

Halbjahres ABSCHLUSS 2026

EPH Group AG

1060 Wien, Gumpendorfer Strasse 26

Inhaltsverzeichnis

1. Bilanz zum 30. Juni 2026	1 - 2
2. Gewinn- und Verlustrechnung 1. Jänner 2026 bis 30. Juni 2026	3
3. Anhang	4 - 12
3.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	4 - 5
3.2. Erläuterungen der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung	6 - 10
3.3. Sonstige Angaben	10 - 12
4. Zwischenlagebericht	13 - 23
4.1. Geschäftsverlauf	13 - 15
4.2. Risikobericht	15 - 16
4.3. Entwicklung der Gesellschaft	17 - 18
4.4. Lage der Gesellschaft	19 - 20
4.5. Wesentliche Ereignisse nach dem 30. Juni 2026	20 - 21
4.6. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft	21 - 22
4.7. Forschung und Entwicklung	23
4.8. Bestehende Zweigniederlassungen	23

Aktiva	30.06.2026 EUR	31.12.2025 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software	7.040,00	7.920,00
II. Sachanlagen		
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.302,66	2.878,33
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	217.000,00	37.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	428.461,36	337.781,78
3. Beteiligungen	4.004.750,00	4.004.750,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.255.496,25	1.220.443,76
	<u>5.905.707,61</u>	<u>5.599.975,54</u>
	5.915.050,27	5.610.773,87
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	163.577,23	193.031,49
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.204.815,05	2.190.527,59
	<u>1.368.392,28</u>	<u>2.383.559,08</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	20.638,66
Summe Aktiva	<u>7.283.442,55</u>	<u>8.014.971,61</u>

Passiva	30.06.2026	31.12.2025
	EUR	EUR
A. Negatives Eigenkapital		
I. eingefordertes Grundkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
übernommenes Grundkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
einbezahltes Grundkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
II. Bilanzverlust	-7.217.076,75	-5.132.304,56
davon Verlustvortrag	-5.132.304,56	-1.541.277,85
	-6.217.076,75	-4.132.304,56
B. Rückstellungen		
1. sonstige Rückstellungen	90.408,07	47.500,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	13.150.000,00	11.870.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00	113,76
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.159,65	72.121,77
4. sonstige Verbindlichkeiten	213.951,58	157.540,64
davon aus Steuern	3.501,92	2.810,01
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	18.948,07	0,00
	13.410.111,23	12.099.776,17
Summe Passiva	7.283.442,55	8.014.971,61

	2026 EUR	2025 EUR
1. Umsatzerlöse		
Erlöse Inland	141.649,75	0,00
2. Personalaufwand		
a) Gehälter	65.804,36	0,00
b) soziale Aufwendungen	8.534,39	0,00
	74.338,75	0,00
3. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.455,67	1.455,67
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	1.144,59	1.471,30
Reise- und Fahraufwand	4.213,21	6.516,09
Aufwand für Lizenzen	0,00	10.010,83
Provisionen an Dritte	25.370,00	71.737,50
Geschäftsführerentgelte	27.500,00	87.500,00
Aufsichtsratsvergütungen	26.313,50	52.291,66
Büroaufwände	21.431,44	16.969,35
Nachrichtenaufwand	68,16	0,00
Aufwand für Werbung und Repräsentation	64.879,29	62.713,38
Aufwand für Versicherungen	3.580,20	3.507,83
Rechts- und Beratungsaufwand, Buchführung und Wirtschaftsprüfung	1.006.622,63	897.152,49
Börsengang	414.214,10	363.750,64
Spesen des Geldverkehrs	2.395,59	2.218,64
	1.597.732,71	1.575.839,71
5. Zwischensumme aus Z 1 bis 4 (Betriebsergebnis)	-1.531.877,38	-1.577.295,38
6. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	45.732,07	60.071,99
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	<i>10.679,58</i>	<i>9.508,54</i>
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.531,07	32.749,19
8. Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	950.000,00
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	617.657,95	1.153.052,51
10. Zwischensumme aus Z 6 bis 9 (Finanzergebnis)	-549.394,81	-2.010.231,33
11. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 5 und Z 10)	-2.081.272,19	-3.587.526,71
12. Steuern vom Einkommen	3.500,00	3.500,00
13. Ergebnis nach Steuern	-2.084.772,19	-3.591.026,71
14. Jahresfehlbetrag	-2.084.772,19	-3.591.026,71
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-5.132.304,56	-1.541.277,85
16. Bilanzverlust	-7.217.076,75	-5.132.304,56

3. Anhang

3.1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

3.1.1. Allgemeine Grundsätze

Der verkürzte Zwischenabschluss der EPH Group AG (FN 603735 x, Handelsgericht Wien) zum 30. Juni 2026 wurde nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches (UGB) unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt. Die im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im ersten Halbjahr 2026 unverändert beibehalten.

Der verkürzte Zwischenabschluss besteht aus einer verkürzten Bilanz, einer verkürzten Gewinn- und Verlustrechnung sowie diesem verkürzten Anhang. Eine Kapitalflussrechnung und eine Eigenkapitalveränderungsrechnung sind nicht Bestandteil dieses verkürzten Zwischenabschlusses. Der verkürzte Zwischenabschluss und der Zwischenlagebericht wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Halbjahresfinanzbericht enthält einen Zwischenlagebericht, in dem die wesentlichen Ereignisse des ersten Halbjahres 2026 und die wesentlichen Chancen und Risiken für das zweite Halbjahr 2026 dargestellt werden. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind in diesem Anhang enthalten.

