

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

EPH Group AG, Wien

Aktiva	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	7.920,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.878,33	0,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	37.000,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	337.781,78	0,00
3. Beteiligungen	4.004.750,00	4.954.750,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.220.443,76	761.580,76
	<u>5.599.975,54</u>	<u>5.716.330,76</u>
	5.610.773,87	5.716.330,76
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	31.200,00
<i>davon gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	<i>0,00</i>	<i>31.200,00</i>
2. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	193.031,49	29.530,98
	<u>193.031,49</u>	<u>60.730,98</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten	2.190.527,59	183.245,97
	2.383.559,08	243.976,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten	20.638,66	11.194,87
Summe Aktiva	<u>8.014.971,61</u>	<u>5.971.502,58</u>

Passiva	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Negatives Eigenkapital		
I. eingefordertes Grundkapital	1.000.000,00	70.000,00
übernommenes Grundkapital	1.000.000,00	70.000,00
einbezahltes Grundkapital	1.000.000,00	70.000,00
II. Bilanzverlust	-5.132.304,56	-1.541.277,85
davon Verlustvortrag	-1.541.277,85	-587.795,28
	-4.132.304,56	-1.471.277,85
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	47.500,00	47.500,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	11.870.000,00	7.378.000,00
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	11.870.000,00	7.378.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113,76	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	113,76	0,00
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.121,77	12.064,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	72.121,77	12.064,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	157.540,64	5.216,43
davon aus Steuern	2.810,01	0,00
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	157.540,64	5.216,43
	12.099.776,17	7.395.280,43
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	229.776,17	17.280,43
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	11.870.000,00	7.378.000,00
Summe Passiva	8.014.971,61	5.971.502,58

	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse		
Erlöse Inland	0,00	26.000,00
2. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.455,67	0,00
3. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	1.471,30	554,00
Reise- und Fahrtaufwand	6.516,09	2.370,06
Aufwand für Lizenzen	10.010,83	3.305,49
Provisionen an Dritte	71.737,50	10.470,00
Geschäftsführerentgelte	87.500,00	0,00
Aufsichtsratsvergütungen	52.291,66	45.833,34
Büroaufwände	16.969,35	8.095,35
Aufwand für Werbung und Repräsentation	62.713,38	4.375,44
Aufwand für Versicherungen	3.507,83	2.182,58
Rechts- und Beratungsaufwand, Buchführung und Wirtschaftsprüfung	897.152,49	288.924,05
Börsengang	363.750,64	0,00
Spesen des Geldverkehrs	2.218,64	1.850,55
	1.575.839,71	367.960,86
4. Zwischensumme aus Z 1 bis 3 (Betriebsergebnis)	-1.577.295,38	-341.960,86
5. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60.071,99	42.750,76
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>9.508,54</i>	<i>0,00</i>
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.749,19	27.511,50
7. Aufwendungen aus Finanzanlagen	950.000,00	0,00
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.153.052,51	680.033,97
9. Zwischensumme aus Z 5 bis 8 (Finanzergebnis)	-2.010.231,33	-609.771,71
10. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 4 und Z 9)	-3.587.526,71	-951.732,57
11. Steuern vom Einkommen	3.500,00	1.750,00
12. Ergebnis nach Steuern	-3.591.026,71	-953.482,57
13. Jahresfehlbetrag	-3.591.026,71	-953.482,57
14. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-1.541.277,85	-587.795,28
15. Bilanzverlust	-5.132.304,56	-1.541.277,85

3. Anhang

3.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1.1. Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften der §§ 189 ff des Unternehmensgesetzbuchs (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit entsprechend den gesetzlichen Regelungen eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste wurden - soweit gesetzlich geboten - berücksichtigt.

3.1.2. Anlagevermögen

Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten zum Bilanzstichtag bewertet.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn durchgeführten Werthaltigkeitsüberprüfungen eine dauerhafte Wertminderung anzeigen.

Gleichzeitig wird gemäß § 208 Abs 1 UGB, wenn bei einem Vermögensgegenstand in einer Vorperiode eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen wurde und die Gründe für diese Abschreibung nicht mehr bestehen, eine Zuschreibung im Ausmaß der Werterhöhung vorgenommen. Dabei wird der Betrag der außerplanmäßigen Abschreibung als Obergrenze berücksichtigt

3.1.3. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

3.1.4. Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach bestmöglicher Schätzung zur Erfüllung der Verpflichtung aufgewendet werden müssen. Sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von weniger als einem Jahr.

3.1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert		Buchwert
	01.01.2025	Zugänge	01.01.2025	Abschreibungen	01.01.2025
	31.12.2025	Abgänge	31.12.2025	Zuschreibungen	31.12.2025
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Software	0,00	8.800,00	0,00	880,00	0,00
	8.800,00	0,00	880,00	0,00	7.920,00
Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	3.454,00	0,00	575,67	0,00
	3.454,00	0,00	575,67	0,00	2.878,33
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	37.000,00	0,00	0,00	0,00
	37.000,00	0,00	0,00	0,00	37.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	337.781,78	0,00	0,00	0,00
	337.781,78	0,00	0,00	0,00	337.781,78
Beteiligungen	4.954.750,00	0,00	0,00	950.000,00	4.954.750,00
	4.954.750,00	0,00	950.000,00	0,00	4.004.750,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	761.580,76	458.863,00	0,00	0,00	761.580,76
	1.220.443,76	0,00	0,00	0,00	1.220.443,76
	5.716.330,76	833.644,78	0,00	950.000,00	5.716.330,76
	6.549.975,54	0,00	950.000,00	0,00	5.599.975,54
Summe Anlagenspiegel	5.716.330,76	845.898,78	0,00	951.455,67	5.716.330,76
	6.562.229,54	0,00	951.455,67	0,00	5.610.773,87

Der Zugang im Bereich Anteile an verbundenen Unternehmen im Ausmaß von EUR 37.000,00 betrifft den Erwerb bzw. den Anteil an der Neugründung von

90,00 % an der EPH Heiligenblut GmbH	um	EUR 9.000
90,00 % an der EPH Kalkalpen GmbH	um	EUR 9.000
90,00 % an der EPH Gerlitzten GmbH	um	EUR 9.000
100,00% an der Stellara Hospitality GmbH	um	EUR 10.000

Der Wertansatz entspricht den Anschaffungskosten in Form des übernommenen Kapitalanteils.

Firmenname	Firmensitz	Anteil in		Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
		Eigenkapital*	%		
Reinache GmbH	Brunn/Gebirge	750.957,11	49,00	-426.003,67	31.12.2025
Pure Place Hospitality GmbH	Wien	-7.638,80	47,50	-17.638,80	31.12.2025
Stellara GmbH	Wien	-36.634,15	100,00	-46.634,15	31.12.2025
EPH Heiligenblut GmbH	Wien	-13.953,98	90,00	-23.953,98	31.12.2025
EPH Kalkalpen GmbH	Wien	-13.030,75	90,00	-23.030,75	31.12.2025
EPH Gerlitzten GmbH	Wien	-10.610,45	90,00	-20.610,45	31.12.2025

*) inkl eigenkapitalähnliche Gesellschafterdarlehen

Die Bewertung der Beteiligung an der Reinache GmbH in Höhe von EUR 4.950.000 basiert auf den geleisteten Anschaffungskosten, die neben dem Kaufpreis auch Anschaffungsnebenkosten umfassten. Mit dieser Beteiligung wurden in weiten Teilen die für ein noch umzusetzendes Immobilienprojekt relevanten Grundstücke in Oberndorf in Tirol angekauft, im Übrigen durch eine Option gesichert. Dem Kaufpreis des Geschäftsanteils an der Reinache GmbH lag eine Bewertung des geplanten Projekts durch die KPMG AG, Berlin, vom 25.3.2023 zugrunde.

Die Werthaltigkeit der Beteiligung wurde zum 31.12.2025 überprüft. Grundlage der Beurteilung bildeten die Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Wertgutachten der KPMG vom 25.03.2023 sowie die im Geschäftsjahr erzielten Fortschritte im behördlichen Genehmigungsverfahren. Zusätzlich wurde berücksichtigt, dass beabsichtigt ist das Projekt, nach Abschluss sämtlicher Genehmigungsverfahren, zu veräußern. Auf Basis dieser Informationen und aufgrund der AFRAC Stellungnahme 24 – Beteiligungsbewertung, einschließlich der Neufassung vom April 2026 ergaben sich Hinweise auf eine Wertminderung der Beteiligung, zumal der beizulegende Wert auf Basis der aktuellen Annahmen und Rahmenbedingungen voraussichtlich unter dem bisherigen Ansatz liegt. Der beizulegende Wert wurde in Einklang mit der AFRAC Stellungnahme 24 und unter Anwendung des KFS/BW 1, welches als maßgebliches österreichisches Fachgutachten für Unternehmensbewertungen dient, abgeleitet. Diesbezüglich wurden unterschiedliche Szenarien berücksichtigt, um den inhärenten Projektunsicherheiten Rechnung zu tragen.

Die Beteiligung wurde infolgedessen auf den niedrigeren Wert von EUR 4.000.000 außerplanmäßig abgeschrieben. Der Aufwand aus der Wertminderung beträgt EUR 950.000.

