LAGEBERICHT
DER
MTK GROUP AG
ZUM
31.12.2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf

Geschäftsverlauf

Die MTK Group AG mit Sitz in Wien fungiert als Holdinggesellschaft der MTK Gruppe, welche Bestands- und Entwicklungsimmobilien sowie Beteiligungs- und Wertpapiervermögen verwaltet.

Neben ihrer Holdingfunktion fungiert MTK Group AG seit 2020 auch als Asset bzw. Development Manager des Immobilienvermögens ihrer Tochtergesellschaften.

Die MTK Group AG blickt auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr 2025 zurück, das durch starke Ausschüttung von Beteiligungsunternehmen geprägt war.

Im laufenden Geschäftsjahr war die laufende Entwicklung eines Projektes in Rom und eines weiteren in Venedig kennzeichnend.

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Bilanzsumme veränderte sich gegenüber dem Vorjahr um 12,3 % verändert, die Eigenkapitalquote war leicht rückläufig (2025: 74,7 % / 2024: 78,8 %) Die Eigenkapitalquote ist der einzige finanzielle Leistungsindikator des Unternehmens.

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

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Das Unternehmen hat sein Portfolio konsolidiert und setzt künftig auf zwei Kernbereiche: (1) die Entwicklung von Hotels im 2 – 4 Sterne Bereich sowie die Bestandhaltung von Gewerbeimmobilien (vornehmlich über die Joint Venture Gesellschaft SN Asset GmbH).

Weiters bleiben kleinere Hotelentwicklungen (bis zu einem Gesamtinvestitionsvolumen von MEUR 50) – wie auch bisher – im Bestand.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Die wesentlichen Risiken des Unternehmens lassen sich in Geschäftsrisiken und operative Risiken sowie Organisations- und Finanzrisiken im Zusammenhang mit der Verwendung von Finanzinstrumenten einteilen:

Geschäftsrisiken und operative Risiken

Als überwiegender Developer ist das Unternehmen in erster Linie den Projektentwicklungsrisiken ausgesetzt. Diesen wird durch eine sorgfältige Standortauswahl, Bonitätsprüfung bei Mietern, Vorvermietung vor Baubeginn, Selektion zuverlässiger Projektpartner (Architekten, Generalunternehmer und technische Projektbegleitung) sowie der Fixierung der Baufinanzierung vor Baustart, Rechnung getragen.

Widmungsrisiken bei Erwerb von Grundstücken ohne die gewünschte Widmungskategorie werden nur in eingeschränktem Umfang bei Projekten mit Alleinstellungsmerkmalen eingegangen (zB bei den Gasometern in Venedig Stadt).

Genehmigungsrisiken iZm dem Erhalt der Baubewilligung werden im Rahmen der Projektprüfung in angemessener Weise im Rahmen der Kaufpreisermittlung berücksichtigt.

Ein weiteres wesentliches operatives Risiko stellt das Preisrisiko sowohl beschaffungs- als auch absatzseitig dar. Die letzten Jahre waren von einem starken Preisauftrieb im Bausektor geprägt sowie sinkenden Immobilienrenditen.

Organisationsrisiken

Bedingt durch die Organisationsgröße spielt die Bindung der Mitarbeiter, als primäre Know-how Träger und Projektverantwortliche, an das Unternehmen eine wesentliche Rolle. Dem Fluktuationsrisiko wird durch eine erstklassige Bürolage und -einrichtung, ein reichhaltiges Ausbildungsangebot, diverse Events und vom Projekterfolg abhängige Bonifizierungen begegnet.

IT Risiken wurde durch die Auslagerung der Hardware (mit Ausnahme der Geräte der Enduser), dem ausschließlichen Arbeiten in der Cloud und dem Einsatz eines professionellen IT Dienstleisters Rechnung getragen.

Finanzrisiken im Zusammenhang mit der Verwendung von Finanzinstrumenten

Die MTK ist als international tätiges Unternehmen verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt. Die bedeutendsten finanziellen Risiken für das Unternehmen ergeben sich aus möglichen Änderungen von Fremdwährungskursen und Zinssätzen sowie aus der Verschlechterung der Bonität und Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern.

Die MTK hat in die operativen Abläufe und Berichtswege ein aktives Risikomanagementsystem integriert. Dieses ermöglicht bei Risiken ein frühzeitiges Gegensteuern und wirkt sich unmittelbar auf strategische Entscheidungen und operative Prozesse aus. Interne Richtlinien, Reportingsysteme und Kontrollmechanismen, die eine Überwachung, Bewertung und Steuerung der Risiken des operativen Geschäfts ermöglichen, sind im gesamten Unternehmen etabliert. Das Risikomanagement wird in der MTK auf allen Ebenen wahrgenommen und von der Geschäftsführung verantwortet, die in alle risikorelevanten Entscheidungen eingebunden ist. Zusätzlich verbessert die MTK zur Früherkennung und Überwachung von Risiken das Interne Kontrollsystem (IKS) laufend.

Zinsrisiko

Der rapide Anstieg der Fremdkapitalzinsen stellt ein wesentliches Wachstumshemmnis für MTK dar. Höhere Eigenmittelquoten sowie ein signifikant höherer Schuldendienst schränken das künftige Investitionsspektrum deutlich ein.

Im Gefolge einer Holdingfinanzierung wurde ein Swap mit einer Laufzeit vom 31.05.2023 bis 31.01.2027 über ein Volumen von TEUR 2.000,0 abgeschlossen, im Rahmen dessen MTK Group einen Fixzins iHv 3,23 % bezahlt und den 3-M-EURIBOR erhält.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

4. Angaben zu Kapital-, Anteils-, Stimm- und Kontrollrechten

Das Nennkapital der Gesellschaft besteht aus 6.821.327 auf Namen lautende Aktien, von denen 4.750.000 Stammaktien und 2.071.327 stimmrechtslose Vorzugsaktien sind. Von den Stammaktien wurden am 01.05.2020 237.500 Stück rückerworben und werden von der Gesellschaft direkt gehalten. Die Stimmrechte dieser eigenen Anteile ruhen. Die eigenen Aktien sollen gemäß § 65 Abs 1 Z 4 AktG Arbeitnehmern, leitenden Angestellten und Mitgliedern des Vorstandes zum Erwerb angeboten werden.

Die stimmrechtslosen Vorzugsaktien berechtigen zu einer Vorzugsdividende von 6 % des auf sie eingezahlten Nennbetrages. Wird diese bei der Gewinnverteilung eines Jahres nicht oder nicht vollständig bezahlt, ist der Rückstand aus dem Bilanzgewinn der folgenden Jahre nachzuzahlen. Zusätzlich zur Vorzugsdividende erhält der Vorzugsaktionär eine über die auf die Stammaktien entfallende Mehrdividende von 15 %.

Stimmrechte und Kapitalbeteiligungen der Aktionäre waren zum Bilanzstichtag unverändert wie folgt:

Stand 31.12.2025	Stück	Stimmrechte	Anteile
MTK PS	4.275.000	94,74%	62,67%
The Seven Familien GmbH & Co. KG	237.500	5,26%	3,48%
Hansen Beteiligungsges. mbH	2.071.327	0,00%	30,37%
MTK Group AG	237.500	0,00%	3,48%
Gesamt	**6.821.327**	**100,00%**	**100,00%**

Sämtliche Aktien sind vinkuliert. Ihre Übertragung ist an die Zustimmung des Aufsichtsrates geknüpft.

Wien, am 25.06.2026

26.06.2026

Der Vorstand