Die Gesellschaft geht von einer Fortführung des Unternehmens aus. Forderungen sind zum Nennwert, Verbindlichkeiten zum Erfüllungsbetrag, Finanzanlagen zu Anschaffungskosten bzw. niedrigeren beizulegenden Werten angesetzt. Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken mit dem nach bestmöglicher Schätzung erforderlichen Betrag; sämtliche Rückstellungen haben eine Laufzeit von unter einem Jahr.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden.

3.1.2. Anlagevermögen

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um erforderliche außerplanmäßige Abschreibungen, bewertet. Bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung werden sie auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. Bei Finanzanlagen kann eine außerplanmäßige Abschreibung auch bei einer voraussichtlich nicht dauernden Wertminderung vorgenommen werden.

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 Bilanzzerstellung 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 Halbjahresabschreibung nach einzelnen Posten sind in folgendem Anlagenspiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		Abschreibungen kumuliert		Buchwert
	01.01.2026 30.06.2026 EUR	Zugänge Abgänge EUR	01.01.2026 30.06.2026 EUR	Abschreibungen Zuschreibungen EUR	01.01.2026 30.06.2026 EUR
Anlagevermögen					
Immaterielle					
Vermögensgegenstände					
Software	8.800,00 8.800,00	0,00 0,00	880,00 1.760,00	880,00 0,00	7.920,00 7.040,00
Sachanlagen					
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.454,00 3.454,00	0,00 0,00	575,67 1.151,34	575,67 0,00	2.878,33 2.302,66
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	37.000,00 217.000,00	180.000,00 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	37.000,00 217.000,00
Ausleihungen an verbun- dene Unternehmen	337.781,78 428.461,36	90.679,58 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	337.781,78 428.461,36
Beteiligungen	4.954.750,00 4.954.750,00	0,00 0,00	950.000,00 950.000,00	0,00 0,00	4.004.750,00 4.004.750,00
Ausleihungen an Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.220.443,76 1.255.496,25	35.052,49 0,00	0,00 0,00	0,00 0,00	1.220.443,76 1.255.496,25
	6.549.975,54 6.855.707,61	305.732,07 0,00	950.000,00 950.000,00	0,00 0,00	5.599.975,54 5.905.707,61
Summe Anlagenspiegel	6.562.229,54 6.867.961,61	305.732,07 0,00	951.455,67 952.911,34	1.455,67 0,00	5.610.773,87 5.915.050,27

Die Zugänge bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen von EUR 180.000,00 betreffen EUR 68.000,00 für die Gründung und Finanzierung der EPH BGL GmbH sowie EUR 112.000,00 an Zuschüssen für die Stelara Hospitality GmbH.

Angaben über Beteiligungen

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 Hospitality GmbH	Wien	10.000,00	100,00	-46.634,15	31.12.2025
EPH Heiligenblut GmbH	Wien	10.000,00	90,00	-23.953,98	31.12.2025
EPH Kalkalpen GmbH	Wien	10.000,00	90,00	-23.030,75	31.12.2025
EPH Gerlitzten GmbH	Wien	10.000,00	90,00	-20.610,45	31.12.2025

*) inkl. eigenkapitalähnliche Gesellschafterdarlehen, Eigenkapital und Ergebnis der Tochter- und Beteiligungsgesellschaften beziehen sich auf den letzten vorliegenden Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

Beteiligung der Reinache GmbH

Die Bewertung der Beteiligung an der Reinache GmbH (Buchwert zum 30.06.2026 EUR 4.004.750 nach bereits in Vorperioden berücksichtigter Abschreibung von EUR 950.000) beruht auf den historischen Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten. Mit der Beteiligung wurden im Wesentlichen die für ein Immobilienprojekt in Oberndorf in Tirol relevanten Grundstücke erworben bzw. durch Option gesichert.

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. Aufgrund der Neufassung vom April 2026 der AFRAC Stellungnahme 24 – Beteiligungsbewertung, ergaben sich Hinweise auf eine Wertminderung der Beteiligung. 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. Die Beteiligung musste infolgedessen um EUR 950.000,00 außerplanmäßig abgewertet werden. Im ersten Halbjahr 2026 wurde keine weitere außerplanmäßige Abschreibung erfasst.

Negatives Eigenkapital

Zum 30. Juni 2026 weist die Gesellschaft ein negatives Eigenkapital von EUR 6.217.076,75 aus. Ein negatives Eigenkapital bedeutet für sich genommen noch keine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts. Auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Aufstellung vorliegenden positiven Fortbestehensprognose liegt nach Beurteilung des Vorstands keine Überschuldung im Sinne des Insolvenzrechts vor.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Gesellschaft folgende Maßnahme zur Stärkung des Eigenkapitals umgesetzt:

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.

Im Jahr 2026 wurde eine weitere Kapitalerhöhung beschlossen und ein öffentliches Angebot begonnen; zum 30. Juni 2026 war die Kapitalerhöhung noch nicht durchgeführt oder im Firmenbuch eingetragen.

Anleihen und Sicherheiten

Die Gesellschaft hat im Juni 2023 eine Anleihe (ISIN DE000A3LJCB4, 10 % p. a., Stückelung EUR 1.000, Volumen bis zu EUR 50 Mio., Laufzeit 7 Jahre) und im Februar 2025 eine zweite festverzinsliche Tourismus-Anleihe (ISIN DE000A3L7AM8, 10 % p. a., Stückelung EUR 1.000, Volumen bis zu EUR 50 Mio., Laufzeit 7 Jahre) begeben. Zinsen werden monatlich ausgezahlt. Die Nettoerlöse dienen dem Aufbau eines Portfolios renditestarker Hotels im Premium- und Luxussegment.

