Jahresabschluss 31.12.2024 FN 603735x

FIRMA

EPH Group AG

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aktiengesellschaft

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 19.04.2023 bis 31.12.2023

Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

25.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Alexander Lühr, geb 30.09.1973

am 18.09.2025

PRÜFWERT: da88aef48f8fde976ec8acb5701db60b

.....

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Allgemeine Anmerkungen des Einbringers (werden nicht veröffentlicht)

Beschluss über die Ergebnisverwendung (Vortrag auf neue Rechnung) findet sich im Anhang.

JUSTIZ FIRMENBUCH

REPUBLIK ÖSTERREICH

FIRMENBUCHDATENBANK

Jahresabschluss 31.12.2024 FN 603735x

FIRMA

EPH Group AG

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aktiengesellschaft

Einordnung klein

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 19.04.2023 bis 31.12.2023

Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

25.09.2025

UNTERZEICHNET VON

Alexander Lühr, geb 30.09.1973

am 18.09.2025

PRÜFWERT: da88aef48f8fde976ec8acb5701db60b

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
AKTIVA	**5.971.502,58**	**5.646**
Anlagevermögen	**5.716.330,76**	**5.448**
Finanzanlagen	**5.716.330,76**	**5.448**
Beteiligungen	4.954.750,00	4.950
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	761.580,76	498
Umlaufvermögen	**243.976,95**	**191**
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	**60.730,98**	**74**
Guthaben bei Kreditinstituten	**183.245,97**	**117**
Rechnungsabgrenzungsposten	**11.194,87**	**7**
PASSIVA	**5.971.502,58**	**5.646**
Negatives Eigenkapital	**-1.471.277,85**	**-518**
eingefordertes Grundkapital	**70.000,00**	**70**
Grundkapital	70.000,00	70
davon eingezahlt	70.000,00	70
Bilanzverlust	**-1.541.277,85**	**-588**
davon Verlustvortrag / Gewinnvortrag	-587.795,28	0
Rückstellungen	**47.500,00**	**36**
Verbindlichkeiten	**7.395.280,43**	**6.127**
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	**7.378.000,00**	**0**
Anleihen	**7.378.000,00**	**1.126**
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	7.378.000,00	0
laut UGB nicht ausweispflichtiger Rest	**17.280,43**	**5.001**

Gewinn- und Verlustrechnung

nach dem Gesamtkostenverfahren

	in EUR	Vorjahr in TEUR
Rohergebnis	**26.000,00**	**0**
sonstige betriebliche Aufwendungen	**-367.960,86**	**-518**
Zwischensumme - Betriebserfolg	**-341.960,86**	**-518**
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	**42.750,76**	**0**
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	**27.511,50**	**0**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**-680.033,97**	**-68**
Zwischensumme - Finanzerfolg	**-609.771,71**	**-68**
Ergebnis vor Steuern	**-951.732,57**	**-586**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**-1.750,00**	**-2**
Ergebnis nach Steuern	**-953.482,57**	**-588**
JAHRESFEHLBETRAG	**-953.482,57**	**-588**
VERLUST-/GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR	**-587.795,28**	**0**
BILANZVERLUST	**-1.541.277,85**	**-588**

Anlagenspiegel

Teil 1 — Anschaffungs- und Herstellungskosten — in EUR

	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024
Anlagevermögen	**5.448.330,00**	**268.000,76**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.716.330,76**
Finanzanlagen	**5.448.330,00**	**268.000,76**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.716.330,76**
Beteiligungen	4.950.000,00	4.750,00	0,00	0,00	0,00	4.954.750,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	498.330,00	263.250,76	0,00	0,00	0,00	761.580,76

Anlagenspiegel

Teil 2 — Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen) — in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Finanzanlagen	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 3 — Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen) — in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
Anlagevermögen	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Finanzanlagen	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Beteiligungen	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00

Anlagenspiegel

Teil 4 Nettobuchwerte in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
Anlagevermögen	**5.448.330,00**	**5.716.330,76**
Finanzanlagen	**5.448.330,00**	**5.716.330,76**
Beteiligungen	4.950.000,00	4.954.750,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	498.330,00	761.580,76

6. Anhang

6.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

6.1.1. 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.

6.1.2. Anlagevermögen

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

6.1.3. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert angesetzt.

6.1.4. 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.

