR	EUR
Aufwendungen aus der Steuerumlage	825.392,07	1.179.149,67
Latente Steuern	<u>-718,59</u>	<u>1.289,81</u>
Gesamtsumme	<u><u>824.673,48</u></u>	<u><u>1.180.439,48</u></u>

Die Aufwendungen aus der Steuerumlage resultieren aus der konzerninternen Gruppenbesteuerung. Beim bestehenden Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag wurde als Umlagemethode die Belastungsmethode verwendet.

Die ausgewiesenen latenten Steueransprüche ermitteln sich gemäß § 198 Abs. 9 UGB und resultieren ausschließlich aus aktiven Differenzen. Diesbezüglich verweisen wir auch auf unsere Ausführungen unter II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

## V. Sonstige Angaben

### 1. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag wurde der Gesellschaft eine Verbandsklage des VKI (Verein für Konsumenteninformation) zugestellt, in welcher vom VKI die Unterlassung der Verwendung eines Basisinformationsblattes mit der derzeit verwendeten Systematik zur Ermittlung des Gesamtrisikoindikatoren beim LLB Semper Real Estate gefordert wird. Die Gesellschaft wird die Klage insbesondere auf ihre europarechtliche Relevanz prüfen und beantworten. Inhaltlich wird insbesondere die Entscheidung des EuGH im dort zu C-677/25 anhängigen Verfahrens zur Frage der Risikoeinstufung von Immobilienfonds nach der DelVO (EU) 2017/563 abzuwarten sein.

### 2. Dienstnehmer

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr durchschnittlich 18 (2024: 19) Dienstnehmer (ausschließlich Angestellte) beschäftigt.

### 3. Aufwendungen für Abschlussprüfer

Hinsichtlich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer verweisen wir auf die entsprechende Information im Konzernabschluss der Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, Wien, gemäß § 238 Abs. 1 Z 18 UGB.

### 4. Kredite an Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 besteht kein unverzinslicher Gehaltsvorschuss (2024: EUR 0,00).

### 5. Geschäftsführer- und Aufsichtsratsbezüge

Die Bezüge der Geschäftsführer betragen im Berichtsjahr EUR 778.372,56 (2024: EUR 754.425,20).

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Berichtsjahr Vergütungen in Höhe von EUR 71.000,00 (2024: EUR 71.000,00) aufwandswirksam verbucht.

### 6. Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen

Für die Geschäftsführung und leitende Angestellte ergeben sich im Berichtsjahr folgende Aufwendungen:

	2025	2024
	EUR	EUR
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	77.378,29	12.978,23
Aufwand für Altersvorsorge	19.236,66	18.963,99
Gesamtsumme	<u>96.614,95</u>	<u>31.942,22</u>

Für die sonstigen Angestellten ergeben sich im Berichtsjahr folgende Aufwendungen:

	2025	2024
	EUR	EUR
Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	34.050,36	32.661,26
Aufwand für Altersvorsorge	23.292,69	20.143,96
Gesamtsumme	<u>57.343,05</u>	<u>52.805,22</u>

## 7. Geschäftsführung / Aufsichtsrat / Staatskommissäre

### Geschäftsführung

Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA  
Michael Schoppe, M.Sc.  
MMag. Louis Obrowsky

### Aufsichtsrat

KR Karl Timmel (Vorsitzender)  
MMag. Dr. Karl Derfler (Stellvertreter des Vorsitzenden)  
Mag. Anton Werner  
Mag. (FH) Katrin Pertl  
Mag. Alexandre Loyoddin  
Mag. Markus Wiedemann  
Dipl.-Volkswirt Bernhard Schmitt

### Staatskommissäre

AD Gerald Bichler  
Rat. Mag. Philipp Viski Hanka (Stellvertreter)

## 8. Mutterunternehmen

Die Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, Wien  
Heßgasse 1,  
1010 Wien,  
hält 94,9% der Anteile.