Im Vergleich zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs haben sich folgende Entwicklungen in Bezug auf die Projektrealisierung ergeben:

Im Berichtsjahr konnten die Projektplanung und -entwicklung fortgeschrieben werden. Zudem liegt eine Interessensbekundung einer international renommierten Hotelmarke zum Abschluss eines Betreibervertrags vor. Darüber hinaus fanden Gespräche und Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und Institutionen statt, insbesondere mit der Gemeinde, dem Bauamt sowie dem Land und den involvierten Fachstellen (Baubezirksamt Straßenplanung, Baubezirksamt Wasserwirtschaft, Bezirksforstinspektion, Bezirkshauptmannschaft Umwelt, Amt der Landesregierung – Abteilung Raumordnung sowie Wildbach- und Lawinenverbauung). Die grundsätzliche Akzeptanz des Projekts bei den zuständigen Stellen stärkt die Realisierbarkeit des Projektes.

Im Jahr 2025 wurde seitens des Landes Tirol und der Gemeinde Oberndorf der Gestaltungsbeirat des Landes zum Projekt konsultiert. Es fanden Präsentationen und Gespräche statt. Auf Anregung des Gestaltungsbeirats wurden einige Verbesserungsvorschläge in der Größe und Gestaltung von einzelnen Gebäuden umgesetzt und der Entwurf des Projekts finalisiert.

Die Baubewilligung sowie die erforderliche Umwidmung der Grundstücksfläche stehen jedoch noch aus. Ferner bestehen weiterhin projektimmanente Risiken, insbesondere zeitliche Unsicherheiten sowie potenzielle inhaltliche Auflagen seitens der Behörden, die Einfluss auf die weitere Planung und Realisierung haben können. Der Betreibervertrag ist zudem noch nicht final abgeschlossen. Diese Umstände führten im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung zu einer Unterschreitung des bisherigen Buchwerts; maßgeblich war dabei die re-

sultierende Bewertung des Projekts auf Basis der aktuellen Annahmen in der Szenarienanalyse. Dabei wurden sämtliche zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung vorliegenden Informationen in die Bewertung einbezogen. Darüber hinaus lagen keine Hinweise vor, die die Fortschreibung der Projektplanung und -entwicklung unterbinden

Der Zugang an Ausleihungen (Verbundene Unternehmen und Unternehmen mit einem Beteiligungsverhältnis) im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von EUR 796.644,78 betrifft gewährte Gesellschafterdarlehen and folgende Beteiligungsunternehmen:

		2025	2024
Reinache GmbH	EUR	377.382,99	263.250,76
Stellara GmbH	EUR	172.206,94	
EPH Heiligenblut GmbH	EUR	63.417,19	
EPH Kalkalpen GmbH	EUR	58.875,41	
EPH Gerlitzten GmbH	EUR	43.282,24	
Pure Place Hospitality GmbH	EUR	81.480,01	
	EUR	796.644,78	263,250,76

Negatives Eigenkapital

Eine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechtes liegt nicht vor, da einerseits mit der Umsetzung der Projektentwicklung der Reinache GmbH und der dann beabsichtigten Veräußerung des bis zur Baureife fertig entwickelten Projekts samt Grundstücken ein Buchgewinn entstehen kann.

Überdies ist darauf hinzuweisen, dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2025 folgende Maßnahmen zur Eigenkapitalstärkung umgesetzt hat:

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 26.08.2025 wurde eine Erhöhung des Eigenkapitals der Gesellschaft von EUR 70.000 um EUR 930.000 auf EUR 1.000.000 gegen Bareinlagen beschlossen. Sämtliche zur Zeichnung zugelassenen Aktionäre haben ihre Aktien gezeichnet und die Zeichnungsbeträge geleistet, wodurch der Gesellschaft EUR 930.000 an Eigenmittel zugeflossen sind.

Die Gesellschaft hat am 19.08.2025 unter Finanzierungsvorbehalt Kaufverträge über den Erwerb von drei weiteren Hotelprojekten über eine Sachkapitalerhöhung beschlossen. Der Erwerb der Projekte erfolgt jeweils als Asset Deal. Hierzu wurden die Gesellschaften EPH Heiligenblut GmbH, EPH Kalkalpen GmbH und EPH Gerlitzten GmbH, an welchen die Gesellschaft mit 90% und der jeweilige Verkäufer mit 10% beteiligt sind gegründet. Die nach Abzug von auf den Projektliegenschaften lastenden Bankverbindlichkeiten verbleibenden Kaufpreisforderungen der Verkäufer gegenüber den Projektgesellschaften in einer Größenordnung von voraussichtlich rund EUR 3 Millionen sind von den Projektgesellschaften nicht zu begleichen, sondern sollen von den Verkäufern gegen den Erhalt von Aktien an der EPH Group AG als Sacheinlage über eine Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der bestehenden Aktionäre in die EPH Group AG eingebracht werden. Der mit den Verkäufern vereinbarte Preis je neuer EPH-Aktie, welcher der Sachkapitalerhöhung zugrunde gelegt wird, beträgt EUR 92,50. Die bestehenden Bankverbindlichkeiten im hohen einstelligen Millionenbereich sollen übernommen oder zurückgeführt werden – die Transaktion steht daher unter Finanzierungsvorbehalt. Mit erfolgreichem Abschluss dieser Erwerbe und Umsetzung der geplanten Sachkapitalerhöhung ist ein positiver Effekt auf das Eigenkapital der Gesellschaft in Höhe von rund EUR 3 Millionen verbunden. Die Gesellschaft geht davon aus, dass ein Closing dieser Transaktionen zeitnah nach firmenbuchrechtlicher Durchführung der untenstehend beschriebenen Barkapitalerhöhung erfolgen kann.

Am 26.02.2026 hat die Gesellschaft eine grundsätzliche Einigung mit einem Grundstückseigentümer und ei-

nem Erbbauberechtigten über den Erwerb von zwei Hotelprojekten zu einem Kaufpreis im niedrigen zweistelligen Millionen-Euro-Bereich erzielt. Die Projektliegenschaften befinden sich an einem der bekanntesten oberbayerischen Seen in Deutschland. Auf Basis des „Land for Equity“-Modells der Gesellschaft soll ein Teil der Kaufpreisforderung der Verkäuferin eines der beiden Projekte in Höhe von EUR 2,5 Millionen nicht von der betreffenden Projektgesellschaft beglichen werden, sondern als Sacheinlage im Wege einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der bestehenden Aktionäre gegen Gewährung von EPH-Aktien in die EPH eingebracht werden, was mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals der Gesellschaft verbunden wäre. Für die Durchführung der Transaktion ist noch die Unterfertigung von Grundstückskaufverträgen in der gesetzlich vorgesehenen Form und die Erfüllung verschiedener aufschiebender Bedingungen erforderlich.

Nicht zuletzt hat die Gesellschaft am 28.01.2026 bekannt gegeben, eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital mit einem Emissionsvolumen im niedrigen zweistelligen Millionen-Euro-Bereich im Jahr 2026 zu beabsichtigen.

Trotz der vorstehend beschriebenen Maßnahmen weist die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses 2025 weiterhin ein negatives Eigenkapital aus.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist durch die 2024 und 2025 erfolgten Anleiheemissionen gesichert:

Platziertes Volumen Anleihen zum 31.12.2025:

Anleihe 2025-2032 (ISIN: DE000A3L7AM8, WKN: A3L7AM):	EUR 9.377.000,00
Anleihe 2023-2030 (ISIN: DE000A3LJCB4, WKN: A3LJCB):	EUR 2.493.000,00

Kontostand zum 31.12.2025: EUR 2.185.203,37

Am 18. November 2025 wurden die Aktien der Gesellschaft erstmals zum Handel im Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse (Börse Stuttgart) zugelassen. Der Freiverkehr stellt keinen geregelten Markt im Sinne des österreichischen oder europäischen Kapitalmarktrechts dar. Die Börsenzulassung der Aktien hatte keine Auswirkungen auf die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft zum Bilanzstichtag.

Die Aktien der Gesellschaft sind unter der ISIN AT0000A34DM3 zum Handel zugelassen.

Grundkapital und Aktien (§ 237 Abs. 1 Z 3 UGB)

Im Geschäftsjahr 2025 (26.08.2025) wurde eine Kapitalerhöhung vor Börsengang im Ausmaß von EUR 930.000,00 auf EUR 1.000.000 durchgeführt.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt somit zum 31. Dezember 2025 EUR 1.000.000 und ist eingeteilt in 1.000.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils EUR 1,00.

Die Börsennotierung der Aktien der Gesellschaft im Segment Freiverkehr Plus der Börse Stuttgart begründet keine Kapitalmarktorientierung im Sinne des Unternehmensgesetzbuches und führt daher zu keiner Erweiterung der gesetzlichen Anhangspflichten.

Latente Steuerschulden und Steueransprüche

Latente Steuerschulden und Steueransprüche werden auf Basis der erwarteten Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Erfüllung der Steuerbelastung oder -entlastung voraussichtlich Geltung haben werden.