6.1.5. Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

6.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

6.2.1. 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
	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Zugänge Abgänge EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	1.1.2024 31.12.2024 EUR
Anlagevermögen					
Finanzanlagen					
Beteiligungen	4.950.000,00	4.750,00	0,00	0,00	4.950.000,00
	4.954.750,00	0,00	0,00	0,00	4.954.750,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	498.330,00	263.250,76	0,00	0,00	498.330,00
	761.580,76	0,00	0,00	0,00	761.580,76
Summe Anlagenspiegel	5.448.330,00	268.000,76	0,00	0,00	5.448.330,00
	5.716.330,76	0,00	0,00	0,00	5.716.330,76

Der Zugang im Finanzanlagevermögen betrifft den Erwerb von 47,5 % an der Pure Place Hospitality GmbH um EUR 4.750. Der Wertansatz entspricht den Anschaffungskosten in Form des übernommenen Kapitalanteils.

Die Zugangsbewertung der Beteiligung an der Reinache GmbH in Höhe von EUR 4.950.000 basiert auf den geleisteten Anschaffungskosten, die neben dem bloßen Kaufpreis auch die 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 in Bezug auf die Umsetzung des von der Reinache GmbH verfolgten Projekts bestehenden Unsicherheiten wurden durch eine Mehrszenarienanalyse berücksichtigt.

Im Vergleich zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs haben sich folgende Entwicklungen in Bezug auf die Projektumsetzung 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 zahlreiche Gespräche und Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und Institutionen statt. Hierzu zählen insbesondere die Gemeinde, das Bauamt sowie das Land und die involvierten Fachstellen, darunter das Baubezirksamt Straßenplanung, das Baubezirksamt Wasserwirtschaft, die Bezirksforstinspektion, die Bezirkshauptmannschaft Umwelt, das Amt der Landesregierung Abteilung Raumordnung sowie die Wildbach- und Lawinenverbauung. Die Akzeptanz des Projektes bei den zuständigen Stellen stärkt die Realisierbarkeit des Projektes.

Die Baubewilligung sowie die erforderliche Umwidmung der Grundstücksflächen stehen jedoch noch aus. Es bestehen daher nach wie vor projektimmanente Risiken. 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 der Betreibervertrag noch nicht final abgeschlossen.

Der Zugang an Ausleihungen im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von EUR 263.250,76 betrifft ein an die Reinache GmbH gewährtes Gesellschafterdarlehen.

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.

Andererseits ist darauf hinzuweisen, dass die Gesellschaft im laufenden Geschäftsjahr 2025 folgende Maßnahmen zur Eigenkapitalstärkung gesetzt hat:

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 26.08.2025 wurde eine Erhöhung des Kapitals 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 Eintragung der Kapitalerhöhung im Firmenbuch wird bis Ende September 2025 erwartet.

Weiters hat die Gesellschaft 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 über die nach dem Abschlussstichtag neu gegründeten Tochtergesellschaften EPH Heiligenblut GmbH, EPH Kalkalpen GmbH und EPH Gerlitzen GmbH, an welchen die Gesellschaft mit 90% und der jeweilige Verkäufer mit 10% beteiligt sind (die „Projektgesellschaften"). Die nach Abzug von auf den Projektliegenschaften lastenden Bankverbindlichkeiten verbleibenden Kaufpreisforderungen der Verkäufer gegenüber den Projektgesellschaften in einer Größenordnung von voraussichtlich über 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 Gesellschaft eingebracht werden. 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 würde das Eigenkapital der Gesellschaft in den positiven Bereich drehen. Im Zuge der Einigung auf die vorstehend beschriebenen Erwerbe hat die Gesellschaft bekanntgegeben, eine Einbeziehung ihrer Aktien in das Vienna MTF der Wiener Börse (direct market oder direct market plus) veranlassen zu wollen. Die Vorbereitungsarbeiten sind weit vorangeschritten und es wird mit einem Börsenlisting der Aktien der Gesellschaft noch im September 2025 gerechnet.

Trotz der vorstehend beschriebenen Maßnahmen weist die Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses 2024 weiterhin ein negatives Eigenkapital aus.

Für die Zeit nach dem geplanten Börsenlisting werden derzeit weitere Finanzierungsoptionen geprüft.

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

Platziertes Volumen Anleihen zum 10.09.2025:

Anleihe 2025-2032 (ISIN: DE000A3L7AM8, WKN: A3L7AM):	EUR 9.104.000,00
Anleihe 2023-2030 (ISIN: DE000A3LJCB4, WKN: A3LJCB):	EUR 2.068.000,00

Kontostand zum 10.09.2025: EUR 2.746.129,80

Durch diese getroffenen Maßnahmen ist die Abwicklung bestehender Projekte und die Akquise neuer Projekte gesichert. Sollten allerdings bestehende oder neue Projekte nicht positiv realisiert werden, besteht eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich der Fortführung des Unternehmens. Das Unternehmen ist dann möglicherweise nicht in der Lage, im Rahmen seines gewöhnlichen Geschäftsbetriebs seine Vermögenswerte zu realisieren und seine Schulden zu begleichen.