Die Cantiga Holding GmbH & Co KG, Heßgasse 1, 1010 Wien, hält 5,1% der Anteile.

Die Gesellschaft steht mit der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG, Wien, und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis. Der Konzernabschluss wird beim Firmengericht des Handelsgerichts Wien unter der Nummer 330441v hinterlegt.

4  
R  
5  
6  
3  
2  
11  
Dieser Jahresabschluss ist ein Teil des Konzernabschlusses der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG, Wien (kleinster Konsolidierungskreis), der wiederum in den Konzernabschluss der Liechtensteinischen Landesbank AG, Vaduz, Liechtenstein aufgenommen wird (größter Konsolidierungskreis).

Mit der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG, Wien, als Organträger besteht eine Umsatzsteuerorganschaft sowie ab 2010 eine steuerliche Unternehmensgruppe.

Eine Steuerumlagevereinbarung wurde abgeschlossen, wobei die Steuerumlage auf Grundlage der eigenen fiktiven Steuerpflicht ermittelt wird. Im Verlustfall erfolgt eine negative Steuerumlage.

Wien, am 26. Februar 2026

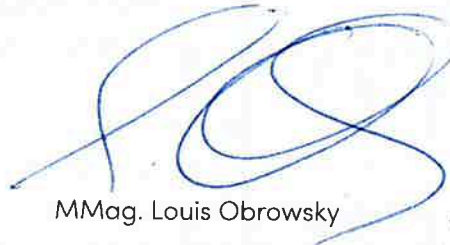
Die Geschäftsführung



Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA



Michael Schoppe, M.Sc.



MMag. Louis Obrowsky

**ANLAGENSPIEGEL**

	Anschaffungskosten				kumulierte Abschreibungen/Verteilung Unterschiedsbetrag				Buchwerte		
	Stand 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	Stand 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2025
1. Schuldtitel öffentl. Stellen	1.876.219,00	1.641.698,50	1.876.219,00	1.641.698,50	-17.252,26	4.021,88	21.133,50	-23.781,00	-10.582,88	1.893.471,26	1.652.281,38
2. Schuldverschreibungen	1.053.255,00	0,00	0,00	1.053.255,00	36.560,51	7.020,15	0,00	0,00	43.580,66	1.016.694,49	1.009.674,34
3. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	215.027,01	0,00	0,00	215.027,01	178.208,24	14.579,94	0,00	0,00	192.788,18	36.818,77	22.238,83
4. Beteiligungen	50.000,00	0,00	0,00	50.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.000,00	50.000,00
5. Sachanlagen (inkl. geringwertige Wirtschaftsgüter)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>3.194.501,01</b>	<b>1.641.698,50</b>	<b>1.876.219,00</b>	<b>2.959.980,51</b>	<b>197.516,49</b>	<b>25.621,97</b>	<b>21.133,50</b>	<b>-23.781,00</b>	<b>225.785,96</b>	<b>2.996.984,52</b>	<b>2.734.194,55</b>

**Lagebericht**  
**zum Jahresabschluss per 31. Dezember 2025**  
**der**  
**LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.**

**1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage**

**Geschäftsverlauf**

Die LLB Immo Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (kurz LLB Immo KAG) ist eine Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien, deren Unternehmensgegenstand die Verwaltung von Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG), sowie dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) umfasst. Muttergesellschaft der LLB Immo KAG ist die Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG, Wien (kurz LAT).

**Marktumfeld**

Die österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesellschaften verzeichneten auch im Jahr 2025 einen Volumensrückgang, der in Summe EUR 968 Mio. betrug. Damit setzte sich der Negativtrend aus dem Vorjahr fort. Die Rückflüsse waren primär in den Publikumsimmobilienfonds zu verzeichnen, die Volumina der Spezialfonds blieben stabil bzw. erhöhten sich leicht. Die Gesamtzahl der Kapitalanlagegesellschaften blieb mit fünf unverändert.