Zum Bilanzstichtag bestehen steuerliche Verlustvträge in Höhe von EUR -5.132.304,56 (Vorjahr EUR -1.541.277,85). Ein Ansatz aktiver latenter Steuern auf diese Verlustvträge unterblieb, da die Verwertung der Verlustvträge derzeit nicht als überwiegend wahrscheinlich beurteilt wird. Hintergrund ist, dass die Gesellschaft sich in der Anlauf- bzw. Entwicklungsphase der Projektliedenschaften befindet und Ergebnisse aus diesen Projekten typischerweise erst bei Projektfertigstellung bzw. -verwertung erwartet werden; für das Geschäftsjahr 2026 werden daher keine steuerpflichtigen Gewinne prognostiziert.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2025 EUR	Stand 31.12.2025 EUR
sonstige Rückstellungen		
Rückstellung für Prüfungskosten	40.000,00	40.000,00
Rückstellungen für WT-Honorar	7.500,00	7.500,00
Summe Rückstellungen	47.500,00	47.500,00

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 11.870.000,00.

Angaben zu Genussscheinen, Genussrechten, Wandelschuldverschreibungen, Optionsscheinen, Optionen, Besserungsscheinen oder vergleichbaren Wertpapieren oder Rechten:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Anleihe 2032 - DE000A3L7AM8	9.377.000,00	6.228.000,00
Anleihe 2030 - DE000A3LJCB4	2.493.000,00	1.150.000,00
	11.870.000,00	7.378.000,00

Die Gesellschaft hat im Juni 2023 eine Anleihe (ISIN: DE000A3LJCB4) mit einem Zinssatz von 10 % p.a., einer Stückelung von EUR 1.000, einem Volumen von bis zu EUR 50 Mio. und einer Laufzeit von 7 Jahren begeben. Diese Anleihe ist zum Handel im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, im Vienna MTF der Wiener Börse und an der Euronext Paris (Euronext Access Segment) einbezogen.

Im Februar 2025 hat die Gesellschaft ihre zweite, festverzinsliche Tourismus Anleihe (ISIN: DE000A3L7AM8) mit einem Volumen von bis zu EUR 50 Mio., einer Laufzeit von sieben Jahren, einer Verzinsung von 10% p.a. und einer Stückelung von EUR 1.000 begeben. Diese Anleihe ist zum Handel im Freiverkehr der BadenWürttembergischen Wertpapierbörse (Börse Stuttgart), im Vienna MTF der Wiener Börse und in den Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse einbezogen. Im Unterschied zu den im Juli 2023 emittierten unbesicherten Schuldverschreibungen (ISIN: DE000A3LJCB4) ist die neue Anleihe durch die Verpfändung von Geschäftsanteilen an Tochter- und Beteiligungsgesellschaften der Emittentin besichert. Anleihegläubiger der EPH Anleihe 2023-2030 hatten im Zuge der Emission der EPH Anleihe 20252032 die Möglichkeit, ihre Schuldver-

Schreibungen in Schuldverschreibungen der neuen Anleihe umzutauschen.

Die Zinsen werden jeweils monatlich an die Anleger ausbezahlt.

Die Nettoerlöse aus der Ausgabe der Schuldverschreibungen werden für den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von renditestarken Hotels im Premium- und Luxussegment in Österreich, Deutschland und anderen europäischen Top-Destinationen verwendet.

Dingliche Sicherheiten

Aufgliederung und Erläuterung der Haftungsverhältnisse:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Pfandrechte	626.000,00	626.000,00
Wechselobligo		
Bürgschaften		
Patronatserklärungen		
Sonstige Haftungen gegenüber Dritten (Leasing, Miete)		
	<u>626.000,00</u>	<u>626.000,00</u>

Die Gesellschaft hat zur Besicherung von zwei Anleihegläubigerinnen hinsichtlich einem Nominale an Schuldverschreibungen der 2023 emittierten Anleihe von EUR 626.000 (a) zugunsten dieser Anleihegläubigerinnen jeweils betreffend einen Teil ihres gesamten Geschäftsanteils an der Reinache GmbH, welcher einer zur Gänze geleisteten Stammeinlage im Nennbetrag von EUR 17.150 entspricht, ein Pfandrecht eingeräumt, und (b) eine Forderung in Höhe von EUR 498.330 gegenüber der Reinache GmbH samt Zinsen je zur Hälfte sicherungsweise an diese Anleihegläubigerinnen abgetreten.

3.2.2. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Erträge/Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung

Angabe des Betrages und der Wesensart der einzelnen Ertrags- oder Aufwandsposten von außerordentlicher Größenordnung oder von außerordentlicher Bedeutung (§ 237 Abs 1 Z 4 UGB):

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Rechtsberatungs- und sonstige Beratungskosten	464.614,75	162.137,61
Börsengang	363.750,64	0,00
Wertpapiertechnische Abwicklung der Anleihenemission	165.927,30	27.227,26
	<u>994.292,69</u>	<u>189.364,87</u>

3.3. Sonstige Angaben

3.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Name

Alexander Lühr

ab 3.4.2024

Eine Aufschlüsselung gemäß § 239 Abs 1 Z 3 und 4 UGB unterbleibt, da sie weniger als drei Personen betrifft.

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Aufsichtsräte tätig:

Mitglieder des Aufsichtsrates:	Name	seit
	Stefan Frey	19.04.2023
	Jürgen Otto Geisler	03.04.2024
	Thomes Mühlberger	19.04.2023

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden keine Vorschüsse oder Kredite gewährt oder Haftungen für sie übernommen.

Die Gesellschaft ist gemäß § 221 Abs. 1 UGB als kleine Kapitalgesellschaft einzustufen.

In Anwendung der größenabhängigen Erleichterungen des Unternehmensgesetzbuches unterbleiben daher die folgenden Angaben im Anhang:

- Angaben zu den Bezügen von Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats gemäß § 239 UGB,
- Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen gemäß § 238 Abs. 1 Z 12 UGB,
- die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 243b UGB,
- sowie die nichtfinanzielle Erklärung gemäß §§ 243b und 267a UGB.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs 2025 beträgt 0.

3.3.2. Ergebnisverwendung

Vorschlag zur Ergebnisverwendung: Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung.

3.3.3. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Die Gesellschaft hat zunächst im Januar 2026 die in Punkt 1.2.1 beschriebene Kapitalerhöhung eingeleitet und sich im Februar 2026 die zwei dort beschriebenen Hotelprojekte gesichert.

Weiters hat der Aufsichtsrat der Gesellschaft im März 2026 beschlossen, das Vorstandsmandat von CEO Alexander Lühr bis 01.04.2027 zu verlängern. Zudem wurde Frau Mag. Yasmin Wilfling, LL.M. wirksam seit 01.05.2026 für die Dauer von zwei Jahren zum Mitglied des Vorstands der EPH bestellt. Im Vorstand verantwortet Frau Mag. Wilfling die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Steuern, Banken und Versicherungen, Recht und Compliance, Human Resources sowie Public Relations inklusive Pressearbeit. Alexander Lühr ist nunmehr für die Bereiche Business Development, Projektentwicklung, Marketing und Sales, Investor Relations sowie IT zuständig.

Weiters hat die Gesellschaft im April 2026 mit einem Grundstückseigentümer eine grundsätzliche Einigung über den Erwerb eines Resortprojekts in Vorarlberg erzielt. Geplant ist ein Resort mindestens der 4-Sterne-Kategorie mit 499 Betten. Für das Projekt liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Für die Umsetzung des von EPH geplanten Vorhabens ist jedoch die Einholung eines Änderungsbescheids (Tekturgenehmigung) erforderlich. Für den Erwerb des Resortprojekts ist kein Barkaufpreis zu leisten. Stattdessen erfolgt die Gegenleistung durch die unentgeltliche Bereitstellung einer definierten Anzahl von Stellplätzen in der zum zukünftigen Hotel gehörenden Tiefgarage, die von EPH auf eigene Kosten errichtet wird.

Im April und Mai 2026 hat die Gesellschaft die Einbeziehung ihrer Aktien in den Primärmarkt der Börse Düsseldorf und das Segment Quotation Board der Börse Frankfurt veranlasst. Zudem wurde ein Designated Sponsoring-Vertrag mit der ICF Bank AG, Frankfurt, abgeschlossen, wodurch die Aktie seit dem 4.5.2026 auch auf XETRA zum Handel zugelassen ist.

02.07.2026



Datum, Unterschriften des Vorstands

Lagebericht zum 31. Dezember 2025

4. Lagebericht

4.1. Geschäftsverlauf

4.1.1. Überblick

Die EPH Group AG wurde am 19. April 2023 gegründet und am 2. Mai 2023 in das Firmenbuch unter der Firmenbuchnummer FN 603735 x eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere der Ankauf, die Entwicklung, die Bewirtschaftung, die Vermietung (Verpachtung) und die Verwertung von bebauten und unbebauten Liegenschaften (einschließlich Superädifikaten und Baurechten), insbesondere von Liegenschaften mit touristischer Nutzung. Zum Gegenstand des Unternehmens gehören zudem der operative Betrieb von Immobilien, insbesondere solcher mit touristischer Nutzung, sowie die Ausführung daran angrenzender Tätigkeiten wie etwa Gastronomie, Kulinarik, Food & Beverage sowie Betrieb von Einrichtungen aller Art zu Sport-, Freizeit- und/oder Unterhaltungszwecken.