Die Anleihe 2025 ist nach Maßgabe der Anleihebedingungen durch Verpfändung von Geschäftsanteilen an Tochter- und Beteiligungsgesellschaften mit Ausnahme der Reinache GmbH besichert; für Schuldverschreibungen der Anleihe 2023 mit einem Nominale von EUR 626.000 wurden einzelnen Gläubigerinnen gesonderte Sicherheiten eingeräumt.

	30.06.2026 EUR	31.12.2025 EUR
Anleihe 2032 - DE000A3L7AM8	10.157.000,00	9.377.000,00
Anleihe 2030 - DE000A3LJCB4	2.993.000,00	2.493.000,00
	<u>13.150.000,00</u>	<u>11.870.000,00</u>

Das zum 30. Juni 2026 ausstehende Nominale der beiden Anleihen beträgt insgesamt EUR 13.150.000 (31. Dezember 2025: EUR 11.870.000). Die Angabe „bis zu EUR 50 Mio.“ je Anleihe bezeichnet ausschließlich das jeweilige mögliche Emissionsvolumen und nicht die ausstehende Verbindlichkeit.

Sicherheiten für eigene Verbindlichkeiten und Haftungsverhältnisse

An die Gläubiger der Anleihe 2025/2032 sind nach Maßgabe der Anleihebedingungen Geschäftsanteile an Tochter- und Beteiligungsgesellschaften – mit Ausnahme der Reinache GmbH - verpfändet. Die Angabe der ausstehenden Anleiheverbindlichkeit stellt keine Aussage über den Wert oder die Deckung durch die bestellten Sicherheiten dar.

Zum 30. Juni 2026 waren Schuldverschreibungen der Anleihe 2023 mit einem ausstehenden Nominale von EUR 626.000 durch ein Pfandrecht an einem Teil des Geschäftsanteils an der Reinache GmbH sowie durch die Sicherungsabtretung einer Forderung besichert (31. Dezember 2025: EUR 626.000).

Zum 30. Juni 2026 bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 199 UGB. Insbesondere bestehen keine Wechselobligos, keine Bürgschaften, keine Patronatserklärungen und keine sonstigen Haftungen aus Leasing oder Miete.

Grundkapital und Aktien

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.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt somit zum 30. Juni 2026 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.

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 mit der ICF Bank AG, Frankfurt, ein Designated-Sponsoring-Vertrag abgeschlossen; seit dem 4. Mai 2026 werden die Aktien auch über Xetra gehandelt.

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 30. Juni 2026 beträgt die Summe aus den steuerlichen Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2025 von EUR 5.132.304,56 und dem für das erste Halbjahr 2026 ermittelten steuerlichen Verlust nach der vorliegenden Berechnung EUR 7.217.076,75. Ein Ansatz aktiver latenter Steuern auf diese Verlustvorträge unterblieb, da die Verwertung der Verlustvorträge derzeit nicht als überwiegend wahrscheinlich beurteilt wird. Hintergrund ist, dass die Gesellschaft sich in der Anlauf- bzw. Entwicklungsphase der Liegenschaft befindet und Ergebnisse aus diesen Projekten typischerweise erst bei Projektfertigstellung bzw. -verwertung erwartet werden; für das Geschäftsjahr 2026 werden daher keine steuerpflichtigen Gewinne prognostiziert.

Zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen folgende Unterschiedsbeträge bzw. Steuerlatenzen:

	Buchwert		Latente Steuer	
	UB EUR	StB EUR	aktiv 30.06.2026 EUR	Veränderung EUR
sonstige Rückstellungen				
Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube	2.908,07	2.417,80	112,76	112,76

Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen:

	Stand 01.01.2026 EUR	Zuweisung EUR	Stand 30.06.2026 EUR
sonstige Rückstellungen			
Rückstellung für Prüfungskosten	40.000,00	40.000,00	80.000,00
Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube	0,00	2.908,07	2.908,07
Rückstellungen für WT-Honorar	7.500,00	0,00	7.500,00
Summe Rückstellungen	47.500,00	42.908,07	90.408,07

Die Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube betrifft den Vorstand.

Verbindlichkeiten

Die Summe der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt zum 30.06.2026 EUR 10.157.000,00.

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):

	30.06.2026 EUR	30.06.2025 EUR
Rechtsberatungs- und sonstige Beratungskosten	638.590,93	240.211,42
Börsengang	414.214,10	363.750,64
Wertpapiertechnische Abwicklung der Anleihenemission	28.491,00	149.578,07
	<u>1.081.296,03</u>	<u>753.540,13</u>

3.3. Sonstige Angaben**3.3.1. Organe und Arbeitnehmer der Gesellschaft**

Im ersten Halbjahr 2026 waren folgende Personen als Vorstände tätig:

Name	
Yasmin Wilfling	ab 1.5.2026
Alexander Lühr	ab 3.4.2024

Eine Aufschlüsselung gemäß § 239 Abs 1 Z 3 und 4 UGB unterbleiben gemäß § 242 Abs 4 UGB, da sie wen-

iger als drei Personen betrifft.