Der Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland und Österreich zeigte sich 2025 in einer Erholungsphase, jedoch mit unterschiedlicher Dynamik. Während Österreichs Markt spürbar zulegte, blieb das Volumen in Deutschland trotz Stabilisierung der Renditen insgesamt sehr verhalten. Wohnimmobilien sind in beiden Märkten die beliebteste Assetklasse, gefolgt von Büro und Logistik.

Beide regionalen Märkte zeigen folgende gemeinsame Trends: Es handelt sich weiterhin um einen Käufermarkt, der Möglichkeiten für flexible Investoren bietet; stabilisierte Zinserwartungen erleichtern Investitionsentscheidungen. Die Investitionstätigkeit ist von hoher Nachfrage nach bestehendem Wohnraum, aber einer Zurückhaltung bei Büroimmobilien in B und C-Lagen geprägt. Privatinvestoren inklusive Family-Offices und Privatstiftungen sind nach wie vor die dominanten Investoren, institutionelle Anleger spielen noch eine untergeordnete Rolle. Die Spitzenrenditen für Immobilien beginnen sich zu stabilisieren.

**Bericht zur Entwicklung der Gesellschaft und ihrer Immobilienfonds**

Die LLB Immo KAG erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 2.821 (2024: TEUR 4.084). Die Betriebserträge reduzierten sich von TEUR 11.555 in 2024 um rd. 16,3 Prozent auf TEUR 9.668 in 2025. Die Ergebnisreduktion ist im Wesentlichen nach Berücksichtigung eines steuerlichen Sondereffektes in 2024 auf ein reduziertes Fondsvolumen sowie geringere Transaktionsgebühren zurückzuführen.

Das verwaltete Fondsvermögen des offenen Immobilienfonds „LLB Semper Real Estate“ (SRE) sank aufgrund von Abwertungen im Immobilienbestand sowie eine im Dezember 2025 erfolgte Teilauszahlung an die Anleger auf ein Volumen von EUR 524 Mio. Das entspricht

einem Rückgang von rund EUR 103 Mio. (2024: Rückgang von rund EUR 49 Mio.). Aufgrund der Aussetzung der Auszahlung des Rückgabepreises am 23.10.2023 kam es zu keinem weiteren Abfluss von Anlegergeldern. Aufgrund des weiterhin schwierigen Marktumfeldes war es nicht möglich, durch Veräußerung von Vermögensgegenständen zu angemessenen Bedingungen ein ausreichendes Liquiditätsniveau im LLB Semper Real Estate zu erreichen, das es erlaubt hätte, die Auszahlung des Rückgabepreises wiederaufzunehmen, ohne die Sicherstellung der ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung zu gefährden. Die Verwaltung des Fonds wurde daher nach Bewilligung der FMA im April 2025 mit Wirkung zum 24. Oktober 2025 ordentlich gekündigt. Mit der Abwicklung des Fonds wurde entsprechend ab diesem Zeitpunkt gestartet. Die Veräußerung der Vermögenswerte wird voraussichtlich bis zu fünf Jahre dauern, der Fonds wird aufgrund von steuerlicher Nachhaftung nach Veräußerung aller Vermögenswerte noch einige Jahre mit einem Restvolumen bestehen bleiben. Während der Abwicklung wird sich das Fondsvolumen durch Teilausschüttungen an die Investoren verringern.

Der im April 2016 gestartete Immobilienspezialfonds „VBV VK SR Immobilienfonds“ ist zum Jahresende auf ein Fondsvolumen von EUR 292,2 Mio. (2024: EUR 279,9 Mio.) angestiegen. Der im Juli 2017 aufgelegte Publikumsfonds für Großanleger „LLB Semper Real Deutschland“ verzeichnete zum Jahresende 2025 ein Fondsvolumen von EUR 102,1 Mio. (2024: EUR 117,2 Mio.), hier kam es zu Rückgaben von Anteilscheinen von einigen Investoren von EUR 13,6 Mio. Der "LLB Semper Real Intermediate Österreich", im August 2019 als Immobilienspezialfonds aufgelegt, verzeichnete im Jahr 2024 eine stabile Entwicklung des Fondsvolumens auf EUR 86,4 Mio. (2023: EUR 86,2 Mio.). Der im Geschäftsjahr neu aufgelegte Fonds "LLB Donau Real Estate" hat ein Fondsvolumen von EUR 1 Mio. und damit nicht das erwartete Volumen erreicht. Es laufen weiterhin Gespräche mit dem Initiator des Fonds zur Generierung weiterer Anlegergelder.