Tätigkeiten im Rahmen ihres Unternehmensgegenstands können von der EPH Group AG selbst oder über Tochter- bzw Beteiligungsgesellschaften entfaltet werden, an denen die EPH Group AG sämtliche, die Mehrheit oder allenfalls auch eine Minderheit der Anteile hält. Neben der Verwaltung von Tochter- und Beteiligungsgesellschaften kann die EPH Group AG im Rahmen ihrer Gruppenfunktion auch Managementdienstleistungen erbringen, insbesondere in den Bereichen Cash-Management, Investor Relations, Beratung bei Finanzierungen und Veranlagungen, Human Resources sowie IT-Infrastruktur (Gruppenfunktion).

Zur Realisierung ihres Unternehmensgegenstands verfügt die EPH Group AG insbesondere über die ihr von den Aktionär:innen im Zuge der Gründung und von Kapitalerhöhungen zur Verfügung gestellten Eigenmittel sowie über Fremdkapital aus der 10% EPH Group AG Anleihe 2023-2030 und der 10% EPH Group AG Anleihe 2025-2032. Die 10% EPH Group AG Anleihe 2025-2032 beinhaltet ein Sicherungskonzept dahingehend, dass die Geschäftsanteile der EPH Group AG an Tochter- und Beteiligungsgesellschaften für deren Anschaffung oder Finanzierung Mittel aus der Anleihe verwendet werden, zugunsten der Anleihegläubiger verpfändet werden.

Der klare Fokus der EPH Group AG liegt im Bereich der Ferienhotellerie sowie in Städten mit hoher touristischer Attraktivität. Die EPH Group AG verfolgt grundsätzlich einen diversifizierten Investmentansatz mit einem Mix aus Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen in verschiedenen Stadien. Im derzeitigen Unternehmensstadium ist es angedacht, entwickelte Projekte nach Eintritt der Baureife mit Gewinn weiter zu veräußern. Nach Maßgabe verfügbarer Finanzierungsmittel könnten jedoch entwickelte Projekte auch durch EPH Group AG selbst oder gemeinsam mit Partnern selbst gebaut werden.

Als erstes Projekt hat die EPH Group AG in eine Hotelentwicklung im Premiumsegment in den Kitzbüheler Alpen investiert. Dies im Dezember 2023 durch Erwerb eines 49%-Anteils an der Reinache GmbH, welche das Projekt entwickelt. Geplant ist ein Resort im Premiumsegment mit einer bekannten, internationalen Hotelmarke als Betreiber. Das ca. 34.000 qm große Grundstück dafür wurde in weiten Teilen bereits angekauft und im Übrigen über eine Option gesichert. Im Berichtsjahr konnten die Projektplanung und -entwicklung fortgeführt werden. Zudem liegt eine Interessenbekundung einer international renommierten Hotelmarke zum Abschluss eines Betreibervertrags vor. Darüber hinaus fanden Gespräche und Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und Institutionen statt, insbesondere mit der Gemeinde, dem Bauamt sowie dem Land und den involvierten Fachstellen (Baubezirksamt Straßenplanung, Baubezirksamt Wasserwirtschaft, Bezirksforstinspektion, Bezirkshauptmannschaft Umwelt, Amt der Landesregierung – Abteilung Raumordnung sowie Wildbach- und Lawinenverbauung). Die grundsätzliche Akzeptanz des Projekts bei den zuständigen Stellen stärkt die Realisierbarkeit des Projektes.

Im Jahr 2025 wurde seitens des Landes Tirol und der Gemeinde Oberndorf der Gestaltungsbeirat des Landes zum Projekt konsultiert.

Es fanden Präsentationen und Gespräche statt. Auf Anregung des Gestaltungsbeirats wurden einige Verbesserungsvorschläge in der Größe und Gestaltung von einzelnen Gebäuden umgesetzt und der Entwurf des Projekts finalisiert. Das Land Tirol und die Gemeinde Oberndorf haben nunmehr gegenüber der Reinache GmbH kommuniziert, dass auf Basis des finalisierten Projektentwurfs der Umwidmungsantrag gestellt werden kann. Dieser Fortschritt ist entscheidend für sämtliche weiteren erforderlichen Schritte der Projektentwicklung (Umwidmung der Grundstücksflächen, Bebauungsplan und Baugenehmigung).

Als zweites Projekt ist die EPH Group AG Ende 2024 eine Partnerschaft zur Entwicklung eines Golf- und Freizeitresort-Konzeptes eingegangen und hat sich hierzu mit 47,5% an der Pure Place Hospitality GmbH beteiligt. Auf einem rund 30.000 Quadratmeter großen Areal, das sich innerhalb eines Golfplatzes befindet und das von der Pure Place Hospitality GmbH bereits langfristig gepachtet wurde, soll ein Resort mit 200 Betten entstehen.

Im Geschäftsjahr 2025 gründete die EPH Group AG die Stellara Hospitality GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft zur Realisierung eines Resorts mit rund 300 Betten in Kärnten. Über diese Gesellschaft ist geplant, direkt oder indirekt Liegenschaften zu erwerben und Projektentwicklungen im Bereich der touristischen Beherbergung in der Region Hochrindl umzusetzen.

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich die EPH Group AG zudem drei weitere Hotelprojektentwicklungen von zwei Grundstückseigentümern gesichert. Die Projekte betreffen Liegenschaften beim Großglockner, im Raum Ossiacher See sowie im Nationalpark Kalkalpen. Die notariellen Kaufverträge wurden im August 2025 unterzeichnet. Für sämtliche Liegenschaften liegen die erforderlichen Widmungen bereits vor; die Projekte befinden sich jeweils im Stadium vor Erteilung der Baugenehmigung. Der Erwerb erfolgt jeweils im Wege eines Asset Deals über drei neu gegründete Tochtergesellschaften der EPH Group AG, an denen die Gesellschaft jeweils mit 90 % beteiligt ist, während die jeweiligen Verkäuferinnen 10 % der Anteile halten. Die Transaktion erfolgt im Rahmen des von der Gesellschaft verfolgten Land for Equity-Modells. Die Kaufpreisforderungen der Verkäufer gegenüber der jeweiligen Projektgesellschaft werden demnach im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer Aktien der EPH Group AG eingebracht. Die auf den Projektliegenschaften lastenden Bankverbindlichkeiten im hohen einstelligen Millionen-Euro-Bereich sollen übernommen oder zurückgeführt werden. Die Umsetzung der Transaktion steht seitens EPH Group AG noch unter Finanzierungsvorbehalt.

Ferner evaluierte die EPH Group AG laufend weitere Investitionsmöglichkeiten und hat nach dem Abschlussstichtag Verträge zur Realisierung von weiteren Projekten abgeschlossen. Siehe weiter unten.

Seit November 2025 sind die Aktien der EPH Group AG zum Handel in den Freiverkehr der Baden-Württembergischen Wertpapierbörse (Börse Stuttgart) einbezogen. Im Zuge der Vorbereitung des Börsenlistings erfolgte im dritten Quartal 2025 eine Barkapitalerhöhung von EUR 70.000 um EUR 930.000 auf insgesamt EUR 1.000.000. Im April und Mai 2026 hat die Gesellschaft weiters die Einbeziehung ihrer Aktien in den Primärmarkt der Börse Düsseldorf und das Segment Quotation Board der Börse Frankfurt veranlasst. Zudem wurde ein Designated Sponsoring-Vertrag mit der ICF Bank AG, Frankfurt, abgeschlossen, wodurch die Aktie seit dem 4.5.2026 auch auf XETRA zum Handel zugelassen ist.

4.1.2. Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft setzte im Jahr 2025 ihr moderates Wachstum in einem von Unsicherheiten geprägten Umfeld fort. Nach den Projektionen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) wird für das Jahr 2026 ein Wachstum des globalen Bruttoinlandsprodukts von rund 2,9 % erwartet. Die OECD wies darauf hin, dass geopolitische Spannungen, anhaltende Unsicherheiten in der Handelspolitik sowie geldpolitische Maßnahmen der Zentralbanken weiterhin Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung darstellten, auch wenn sich die weltweite wirtschaftliche Aktivität insgesamt als relativ robust erwies.

Für die Europäische Union wurde im Jahr 2026 ein moderates Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts prognostiziert. In der EU insgesamt sollte das reale BIP um etwa 1,1 % zulegen, wobei die Wachstumsimpulse sowohl aus dem Inlandskonsum als auch aus den Exporten resultieren sollten. Gleichzeitig wurde davon ausgegangen, dass sich die Inflationsraten im Euroraum im Einklang mit den geldpolitischen Zielwerten der Europäischen Zentralbank bewegten.

Für Österreich deuten die veröffentlichten Prognosen auf eine insgesamt leichte wirtschaftliche Erholung im Jahr 2026 hin. Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) geht davon aus, dass die österreichische Wirtschaftsleistung im Jahr 2025 weitgehend stagnierte, bevor für das Jahr 2026 ein moderater Wachstumsimpuls erwartet wird. Parallel dazu prognostizierte die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) für 2026 ein reales BIP-Wachstum von etwa 0,5 %, womit sich die langsame konjunkturelle Erholung nach mehrjährigen Rezessionsphasen fortsetzt.

