Lagebericht gem. § 243 UGB

Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2025

Wir befassen uns mit der Vermietung, dem Besitz und der Verwaltung von Grundstücken und Beteiligungen sowie der Projektentwicklung. Am 1.6.2024 wurde die Gewerbeimmobilie "Das Multiversum" in Schwechat erworben. Die Liegenschaft besteht aus Gewerbe- und Büroflächen, einer Sporthalle, einer Multi-Use-Eventhalle sowie einer Tiefgarage und Oberflächenstellplätzen.

Grundsätzlich sind wir den marktüblichen Risken des Immobilienmarktes ausgesetzt.

Dem **Anlagenrisiko** (Schäden an der Liegenschaft) begegnen wir durch laufende Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen, laufende Wartungen und Kontrollen sowie durch Abschluss entsprechender Versicherungen für die Liegenschaft.

Das **Ausfallsrisiko** von Mietforderungen versuchen wir durch die Zusammenarbeit mit erstklassigen Mietern sowie durch entsprechende Kautionen zu minimieren. Für bestehende Ausfallsrisiken werden ausreichende Wertberichtigungen gebildet.

Zinsänderungsrisiko - derivative Finanzinstrumente: Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein Fixzins-Swap im Zusammenhang mit der Kreditfinanzierung zum Erwerb der Liegenschaft Möhringgasse 2 - 4, Schwechat im Nominalwert von EUR 18.338.124,00 abgeschlossen. Die Zinssicherung dient ausschließlich dem Zweck, das Zinsänderungsrisiko bis zum Ende der Kreditlaufzeit zu vermindern. Die Zinssatzfixierung beträgt 2,88 % zum jeweiligen variablen 3M-Euribor, die Laufzeit (bis 30.9.2029) und das Nominale entsprechen der abgeschlossenen Kreditfinanzierung. Zum 31.12.2025 ergibt sich ein negativer Marktwert in Höhe von EUR -357.795,53 (Vj: EUR -590.322,08).

Die Mieterlöse und Betriebskosten betrugen im Wirtschaftsjahr TEUR 2.363 (Vj TEUR 1.417). Der Anstieg ergibt sich aus dem unterjährigen Erwerb der Gewerbeimmobilie in 2024.

Die Abschreibung hat sich von TEUR 580 auf TEUR 598 leicht erhöht, die neue schrankenlose Parkieranlage wurde in Betrieb genommen. Weiters wurde mit der Errichtung einer PV-Anlage sowie Speicherbatterien und diverser E-Ladestationen sowohl in der Garage als auch auf dem Parkplatz begonnen, die Inbetriebnahme erfolgt im 1. Halbjahr 2026.

Die Eigenmittelquote beträgt 36% (Vorjahr 37%).

Im Geschäftsjahr 2026 streben wir eine Optimierung der Auslastung & Nutzung des Gebäudekomplexes an.

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen und betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Wien, am 10. Juni 2026

Mag. (FH) Werner Tiefenbacher

Mag. Günther Atzenhofer