Im ersten Halbjahr 2026 waren folgende Personen als Mitglieder des Aufsichtsrats tätig:

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

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,
- die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 243b UGB,
- sowie die nichtfinanzielle Erklärung gemäß §§ 243b und 267a UGB.

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer während des im ersten Halbjahres 2026 beträgt 0 (2025 0).

3.3.2. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen

Im ersten Halbjahr 2026 bestanden die nachstehend dargestellten Finanzierungs- und Kapitalbeziehungen zu Tochter- und Beteiligungsgesellschaften. Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats wurden keine Vorschüsse oder Kredite gewährt; für sie wurden keine Haftungen übernommen:

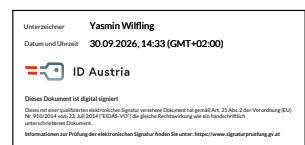
01.01.2026 - 30.06.2026		Stammkapital	Zuschüsse	Ausleihungen- Veränderungen	Ausleihungen Veränderungen davon Zinsen
EPH BGL GmbH	EUR	10.000,00	58.000,00	0,00	0,00
EPH Heiligenblut GmbH	EUR	0,00	0,00	6.954,65	1.954,65
EPH Kalkalpen GmbH	EUR	0,00	0,00	6.824,20	1.824,20
EPH Gerlitzten GmbH	EUR	0,00	0,00	6.376,35	1.376,35
Reinache GmbH	EUR	0,00	0,00	32.712,29	32.712,29
Pure Place Hospitality GmbH	EUR	0,00	0,00	2.340,20	2.340,20
Stellara Hospitality GmbH	EUR	0,00	112.000,00	70.524,38	5.524,38
	EUR	10.000,00	170.000,00	125.732,07	45.732,07

3.3.3. Wesentliche Ereignisse nach dem 30. Juni 2026

Am 31. Juli 2026 verlängerte die Gesellschaft die Angebotsfrist der laufenden Kapitalerhöhung bis zum 30. November 2026. Zugleich gab sie bekannt, die Emission einer weiteren besicherten Unternehmensanleihe vorzubereiten; das öffentliche Angebot setzt die Billigung des Wertpapierprospekts voraus. Im September 2026 wurde im Zusammenhang mit der geplanten Anleihe 2026 eine verbindliche Vereinbarung über die Zeichnung von Schuldverschreibungen abgeschlossen, womit sich ein vereinbarter Mittelzufluss von insgesamt EUR 703.000 ergibt.



Alexander Lühr



.....
Datum, Unterschriften des Vorstands

4. Zwischenlagebericht

Dieser Zwischenlagebericht ist Bestandteil des Halbjahresfinanzberichts der EPH Group AG für den Zeitraum vom 1. Jänner bis 30. Juni 2026. Die Gesellschaft veröffentlicht ihn entsprechend den für ihre Einbeziehung in den Primärmarkt der Börse Düsseldorf geltenden Anforderungen. Die Angaben zur Ertragslage werden mit dem ersten Halbjahr 2025, jene zur Vermögenslage mit dem 31. Dezember 2025 verglichen. Der verkürzte Abschluss und der Zwischenlagebericht wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

4.1. Geschäftsverlauf

4.1.1. Überblick

Die EPH Group AG (FN 603735 x, Handelsgericht Wien) ist die Holding einer Projektentwicklungsgruppe für Ferienhotellerie und touristisch attraktive Lagen im Premium- und Luxussegment, schwerpunktmäßig in Österreich und Süddeutschland. Die Geschäftstätigkeit wird unmittelbar sowie über Tochter- und Beteiligungsgesellschaften ausgeübt. Im derzeitigen Unternehmensstadium liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung der Projekte bis zur Baureife und deren anschließender Veräußerung. In ausgewählten Fällen kommt eine Eigenrealisierung in Betracht.

Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgte im Berichtszeitraum im Wesentlichen aus den vorhandenen liquiden Mitteln sowie aus den Mitteln der 10 %-EPH-Group-AG-Anleihe 2023–2030 und der 10 %-EPH-Group-AG-Anleihe 2025–2032.

Im April 2026 beschloss die Gesellschaft eine Barkapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital um bis zu EUR 142.858,00. Das Angebot lief im Berichtszeitraum; zum 30. Juni 2026 war die Kapitalerhöhung weder durchgeführt noch im Firmenbuch eingetragen.

Im März 2026 verlängerte der Aufsichtsrat das Mandat von CEO Alexander Lühr bis 1. April 2027. Mag. Yasmin Wilfling, LL.M., wurde mit Wirkung zum 1. Mai 2026 für zwei Jahre zum Vorstandsmitglied bestellt; die Gesellschaft bleibt ohne sonstige Arbeitnehmer.

Projektpipeline:

Leitprojekt bleibt die 49-%-Beteiligung an der Reinache GmbH (Hotelresort Premiumsegment, Kitzbüheler Alpen / Oberndorf in Tirol, rund 34.000 m² Grundstück überwiegend gekauft, im Übrigen optioniert). Nach Konsultation des Gestaltungsbeirats des Landes Tirol 2025 haben Land und Gemeinde mitgeteilt, dass auf Basis des finalisierten Entwurfs der Umwidmungsantrag gestellt werden kann. Baubewilligung, Umwidmung und finaler Betreibervertrag stehen aus. Eine Interessensbekundung einer internationalen Hotelmarke liegt vor.