Die Lage am Immobilienmarkt im Geschäftsjahr 2025 blieb angespannt. Zwar führten die im Jahresverlauf erfolgten Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank, insbesondere die Senkung des Leitzinses auf 2,00 % ab 5. Juni 2025, zu einer leichten Verbesserung der Finanzierungskonditionen, dennoch blieb der Markt in vielen Segmenten unter Druck. Hohe Baukosten, restriktive Kreditvergabestandards sowie ein anhaltendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage belasteten weiterhin die Rentabilität von Immobilienprojekten. Die von der EPH Group AG angestrebten Hotelprojekte in Premium und Luxussegment dürften von diesen Entwicklungen aufgrund der in diesen Marktsegment bestehenden Nachfrage voraussichtlich weniger stark betroffen sein.

Für den für die EPH Group AG bedeutenden österreichischen Hotelmarkt setzte sich die positive Entwicklung im Geschäftsjahr 2025 fort. Die Sommersaison 2025 (Mai bis Oktober) verzeichnete nach vorläufigen Zahlen von Statistik Austria 83,4 Mio. Nächtigungen, was einem Anstieg von rund 2,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht und einen historischen Höchstwert darstellt. Besonders die Nachfrage internationaler Gäste trug zu dieser Entwicklung bei, während auch die Nächtigungszahlen aus dem Inland stabil blieben. Für den Zeitraum Jänner bis November 2025 wurden insgesamt 143,34 Mio. Nächtigungen gemeldet, was einem Anstieg von etwa 1,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht und die anhaltend hohe Nachfrage im österreichischen Beherbergungssektor unterstreicht. Diese Entwicklung kommt insbesondere dem von der EPH Group AG adressierten Premium- und Luxussegment zugute. Laut der Studie Austria Luxury Travel Market Size & Outlook, 2033 erzielte der österreichische Luxusreisemarkt im Jahr 2025 einen Umsatz von rund USD 9,3 Mrd. und soll bis 2033 auf rund USD 17,9 Mrd. anwachsen (CAGR von 8,7 % im Zeitraum 2026 - 2033).

4.2. Risikobericht

4.2.1. Spezifische Fragen und Probleme des Geschäftszweiges

Im derzeitigen Stadium ihrer Entwicklung ist für die EPH Group AG neben der erfolgreichen Entwicklung ihrer Tochter- und Beteiligungsgesellschaft(en) insbesondere entscheidend, weitere neue Projekte zu akzeptablen Konditionen zu finden und zu finanzieren. Daraus und aus der weiteren Entwicklung von bestehenden und künftig erworbenen Projekten resultieren eine Reihe von Risiken.

Zunächst könnten keine weiteren geeigneten Objekte am Markt verfügbar sein, die die EPH Group AG erwerben kann, weil die Märkte in den von der EPH Group AG bevorzugten Segmenten anhaltend hoher Nachfrage ausgesetzt sind. Zudem kann sich der Erwerb eines neuen Projektes als Fehlinvestition erweisen. Vor dem Erwerb von Immobilien oder Beteiligungen werden die potenziellen Projekte intern bzw. durch externe Berater einer technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Prüfung unterzogen. Es besteht das Risiko, dass trotz dieser Prüfungen Risiken in den Projekten nicht oder nicht vollumfänglich gesehen werden, die Projekte zu überhöhten Ankaufskosten erworben werden und/oder die Projekte nicht über die erwarteten Eigenschaften verfügen. In diesem Zusammenhang besteht weiters das Risiko, dass EPH Group AG, ihre Berater oder einbezogene Gutachter Altlasten, Umweltschäden (wie etwa Verunreinigung von Gewässern oder Böden) auf den Grundstücken für die Projekte der EPH Group AG nicht erkennen und dass diese

Schäden erst später auf den Grundstücken entdeckt werden.

Die Kosten für die Entwicklung und – sollte sich die EPH Group AG dazu entscheiden, einzelne Projekte selbst zu realisieren – den Bau von Projekten könnten höher sein als erwartet. Unvorhersehbare, von außen wirkende Ereignisse und/oder Fehler in der Projektplanung und/oder in der Projektkalkulation auf Seiten der EPH Group AG können die Kosten für die Entwicklung von Projekten erhöhen. Ebenso könnten im Fall des Baus von Projekten durch die EPH Group AG die Kosten aufgrund einer längeren Bauzeit, notwendiger Bauunterbrechungen und wegen unplanmäßiger Mehrarbeiten erheblich steigen. Sofern es bei Projekten der EPH Group AG zu Veränderungen oder Verzögerungen kommt, könnte dies zu Mehrkosten führen. Sofern es zu Verzögerungen bei einzelnen Bauabschnitten kommt, könnte dies weitreichende Folgewirkungen auf das jeweilige Projekt haben.

Die EPH Group AG erwirbt Grundstücke mit dem Ziel, ein Konzept zur Entwicklung der Immobilien umzusetzen. Es besteht hier das Risiko, dass sich das geplante Konzept als nicht umsetzbar erweist. Dies kann etwa dadurch begründet sein, dass die erwartete Baugenehmigung aufgrund von Fehleinschätzungen, behördlicher Auflagen oder denkmalschutzrechtlicher Maßnahmen nicht realisiert werden kann und/oder dass mit Projektentwicklern und/oder Mietern keine Einigung für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes erzielt werden kann. Der Eintritt der in den vorstehenden Absätzen beschriebenen Risiken und insbesondere das nicht auszuschließende gänzliche Scheitern von Projekten können für die EPH Group AG existenzgefährdend sein.

Das regulatorische Umfeld könnte sich für die EPH Group AG nachteilig verändern, was nicht nur im Fall von selbst umgesetzten Projekten erhebliche negative Auswirkungen auf die EPH Group AG hätte, sondern auch die Suche nach Käufern für entwickelte Projekte erheblich erschwert. Die Errichtung von Gebäuden, insbesondere die bautechnischen Anforderungen, unterliegen einer Vielzahl von rechtlichen Anforderungen und Regelungen, wie z.B. im Bau-, Boden-, Steuer- und Mietrecht oder im Denkmalschutz. Sofern sich die rechtlichen Anforderungen verändern und dadurch zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung von Projekten oder Änderungen erforderlich werden, könnte dies zu Mehrkosten und/oder zeitlichen Verzögerungen führen. Auch könnte die Erteilung von öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Beschränkungen Schwierigkeiten bereiten. Es besteht das Risiko, dass erforderliche Baugenehmigungen nicht, nicht wie beantragt oder nur mit Auflagen und Nebenbestimmungen erteilt werden könnten, so dass die Projekte der EPH Group AG nicht oder nicht wie geplant oder nur zu höheren Kosten realisiert werden können.

Das Wachstum der EPH Group AG, insbesondere die Steuerung mehrerer parallel abzuwickelnder Projekte, führt zu erhöhten Anforderungen an die Unternehmensstruktur und das interne Kontrollsystem der Gruppe. Fehlende oder ineffiziente Kontrollen zur Projekt- und Unternehmenssteuerung, wie etwa unzureichende interne Überwachungs- und Vertretungsregelungen, könnten dazu führen, dass Projektrisiken, zum Beispiel Kostenüberschreitungen, und/oder Liquiditätsrisiken der gesamten Gruppe nicht oder zu spät erkannt und dadurch gegebenenfalls erforderliche Gegenmaßnahmen nicht oder nicht zeitgerecht eingeleitet werden.

Die EPH Group AG unterliegt weiters Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken. Sie ist sowohl den allgemeinen Entwicklungen des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt ausgesetzt als auch von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungsbedingungen abhängig. Die EPH Group AG könnte zudem keine ausreichende Finanzierung zum Erwerb neuer Projekte erhalten, etwa wenn sie aus Kapitalerhöhungen oder Anleiheemissionen nicht die gewünschten Erlöse erzielt, was sie darin hindern würde, ihr Geschäft wie gewünscht weiter entwickeln zu können. Weiters besteht das Risiko, dass die EPH Group AG bei Ausbleiben geplanter Einnahmen bzw. Finanzierungsmittel nicht über ausreichend Liquidität für den laufenden Geschäftsbetrieb, zur Deckung der Fixkosten und mittelfristig auch zur Deckung ihrer Verbindlichkeiten aus den ausstehenden Anleihen verfügt und diese Liquidität auch im Bedarfsfall nicht kurzfristig aufgebaut werden kann. Die Nichterzielung ausreichender Liquidität könnte für die EPH Group AG bestandsgefährdend sein. Das diesbezügliche Risiko ist aufgrund des Umstands, dass die EPH Group AG bisher keine nennenswerten Umsätze erzielt hat, erhöht.

Nach erfolgter Projektentwicklung ist die EPH Group AG davon abhängig, geeignete zahlungsfähige Käufer für entwickelte Projekte zu finden. Erzielt die EPH Group AG aus Projektentwicklungen keine oder geringere

als die geplanten Erträge, hätte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätssituation der EPH Group AG bis hin zur Bestandsgefährdung.

