



EPH GROUP AG  
EUROPEAN PRIME  
HOSPITALITY

JAHRESABSCHLUSS

2023

ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

EPH Group AG  
1060 Wien, Gumpendorfer Strasse 26

# Vorwort

Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,

wir freuen uns, Ihnen einen umfassenden Einblick in die Entwicklung und Aktivitäten der EPH Group AG zu geben. Seit unserer Gründung im Jahr 2023 haben wir bedeutende Fortschritte erzielt. Highlights des vergangenen Jahres waren die Emission unserer Unternehmensanleihe sowie die Investition in ein herausragendes Hotelprojekt in den Kitzbüheler Alpen.

## Anleihe der EPH Group AG

Im Juni 2023 hat die EPH Group AG eine Anleihe mit einem Zinssatz von 10 % p.a., einer Stückelung von € 1.000, einem Volumen von bis zu € 50 Mio. und einer Laufzeit von 7 Jahren begeben. Die Zinsen werden monatlich an die Anleger ausbezahlt. Die Anleihe (ISIN: DE000A3LJCB4 / WKN: A3LJCB) notiert im Open Market (Quotation Board) der Frankfurter Wertpapierbörse, im Vienna MTF der Wiener Börse und im Rahmen eines dualen Listings an der Euronext Paris im Segment Euronext Access.

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

Die Emissionstätigkeit wurde auch im Jahr 2024 fortgesetzt. Zum 30.04.2024 betrug

- das emittierte Volumen **€ 7.374.000,00**,

- das Guthaben bei Kreditinstituten **€ 1.080.416,59**.

Damit sind die Zinszahlungen für die Anleihe der EPH Group AG sowie die Liquidität der Gesellschaft längerfristig gesichert.

## Hotelprojekt in den Kitzbüheler Alpen und weitere Projekte

Als erstes Projekt hat die EPH Group AG in eine Hotelentwicklung im Premiumsegment in den Kitzbüheler Alpen investiert und im Dezember einen 49%-Anteil an der entsprechenden Projektgesellschaft erworben. Bei der Kaufpreisfindung wurden wir von einer Big Four Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sowie einer renommierten Wiener Wirtschaftsprüfungskanzlei beraten. Der Kaufpreis wurde bereits vollständig geleistet.

Die EPH Group AG entwickelt das Projekt zusammen mit zwei Mitgesellschaftern. Geplant ist ein Resort im Premiumsegment mit einer bekannten, internationalen Hotelmarke als Betreiber. Das ca. 34.000 qm große Grundstück wurde angekauft und befindet sich bereits im Eigentum der Projektgesellschaft.

Wir evaluieren laufend weitere Investitionsmöglichkeiten und planen kurzfristig den Ankauf eines weiteren Projektes in Österreich.

## Bilanzierung nach IFRS

Aufgrund unserer kapitalmarktorientierten Finanzierungsstrategie bilanzieren wir von Anfang an freiwillig nach IFRS-Standards (untestiert).

Eine Bilanzierung nach IFRS (International Financial Reporting Standards) bietet zahlreiche Vorteile, darunter die internationale Vergleichbarkeit von Finanzinformationen. Dies erleichtert internationalen Investoren und Analysten den Vergleich von börsennotierten Unternehmen aus verschiedenen Ländern.

Insbesondere die Werte von Immobilien werden bei einer Bilanzierung nach IFRS genauer und transparenter dargestellt. Die IFRS-Standards sehen spezifische Richtlinien und Bewertungsmethoden vor, die eine marktgerechte Wertermittlung ermöglichen. Dies trägt dazu bei, den tatsächlichen Wert der Immobilien im Unternehmen korrekt abzubilden und potenzielle Wertsteigerungen oder -minderungen angemessen zu berücksichtigen. Zudem erfordern die IFRS-Standards regelmäßige Überprüfungen und Anpassungen der Immobilienwerte, um sicherzustellen, dass sie den aktuellen Marktbedingungen entsprechen.

Die Wertermittlung unserer Beteiligung am oben genannten Hotelprojekt in den Kitzbüheler Alpen basiert auf der Bewertung einer Big Four Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sowie einer renommierten Wiener Wirtschaftsprüfungskanzlei. Dadurch ist sichergestellt, dass unsere Entscheidungen fundiert und im besten Interesse unserer Investoren getroffen werden.