Die im August 2025 unterzeichneten Asset-Deals über EPH Heiligenblut GmbH, EPH Kalkalpen GmbH und EPH Gerlitzten GmbH (jeweils 90 %, Verkäufer 10 %; Liegenschaften Großglockner, Ossiacher See, Nationalpark Kalkalpen; Widmungen vorhanden, Stadium vor Baugenehmigung) standen zum 30. Juni 2026 weiterhin unter Finanzierungsvorbehalt. Ein bilanzieller Vollzug der Liegenschaftserwerbe ist im Halbjahr nicht erfolgt. Die auf den Zielobjekten lastenden Bankverbindlichkeiten im hohen einstelligen Millionenbereich wären bei Closing zu übernehmen oder zurückzuführen. Die Kaufpreisforderungen der Verkäufer sollen im Land-for-Equity-Modell als Sacheinlage gegen neue EPH-Aktien (Ansatz EUR 92,50 je Aktie) eingebracht werden und damit zu einer Stärkung der Eigenkapitalbasis der Gesellschaft beitragen. Zum 30. Juni 2026 waren weder die Erwerbe noch entsprechende Sacheinlagen vollzogen.

Am 26. Februar 2026 erzielte die Gesellschaft eine grundsätzliche Einigung über zwei Hotelprojekte an einem oberbayerischen See (Kaufpreis niedriger zweistelliger Millionenbereich). Ein Teilbetrag von EUR 2,5 Mio. soll als Sacheinlage gegen Aktien eingebracht werden. Signing der Grundstückskaufverträge und aufschiebende Bedingungen standen zum Halbjahresstichtag aus; ein Zugang im Zwischenabschluss ist daher nicht enthalten.

Im April 2026 folgte eine grundsätzliche Einigung über ein Resort-Projekt in Vorarlberg (mindestens 4 Sterne, 499 Betten, Baugenehmigung vorhanden, Tektur erforderlich). Nach dem derzeitigen Verhandlungsstand ist als Gegenleistung vorgesehen, dass EPH auf eigene Kosten Tiefgaragenstellplätze errichtet und bereitstellt. Ein verbindlicher Abschluss steht nach dem derzeitigen Verhandlungsstand noch aus; im ersten Halbjahr 2026 ergab sich daraus kein bilanzieller Zugang.

Im ersten Quartal 2026 hat die EPH Group AG außerdem die EPH BGL GmbH als hundertprozentige Projektgesellschaft gegründet. Über diese Tochter entwickelt die Gruppe ein exklusives 5-Sterne-Resort mit rund 300 Betten in der Weinlandschaft des Mittelburgenlandes. Das Konzept verbindet zeitgemäßen Luxus mit Weinkultur, Kulinarik, Wellness und Golf und richtet sich an das internationale Leisure- und Luxury-Segment. Geplant sind unter anderem Private Lodges mit eigenem Pool und privatem Wellnessbereich in den Weinbergen, ein großzügiger Spa-Bereich, ein Rooftop-Restaurant mit Panoramablick, ein Heuriger in den Reben sowie eine Wein- und Genusswelt. Betrieben werden soll das Resort voraussichtlich von einem internationalen Hotelbetreiber. Zum 30. Juni 2026 war kein Liegenschaftserwerb für dieses Projekt vollzogen oder im Zwischenabschluss erfasst. Die Umsetzung des Konzepts steht insbesondere unter dem Vorbehalt der erforderlichen Widmung, Genehmigungen und Finanzierung.

4.1.2. Erläuterungen über die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen

Die Weltwirtschaft hat sich im ersten Halbjahr 2026 trotz aufeinanderfolgender Schocks als vergleichsweise robust erwiesen, hat aber gegenüber 2025 an Tempo verloren. In ihrem Zwischenausblick vom September 2026 prognostiziert die OECD ein globales BIP-Wachstum von 2,9 % für 2026 und 3,0 % für 2027. Für den Euroraum prognostiziert sie 2026 ein Wachstum von 1,0 %. Investitionen im Zusammenhang mit künstlicher Intelligenz stützen die Entwicklung; Energiepreise, geopolitische Risiken und anhaltender Inflationsdruck belasten sie. Die OECD prognostiziert für die G20-Staaten eine Verbraucherpreisinflation von 4,1 % im Jahr 2026.

In Österreich hat sich die leichte Erholung nach zwei Rezessionsjahren fortgesetzt, bleibt aber schwach. Das WIFO bezifferte das reale BIP-Wachstum 2025 auf +0,8 % und prognostizierte im Juni 2026 +0,9 % für 2026 sowie +1,1 % für 2027. Die Oesterreichische Nationalbank hat ihre Zwischenprognose im September 2026 auf +0,5 % für 2026 gesenkt (Juni-Prognose: +0,6 %), weil das erste Halbjahr schwächer ausfiel als erwartet; für das zweite Halbjahr 2026 rechnet die OeNB mit einer Belebung, für 2027 mit +1,3 %. Die Inflation liegt weiter über dem EZB-Ziel; das WIFO erwartet für 2026 rund 3,2 %.