Entscheidet sich die EPH Group AG dazu, Projekte selbst zu realisieren, hängt nach der Fertigstellung von Hotelprojekten die weitere geschäftliche Entwicklung der EPH Group AG auch erheblich von der weltweiten konjunkturellen Entwicklung sowie der Konsumbereitschaft der Verbraucher ab. Eine negative konjunkturelle Entwicklung und eine geringere Nachfrage nach Urlaubsreisen aufgrund eines Rückgangs des Konsums könnten die geschäftliche Entwicklung und die Wachstumsziele der EPH Group AG gefährden.

Nicht zuletzt sieht sich die EPH Group AG in ihrem Tätigkeitsbereich zahlreichen Wettbewerbern gegenüber. In der spezialisierten Nische des Immobilienmarktes, in der sie tätig ist, sind ihre Hauptkonkurrenten nicht traditionelle Hotelbetreiber, sondern vielmehr Immobilienentwickler, Investmentgesellschaften und sogar private Investoren sowie Family Offices, die sich auf hochwertige Hotellerie-Objekte konzentrieren. Nach Ansicht des Unternehmens ist das Wettbewerbsumfeld eher fragmentiert und wird weniger durch Größe als vielmehr durch den Zugang zu erstklassigen Grundstücken, Fachwissen bei der Bewältigung von Planungsprozessen sowie starke Beziehungen zu erstklassigen Hotelbetreibern und globalen Kapitalpartnern bestimmt. Von den zahlreichen potenziellen Wettbewerbern verfügen Einige über erheblich größere Erfahrung und finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten als die EPH Group AG oder über andere Wettbewerbsvorteile.

Beim den Projekten der EPH Group AG bestehen diverse projektimmanente Risiken, die je nach Projekt stärker oder schwächer ausgeprägt sind. Beim für die EPH Group AG wichtigen Projekt ihrer Beteiligungsgesellschaft Reinache GmbH liegen etwa die Baubewilligung sowie die erforderliche Umwidmung der Grundstücksflächen noch nicht vor. Damit verbunden sind sowohl zeitliche Unsicherheiten als auch potenzielle inhaltliche Auflagen seitens der Behörden, die Einfluss auf die weitere Planung und Realisierung nehmen können. Zudem ist für dieses (wie auch für die anderen Projekte der EPH Group AG) der Betreibervertrag noch nicht abgeschlossen.

4.2.2. Risikomanagement

Die EPH Group AG ist sich der in ihrem Geschäftsfeld bestehenden Risiken bewusst und hat ein strukturiertes System zur Identifikation, Steuerung und Begrenzung dieser Risiken implementiert. Nachstehend sind die wesentlichen Maßnahmen dargestellt, mit denen die Gesellschaft den spezifischen Herausforderungen begegnet.

1. Projektauswahl und Due Diligence

Vor jedem Erwerb werden umfassende technische, rechtliche, steuerliche und wirtschaftliche Due-Diligence-Prüfungen durchgeführt, wobei interne Experten ebenso wie externe Berater und Gutachter eingebunden werden. Investitionsentscheidungen erfolgen auf Basis eines mehrstufigen Genehmigungsprozesses.

2. Entwicklungskosten

Zur Begrenzung von Kostenrisiken hat die EPH Group AG ein strenges Projektcontrolling etabliert, das regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche vorsieht. Soweit möglich, werden Festpreis- oder GMP-Verträge (Guaranteed Maximum Price) mit Projektpartnern abgeschlossen.

3. Regulatorische und Genehmigungsrisiken

Die EPH Group AG arbeitet frühzeitig und eng mit Behörden und Gemeinden zusammen, um regulatorische Risiken zu reduzieren. Externe Rechtsberater überwachen kontinuierlich die relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen. Projektkonzepte werden so gestaltet, dass sie genehmigungsfähig sind und bei Veränderungen flexibel angepasst werden können.

4. Unternehmenssteuerung und interne Kontrollen

Die EPH Group AG baut ihr internes Kontrollsystem (IKS) kontinuierlich aus, um Projektrisiken und Liquiditätsrisiken frühzeitig zu erkennen. Ein standardisiertes Reporting an Vorstand und Aufsichtsrat

gewährleistet Transparenz. Parallel dazu wird die Unternehmensstruktur gezielt gestärkt, um die Steuerung mehrerer Projekte gleichzeitig effizient sicherzustellen.

5. Finanzierung und Liquidität

Zur Sicherung der Finanzierung setzt die EPH Group AG auf eine Diversifikation ihrer Finanzierungsquellen (Anleihen, Eigenkapitalpartner, Bankkredite). Die Liquidität wird durch ein laufendes Cash-Flow-Monitoring überwacht.

6. Absatz- und Marktrisiken

Zur Reduzierung von Absatzrisiken baut die EPH Group AG ein breites Netzwerk von Maklern, potenziellen Käufern und Investoren auf. Die Immobilien- und Tourismusk Märkte werden laufend analysiert, um Projektplanungen entsprechend anzupassen.

7. Wettbewerb und externe Marktbedingungen

Die EPH Group AG fokussiert sich auf hochwertige, differenzierte Projekte mit klarer Alleinstellung. Durch Kooperationen mit etablierten Hotelbetreibern und -marken wird die Marktakzeptanz gesichert. Gleichzeitig erfolgt eine konservative Planung der Finanzierungs- und Ertragsannahmen, um Schwankungen in der weltwirtschaftlichen Entwicklung abzufedern.

In Bezug auf die wesentliche Unsicherheit zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit wird auf Kapitel 3.2.1. Erläuterungen zur Bilanz - negatives Eigenkapital im Anhang verwiesen.

4.3. Entwicklung der Gesellschaft

4.3.1. Entwicklung des Ergebnisses

Die EPH Group AG ist ein 2023 gegründetes Unternehmen, das operativ noch keine nennenswerten Umsätze generiert hat.

Im Jahr 2025 sind bei der EPH Group AG sonstige betriebliche Aufwendungen (Steuern, soweit sie nicht unter Steuern von Einkommen fallen, sonstige Gebühren und Abgaben, Aufwand für Instandhaltung, Reise- und Fahrtaufwand, Aufwand für Lizenzen, Provisionen an Dritte, Aufwand für Werbung, Rechts- und Beratungsaufwand, Buchführung und Wirtschaftsprüfung, Spesen des Geldverkehrs und diverse betriebliche Aufwendungen) iHv EUR 1.575.839,71 (2024: EUR 367.960,86) entstanden. Zudem ist ein Finanzergebnis in Höhe von EUR - 2.010.231,33 (2024: EUR - 609.771,71) angefallen, was ein Ergebnis vor Steuern für das Geschäftsjahr 2025 von EUR - 3.587.526,71 (2024: EUR - 951.732,57) ergibt.

4.3.2. Investitionsbereich

Im Geschäftsjahr 2025 hat sich die EPH Group AG an folgenden Gesellschaften beteiligt, bzw. diese gegründet:

Stellara Hospitality GmbH	100%
EPH Heiligenblut GmbH	90%
EPH Kalkalpen GmbH	90%
EPH Gerlitzen GmbH	90%

4.3.3. Finanzierungsbereich

Die EPH Group hat zum 31.12.2025 ein negatives Eigenkapital iHv EUR - 4.132.304,56 (zum 31.12.2024: EUR - 1.471.277,85) und die Summe der Verbindlichkeiten zum 31.12.2025 belaufen sich auf EUR 12.099.776,17 (zum 31.12.2024: 7.395.280,43). Von diesen Verbindlichkeiten stammen EUR 11.870.000,00 (2024: EUR 7.378.000) aus der Emission der EPH Group AG – Anleihen.

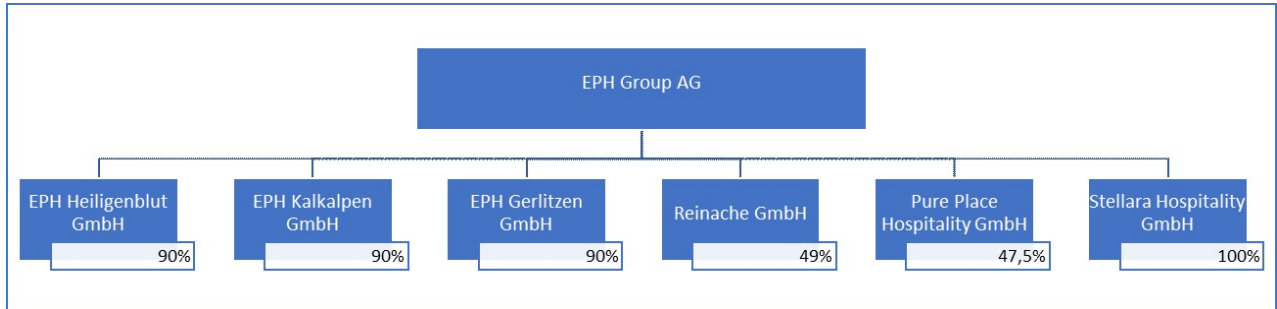
4.3.4. Personal- und Sozialwesen

Die EPH Group AG hat neben den notwendigen gesellschaftsrechtlichen Organen noch kein Personal beschäftigt.