Aufgrund des gestiegenen Immobilienmarktrenditen kam es in allen Sondervermögen zu einem negativen Bewertungsergebnis in unterschiedlichem Ausmaß, wenn auch geringer als im Vorjahr. Beim "LLB Semper Real Estate" entwickelte sich die Gesamtperformance von -7,28 Prozent im Vorjahr auf -6,70 Prozent im Geschäftsjahr weiter negativ.

Die LLB Immo KAG hat sich insgesamt verpflichtet auf Ebene der Gesellschaft und Fonds Maßnahmen im Bereich von "ESG"-Kriterien (Environmental, Social, Governance) zu implementieren. Die vorliegende Nachhaltigkeitsstrategie wird angewendet sowie bei Bedarf angepasst und laufend Maßnahmen in diesem Bereich umgesetzt. Das Thema steht nicht mehr bei allen Fondsinvestoren im Fokus, die Bedeutung von Nachhaltigkeit ist aber gesellschaftlich und bei den Aufsichtsbehörden weiterhin ein wichtiges Thema.

Regulatorische Anforderungen insbesondere aus der Disclosure- und Taxonomieverordnung sind umgesetzt. Die fortschreitende Entwicklung und Regulierung in diesem Bereich wird im Laufe der nächsten Jahre weitere Maßnahmen erfordern, an deren Umsetzung laufend gearbeitet wird.

Nachhaltigkeitsrisiken werden in den verschiedenen Bereichen des Unternehmens berücksichtigt und sind in den relevanten Prozessen der LLB Immo KAG integriert.

Für die beiden Immobilienspezialfonds liegen weiterhin Zertifizierungen/Gutachten zur Nachhaltigkeit vor. In einem Spezialfonds erfolgte die jährliche Reevaluierung des Österreichischen Umweltzeichens "UZ49", das noch bis 2027 gilt.

### Zweigniederlassungen

Es werden keine Zweigstellen betrieben.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

#### Vermögens- und Finanzlage

Die folgende Gegenüberstellung der nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zusammengefassten Bilanzposten und deren Veränderung vermittelt einen Einblick in die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft:

	2025		2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Aktiva</b>						
<b>Flüssige Mittel</b>						
Täglich fällige Forderungen an Kreditinstitute	<b>8.430</b>	<b>68,4</b>	<b>8.065</b>	<b>54,2</b>	<b>366</b>	<b>4,5</b>
<b>Langfristige Anlagen</b>						
Wertpapiere, Beteiligungen	2.729	22,1	2.967	19,9	-238	-8,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	22	0,2	37	0,2	-15	-39,6
	<b>2.751</b>	<b>22,3</b>	<b>3.004</b>	<b>20,2</b>	<b>-252</b>	<b>-8,4</b>
<b>Sonstige Aktiva</b>						
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	1.137	9,2	3.815	25,6	-2.678	-70,2
Aktive latente Steuer	10	0,1	9	0,1	1	8,1
	<b>1.147</b>	<b>9,3</b>	<b>3.824</b>	<b>25,7</b>	<b>-2.677</b>	<b>-70,0</b>
	<b>12.329</b>	<b>100,0</b>	<b>14.892</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.564</b>	<b>-17,2</b>
<b>Passiva</b>						
<b>Eigenkapital</b>						
Stammkapital	5.000	40,6	5.000	33,6	0	0,0
Gewinnrücklagen	445	3,6	445	3,0	0	0,0
Bilanzgewinn	2.821	22,9	4.084	27,4	-1.263	-30,9
	<b>8.266</b>	<b>67,0</b>	<b>9.529</b>	<b>64,0</b>	<b>-1.263</b>	<b>-13,3</b>
<b>Andere Passiva</b>						
Sonstige Verbindlichkeiten	3.140	25,5	4.464	30,0	-1.323	-29,6
Abfertigung- und sonstige Rückstellungen	922	7,5	900	6,0	22	2,4
	<b>4.062</b>	<b>33,0</b>	<b>5.363</b>	<b>36,0</b>	<b>-1.301</b>	<b>-24,3</b>
	<b>12.329</b>	<b>100,0</b>	<b>14.892</b>	<b>100,0</b>	<b>-2.564</b>	<b>-17,2</b>