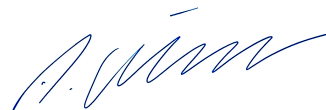
## IPO: Geplantes Aktien-Listing im Vienna MTF der Wiener Börse AG

Mit unseren Entscheidungen im vergangenen und laufenden Jahr stellen wir bereits die Weichen für unseren nächsten geplanten Meilenstein – das Listing der Aktien der EPH Group AG im Vienna MTF der Wiener Börse AG (Segment „direct market plus“).

Der IPO ermöglicht es Investoren, sich direkt an der EPH Group AG zu beteiligen und in den attraktiven Markt der Ferienhotellerie zu investieren. Mit den zusätzlichen Mitteln sollen weitere Projekte finanziert und das geplante Wachstum erreicht werden. Außerdem soll das Risiko der Anleiheinvestoren, die uns mit ihrem Vertrauen und Investment den Aufbau der EPH Group AG ermöglichen, durch eine gestärkte Kapitalbasis reduziert werden. Die erforderlichen Schritte bereiten wir bereits jetzt konsequent vor, sodass eine schnelle Umsetzung gewährleistet ist, sobald wir die hierfür kritische Größe erreicht haben.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen sowie Ihre Unterstützung und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die nächsten Schritte in unserer Unternehmensentwicklung zu gehen.

Mit freundlichen Grüßen,



**Alexander Lühr**

Vorstand EPH Group AG



# Preliminary Remarks

Dear investors,

We are pleased to provide you with a comprehensive insight into the development and activities of EPH Group AG. Founded in 2023, we have made significant progress since then. Highlights such as the issue of our corporate bond and the investment in an outstanding hotel project in the Kitzbühel Alps marked the past year.

## EPH Group AG bond

In June 2023, EPH Group AG issued a bond with an interest rate of 10% p.a., a unit value of € 1,000, a volume of up to € 50 million and a term of 7 years. Interest is paid out to investors on a monthly basis. The bond (ISIN: DE000A3LJCB4 / WKN: A3LJCB) is listed on the Open Market (Quotation Board) of the Frankfurt Stock Exchange, on the Vienna MTF of the Vienna Stock Exchange and as part of a dual listing on Euronext Paris in the Euronext Access Segment.

The net proceeds from the issue of the bonds will be utilised to build up a diversified portfolio of high-yield hotels and resorts in the premium and luxury segment in Austria, Germany and other prime European destinations.

Issuing activities were also continued in 2024. As at 30th April 2024, key figures were:

- issued volume **€ 7,374,000.00**,

- credit balances held by banks **€ 1,080,416.59**.

As a result, the interest payments for the EPH Group AG bond and the company's liquidity are secured for the longer term.

## Hotel project in the Kitzbühel Alps and other projects

The first project EPH Group AG has invested in is a hotel development in the premium segment in the Kitzbühel Alps and, in December, the company acquired a 49% stake in the respective project company. In determining the purchase price, we were advised by a Big Four auditing company and a renowned Viennese auditing firm. The purchase price has now been paid in full.

EPH Group AG is developing the project together with two co-partners. It is planned that a resort in the premium segment will be built and operated by a well-known international hotel brand. The approx. 34,000 square metre site has been purchased and is now owned by the project company.

We are constantly evaluating further investment opportunities and are planning to acquire another project in Austria in the near future.

### Accounting in accordance with IFRS

Based on our financing strategy, which is orientated towards the capital market, we have voluntarily drawn up our accounts in accordance with IFRS standards from the outset.

Accounting in accordance with IFRS (International Financial Reporting Standards) offers numerous advantages, including international comparability of financial information. This facilitates comparisons between listed companies from different countries for international investors and analysts.

The values of properties in particular are presented more accurately and transparently when accounted for in accordance with IFRS. The IFRS standards provide for specific guidelines and valuation methods that enable the value to be determined in line with market conditions. This ensures that the actual value of the properties in the company is correctly recognised and that potential increases or decreases in value are appropriately taken into account. Moreover, the IFRS standards require regular reviews and adjustments of property values to ensure that they correspond to current market conditions.

The valuation of our shareholding in the above hotel project in the Kitzbühel Alps is based on the valuation of a Big Four auditing company and a renowned Viennese auditing firm. This ensures that our decisions are well-founded and made in the best interests of our investors.