4.4. Lage der Gesellschaft

4.4.1. Struktur des Unternehmens

Die EPH Group AG ist die Konzernobergesellschaft der EPH-Gruppe:



Das Grundkapital der EPH Group AG beträgt EUR 1.000.000,00. Es ist unterteilt in 1.000.000 Stück nennbetragslose Aktien. Jede Stückaktie ist am Grundkapital in gleichem Umfang beteiligt. Sämtliche Aktien lauten auf den Inhaber.

Die Gesellschaft hält keine eigenen Anteile im Bestand. Die Gesellschaft hat keine Derivate eingesetzt.

4.4.2. Vermögenslage

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR	+/- EUR
kurzfristiges Umlaufvermögen			
Lieferforderungen	0,00	31.200,00	-31.200,00
sonstige Forderungen	193.031,49	29.530,98	163.500,51
flüssige Mittel	2.190.527,59	183.245,97	2.007.281,62
Rechnungsabgrenzungsposten	20.638,66	11.194,87	9.443,79
	2.404.197,74	255.171,82	2.149.025,92
kurzfristiges Fremdkapital			
kurzfristige Rückstellungen	47.500,00	47.500,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113,76	0,00	113,76
Lieferverbindlichkeiten	72.121,77	12.064,00	60.057,77
sonstige Verbindlichkeiten	157.540,64	5.216,43	152.324,21
	277.276,17	64.780,43	212.495,74
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	2.126.921,57	190.391,39	1.936.530,18
Anlagevermögen			
Immaterielles Vermögen	7.920,00	0,00	7.920,00
Sachanlagen	2.878,33	0,00	2.878,33
Finanzanlagen	5.599.975,54	5.716.330,76	-116.355,22
	5.610.773,87	5.716.330,76	-105.556,89
langfristiges Fremdkapital			
Anleihen	11.870.000,00	7.378.000,00	4.492.000,00
Reinvermögen (Eigenkapital)	-4.132.304,56	-1.471.277,85	-2.661.026,71
Grundkapital	1.000.000,00	70.000,00	930.000,00
Bilanzverlust	-5.132.304,56	-1.541.277,85	-3.591.026,71
Summe Eigenkapital	-4.132.304,56	-1.471.277,85	-2.661.026,71
Summe Fremdkapital	12.147.276,17	7.442.780,43	4.704.495,74
Bilanzsumme	8.014.971,61	5.971.502,58	2.043.469,03

4.4.3. Finanzlage

- Kapitalflussrechnung

	2025 EUR	2024 EUR
Ergebnis vor Steuern	-3.587.526,71	-951.732,57
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens	951.455,67	0,00
Geldfluss aus dem Ergebnis	-2.636.071,04	-951.732,57
Zu-/Abnahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-141.744,30	8.303,80
Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	0,00	11.229,63
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	212.381,98	-4.983.749,40
	1.022.093,35	-4.964.215,97
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	-2.565.433,36	-5.915.948,54
Zahlungen für Steuern		
Steuern vom Einkommen	-3.500,00	-1.750,00
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2.568.933,36	-5.917.698,54
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Anlagenzugänge lt. Anlagenspiegel (ohne Finanzanlagen)	-12.254,00	0,00
Finanzanlagenzugänge und sonstige Finanzinvestitionen	-833.644,78	-268.000,76
	-845.898,78	-268.000,76
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung von Nennkapital	930.000,00	0,00
Einzahlungen/Auszahlungen aus der Begebung/Tilgung von Anleihen	4.492.000,00	6.252.000,00
Einzahlungen/Auszahlungen für die Aufnahme/Tilgung von sonstigen Finanzkrediten	113,76	0,00
	5.422.113,76	6.252.000,00
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	2.007.281,62	66.300,70
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	183.245,97	116.945,27
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.190.527,59	183.245,97

- Liquidität und Verschuldungsgrad

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Verschuldungsgrad in %	-293,96	-505,87	1.027,93

4.5. Entwicklung der Gesellschaft nach Schluss des Geschäftsjahres

Im Folgenden werden die wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich seit dem Bilanzstichtag (31. Dezember 2025) bei der EPH Group AG ereignet haben, dargestellt:

1. Erwerb von zwei Projekten an einem oberbayerischen See

Am 26.02.2026 hat die EPH Group AG eine grundsätzliche Einigung mit einem Grundstückseigentümer und einem Erbbaurechtsberechtigten über den Erwerb von zwei Hotelprojekten zu einem Kaufpreis im niedrigen zweistelligen Millionen-Euro-Bereich erzielt. Die Projektliegenschaften befinden sich an einem der bekanntesten oberbayerischen Seen in Deutschland. Auf Basis des „Land for Equity“-Modells der EPH Group AG soll ein Teil der Kaufpreisforderung der Verkäuferin eines der beiden Projekte in Höhe von EUR 2,5 Millionen nicht von der betreffenden Projektgesellschaft beglichen werden, sondern als Sacheinlage im Wege einer Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts der bestehenden Aktionäre gegen Gewährung von EPH-Aktien in die EPH Group AG eingebracht werden, was mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals der EPH Group AG verbunden wäre. Für die Durchführung der Transaktion ist noch die Unterfertigung von Grundstückskaufverträgen in der gesetzlich vorgesehenen Form und die Erfüllung verschiedener aufschiebender Bedingungen erforderlich.

2. Neues Vorstandsmitglied

Im März 2026 hat der Aufsichtsrat der EPH Group AG beschlossen, das Vorstandsmandat von CEO Alexander Lühr bis 01.04.2027 zu verlängern. Zudem wurde Frau Mag. Yasmin Wilfling, LL.M. wirksam seit 01.05.2026 für die Dauer von zwei Jahren zum Mitglied des Vorstands der EPH Group AG bestellt.

3. Erwerb eines Projekts in Vorarlberg

Im April 2026 hat die EPH Group AG mit einem Grundstückseigentümer eine grundsätzliche Einigung über den Erwerb eines Resortprojekts in Vorarlberg erzielt. Geplant ist ein Resort mindestens der 4-Sterne-Kategorie mit 499 Betten. Für das Projekt liegt bereits eine Baugenehmigung vor. Für die Umsetzung des von der EPH Group AG geplanten Vorhabens ist jedoch die Einholung eines Änderungsbescheids (Tekturgenehmigung) erforderlich. Für den Erwerb des Resortprojekts ist kein Barkaufpreis zu leisten. Stattdessen erfolgt die Gegenleistung durch die unentgeltliche Bereitstellung einer definierten Anzahl von Stellplätzen in der zum zukünftigen Hotel gehörenden Tiefgarage, die von der EPH Group AG auf eigene Kosten errichtet wird. Das Signing der finalen Transaktionsdokumente erfolgt nach positivem Abschluss der von der EPH Group AG noch durchzuführenden detaillierten Due-Diligence-Prüfung und steht unter verschiedenen aufschiebenden Bedingungen, insbesondere der Bewilligung der erforderlichen Änderungen der bestehenden Genehmigungen.

4.6. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

4.6.1. Volkswirtschaftliche Entwicklung

Die volkswirtschaftlichen Entwicklungen sind zum Teil schon oben unter „Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen“ beschrieben.

Ganz allgemein ist der für die EPH Group AG wichtige Tourismusmarkt abhängig von der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einer Volkswirtschaft. Diese werden wiederum von Faktoren wie dem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts, der Bevölkerungsentwicklung und der langfristigen Entwicklung der Zinsen beeinflusst. Daher besteht in wirtschaftlich schwierigen Zeiten, insbesondere in Krisen und Rezessionen, das Risiko einer Abkühlung des Reisemarktes. Weitere Zinssenkungen der Zentralbanken würden sich positiv auf das Geschäft der EPH Group AG auswirken.

4.6.2. Wesentliche Änderungen im Unternehmen

In den Bereichen Beschaffung und Produktion sind derzeit keine wesentlichen Änderungen vorgesehen, da die Geschäftstätigkeit der EPH Group AG derzeit im Schwerpunkt auf der Entwicklung von Immobilienprojekten liegt.

Im Bereich Personal sind Anpassungen denkbar: Das Unternehmen wird die Mitarbeiterzahl allenfalls bedarfsgerecht aufstocken, um die erfolgreiche Steuerung der wachsenden Anzahl an Projekten sicherzustellen. Dabei liegt der Fokus auf der gezielten Verstärkung in den Bereichen Projektentwicklung -und Steuerung, Controlling und Finanzwesen, Recht und Compliance.

Im Bereich Investitionen überprüft die EPH Group AG fortlaufend potenzielle Projekte und ist offen für Kooperationsmöglichkeiten. Entscheidend ist hierbei eine sorgfältige Auswahl unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, rechtlicher und technischer Kriterien.

Im Bereich Finanzierung setzt die EPH Group AG zukünftig weiterhin auf eine ausgewogene Mischung aus Eigen- und Fremdfinanzierung. Details werden nachfolgend in einem gesonderten Punkt dargestellt.

4.6.3. Entwicklung der Marktstellung

Auch wenn die EPH Group AG weitere Investitionen in ihrem Geschäftsbereich plant, ist die Erreichung einer relevanten Marktstellung kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten.