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 1.1.2024 EUR	Verwendung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2024 EUR
sonstige Rückstellungen				
Rückstellung für Prüfungskosten	8.000,00	8.000,00	40.000,00	40.000,00
Rückstellungen für WT-Honorar	7.262,04	7.262,04	7.500,00	7.500,00
Rückstellungen für Zinsauszahlungen	21.008,33	21.008,33	0,00	0,00
Summe Rückstellungen	36.270,37	36.270,37	47.500,00	47.500,00

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 7.378.000,00.

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

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
emittierte Anleihen	7.378.000,00	2.521.000,00
abzüglich Anleihen Eigenbestand 31.12.	0,00	-1.395.000,00
	7.378.000,00	1.126.000,00

Die EPH Group AG hat im Juni 2023 eine Anleihe 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. Die Zinsen werden monatlich an die Anleger ausbezahlt. Die Anleihe der EPH Group AG (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 im Premium- und Luxussegment in Österreich, Deutschland und anderen europäischen Top-Destinationen verwendet.

Der Eigenbestand an Anleihen zum 31.12.2023 wurde zur Begleichung von Verbindlichkeiten der Gesellschaft verwendet.

Sicherungsgeschäfte

Aufgliederung und Erläuterung der Haftungsverhältnisse:

	31.12.2024 EUR
Pfandrechte	626.000,00
Wechselobligo	0,00
Bürgschaften	0,00
Patronatserklärungen	0,00
Sonstige Haftungen gegenüber Dritten (Leasing, Miete)	0,00
	626.000,00

Die EPH Group AG hat zur Besicherung von zwei Anleihegläubigerinnen hinsichtlich einem Nominale an Schuldverschreibungen 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) ihre Forderung in Höhe von EUR 498.330 gegenüber der Reinache GmbH samt Zinsen je zur Hälfte sicherungsweise an diese Anleihegläubigerinnen abgetreten.

6.2.2. 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):

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Rechtsberatungs- und sonstige Beratungskosten u.a. iZm der Begebung der Anleihe	162.137,61	370.681,69
Wertpapiertechnische Abwicklung der Anleihenemission	27.227,26	42.734,50
	189.364,87	413.416,19

6.3. Sonstige Angaben

6.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Name	
Jürgen Otto Geisler	bis 3.4.2024
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	bis
	Stefan Frey	19.4.2023	
	Jürgen Otto Geisler	3.4.2024	
	Thomas Mühlberger	19.4.2023	
	Mag. Reinhold Puntschart-Kolarik	19.4.2023	3.4.2024

An die Aufsichtsratsmitglieder wurden Vergütungen von EUR 45.833,34 abgerechnet.

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

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des Geschäftsjahrs 2024 beträgt 0.

6.3.2. Angaben über Beteiligungen

Firmenname	Firmensitz	Eigenkapital	Anteil in %	Letztes Ergebnis	Bilanzstichtag
Reinache GmbH	Brunn am Gebirge	-1.205.879,62	49,0	-526.755,89	31.12.2024
Pure Place Hospitality GmbH (Ersteintragung vom 17.1.2025)		10.000,00	47,5	n/a	31.12.dJ

6.3.3. Ergebnisverwendung

Vorschlag zur Verwendung des Ergebnisses: Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung.

6.3.4. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres

Die Emissionstätigkeit bezüglich der Unternehmensanleihe 2023-2030 wurde auch im Jahr 2025 fortgesetzt.

Anfang 2025 hat die EPH Group AG die EPH-Anleihe 2025-2032 begeben. Die EPH-Anleihe 2025-2032 ist durch Verpfändung von Geschäftsanteilen an Tochter- und Beteiligungsgesellschaften der EPH Group AG besichert. Das öffentliche Angebot dieser Anleihe erfolgte auf Basis eines von der Luxemburger Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) am 14.01.2025 gebilligten und an die Österreichische Finanzmarktaufsicht (FMA) sowie die Deutsche Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) notifizierten Wertpapierprospekts in Luxemburg, Deutschland und Österreich. Mit der EPH-Anleihe 2025-2032 wurde ein Umtauschangebot an die Gläubiger der Schuldverschreibungen 2023/2030 verbunden, über ihre jeweilige Depotbank Schuldverschreibungen 2023/2030 im Verhältnis 1:1 in die neuen, besicherten Schuldverschreibungen 2025/2032 zu tauschen. Die Anleihe notiert unter anderem im Vienna MTF der Wiener Börse, im Freiverkehr der Börse Stuttgart und an der Börse Frankfurt. Die Nettoerlöse aus der Ausgabe der EPH-Anleihe 2025-2032 sollen wiederum primär für den Aufbau eines diversifizierten Portfolios von renditestarken Hotels und Resorts im Premium- und Luxussegment in Österreich, Deutschland und anderen europäischen Top-Destinationen verwendet werden.