Die Europäische Zentralbank hat den geldpolitischen Lockerungskurs beendet. Der Einlagensatz lag ab Juni 2025 bei 2,00 %, wurde im Juni 2026 auf 2,25 % und am 10. September 2026 um weitere 25 Basispunkte angehoben. Seit 16. September 2026 gelten 2,50 % für die Einlagefazilität, 2,65 % für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte und 2,90 % für die Spitzenrefinanzierungsfazilität. Für kreditfinanzierte Immobilien- und Hotelprojekte bedeutet das gegenüber dem Tief von Mitte 2025 wieder etwas straffere Finanzierungsbedingungen. Baukosten und zurückhaltende Kreditvergabe bleiben zusätzlich belastend. „Das von der EPH Group AG adressierte Premium- und Luxussegment profitiert dabei von der weiterhin positiven touristischen Nachfrageentwicklung, sofern die touristische Nachfrage trägt.“

Die touristische Nachfrage in Österreich entwickelte sich 2025 und im bisherigen Jahresverlauf 2026 insgesamt positiv. Statistik Austria folgend entfielen auf das Kalenderjahr 2025 157,29 Mio. Nächtigungen (+1,9 %) und 48,17 Mio. Ankünfte (+3,1 %) – ein neuer Höchstwert. Die Sommersaison 2025 (Mai bis Oktober) kam auf 83,42 Mio. Nächtigungen, die Wintersaison 2025/26 (November 2025 bis April 2026) auf 74,27 Mio. Nächtigungen (+2,6 %) und damit ebenfalls auf einen Rekord. Von Jänner bis Juli 2026 wurden

nach vorläufigen Ergebnissen 96,46 Mio. Nächtigungen registriert, um 1,8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Auf die Monate Mai bis Juli 2026 entfielen 41,87 Mio. Nächtigungen (+3,2 %); dies war für diesen Zeitraum ein neuer Höchstwert.

Im Juli 2026 verzeichneten die von Statistik Austria gemeinsam ausgewiesenen und für die EPH maßgeblichen 4- und 5-Sterne-Betriebe 5,94 Mio. Nächtigungen (+3,9 % gegenüber Juli 2025) und damit die meisten Nächtigungen unter den einzeln ausgewiesenen Unterkunftsarten.

4.2. Risikobericht

4.2.1. Wesentliche Chancen und Risiken für das zweite Halbjahr 2026

Die Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität stellt einen wesentlichen Schwerpunkt der Finanzplanung der EPH Group AG dar. Die ausstehenden Anleihen von EUR 13,150 Mio. führen zu laufenden Zinszahlungen. Auf Grundlage der aktuellen Liquiditätsplanung sowie der bereits vereinbarten und geplanten Finanzierungsmaßnahmen liegt zum Zeitpunkt der Aufstellung eine positive Fortbestehensprognose vor. Nach dem Abschlussstichtag wurde im Zusammenhang mit der geplanten Anleihe 2026 ein Mittelzufluss von insgesamt EUR 703.000 verbindlich vereinbart. Darüber hinaus hängt die weitere Liquiditätsentwicklung insbesondere von der erfolgreichen Umsetzung der geplanten Finanzierungsmaßnahmen und Projektverwertungen ab.

Weitere wesentliche Risiken bestehen insbesondere in möglichen Verzögerungen bei Widmungs- und Genehmigungsverfahren, der Verfügbarkeit von Projektfinanzierungen, der Entwicklung der Entwicklungs- und Baukosten sowie der Verwertbarkeit von Beteiligungen, Ausleihungen und Projekten.

Chancen ergeben sich insbesondere aus der Weiterentwicklung der bestehenden Projektpipeline, der Verwertung von Projekten sowie der Umsetzung der vorgesehenen Finanzierungsmaßnahmen.

4.2.2. Risikomanagement

Die EPH Group AG befasst sich laufend mit der Identifikation, Steuerung und Begrenzung der mit ihrer Geschäftstätigkeit verbundenen Risiken. Die hierfür bestehenden Prozesse und internen Kontrollmaßnahmen werden entsprechend der wachsenden Anzahl und Komplexität der Projekte fortlaufend weiterentwickelt

Projektauswahl und Due Diligence

Vor wesentlichen Erwerbsentscheidungen prüft die Gesellschaft die technischen, rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Risiken in einem Umfang, der sich nach Art und Entwicklungsstand des jeweiligen Projekts richtet; bei Bedarf werden externe Berater beigezogen.

Entwicklungskosten

Zur Begrenzung von Kostenrisiken wird das Projektcontrolling laufend weiterentwickelt. Hierzu zählen insbesondere regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche und eine strukturierte Berichterstattung über Projektkosten, Budgetabweichungen und absehbare Mehrkosten. Soweit dies wirtschaftlich und vertraglich möglich ist, werden Festpreis- oder GMP-Vereinbarungen mit Projektpartnern abgeschlossen.

Regulatorische und Genehmigungsrisiken

Die EPH Group AG arbeitet frühzeitig und eng mit Behörden und Gemeinden zusammen, um regulatorische Risiken zu reduzieren. Bei rechtlichen Fragen und Genehmigungsverfahren zieht die Gesellschaft projektbezogen externe Beratung hinzu. Projektkonzepte werden so gestaltet, dass sie genehmigungsfähig sind und bei Veränderungen flexibel angepasst werden können.

Unternehmenssteuerung und interne Kontrollen

Die EPH Group AG baut ihr internes Kontrollsystem sowie das regelmäßige Finanz- und Projektberichtswesen kontinuierlich aus, um Projekt-, Kosten- und Liquiditätsrisiken frühzeitig zu erkennen, Entscheidungsgrundlagen bereitzustellen und eine angemessene Berichterstattung an den Aufsichtsrat sicherzustellen.

Finanzierung und Liquidität

Die EPH Group AG verfolgt eine Diversifikation ihrer Finanzierungsquellen, insbesondere durch Eigenkapitalmaßnahmen, Anleihen, Bankfinanzierungen, Projektpartner und Projektveräußerungen. Die Liquiditätsüberwachung und -planung wird laufend weiterentwickelt.