### IPO: Planned share listing on the Vienna MTF of Wiener Börse AG

Through our decisions in the past and current year, we are setting the course for our next planned milestone - the listing of EPH Group AG shares on the Vienna MTF of Wiener Börse AG ("direct market plus" segment).

The IPO will enable investors to acquire a direct stake in EPH Group AG and invest in the appealing holiday hotel market. The additional funds are intended to finance further projects and achieve the planned growth. In addition, the risk of the bond investors, whose trust and investment enable us to build up EPH Group AG, is to be reduced through a strengthened capital base. We are systematically preparing the necessary steps now so that rapid implementation is guaranteed once we have reached the critical size required for this.

We would like to thank you for your trust and support. We are looking forward to taking the next steps in our company's development together with you.

Yours sincerely,



**Alexander Lühr**

CEO EPH Group AG



Aktiva	31.12.2023 EUR	Passiva	31.12.2023 EUR
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>A. Eigenkapital</b>	
I. Langfristige Finanzinvestitionen		I. Gezeichnetes Kapital	70.000,00
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	6.067.378,08	II. Rücklagen	
2. Sonstige Finanzinvestitionen	498.330,00	1. Sonstige Rücklagen	529.582,80
	<b>6.565.708,08</b>		<b>599.582,80</b>
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>B. Sonstige Schulden</b>	
I. Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	116.945,27	I. Langfristige Schulden	
II. Forderungen		1. Nicht besicherte Darlehen	1.126.000,00
1. Sonstige Forderungen	6.666,69	II. Kurzfristige Schulden	
	<b>123.611,96</b>	1. Verbindlichkeiten	
		Verbindlichkeiten und Wechsel aus Lieferungen und Leistungen	185.029,83
		2. Sonstige Verbindlichkeiten	4.778.707,41
			4.963.737,24
	<b>6.689.320,04</b>		<b>6.089.737,24</b>
			<b>6.689.320,04</b>

	2023 EUR
<b>1. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
a) Übrige sonstige Aufwendungen	<b>-517.556,02</b>
<b>2. Verlust aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-517.556,02</b>
<b>3. Finanzierungsaufwendungen</b>	<b>-68.489,26</b>
<b>4. Erträge aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>1.117.378,08</b>
<b>5. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>531.332,80</b>
<b>6. Ertragssteueraufwand</b>	<b>-1.750,00</b>
<b>7. Gewinn nach Steuern</b>	<b>529.582,80</b>
<b>8. Ergebnis aus der gewöhnlichen Tätigkeit</b>	<b>529.582,80</b>
<b>9. Periodengewinn</b>	<b>529.582,80</b>

	2023 EUR
<b>1. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>531.332,80</b>
<b>2. Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern</b>	
a. Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens sowie auf Wertpapiere des Umlaufvermögens Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	-1.117.378,08
<b>Geldfluss aus dem Ergebnis</b>	<b>-586.045,28</b>
b. Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände aktive Rechnungsabgrenzungsposten	-73.562,96 -6.666,69
c. Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen sonstige Rückstellungen	36.270,37
d. Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sonstige Verbindlichkeiten	185.029,83 4.816.000,00
	<u>5.001.029,83</u>
	<b>3.839.692,47</b>
<b>III. Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern</b>	<b>4.371.025,27</b>
<b>4. Zahlungen für Steuern</b>	
a. Steuern vom Einkommen	-1.750,00
<b>V. Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.369.275,27</b>
<b>6. Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	
a. Finanzanlagenzugänge und sonstige Finanzinvestitionen	-5.448.330,00
<b>7. Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	
a. Einzahlung von Nennkapital	70.000,00
b. Einzahlungen/Auszahlungen aus der Begebung/Tilgung von Anleihen	1.126.000,00
	<u>1.196.000,00</u>
<b>VIII.zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>116.945,27</b>
<b>9. Finanzmittelbestand am Beginn der Periode</b>	<b>0,00</b>
<b>X. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>116.945,27</b>



	Stand	Entwicklung zu Anschaffungs- und Herstellungskosten			Stand	Entwicklung der Abschreibungen		Buchwerte		Abschreibungen
	19.4.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2023	Stand	Stand	Stand	Stand	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	19.4.2023	31.12.2023	19.4.2023	31.12.2023	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>										
<b>I. Finanzanlagen</b>										
1. Beteiligungen	0,00	6.067.378,08	0,00	0,00	6.067.378,08	0,00	0,00	0,00	6.067.378,08	0,00
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	498.330,00	0,00	0,00	498.330,00	0,00	0,00	0,00	498.330,00	0,00
	<b>0,00</b>	<b>6.565.708,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.565.708,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.565.708,08</b>	<b>0,00</b>

<b>Aktiva</b>	31.12.2023 EUR
<b>A. Langfristige Vermögenswerte</b>	
I. Langfristige Finanzinvestitionen	
1. Anteile an assoziierten Unternehmen	
890 Anteile an Kapitalgesellschaften	6.067.378,08
2. Sonstige Finanzinvestitionen	
2573 Gesellschafterdarlehen Hotelprojekt Kitzbüheler Alpen	498.330,00
	<b>6.565.708,08</b>
<b>B. Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
I. Kassabestand, Guthaben bei Kreditinstituten	
2810 Wiener Privatbank 104763-001-8	16.945,27
2820 Wiener Privatbank Festgeldkonto	100.000,00
	116.945,27
II. Forderungen	
1. Sonstige Forderungen	
2900 aktive Rechnungsabgrenzungsposten	6.666,69
	<b>123.611,96</b>
	<b>6.689.320,04</b>

<b>Passiva</b>	31.12.2023 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>	
I. Gezeichnetes Kapital	
9030 übernommenes Grundkapital	70.000,00
II. Rücklagen	
1. Sonstige Rücklagen	
9370 Jahresgewinn	1.117.378,08
9371 Jahresverlust	-587.795,28
	529.582,80
	<b>599.582,80</b>
<b>B. Sonstige Schulden</b>	
I. Langfristige Schulden	
1. Nicht besicherte Darlehen	
930 Anleihen Eigenbestand	-1.395.000,00
3100 Anleihen - Wiener Privatbank	2.408.000,00
3101 Anleihen andere	113.000,00
	1.126.000,00
II. Kurzfristige Schulden	
1. Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten und Wechsel aus Lieferungen und Leistungen	
3300 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Inland	185.029,83
2. Sonstige Verbindlichkeiten	
3040 sonstige Rückstellungen	8.000,00
3051 Rückstellungen für WT-Honorar	7.262,04
3080 Rückstellungen für Zinsauszahlungen	21.008,33
3520 Umsatzsteuer-Zahllast	-67.509,42
3530 Verrechnung Finanzamt	-6.053,54
3705 Kaufpreisschuld Hotelprojekt Kitzbüheler Alpen	4.816.000,00
	4.778.707,41
	4.963.737,24
	<b>6.089.737,24</b>
	<b>6.689.320,04</b>

	2023 EUR
<b>1. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
a) Übrige sonstige Aufwendungen	
7180 Sonstige Gebühren und Abgaben	-860,00
7200 Instandhaltung	-1.600,00
7206 Software Wartung	-4.128,83
7340 Reisespesen	-639,92
7480 Lizenzgebühren	-12.553,31
7540 Provisionen an Dritte	-12.510,00
7650 Werbung	-37.061,87
7745 Gründungskosten	-11.000,00
7750 Rechts- und Beratungsaufwand	-370.681,69
7751 Wertpapiertechnische Abwicklung	-42.734,50
7755 Buchhaltungsaufwand	-11.681,90
7758 Prüfungsaufwand	-8.000,00
7790 Spesen des Geldverkehrs	-504,00
7840 sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.600,00
	<b>-517.556,02</b>
<b>2. Verlust aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>-517.556,02</b>
<b>3. Finanzierungsaufwendungen</b>	
7850 Kursdifferenzen Anleihe	-5.386,55
8280 Zinsen für Anleihe	-63.418,01
8281 Zinsvorschüsse iZm Emission	315,30
	<b>-68.489,26</b>
<b>4. Erträge aus assoziierten Unternehmen</b>	
8201 Zuschreibungen zu Beteiligungen	<b>1.117.378,08</b>
<b>5. Ergebnis vor Steuern</b>	<b>531.332,80</b>
<b>6. Ertragssteueraufwand</b>	
8500 Körperschaftsteuer	<b>-1.750,00</b>
<b>7. Gewinn nach Steuern</b>	<b>529.582,80</b>
<b>8. Ergebnis aus der gewöhnlichen Tätigkeit</b>	<b>529.582,80</b>
<b>9. Periodengewinn</b>	<b>529.582,80</b>