Das zum 10.09.2025 platzierte Volumen der Anleihen sind im Punkt 6.2.1 dargestellt.

Als weiteres Projekt hat die EPH Group AG über ihre dafür neu gegründete Tochtergesellschaft Stellara Hospitality GmbH einen Kauf- und Abtretungsvertrag über den Erwerb einer 90%-Beteiligung an einer Projektgesellschaft abgeschlossen, die Eigentümerin eines ca. 60.000 Quadratmeter großen Grundstücks in Kärnten ist. Geplant ist ein Hotel Resort im Premiumsegment mit rund 300 Betten, das von einer renommierten, internationalen Hotelmarke betrieben werden soll. Die erforderliche Widmung für das Projekt liegt bereits vor. Der Kaufvertrag wurde unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen, dass die baurechtliche Genehmigung für das geplante Resort erteilt wird. Der bisherige Eigentümer bleibt mit 10% an der Projektgesellschaft beteiligt.

Hinsichtlich der Kapitalmaßnahmen 2025 wird auf Punkt 6.2.1 verwiesen.

Wien, 18.9.2025

Alexander Lühr

Amtliche Beglaubigung siehe Rückseite

Anlage 2

Lagebericht zum 31. Dezember 2024

7. Lagebericht

7.1. Geschäftsverlauf

7.1.1. 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 über die ihr von den Aktionär:innen im Zuge der Gründung zur Verfügung gestellten Eigenmittel sowie über Fremdkapital aus der 10% EPH Group AG – Anleihe 2023-2030. Nach dem Abschlussstichtag hat die EPH Group AG eine weitere Anleihe ausgegeben. Diese 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. Zudem wurden der EPH Group AG im Jahr 2025 im Wege einer Barkapitalerhöhung weitere Eigenmittel zugeführt.

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 zahlreiche Gespräche und Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und Institutionen statt. Hierzu zählen insbesondere die Gemeinde, das Bauamt sowie das Land und die involvierten Fachstellen, darunter das Baubezirksamt Straßenplanung, das Baubezirksamt Wasserwirtschaft, die Bezirksforstinspektion, die Bezirkshauptmannschaft Umwelt, das Amt der Landesregierung Abteilung Raumordnung sowie die Wildbach- und Lawinenverbauung. Die Akzeptanz des Projektes bei den zuständigen Stellen stärkt die Realisierbarkeit des Projektes.

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.

Ferner evaluierte die EPH Group AG laufend weitere Investitionsmöglichkeiten und hat nach dem Abschlussstichtag Verträge zur Realisierung von weiteren Projekten abgeschlossen. Diese werden in Punkt 7.4 dargestellt.

Im April 2024 wurde Alexander Lühr neuer Vorstand der EPH Group AG. Er folgte damit auf den bisherigen Vorstand Jürgen Geisler, der als Vorsitzender in den Aufsichtsrat wechselte.

7.1.2. Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft war 2024 nach wie vor mit Herausforderungen konfrontiert. Die weitere Entwicklung wird unter anderem von möglichen Verschärfungen geopolitischer Spannungen und der Geldpolitik der Notenbanken beeinflusst werden. Für 2025 prognostiziert die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) ein globales BIP-Wachstum von 2,9%. In der EU wird das BIP im Jahr 2025 laut EU-Kommission um 1,1% wachsen, im Euroraum nur um 0,9%. Für Österreich geht das Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) von einem stagnierenden BIP für 2025 aus, die Österreichische Nationalbank (OeNB) erwartet dagegen einen leichten Anstieg um 0,2%.

Die Lage am Immobilienmarkt ist weiter angespannt. Das Jahr 2024 war erneut von großen Umbrüchen geprägt, welche vor allem mit den gestiegenen Zinsen zusammenhängen, die signifikante Auswirkungen auf die Rentabilität bei den unterschiedlichen Assetklassen hatten. Für das Geschäftsjahr 2025 wird mitentscheidend sein, ob die Zinssenkungen die gewünschte Wirkung erzielen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Leitzinsen am 5. Juni 2025 um 25 Basispunkte auf 2,00% gesenkt. Das war die vierte Zinssenkung in diesem Jahr. Zinssenkungen sind für den Immobilienmarkt auch deswegen wichtig, weil in der Vergangenheit branchenspezifische Faktoren wie stark gestiegene Baukosten, hohe Zinskosten und eine restriktive Kreditvergabepolitik der Banken gravierende negative Effekte hatten und zu zahlreichen Insolvenzen in der Branche geführt haben. Eine Lockerung der Geldpolitik und damit verbunden deutliche Zinssenkungen könnten zu einer leichten Beruhigung am Immobilienmarkt beitragen.