## Geldflussrechnung

	2025	2024
	TEUR	TEUR
<b>Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	2.821	4.084
Abschreibungen/Zuschreibungen des Anlagevermögens	15	15
	<b>2.836</b>	<b>4.099</b>
Veränderung der		
Wertpapiere des Anlagevermögens	238	-23
Sonstigen Vermögensgegenstände / Rechnungsabgrenzungsposten	2.678	-2.249
Aktive latente Steuern	-1	1
Sonstigen Verbindlichkeiten	-1.323	57
Sonstigen Rückstellungen	22	-1.269
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>4.450</b>	<b>615</b>
Auszahlungen für Anlageinvestitionen	0	-20
<b>Netto Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>-20</b>
Gewinnausschüttung	-4.084	-2.727
<b>Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-4.084</b>	<b>-2.727</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>366</b>	<b>-2.132</b>
Anfangsbestand der flüssigen Mittel	8.065	10.197
Endbestand der flüssigen Mittel	8.430	8.065
<b>Veränderung der flüssigen Mittel</b>	<b>366</b>	<b>-2.132</b>

## Ertragslage

	2025		2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
<b>Betriebsserträge</b>						
<b>Veranlagungsgeschäft</b>						
Erträge aus dem Veranlagungsgeschäft	232	2,4	361	3,1	-129	-35,8
<b>Provisionsgeschäft</b>						
Provisionserträge	11.289	116,5	11.515	99,7	-225	-2,0
Provisionsaufwendungen	-1.853	-19,1	-1.825	-15,8	-28	1,5
Ergebnis aus dem Provisionsgeschäft	9.436	97,4	9.690	83,9	-253	-2,6
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	20	0,2	1.504	13,0	-1.484	-98,7
<b>Betriebsserträge insgesamt</b>	9.688	100,0	11.555	100,0	-1.867	-16,2
<b>Betriebsaufwendungen</b>						
Personalaufwand	-2.539	-26,2	-2.487	-21,5	-52	2,1
Sachaufwand	-3.488	-36,0	-3.568	-30,9	80	-2,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	-15	-0,2	-15	-0,1	0	0,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	0	0,0	-218	-1,9	218	-100,0
<b>Betriebsaufwendungen insgesamt</b>	-6.042	-62,4	-6.288	-54,4	245	-3,9
<b>Betriebsergebnis</b>	3.646	37,6	5.267	45,6	-1.621	-30,8
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (EGT)</b>	3.646	37,6	5.267	45,6	-1.621	-30,8
Steuern	-825	-8,5	-1.183	-10,2	358	-30,3
<b>Jahresüberschuss</b>	2.821	29,1	4.084	35,3	-1.263	-30,9

## Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

In einem Marktumfeld, in dem man sich ständig neuen Herausforderungen stellen muss, sind hervorragend qualifizierte, hochmotivierte und leistungsorientierte Mitarbeitende das Fundament des gemeinsamen Unternehmenserfolges. Die Eckpfeiler dieser Unternehmenskultur sind Teamarbeit, Leistungsbereitschaft, Verantwortungsbewusstsein und Kundenorientierung.