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 Tourismismärkte werden laufend analysiert, um Projektplanungen entsprechend anzupassen.

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.

4.3. Entwicklung der Gesellschaft

4.3.1. Entwicklung des Ergebnisses

Die 2023 gegründete Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2026 keine nennenswerten operativen Umsätze aus fertiggestellten Hotelbetrieben erzielt. Das Ergebnis wird von Projektentwicklung, Kapitalmarktmaßnahmen und dem Zinsdienst der Anleihen bestimmt.

Im ersten Halbjahr 2026 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 1.598k (2025 -1HJ-: EUR 442k) entstanden. Das Ergebnis nach Steuern für das erste Halbjahr 2026 beträgt EUR - 2.085k (2025 -1HJ-: EUR - 1.084k).

	1. HJ 2026 TEUR	1. HJ 2025 TEUR	+/- TEUR	%
Umsatzerlöse	142	0	142	k. A.
Betriebsleistung	142	0	142	k. A.
Rohertrag I	142	0	142	k. A.
Personalaufwand				
Löhne und Gehälter	66	0	66	k. A.
soziale Aufwendungen	9	0	9	k. A.
	74	0	74	k. A.
Rohertrag II	67	0	67	k. A.
sonstige betriebliche Aufwendungen	1.598	442	1.156	261,5
Finanzerträge				
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46	0	46	k. A.
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	20	3	15,0
	68	20	48	240,0
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-1.462	-422	-1.040	246,4
Abschreibungen	1	0	1	k. A.
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-1.464	-422	-1.042	246,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	618	662	-44	-6,6
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-2.081	-1.084	-997	92,0
Steuern vom Einkommen	4	0	4	k. A.
Halbjahresfehlbetrag	-2.085	-1.084	-1.001	92,3

4.3.2. Investitionsbereich

Im ersten Halbjahr 2026 gründete die EPH Group AG die EPH BGL GmbH als hundertprozentige Tochtergesellschaft und leistete Finanzierungsbeiträge an verbundene Unternehmen. Die Entwicklung der Beteiligungen und Ausleihungen ist im Anhang dargestellt.

4.3.3. Finanzierungsbereich

Die Finanzanlagen stiegen von EUR 5.599.975,54 zum 1. Januar 2026 auf EUR 5.905.707,61 zum 30. Juni 2026. Der Zugang von EUR 305.732,07 betrifft Kapitalerhöhungen in verbundenen Unternehmen (EPH BGL, Stellara) im Ausmaß von EUR 180.000,00. Ausleihungen an verbundene Unternehmen erhöhten sich um EUR 90.679,58 auf EUR 428.461,36. Beteiligungen (EUR 4.004.750,00) blieben unverändert und Ausleihungen an Beteiligungsunternehmen stiegen um EUR 35.052,49 auf EUR 1.255.496,25. Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betrugen EUR 1.455,67

Die EPH Group weist zum 30.06.2026 ein negatives Eigenkapital iHv EUR - 6.217.076,75 aus (zum 31.12.2025: EUR - 4.132.304,56). Die Summe der Verbindlichkeiten zum 30.06.2026 beläuft sich auf EUR 13.410.111,23 (zum 31.12.2025: 12.099.776,17). Davon entfallen EUR 13.150.000,00 (2025: EUR 11.870.000,00) auf ausgegebene Anleihen. Die Beurteilung der Fortführung und der insolvenzrechtlichen Überschuldung ist im Anhang erläutert.

Die Anleihen bleiben das zentrale Fremdfinanzierungsinstrument. Zinsen (10 % p. a., monatliche Auszahlung) prägen das Finanzergebnis. Wesentliche neue Bankverbindlichkeiten auf Ebene der AG sind im Halbjahr nicht entstanden.

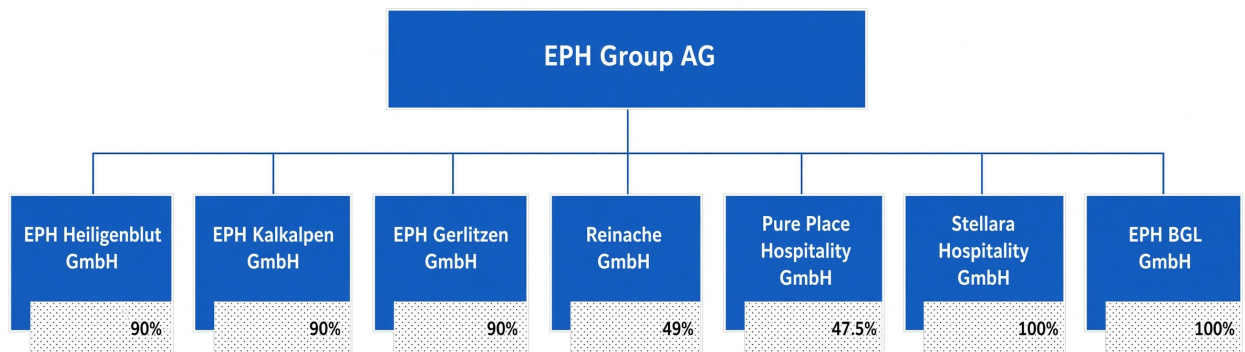
4.3.4. Personal- und Sozialwesen

Die EPH Group AG beschäftigte im ersten Halbjahr 2026 neben den gesellschaftsrechtlichen Organen keine Arbeitnehmer. Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer betrug 0. Vorstand war Herr Alexander Lühr (CEO). Mit Wirkung zum 1. Mai 2026 wurde Frau Mag. Yasmin Wilfling, LL.M., für die Dauer von zwei Jahren zum weiteren Mitglied des Vorstands bestellt. Das Mandat von Herrn Lühr wurde im März 2026 bis zum 1. April 2027 verlängert. Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten im Berichtszeitraum keine Vorschüsse oder Kredite; für sie wurden keine Haftungen übernommen. Die im verkürzten Abschluss ausgewiesene Rückstellung für nicht konsumierte Urlaube in Höhe von EUR 2.908,07 betrifft Ansprüche der Organe.