Für den für die EPH Group AG perspektivisch wichtigen österreichischen Hotelmarkt ging es 2024 weiter bergauf. Im Jahr 2024 wurde laut Statistik Austria in Österreich ein neuer Tourismusrekord mit 154,29 Millionen Nächtigungen aufgestellt, was einem Anstieg von 2,1 % gegenüber dem Jahr 2023 entspricht. Der Anstieg der Nächtigungen ist sowohl auf inländische als auch auf ausländische Gäste zurückzuführen, wobei der Zuwachs bei den internationalen Gästen (2,5 %) stärker ausfiel als bei den inländischen Gästen (0,9 %). Laut CBRE Group Inc (Coldwell Banker Richard Ellis) sollten sich dieser Trend 2025 fortsetzen.

7.2. Risikobericht

7.2.1. Spezifische Fragen und Probleme des Geschäftszweiges

Im derzeitigen Stadium ihrer Entwicklung ist für die EPH Group AG neben der erfolgreichen Entwicklung ihrer Beteiligungsgesellschaft(en) (siehe unten Punkt 7.5.2.) 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 potentiellen 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. 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 Errichtung von Projekten erhöhen. Ebenso könnten 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 das erwartete Baurecht aufgrund von Fehleinschätzungen, behördlicher Auflagen oder denkmalschutzrechtlicher Maßnahmen nicht realisiert werden kann und/oder dass mit 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. Die EPH Group AG ist sowohl den allgemeinen Entwicklungen des Kapital- und Kreditmarktes insgesamt ausgesetzt als auch von der Entwicklung projektbezogener Finanzierungskonditionen abhängig. Die EPH Group AG könnte zudem keine ausreichende Finanzierung zum Erwerb neuer Projekte erhalten, etwa wenn sie aus Anleiheemissionen nicht die gewünschten Erlöse erzielt, und wäre diesfalls auf weitere Eigenmittelaufnahmen angewiesen, um 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 Projektenwicklungen 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. Zu den Wettbewerbern zählen u. a. zahlreiche Unternehmen aus dem Bereich Tourismus, die hochwertige Hotels und Resorts entwickeln. Teilweise verfügen Wettbewerber der EPH Group AG über erheblich größere Erfahrung und finanzielle Mittel bzw. bessere Finanzierungsmöglichkeiten oder über andere Wettbewerbsvorteile.

Beim Projekt der Reinache GmbH bestehen projektimmanente Risiken. Insbesondere die Baubewilligung sowie die erforderliche Umwidmung der Grundstücksflächen liegt 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 der Betreibervertrag noch nicht abgeschlossen.

7.2.2. 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 Tourismusmärkte 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 6.2.1. Erläuterungen zur Bilanz - negatives Eigenkapital im Anhang verwiesen.

7.3. Entwicklung der Gesellschaft

7.3.1. Entwicklung des Ergebnisses

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

Im Jahr 2024 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 367.960.86 (2023: EUR 517.556,02) entstanden. Zudem ist ein Zinsaufwand für die 10% EPH Group AG – Anleihe 2023-2030 in Höhe von EUR 612.649,98 (2023: EUR 63.418,01) angefallen, was ein Ergebnis vor Steuern für das Geschäftsjahr 2024 von minus EUR 951.732,57 (2023: EUR 586.045,28) ergibt.

7.3.2. Investitionsbereich

Im Geschäftsjahr 2024 hat sich die EPH Group AG mit 47,5% an der Pure Place Hospitality GmbH beteiligt (siehe oben unter „Überblick" in Punkt 1.1). Sonst wurden im Geschäftsjahr 2024 keine wesentliche Investition getätigt.

7.3.3. Finanzierungsbereich

Die EPH Group hat zum 31.12.2024 ein negatives Eigenkapital iHv EUR 1.471.277,85 (zum 31.12.2023: EUR 517,795,28) und die Summe der Verbindlichkeiten zum 31.12.2024 belaufen sich auf EUR 7.395.280,43 (zum 31.12.2023: 6.127.029,83). Von diesen Verbindlichkeiten stammen EUR 7.378.000 (2023: EUR 1.126.000) aus der Emission der 10% EPH Group AG – Anleihe 2023-2030.