Es werden laufend Maßnahmen gesetzt, die hohe Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erhalten und weiter zu fördern, sowie das werteorientierte Arbeitsklima zu stärken. Die LLB Immo KAG nimmt ihren Bildungsauftrag gegenüber Mitarbeitenden sehr ernst, u.a. durch berufliche Aus- und Weiterbildung sowie die rasche Integration von neuen Mitarbeitenden mittels eigenem Einschulungsprogramm. Neben regelmäßigen positionsspezifischen Up-Date-Seminaren werden beispielsweise auch längerfristige Ausbildungs- bzw. Zusatzausbildungsprogramme, ein maßgeschneidertes

Zertifizierungsprogramm oder ein gruppenweites Ausbildungsprogramm für neue und bestehende Führungskräfte angeboten. Darüber hinaus fördert die LLB Immo KAG berufsbegleitende Studienprogramme.

## **2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens**

### **Voraussichtliche Entwicklung**

Wesentliche Ereignisse, die die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage der Gesellschaft beeinflussen, sind seit dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Im Bereich der Regulatorik wird an der verpflichtenden Umsetzung von Liquidity Management Tools (LMT's) in allen Sondervermögen gearbeitet, die im Rahmen einer AIFMG-Novelle eingeführt werden.

Durch die Abwicklung des LLB Semper Real Estate ist mit weiter sinkendem Fondsvolumen durch die Teilausschüttungen an die Anleger zu rechnen, in den nächsten Jahren werden durch Veräußerung aller Vermögenswerte des Fonds gleichbleibende bis leicht höhere Erträge aus Immobilientransaktionen erwartet. Bei den übrigen verwalteten Sondervermögen wird mit stabilem bis leicht rückläufigem Fondsvolumen gerechnet. Mit der Auflage eines weiteren Großanlegerpublikumsfonds in 2026, der bereits den Rückgaberegeln des ImmoInvFG unterliegt, soll das Produktportfolio ergänzt werden.

Das durch die Abwicklung sinkende Fondsvolumen des LLB Semper Real Estate wird sich auch negativ auf die erwarteten Provisionserträge in 2026 auswirken, die durch die weiteren Produkte nicht kompensiert werden können. In Summe wird jedoch mit einem im Vergleich zum Jahr 2025 stabilen Unternehmensergebnis gerechnet. Für die Folgejahre ab 2027 ist jedoch mit einem sinkenden Ergebnis auf Unternehmensebene zu rechnen.

Nach dem Bilanzstichtag wurde der Gesellschaft eine Verbandsklage des VKI (Verein für Konsumenteninformation) zugestellt (weitere Ausführungen unter Punkt V. im Anhang).

## Wesentliche Risiken

### Bankgeschäftliche Risiken

Die bankgeschäftlichen Risiken sind üblicherweise in Kredit-(Bonitäts-) risiko, Marktrisiko und Liquiditätsrisiko gegliedert.

### Kredit(Bonitäts-)risiko

Das Kreditrisiko ist die Gefahr eines Verlustes, der dadurch entsteht, dass ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommen kann oder ausfällt, wenn bereits Leistungen (liquide Mittel, Wertpapiere, Dienstleistungen) erbracht wurden bzw. unrealisierte Gewinne aus schwebenden Geschäften nicht mehr vereinnahmt werden können.

Die Veranlagung der liquiden Mittel erfolgt überwiegend in täglich fälligen Guthaben beim übergeordneten Kreditinstitut LAT und in täglich veräußerbaren mündelsicheren Wertpapieren.

Eine Ausfallgefahr ist nicht erkennbar.

### Marktrisiko

Marktrisiko ist der mögliche Verlust auf Grund negativer Veränderungen von Marktpreisen (zB Devisen-, Aktien-, Wertpapier-, Edelmetall- oder Warenkurse) und preisbeeinflussender Parameter (Zinssatz, Volatilität etc.).