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 in Bestand. Die Gesellschaft hat keine Derivate eingesetzt.

4.4.2. Vermögenslage

	30.06.2026 TEUR	31.12.2025 TEUR	+/- TEUR	%
kurzfristiges Umlaufvermögen				
sonstige Forderungen	164	193	-29	-15,3
flüssige Mittel	1.205	2.191	-986	-45,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0	21	-21	-100,0
	1.368	2.404	-1.036	-43,1
kurzfristiges Fremdkapital				
kurzfristige Rückstellungen	90	48	43	90,3
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	0,0
Lieferverbindlichkeiten	46	72	-26	-36,0
sonstige Verbindlichkeiten	214	158	56	35,8
	351	277	73	26,4
Working Capital (Netto-Umlaufvermögen)	1.018	2.127	-1.109	-52,1
Anlagevermögen				
Immaterielles Vermögen	7	8	-1	-11,1
Sachanlagen	2	3	-1	-20,0
Finanzanlagen	5.906	5.600	306	5,5
	5.915	5.611	304	5,4
langfristiges Fremdkapital				
Anleihen	13.150	11.870	1.280	10,8
Reinvermögen (Eigenkapital)	-6.217	-4.132	-2.085	50,5
Grundkapital	1.000	1.000	0	0,0
Bilanzverlust	-7.217	-5.132	-2.085	40,6
Summe Eigenkapital	-6.217	-4.132	-2.085	50,5
Summe Fremdkapital	13.501	12.147	1.353	11,1
Bilanzsumme	7.283	8.015	-732	-9,1

4.4.3. Finanzlage

	30.06.2026	31.12.2025	31.12.2024
Nettoverschuldung	11.945.184	9.679.586	7.194.754

4.5. Wesentliche Ereignisse nach dem 30. Juni 2026

Nach dem Halbjahresstichtag wurde das öffentliche Angebot im Rahmen der laufenden Barkapitalerhöhung bis zum 30. November 2026 verlängert. Aus dem angebotenen Emissionsvolumen ergibt sich kein gesicherter Mittelzufluss; maßgeblich sind wirksame Zeichnungen und die nach den Angebotsbedingungen

tatsächlich verfügbaren Mittel.

Die Gesellschaft bereitete nach dem 30. Juni 2026 die Ausgabe einer weiteren Unternehmensanleihe vor. Im September 2026 wurde im Zusammenhang mit der geplanten Anleihe 2026 eine verbindliche Vereinbarung über die Zeichnung von Schuldverschreibungen abgeschlossen, womit sich ein vereinbarter Mittelzufluss von insgesamt EUR 703.000 ergibt.

Ebenso im September 2026 unterzeichnete die EPH BGL GmbH Kaufverträge für Liegenschaften des geplanten Resort-Projekts Lutzmannsburg. Der Erwerb steht insbesondere unter den vertraglich vereinbarten Bedingungen betreffend Umwidmung und rechtskräftige Baubewilligung. Ein entsprechender Liegenschaftserwerb war zum 30. Juni 2026 nicht im verkürzten Abschluss erfasst.

Die weitere Liquiditätsentwicklung ist im Risikobericht und im Anhang dargestellt.

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.

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 schwerpunktmäßig 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

Die EPH Group AG beabsichtigt, ihre Marktposition durch die Weiterentwicklung ihrer bestehenden Projektpipeline sowie die Prüfung weiterer Investitions- und Kooperationsmöglichkeiten schrittweise auszubauen

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 gering zu halten, 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 bereitet eine weitere Unternehmensanleihe vor. Die hierdurch zufließenden Mittel sollen zur Stärkung der Liquidität dienen und zur Finanzierung der Projektentwicklungen eingesetzt werden. Im Zusammenhang mit dieser Anleihe wurde nach dem Abschlussstichtag bereits eine verbindliche Zeichnungsvereinbarung abgeschlossen, aus der sich ein vereinbarter Mittelzufluss von insgesamt EUR 703.000 ergibt.

2. Barkapitalerhöhungen

Die im Berichtszeitraum begonnene Barkapitalerhöhung wird fortgeführt. Höhe und Zeitpunkt der daraus tatsächlich verfügbaren Mittel hängen von wirksamen Zeichnungen und dem weiteren Ablauf des Angebots ab.

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

Die Gesellschaft beabsichtigt grundsätzlich Projekte nach Erreichen der Baureife zu veräußern. Eine Eigenrealisierung wird bei tragfähigen wirtschaftlichen und finanziellen Bedingungen bzw. besonders attraktiven Opportunitäten in Betracht gezogen. Dies reduziert den Finanzierungsbedarf erheblich, da die kostenintensive Bauphase entfällt.

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.



Alexander Lühr

.....
Datum, Unterschrift des Vorstands