7.3.4. Personal- und Sozialwesen

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

7.4. Lage der Gesellschaft

7.4.1. Struktur des Unternehmens

Die EPH Group AG ist die Konzernobergesellschaft der EPH-Gruppe, welche sich im Aufbau befindet und neben einer 49%-Beteiligung an der Reinache GmbH zum 31.12.2024 und einer 47,5%-Beteiligung an der Pure Place Hospitality GmbH noch über keine weiteren Tochter- oder Beteiligungsgesellschaften verfügte.

Das Grundkapital der EPH Group AG beträgt EUR 70.000,00. Es ist unterteilt in 70.000 (siebzigtausend) Stück nennbetragslose Aktien. Jede Stückaktie ist am Grundkapital in gleichem Umfang beteiligt. Sämtliche Aktien lauten auf den Inhaber.

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

7.4.2. Vermögenslage

	31.12.2024 TEUR	31.12.2023 TEUR	+/- TEUR
kurzfristiges Umlaufvermögen			
Lieferforderungen	31	0	31
sonstige Forderungen	30	74	-44
flüssige Mittel	183	117	66
Rechnungsabgrenzungsposten	11	7	5
	255	**197**	**58**
kurzfristiges Fremdkapital			
kurzfristige Rückstellungen	48	36	11
Anleihen	0	1.126	-1.126
Lieferverbindlichkeiten	12	185	-173
sonstige Verbindlichkeiten	5	4.816	-4.811
	65	**6.163**	**-6.099**
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	**190**	**-5.966**	**6.157**
Anlagevermögen			
Finanzanlagen	**5.716**	**5.448**	**268**
langfristiges Fremdkapital			
Anleihen	**7.378**	**0**	**7.378**
Reinvermögen (Eigenkapital)	**-1.471**	**-518**	**-953**
Grundkapital	**70**	**70**	**0**
Bilanzverlust	**-1.541**	**-588**	**-953**
Summe Eigenkapital	**-1.471**	**-518**	**-953**
Summe Fremdkapital	**7.443**	**6.163**	**1.279**
Bilanzsumme	**5.972**	**5.646**	**326**

7.4.3. Finanzlage

- Liquidität und Verschuldungsgrad

	31.12.2024	31.12.2023
Liquidität	0,75	0,61
Verschuldungsgrad in %	-505,87	-1.190,30

- Kapitalflussrechnung

	2024 TEUR	2023 TEUR
Ergebnis vor Steuern	**-952**	**-586**
Überleitung auf den Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern		
Geldfluss aus dem Ergebnis	**-952**	**-586**
Ab-/Zunahme der Vorräte, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	8	-80
Zunahme der Rückstellungen, ausgenommen für Steuern vom Einkommen	11	36
Ab-/Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-4.984	5.001
	-4.964	**4.957**
Netto-Geldfluss aus dem Ergebnis vor Steuern	**-5.916**	**4.371**
Zahlungen für Steuern		
Steuern vom Einkommen	**-2**	**-2**
Netto-Geldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**-5.918**	**4.369**
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit		
Finanzanlagenzugänge und sonstige Finanzinvestitionen	**-268**	**-5.448**
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlung von Nennkapital	0	70
Einzahlungen/Auszahlungen aus der Begebung/Tilgung von Anleihen	6.252	1.126
	6.252	**1.196**
zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**66**	**117**
Finanzmittelbestand am Beginn der Periode	**117**	**0**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**183**	**117**

7.5. Entwicklung der Gesellschaft nach Schluss des Geschäftsjahres

Im Folgenden werden die wesentlichen Vorgänge von besonderer Bedeutung, die sich seit dem Bilanzstichtag (1. Januar 2025) bei der EPH Group AG ereignet haben, dargestellt:

1. Emission einer neuen 10 %-Unternehmensanleihe (ISIN DE000A3L7AM8)
Im Frühjahr 2025 wurde eine weitere 10 %-Anleihe mit monatlicher Zinszahlung emittiert, deren Zeichnungsfrist noch bis Januar 2026 läuft (ISIN: DE000A3L7AM8). Die Besicherung erfolgt durch Verpfändung von Geschäftsanteilen. Die Anleihe notiert unter anderem an den Börsen Wien, Frankfurt und Stuttgart. Zudem hat die EPH Group AG den Gläubigern der Schuldverschreibungen 2023/2030 (ISIN DE000A3LJCB4) ein Umtauschangebot im Verhältnis 1:1 in die neuen, besicherten Schuldverschreibungen 2025/2032 unterbreitet.