4.6.4. Zukünftige Finanzierung der EPH Group AG

Zur Sicherstellung der nachhaltigen Finanzierung der Geschäftstätigkeit verfolgt die EPH Group AG ein mehrsäuliges Konzept. Dieses basiert auf der Kombination verschiedener Finanzierungsinstrumente, die sowohl die Liquidität als auch die Eigenkapitalausstattung stärken. Gleichzeitig ist es das Ziel, den Finanzierungsbedarf auf Projektebene möglichst geringhalten, beispielsweise durch Abschluss von Kaufverträgen unter der aufschiebenden Bedingung des Erhalts der Baugenehmigung. Die wesentlichen Maßnahmen lassen sich wie folgt darstellen:

1. Platzierung von Anleihen

Die EPH Group AG wird auf der Fremdkapitalseite auch weiterhin auf die Platzierung der Unternehmensanleihe setzen. Die hierdurch zufließenden Mittel sollen zur Stärkung der Liquidität dienen und zur Finanzierung der Projektentwicklungen eingesetzt werden.

2. Barkapitalerhöhungen

Es sind auch weiterhin Barkapitalerhöhungen wie die im ersten Halbjahr 2026 vorgesehene, angedacht. Ziel solcher Kapitalerhöhungen ist es, die Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nachhaltig zu stärken und die Finanzierung zukünftiger Projekte auf eine solide Grundlage zu stellen.

3. Sachkapitalerhöhungen (Land for Equity)

Ergänzend nutzt die Gesellschaft das Modell *Land for Equity*. Grundstücksverkäufern wird angeboten, den Kaufpreis für ihre Liegenschaften ganz oder teilweise in Aktien zu erhalten. Auf diesem Wege erfolgen Sachkapitalerhöhungen, die einerseits die Eigenkapitalquote erhöhen und andererseits den Mittelabfluss aus liquiden Finanzierungsquellen reduzieren.

4. Bankfinanzierungen auf Projektebene

Für jedes Projekt wird angestrebt, einen möglichst hohen Anteil an Bankfinanzierung für den Erwerb der Grundstücke zu erhalten, abgesichert durch eine erstrangige Grundschuld.

5. Veräußerung nach Baureife statt eigene Umsetzung

Angesichts des Marktumfeldes plant die Gesellschaft derzeit nicht, Projekte selbst zu realisieren. Stattdessen werden die Grundstücke mitsamt der entwickelten Projekte nach Erreichen der Baureife veräußert. Dies reduziert den Finanzierungsbedarf erheblich, da die kostenintensive Bauphase entfällt. Zudem wird sichergestellt, dass stets nur so viele Projekte initiiert werden, wie es die vorhandene Liquiditätsausstattung zulässt.

Im Ausnahmefall zieht die Gesellschaft jedoch bei besonders attraktiven Opportunitäten bzw. herausragenden Chancen auch eine eigene Umsetzung in Betracht, sofern eine entsprechende Finanzierung möglich und gesichert ist.

6. Aufschiebende Bedingungen

Schließlich gehört zur Finanzierungsstrategie der EPH Group AG auch, Projekte unter der aufschiebenden Bedingung zu erwerben, dass die erforderliche Baugenehmigung erteilt wird, und in der Zeit zwischen dem Abschluss des Kaufvertrags und der Erteilung der Genehmigung die Entwicklungskosten für das gesicherte Projekt zu übernehmen. Dies führt zu einem kapitalarmen Ansatz, bei dem eine Finanzierung des Kaufpreises für ein Projekt nur für einen kurzen Zeitraum erforderlich ist, da die Projekte wie gesagt unmittelbar nach Erteilung der Baugenehmigung verkauft werden sollen.

5. Veräußerung nach Baureife statt eigene Umsetzung

Angesichts des Marktumfeldes plant die Gesellschaft derzeit nicht, Projekte selbst zu realisieren. Stattdessen werden die Grundstücke mitsamt der entwickelten Projekte nach Erreichen der Baureife veräußert. Dies reduziert den Finanzierungsbedarf erheblich, da die kostenintensive Bauphase entfällt. Zudem wird sichergestellt, dass stets nur so viele Projekte initiiert werden, wie es die vorhandene Liquiditätsausstattung zulässt.

Im Ausnahmefall zieht die Gesellschaft jedoch bei besonders attraktiven Opportunitäten bzw. herausragenden Chancen auch eine eigene Umsetzung in Betracht, sofern eine entsprechende Finanzierung möglich und gesichert ist.

4.6.5. Laufende Projektentwicklungen

Die laufenden Projekte werden mit hoher Intensität vorangetrieben. Besonders hervorzuheben ist hierbei die Entwicklung des Projektes in der Reinache GmbH, welche bereits oben im Detail beschrieben ist.

4.7. Forschung und Entwicklung

Bei der EPH Group AG handelt es sich um eine Holding-Gesellschaft im Bereich der Immobilienentwicklung, welche derzeit keine Aktivitäten im Bereich Forschung und Entwicklung entfaltet und solche auch für die Zukunft nicht plant.

4.8. Bestehende Zweigniederlassungen

Die EPH Group AG verfügt über keine (bestehenden) Zweigniederlassungen.

02.07.2026



.....
Datum, Unterschrift des Vorstands

5. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

**EPH Group AG,
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, 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 zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 unternehmensrechtlichen 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.

Hervorhebung eines Sachverhaltes

Wir weisen auf die Angaben im Anhang in Kapitel "3.2.1. Erläuterungen zur Bilanz - Anlagevermögen" zur Bewertung der Beteiligung an der Reinache GmbH hin, worin über den Bewertungsansatz und dem aktuellen Stand des geplanten Projektes in Oberndorf berichtet wird. Auf Basis dieser Informationen sowie unter Berücksichtigung der AFRAC Stellungnahme 24 – Beteiligungsbewertung, einschließlich der Neufassung vom April 2026, ergaben sich Hinweise auf eine Wertminderung des Beteiligungsbuchwertes, zumal der beizulegende Wert auf Basis der aktuellen Annahmen des Managements und Rahmenbedingungen unter dem bisherigen Ansatz liegt. Es fanden Gespräche und Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und Institutionen statt, demzufolge aus Sicht des Vorstandes eine grundsätzliche Akzeptanz des Projektes bei den zuständigen Stellen vorliegt. Die Baubewilligung sowie die erforderliche Umwidmung der Grundstücksfläche stehen jedoch noch aus. Ferner bestehen weiterhin projektimmanente Risiken, insbesondere zeitliche Unsicherheiten sowie potenzielle inhaltliche Auflagen seitens der Behörden, die Einfluss auf die weitere Planung und Realisierung haben können. Ein Betreibervertrag ist zudem noch nicht final abgeschlossen.

Unser Prüfungsurteil ist in Bezug auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.



Wesentliche Unsicherheit in Bezug auf die Unternehmensfortführung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2025 resultiert im Wesentlichen aus Finanzierungsaufwendungen sowie laufenden operativen Aufwendungen, ohne dass bislang damit korrespondierende Umsatzerlöse in nennenswerter Höhe erzielt werden konnten. Das negative Eigenkapital erhöhte sich weiter von EUR°-1.471.277,85 zum 31. Dezember 2024 auf EUR -4.132.304,56 zum 31. Dezember 2025. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen des Vorstands im Anhang in Kapitel "3.2.1. Erläuterungen zur Bilanz - Anlagevermögen", Kapitel "3.2.1. Erläuterungen zur Bilanz - Negatives Eigenkapital" sowie Kapitel "3.3.5. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres, wo der Vorstand beschreibt, dass eine positive Entwicklung der Gesellschaft erwartet wird, das negative Eigenkapital durch Bar- und Sacheinlagen abgebaut bzw. ins Positive gedreht werden soll und dadurch sowie durch weitere Anleihezeichnungen die weitere Finanzierung bestehender Projekte sowie die Akquise neuer Projekte gesichert ist und somit durch den Vorstand die Unternehmensfortführung bekräftigt wird. Sollten bestehende oder zukünftige Projekte allerdings nicht positiv realisiert werden, können aufgrund damit einhergehender fehlender Liquidität erhebliche Zweifel am Fortbestand der Gesellschaft bestehen und das Unternehmen möglicherweise nicht in der Lage sein, im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs seine Vermögenswerte und Schulden zu realisieren bzw. zu tilgen.

Unser Prüfungsurteil ist in Hinblick auf diesen Sachverhalt nicht modifiziert.

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 unternehmensrechtlichen 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 Jahresabschluss 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 ordnungsmäßiger 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 Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 Jahresabschluss 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 Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss 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 wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Ergänzung

Hinsichtlich der wesentlichen Unsicherheiten in Bezug auf die Unternehmensfortführung verweisen wir auf die Kapitel "4.1.1. Überblick", "4.2. Risikobericht", "4.5. Entwicklung der Gesellschaft nach Schluss des Geschäftsjahres" und "4.6. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft" im Lagebericht, in denen der Vorstand die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten der Gesellschaft beschreibt und auf die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft eingeht.

Wien, 3. Juli 2026

Grant Thornton Austria Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



qualifiziert elektronisch signiert

Mag (FH) Michael SZÜCS
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

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.