LAGEBERICHT

zum Jahresabschluß per 31.12.2025

I. Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

1. Gesellschaftsrechtliche Belange:

Die Gesellschaft wurde in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung errichtet und als SARS Alpha Siebenunddreißigste Beteiligungsverwaltung GmbH am 5.02.2019 ins Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 506372 s eingetragen.

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 03.05.2019 wurde das Stammkapital von TEUR 35 auf TEUR 60 erhöht und der Gesellschaftsvertrag durchgehend geändert. Mit Verschmelzungsvertrag vom 03.05.2019 wurde die GmbH als übernehmende Gesellschaft mit der mm Liegenschaftsbesitz GmbH, (Sitz Wien, FN 201348 a) als übertragende Gesellschaft, verschmolzen.

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 02.08.2019 wurde der Firmenwortlaut auf KTB Liegenschaftsbesitz GmbH geändert.

Mit umfangreichen Kauf- und Abretungsverträgen vom 01.04.2019 wurde die Gesellschaft von der SARS Alpha Sechsunddreißigste Beteiligungsverwaltung GmbH (Sitz Wien, FN 506373 t) erworben. Der Firmenwortlaut dieser Gesellschaft wurde mit Gesellschafterbeschluss vom 02.08.2019 in KTB Holding GmbH geändert. Die KTB Holding GmbH steht zu 100 % im Besitz der KTB Global CRE Luxembourg Holding Company und gehört somit zur Südkoreanischen KTB Gruppe, ein auf Immobilienfonds spezialisierter Konzern.

Im Zuge der Erstellung des Jahresabschlusses 2019 hat die Geschäftsführung die Bilanzierungsentscheidung zur Aufwertung auf den beizulegenden Wert getroffen. Die übernehmende Gesellschaft hat daher im Zuge der Verschmelzung im Mai 2019 die unternehmensrechtliche Aufwertung auf Basis der erstellten Immobiliengutachten vorgenommen. Der nackte Grund und Boden wurde unternehmensrechtlich auf EUR 66,100.000 und die Baulichkeit auf EUR 231,500.000 aufgewertet. Steuerrechtlich erfolgt die Verschmelzung unter Buchwertfortführung gemäß Umgründungssteuergesetz.

2. Geschäftstätigkeit:

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft besteht in der Errichtung und in der anschließenden Vermietung und/oder Verwaltung des in 1030 Wien gelegenen sogenannten „T-Center". Die Immobilie auf der Liegenschaft EZ 4329, Grundbuch 01006 Landstraße, Bezirksgericht Wien Innere Stadt wurde bis 2004 mit Büro- Geschäfts-, Garagen- und Lagerflächen errichtet und ab Herbst 2004 beginnend den Mietern zur Nutzung übergeben. Das in den vergangenen Jahren umfangreich erweiterte und den technischen Bedürfnissen der Zeit angepasste Rechenzentrum wurde Ende des Jahres 2022 fertiggestellt und übergeben. Die Inbetriebnahme und Aktivierung erfolgte Anfang des Jahres 2023. Zur weiteren Modernisierung des "T-Centers" wurde in den vergangenen Jahren der komplette Außenbereich erneuert bzw. Anfang des Jahrs 2025 fertiggestellt. Derzeit wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des "T-Centers" errichtet, welche an die T-Mobile Austria GmbH verpachtet und zeitnahe in Betrieb genommen werden wird.

Zum Bilanzstichtag 2025 waren von den ca. 84.297,86 m2 Mietflächen 93,87 % zum Großteil langfristig vermietet.

3. Asset- und Gebäudemanagement:

Mit 01.04.2019 wurde ein umfangreicher Asset Management Vertrag mit der Fa. Quadoro Real Estate GmbH (jetzt: Quadoro GmbH), Offenbach am Main, Deutschland, abgeschlossen. Die Fa. Quadoro GmbH ist daher ab diesem Zeitpunkt für alle Belange des Asset Managements zuständig und verantwortlich.

Der Gebäudemanagementvertrag mit der Fa. Apleona HSG Facility Management GmbH vom 16.09.2003 mit mehreren Nachträgen ist auch nach dem Eigentümerwechsel aufrecht.

II. Geschäftsergebnis 2025

Das Betriebsergebnis beträgt TEUR 6.982 (Vorjahr:TEUR 6.528) und ist somit im Vergleich zum Vorjahr bloß minimal gestiegen.

Mit Dr. Philipp Pichler wurde der bestehende Mietvertrag über eine Bürofläche von 397,02 m² bis zum 30.09.2031 verlängert. Darüber hinaus wurde dem Mieter ein Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils weitere fünf Jahre eingeräumt. Dieses Optionsrecht kann insgesamt drei Mal ausgeübt werden, sodass sich die möglichen Verlängerungszeiträume bis zum 30.09.2036, 30.09.2041 sowie 30.09.2046 erstrecken.

Mit Volvo Car Austria GmbH konnte ein neuer Mieter langfristig gesichert werden. Der Mietvertrag über eine Bürofläche von 1.011,06 m² wurde im vierten Quartal 2025 unterzeichnet; der Mietbeginn ist auf den 01.03.2026 festgelegt. Das Mietverhältnis wurde für eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschlossen und endet am 31.12.2030, ohne dass dem Mieter ein gesondertes ordentliches Kündigungsrecht zusteht. Dem Mieter steht zudem ein Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre zu. Ergänzend mietet Volvo Car Austria GmbH insgesamt 40 PKW-Stellplätze an. Das Mietverhältnis für die Stellplätze ist in seiner Laufzeit an den Büromietvertrag gekoppelt. Davon sind 20 Stellplätze mit E-Lademöglichkeiten ausgestattet.

T-Systems Austria GmbH hat von seinem vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht und das Mietverhältnis über eine Fläche von 1.271,16 m² zum 31.12.2025 beendet. In diesem Zusammenhang wurden zudem 22 PKW-Stellplätze sowie zwei Motorrad-Abstellplätze zurückgegeben.

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2025 beträgt TEUR -6.263 (Vorjahr: TEUR -3.106).

Die deutliche Verschlechterung des Finanzergebnisses im Vergleich zum Vorjahr ist auf die,im Zusammenhang mit der Aufstockung des Darlehens bei der UniCredit Bank Austria angefallenen, deutlich erhöhten Zinsaufwendungen von TEUR 6.223 (Vorjahr: TEUR 3.124) zurückzuführen.

Der Jahresüberschuss beträgt TEUR 486. Durch die bestehenden Gewinnvorträge aus Vorjahren wird für das Wirtschaftsjahr 2025 eine Bilanzgewinn von TEUR 13.282 ausgewiesen.

Die Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft ist geprägt durch das hohe Sachanlagevermögen mit einem Buchwert von TEUR 253.263, das sind 97,42% der Bilanzsumme.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Banken betragen TEUR 186.294 und sind somit ca. 71,66 % der Bilanzsumme. Das Darlehen wurde in 2025 auf TEUR 187.000 aufgestockt und die Rückzahlung auf 2029 verlängert. Die Auszahlung und bilanzielle Erfassung des zusätzlichen Darlehensbetrages von TEUR 44.500 erfolgte am 31.03.2025. Im Laufe des Jahres 2025 erfolgten vierteljährliche Rückzahlungen jeweils EUR 835.000,00, somit ingesamt TEUR 3.340.

Finanzielle Leistungsindikatoren:

Die Kennzahlen gemäß URG liegen mit einer Eigenkapitalquote von 12,58 % und einer fiktiven Schuldentilgungsdauer von 30,32 Jahren außerhalb eines vermuteten Reorganisationsbedarfs.

EBITDA

Umsatzerlöse	23.819.288,56
Aufwendungen Material + bezogene Leistungen	-8.824.903,58
sonstig betriebliche Erträge	864.347,40
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.474.235,19
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und AfA (EBITDA)	14.384.479,19

97,42%

Anlagenintensität

Anlagevermögen	253.263.045,02
Bilanzsumme	259.981.873,02

Eigenkapitalquote **12,58%**

Eigenkapital	32.712.071,89
Bilanzsumme	259.981.873,02

Fiktive Schuldentilgungsdauer **30,32 Jahre**

effektives Fremdkapital
Mittelüberschuss

Rückstellungen	35.555.211,74
Verbindlichkeiten	189.500.973,15
sonstige Wertpapiere und Anteile	0,00
von den Vorräten absetzbare Anzahlungen	0,00
liquide Mittel	-5.983.693,01
= effektives Fremdkapital	219.072.491,88

Jahresüberschuss/-fehlbetrag	485.660,03
Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	7.402.987,41
Zuschreibungen zum Anlagevermögen und Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00
Auflösung Investitionszuschüsse	-148.977,58
Veränderung langfristiger Rückstellungen	-514.109,43
= Mittelüberschuss	7.225.560,43

Liquiditätsgrad (kfr.)	**102,44%**
Kassenbestand + Bankguthaben / Verb. LL + Bankdarlehen < 1 Jahr	
Guthaben bei Kreditinsituten	5.983.693,01
Verb. Mit restlaufzeit bis 1 Jahr	5.840.973,15

Working Capital Umlaufvermögen - kurzfristiger Schulden	**818.608,87**
Umlaufvermögen (kfr.)	6.718.828,00
kurzfristige Verbindlichkeiten	5.900.219,13

Verbindlichkeiten Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	5.840.973,15
sonstige Rückstellungen	59.245,98
passive RAP	0,00
kurzfristige Verbindlichkeiten	5.900.219,13

Bilanzsumme	**259.981.873,02**
Bilanzgewinn	**13.282.189,55**

III. Risikobewertung

Das Objekt T-Center ist im Zeitraum der Bilanzerstellung zu 93,87 % vermietet, wobei die meisten Objekte langfristig bis 2034 vermietet sind. Mieter sind unter anderem Magenta Austria, T-Systems Austria inklusive des Rechenzentrums und der Software Data Systems sowie die Stadt Wien (MA 34). Als neue Mieterin konnte zusätzlich die Volvo Car Austria GmbH gewonnen werden, welche die von ihr angemieteten Flächen am 01.03.2026 in Bestand nehmen wird.

Derivative Finanzinstrumente

Zur Zinsabsicherung des Kredites wurde ein Swap zu folgenden Konditionen abgeschlossen:

Laufzeit: 31.03.2025 - 30.09.2029
Fixzinssatz: 3,95 %
Variabler Zinssatz: 3 Monats Euribor
Bezugsbetrag: EUR 187.000.000,00
Bewertung inkl. angelaufene Zinsen per 31.12.2025: EUR -166.081,80
Der Zinsswap bildet mit der Kreditverbindlichkeit, welche unter den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ausgewiesen wird, eine Bewertungseinheit.

IV. Prognosebericht

Aufgrund der guten Lage und des Zustands des Mietobjekts wird von einer zeitnahen Vermietung der ungenutzten Flächen (ca. 6.000 m²) ausgegangen. Aktuell finden regelmäßig Besichtigungen mit Mieterinteressenten statt.

Dem Geschäftszweck gemäß wurde keine Forschungs- und Entwicklungstätigkeit vorgenommen, jedoch wird von der Geschäftsführung eine laufende Marktbeobachtung zur Mietentwicklung gemacht.

Die Geschäftsführerin

Wien, am

Signed by:
5FCF05D0A8434AB...
26 August 2026 | 5:42:17 PM BST

Anna Schuckmann