Nach Ende der Umtauschfrist beträgt das ausstehende Volumen der Anleihe 2023 noch EUR 2.068.000. Das Platzierungsvolumen der 2025er Anleihe beläuft sich (inklusive Platzierung im Wege des Umtauschs) aktuell auf EUR 9.104.000. Somit wurden bislang Anleihen im Wert von insgesamt EUR 11.172.000 ausgegeben. Die Platzierung der 2025er Anleihe läuft noch bis Januar 2026.

2. Gründung und Vertragsabschluss der Stellara Hospitality GmbH
Zur Realisierung eines Resorts mit rund 300 Betten in Kärnten wurde die Stellara Hospitality GmbH als 100%-Tochtergesellschaft gegründet. Stellara Hospitality GmbH erwarb einen 90 %-Anteil an der Projektgesellschaft, während 10 % beim bisherigen Eigentümer verbleiben. Der Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung der baurechtlichen Genehmigung, die Widmung liegt bereits vor.

3. Vertragsabschlüsse für drei weitere Hotelprojekte, Börsenlisting und Barkapitalerhöhung
Im August 2025 wurden notarielle Kaufverträge für drei zusätzliche Hotelprojekte in Österreich (Großglockner, Ossiacher See, Kalkalpen-Nationalpark) unterzeichnet. Die Projekte befinden sich noch vor der Baugenehmigung, verfügen jedoch bereits über die erforderlichen Widmungen. Die Übernahme erfolgt als Asset Deal über drei neu gegründete Tochtergesellschaften, an denen die EPH Group AG jeweils 90 % hält, während die Verkäufer mit 10 % beteiligt bleiben.

Das Projekt erfolgt im Zuge des kürzlich bekanntgegebenen *Land for Equity-Modells* der Gesellschaft, welches als Teil der künftigen Finanzierungstrategie in Punkt 1.5 beschrieben wird. Ein Teil der Kaufpreisforderungen der Verkäufer in einer Größenordnung von voraussichtlich über EUR 3 Mio. wird daher im Wege einer Sachkapitalerhöhung gegen Ausgabe neuer EPH-Aktien eingebracht. Bestehende Bankverbindlichkeiten im hohen einstelligen Millionenbereich sollen übernommen oder zurückgeführt werden – die Transaktion steht daher unter Finanzierungsvorbehalt.

Im Zuge der Einigung auf die vorstehend beschriebenen Erwerbe hat die EPH Group AG bekanntgegeben, bis Ende September 2025 eine Einbeziehung ihrer Aktien in das Vienna MTF der Wiener Börse (direct market oder direct market plus) veranlassen zu wollen. Darüber hinaus hat die Gesellschaft eine Barkapitalerhöhung beschlossen und durchgeführt, mit der das Grundkapital von bislang EUR 70.000 auf EUR 1.000.000 € durch Zuführung von EUR 930.000 an Eigenmittel steigt.

4. Weitere Kapitalmaßnahmen
Für die Zeit nach geplanter Umsetzung des Börsenlisting ihrer Aktien im Vienna MTF (direct market oder direct market plus) prüft die EPH Group AG weitere Kapitalmaßnahmen.

7.6. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

7.6.1. Volkswirtschaftliche Entwicklung

Die volkswirtschaftlichen Entwicklungen sind zum Teil schon oben im Punkt 6.1. 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.

7.6.2. 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 ist hingegen eine Anpassung geplant: Das Unternehmen wird die Mitarbeiterzahl bedarfsgerecht aufstocken, um die erfolgreiche Steuerung der wachsenden Anzahl an Projekten sicherzustellen. Dabei liegt der Fokus auf der gezielten Verstärkung in den Bereichen Projektentwicklung, Projektsteuerung und Controlling.

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 auf eine ausgewogene Mischung aus Eigen- und Fremdfinanzierung. Details werden nachfolgend in einem gesonderten Punkt dargestellt.

7.6.3. 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.

7.6.4. 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 und gleichzeitig den Finanzierungsbedarf auf Projektebene möglichst gering halten. Die wesentlichen Maßnahmen lassen sich wie folgt darstellen:

1. **Platzierung der Anleihe**
   Die EPH Group AG setzt ihre Bemühungen zur weiteren Platzierung der Unternehmensanleihe kontinuierlich fort. Die hierdurch zufließenden Mittel sollen zur Stärkung der Liquidität dienen und zur Finanzierung der Projektentwicklungen eingesetzt werden.

