Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025

I. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

Gegenstand und Tätigkeit des Unternehmens

Die VIE TRUST Core Selection AG (im folgenden Gesellschaft genannt) hat ihren Sitz in 1150 Wien und hält über ihre 100%igen Tochtergesellschaften Bestandsimmobilien in Wien. Die Gesellschaft beschäftigte zum Bilanzstichtag 31.12.2025 keine Mitarbeiter.

Schwerpunkte der Tätigkeit des Unternehmens

Der Besitz und die Verwaltung von Immobilien in Wien, welche an einen Betreiber verpachtet sind. Die VIE TRUST-Gruppe hat diese Immobilien geplant, gebaut und für den dementsprechenden Betreiber eingerichtet und ausgestattet. Der Betreiber zahlt eine monatliche Pacht, welche einer laufenden Indexierung unterliegt.

Geschäftsverlauf

Man konnte den größten internationalen Betreiber (ASCOTT) von „Serviced Apartments“ für sich gewinnen. Die erste Immobilie wird bereits von einer Marke der ASCOTT Gruppe betrieben. Man arbeitet gerade daran diese Kooperation auf weitere Immobilien des Unternehmens auszuweiten.

Finanzen

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Jahresverlust in der Höhe von EUR -26.434,36 (VJ: EUR - 19.483,36) erwirtschaftet. Im Eigenkapital zum 31.12.2025 wird ein Bilanzgewinn in Höhe von EUR 87.691,00 (VJ: 114.125,36) ausgewiesen.

Die Bilanzsumme zum 31.12.2025 betrug EUR 29.414.347,59 (VJ: 29.441.574,62).

Der Anteil des Anlagevermögens betrug EUR 29.212.244,32 (VJ: 29.212.244,32), der Anteil des Umlaufvermögens betrug EUR 202.103,27 (VJ: 229.045,68).

II. Betriebswirtschaftliche Analyse

Es wurden im Geschäftsjahr folgende betriebswirtschaftliche Kennzahlen berechnet:

	2024	2025
- Eigenmittelquote gem URG	100%	100%
- Return of Investment gem KFS/BW 3	0%	0%
- Working Capital	-6 TEUR	-26 TEUR

III. Angaben zu Risiken des Unternehmens

Währungsrisiko

Verträge mit Kunden und Lieferanten werden vorwiegend in der Währung Euro abgeschlossen. Das verbleibende Währungsrisiko ist als gering einzustufen. Zum Bilanzstichtag existieren keine klassischen Termingeschäfte mit Banken zur Absicherung von Währungsrisiken.

Zinsänderungsrisiko

Es wurde für ca. 90% der Kredite der Tochtergesellschaften ein Fixzins abgeschlossen. Der Fixzins wurde im Schnitt auf 10 Jahre abgeschlossen. Diese Laufzeit stimmt mit den abgeschlossenen Betreiberverträgen überein, welche ebenfalls eine Laufzeit von 10 Jahren aufweisen. Dadurch hat man das Zinsänderungsrisiko zu einem Großteil reduziert. Bis Ende 2030 läuft ein Großteil der Fixzinsvereinbarungen aus. Das Zinsänderungsrisiko ist ab diesem Zeitpunkt soweit abgesichert, da zum einen die Pachteinnahmen gestiegen sind und zum anderen aufgrund von Tilgungen die Kreditstände zu diesem Zeitpunkt niedriger sein werden.

Beschaffungsrisiko

Es wurden in der Vergangenheit genügend Liegenschaften bereits gesichert, welche in den nächsten Jahren fertiggestellt werden. Man befindet sich deshalb nicht in der Position kaufen zu müssen.

Operatives Risiko

Das größte operative Risiko ist ein Ausfall eines Betreibers. Dieses Risiko hat man soweit eingegrenzt indem man quartalsweise Berichte von den Betreibern erhaltet und somit laufend über die Entwicklung der Häuser informiert ist. Es wurde auch pro Haus eine dementsprechende Kaution (6 oder 12 Monatspacht) hinterlegt. Diese Kaution gewährt einen zusätzlichen Puffer sollte die Pacht während eines aufrechten Vertrages nicht bezahlt werden.

Kreditrisiken

Alle Immobilien der Tochtergesellschaften der VIE TRUST Core Selection AG wurden langfristig finanziert. Es wurde sehr genau darauf geachtet, dass es genügend Puffer zwischen Pacht und Annuität gibt.

Liquiditätsrisiken

Die wesentlichen Zahlungsverpflichtungen der Tochtergesellschaften bestehen aus Zinskosten bzw. Tilgungen. Die Pachteinnahmen können diese Kosten decken. Die weiteren operativen Kosten des Unternehmens wie z.B. Beratungskosten, Versicherungen, Spesen des Geldverkehrs usw. werden ebenfalls über die Pachteinnahmen abgedeckt.

Versicherungsrisiken

Die Gesellschaft sowie die Immobilien in den Tochtergesellschaften sind mit den branchenüblichen Versicherungsleistungen ausgestattet.

IV. Zukünftige Entwicklungen und Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Aufgrund der Bestätigung des Geschäftsmodelles und der bereits etablierten Marktpositionierung wird die Geschäftstätigkeit in den nächsten Jahren weiter ausgeweitet und optimiert werden.

Aktuell bestehen keine Zweigniederlassungen sowie keine Aktivitäten im Bereich der Forschung und Entwicklung.

Wien, am 09.09.2026