Auf Grund des eingeschränkten Geschäftsumfangs sind Zinsänderungsrisiken nur bei den Forderungen erkennbar. Durch die Veranlagung in täglich fällige Guthaben bei Kreditinstituten sowie täglich veräußerbare mündelsichere Wertpapiere kann rasch auf die gegebene Marktsituation auf Grund eines veränderten Zinsniveaus reagiert werden.

Das **Zinsänderungsrisiko** ist durch die Art der Anlagen (täglich fälliges Bankguthaben, Euro-Rentenfonds mit kurzen bis mittleren Restlaufzeiten) beherrschbar.

Die **Währungsbilanz** weist zum Bilanzstichtag ausschließlich Euro-Werte aus.

### Liquiditätsrisiko

Aufgrund der Geschäftsstruktur der Gesellschaft ist kein Liquiditätsrisiko in besonderem Maße vorhanden. Die liquiden Mittel sind in ausreichender Höhe vorhanden, um fällige Verbindlichkeiten zu erfüllen. Die Veranlagung erfolgt in täglich fällige Guthaben und mündelsichere Wertpapiere.

### Bankbetriebliches (operationelles) Risiko

Die LLB Immo KAG bezieht zahlreiche Dienstleistungen von der LAT, insbesondere auch im Bereich IT.

Die Geschäftsführung stellt über die Einhaltung und laufende Aktualisierung von internen Richtlinien sicher, dass die dem Konzessionsumfang entsprechenden Bankgeschäfte

ordnungsgemäß durchgeführt werden. Die Leistungen der LAT werden über ein Service Level Agreement definiert und regelmäßig überwacht. Die LLB Immo KAG ist über die Weiterentwicklung bei IT-Lösungen und bankbetrieblichen Abläufen durch laufende Termine informiert.

#### Beteiligungsrisiko

Es besteht eine Beteiligung in untergeordnetem Ausmaß, zum Stichtag ist hieraus kein Beteiligungsrisiko zu erkennen.

#### Nachhaltigkeit und Klimarisiken

Nachhaltigkeitsrisiken resultieren aus den Bereichen Umwelt, Soziales- und Governance (ESG) und können die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage sowie die Reputation der LLB Immo KAG negativ beeinflussen. Unter Klimarisiken, als Teil der Nachhaltigkeitsrisiken, versteht die LLB Immo KAG finanziellen Verluste infolge des Klimawandels sowie des Übergangs zu einer klimaneutralen und resilienten Wirtschaft und Gesellschaft. Die Auswirkungen von Klimarisiken auf den Finanz- und Immobiliensektor sind vielfältig. Die LLB Immo KAG hat beim Investitionsprozess und der Bewirtschaftung von Immobilien das Bestreben das Erreichen von Klimazielen zu unterstützen. Die LLB Immo KAG geht davon aus, dass sich kurz- bis mittelfristig Transitionsrisiken aus sich ändernden Klimazielen von Staaten und Institutionen und den damit einhergehenden Regularien manifestieren werden. Physische Risiken werden hingegen vor allem langfristig erwartet. Nachhaltigkeit ist Kern der LLB-Gruppenstrategie ACT-26 mit ambitionierten Zielen.

Aus diesem Grund treibt die LLB Immo KAG und die LLB-Gruppe die Verbesserung der Datenqualität weiter voran. Damit wird sichergestellt, dass Klimarisiken angemessen identifiziert, bewertet, gesteuert und überwacht werden können.

Die angemessene Bewertung von sozialen und Governance-Risiken ist ebenfalls fester Bestandteil des Risikomanagements der LLB-Gruppe. Mit dem diesbezüglichen Nachhaltigkeitsansatz investiert die LLB Immo KAG in Immobilien erst nach einer zusätzlichen Überprüfung von Nachhaltigkeitsgesichtspunkten. Investitionen mit signifikanten Risiken in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance werden systematisch ausgeschlossen.

Nachhaltigkeitsrisiken sowie deren Steuerung und Begrenzung sind Teil der Risikostrategie und in der Governance der LLB Immo KAG integriert. Das Ziel, als Gesellschaft und in den Produkten nachhaltig zu agieren, wird weiter verfolgt und in die laufenden Prozesse und Abläufe der Gesellschaft integriert. Hierzu ist in der LLB Immo KAG eine Nachhaltigkeitsstrategie festgelegt. Die Umsetzung bezieht den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken und Klimarisiken auf Gesellschafts- und auf Produktebene in die Methode ein. Die weitere Integration von Nachhaltigkeitsrisiken ist somit ein laufender Prozess, den die LLB Immo KAG auch in Zukunft konsequent weiterverfolgen wird.

Die effektive Quantifizierung von Nachhaltigkeitsrisiken stellt aktuell die größte Herausforderung dar. Die Verbesserung der Datenlage zur Beurteilung der Risiken von Immobilien wurde sowohl mit Datenanbietern sowie Immobiliendienstleistern weiter ausgebaut. Dafür werden Daten auf Immobilienebene systematisch erfasst und ergänzt.

Die nichtfinanzielle Berichterstattung der LLB Immo KAG ist in die konsolidierte Nachhaltigkeitserklärung der Liechtensteinischen Landesbank Aktiengesellschaft, Vaduz, integriert. Dieser Bericht ist auf der Webseite der LLB-Gruppe verfügbar.

### Risikomanagement

Die LLB Immo KAG verfügt über eine Risikomanagementeinheit. Als Tochtergesellschaft der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG ist die LLB Immo KAG auch in deren Prozess zur Steuerung - insbesondere von operationellen Risiken - eingebunden. Zum 31.12.2025 bestanden Großveranlagungen in täglich fälligen Guthaben und mündelsicheren Wertpapieren. Umsatzsteuerverrechnungen erfolgen beim übergeordneten Kreditinstitut LAT.

Die LLB Immo KAG beachtet generell den "Code of Conduct", der als Verhaltenskodex allgemein anerkannter Prinzipien der österreichischen Immobilienfondsindustrie in Abstimmung mit der VÖIG erstellt wurde. Die Regelungen des ImmoInvFG und des AIFMG werden von der Internen Revision einer regelmäßigen Überprüfung unterzogen.

Die **Innenrevision** betreffend wurde eine Vereinbarung mit der Liechtensteinischen Landesbank (Österreich) AG getroffen, wonach die Agenden der Internen Revision von der Konzernrevision wahrgenommen werden. Der risikobasierte Prüfungsplan, der jährlich über Vorschlag der Innenrevision von der Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat der LLB Immo KAG beschlossen wird, stellt nach Art und Umfang sicher, dass der gesamte Unternehmensbereich innerhalb eines angemessenen Zeitraums einer Prüfung unterzogen wird.

Nach Ansicht der Geschäftsführung ist das Risikomanagement geeignet, die banktypischen Risiken der LLB Immo KAG angemessen zu begrenzen, zu steuern, zu überwachen und zu kontrollieren. Die ergriffenen Maßnahmen sind geeignet, Entwicklungen, die den Fortbestand des Kreditinstitutes gefährden, rechtzeitig zu erkennen.

### 3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Die LLB Immo KAG entfaltet keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten.

Wien, am 26. Februar 2026

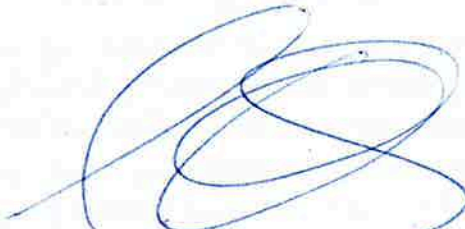
Die Geschäftsführung



Dipl. BW (FH) Lars Fuhrmann, MBA



Michael Schoppe, M.Sc.



MMag. Louis Obrowsky



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.