2. **Barkapitalerhöhungen**
   Parallel dazu sind regelmäßige Barkapitalerhöhungen vorgesehen. Die erste Erhöhung um EUR 930.000 ist bereits im September 2025 durchgeführt worden. Ziel 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, eine möglichst hohe Bankfinanzierung für den Erwerb der Grundstücke zu erhalten, abgesichert durch eine erstrangige Grundschuld.

   Ein Beispiel: Akzeptiert der Verkäufer eines Projekts 40 % des Kaufpreises in Form von Aktien, und finanziert eine Bank die verbleibenden 60 % endfällig, so werden für den Grundstücksankauf keine Mittel aus der Anleihe oder den Barkapitalerhöhungen benötigt.

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.

7.6.5. Laufende Projektentwicklungen

Die laufenden Projekte werden mit hoher Intensität vorangetrieben. Besonders hervorzuheben ist hierbei die Entwicklung des Projektes in der Reinache GmbH. Für die nächsten Monate wird mit der Umwidmung der Grundstücksflächen, der Erteilung der Baugenehmigung sowie der Unterzeichnung des finalen Betreibervertrages gerechnet.

7.7. 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.

7.8. Bestehende Zweigniederlassungen

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

Wien, 18.9.2025

Alexander Lühr

Grant Thornton

5. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

EPH Group AG,
Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 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 bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerks von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Wesentliche Unsicherheit in Bezug auf die Unternehmensfortführung

Der Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres 2024 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 -517.795,28 zum 31. Dezember 2023 auf EUR -1.471.277,85 zum 31. Dezember 2024. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen des Vorstands im Anhang in Kapitel 6.2.1. "Erläuterungen zur Bilanz - Anlagevermögen", Kapitel 6.2.1. "Erläuterungen zur Bilanz - Negatives Eigenkapital" sowie Kapitel 6.3.4. "Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres" und im Lagebericht in Kapitel 7.1.1. "Überblick", Kapitel 7.2. "Risikobericht" und in Kapitel 7.5. "Entwicklung des Gesellschaft 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 Anleihenzeichnungen die weitere Finanzierung bestehender Projekte sowie die Akquise neuer Projekte gesichert ist. 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.

Sonstiger Sachverhalt

Der Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 20. Juni 2024 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil erteilt hat.

Grant Thornton

Verantwortlichkeiten des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, 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 ist der gesetzliche 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, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder hat 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 dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

- Wir beurteilen die Angemessenheit der vom gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom gesetzlichen Vertreter 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 den 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.

Grant Thornton

- 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 im internen Kontrollsystem, 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.

Der gesetzliche Vertreter ist 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 7.1.1 "Überblick", 7.2. "Risikobericht" und 7.6. "Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft" im Lagebericht, welche die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten der Gesellschaft beschreiben und auf ihre voraussichtliche Entwicklung eingehen.

Wien, 18. September 2025

Grant Thornton Austria Audit GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Grant Thornton Austria Audit GmbH Wirtschafts- prüfungs- und Steuerberatungs- gesellschaft

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.

müller | partner
rechtsanwälte

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

der EPH Group AG, FN 603735 x

mit dem Sitz in Wien

gemäß § 96 AktG für das Geschäftsjahr 2024

18. September 2025

Der Aufsichtsrat der EPH Group AG mit dem Sitz in Wien erstattet nachstehenden Bericht gemäß § 96 AktG für das Geschäftsjahr 2024 der EPH Group AG:

1. Der Aufsichtsrat der EPH Group AG hat im Geschäftsjahr 2024, welches vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 gedauert hat, die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich von der ordnungsgemäßen Geschäftsführung überzeugt. Der Jahresabschluss der EPH Group AG zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht des Vorstands wurden von der Grant Thornton Austria Audit GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 1 / Top 13, 1100 Wien, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

2. Die laufende Prüfung der Geschäftsführung der Gesellschaft durch den Aufsichtsrat sowie die Überprüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft zum 31.12.2024 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024 durch den Aufsichtsrat haben ebenfalls keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

3. Der Bericht des Abschlussprüfers, der Grant Thornton Austria Audit GmbH, wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrats vorgelegt. Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

4. Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand erstatteten Vorschlag, den Bilanzverlust in der Höhe von EUR 1.541.277,85 auf neue Rechnung vorzutragen.

5. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 gilt als nach § 96 Abs 4 AktG festgestellt.

6. Der Aufsichtsrat hat beschlossen, an die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft die als Anlage 1 angeschlossenen Beschlussvorschläge zu erstatten.

[Unterschriftenseite folgt]

Für den Aufsichtsrat:

Jürgen Geisler
(Vorsitzender)

1 Anlage (Beschlussvorschläge des Vorstands und des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung)