LAGEBERICHT

Palmers Immobilien SE

zum 30. Juni 2025

1. Wirtschaftsbericht

1.1. Erläuterung zu Geschäfts- u. Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr in den Bereichen Vermietung von Wohn-, Büro- und Geschäftsimmobilien sowie der Entwicklung von Wohnimmobilien tätig.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Vermieter von Liegenschaften mit geringem Fremdkapitaleinsatz sind weiterhin als gut zu bezeichnen.

Mietwohnungen werden in allen Lagen relativ gut nachgefragt, wobei Ballungszentren bevorzugt werden. Hingegen sind die Kaufpreise im Wohnungssegment stagnierend bis leicht sinkend.

Geschäftslokale in guten bis sehr gute Lagen sind zwar ebenfalls laufend vermietbar, Nebenlagen und Großflächen verzeichnen Nachfrage- und somit Mietzinsrückgänge. Zahlreiche Mieter im Einzelhandel verzeichnen sinkende Umsätze und Insolvenzen von gewerblichen Mietern nehmen zu.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist stabil, denn Home Office wurde mehr eine Ergänzung als ein Ersatz zur konventionellen Büronutzung. Einige Mieter evaluieren Ihren Flächenbedarf und passen diesen an. Wurden in vergangenen Jahren Altbauobjekte leichter als Büro vermietet, so wendet sich dieses Blatt zugunsten der Wohnnutzung.

1.2. Analyse des Geschäftsverlaufes, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Gesellschaft bzw. ihre Tochtergesellschaften die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios auf hohem Niveau stabilisieren.

Durch Investitionen in die vorhandene Substanz in Form von Wohnungssanierungen, Büromodernisierungen und Attraktivierung von Geschäftslokalen wird einerseits die Ertragskraft des Unternehmens weiter verstärkt und andererseits der bestehende Substanzwert erhöht. Weiterhin gute Vermietungslage, vor allem im Wohnsegment, führen zu einer stabilen Ertragslage, wobei im abgelaufenen Jahr der Leerstand auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten wurde.

Im Einzelhandel ist vermehrt eine steigende Dynamik festzustellen und auch hier waren entsprechende Nachvermietungen zu attraktiven Mieten möglich.

Die Projektentwicklung wurde im Lichte hoher Grundstückspreise und Baukosten als auch Zukäufe von neuen Ertragsliegenschaften wurden zugunsten der Kredittilgung und höherer Ausschüttungen zurückgefahren.

1.3. Analyse und Erläuterung der finanziellen Leistungsindikatoren

1.3.1. Ertragslage

Die Gesellschaft konnte im Jahr 2024/2025 ein Ergebnis vor Steuern iHv. T€ 23.676 (VJ T€ 22.201) erzielen, wobei im abgeschlossenen Geschäftsjahr aufgrund der Verschmelzung der „P" Beteiligungs GmbH zusätzliche Einnahmen iHv. rund T€ 2.000 bzw. ein zusätzliches Ergebnis vor Steuern iHv. rund T€ 1.000 erzielt wurden und dies im Vergleich zum Vorjahr berücksichtigt werden muss.

Die Hauptmieteinnahmen sind inkl. den aus der Verschmelzung zugegangenen Liegenschaften um rd. +7,18 % (VJ 10,6 %) gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

1.3.2. Vermögenslage

Das Unternehmen weist eine buchmäßige Eigenmittelquote (Eigenkapital/Gesamtkapital x100) von rd. 71% (VJ 78%) aus. Die Anlagenintensität (Anlagevermögen/Gesamtvermögen

x100) beträgt rd. 95% (VJ 93%). Im Anlagevermögen sind erhebliche stille Reserven enthalten.

1.3.3. Finanzlage

Der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit beträgt T€ 24.039 (VJ T€ 23.449).
Der Netto-Cash Flow aus der Investitionstätigkeit beträgt T€ -7.328 (VJ -3.112).
Der Netto-Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit T€ -16.996 (VJ T€ -19.569).

Das Working Capital ist zwar zum Bilanzstichtag wie auch in den Vorjahren negativ, wird jedoch durch den laufenden Cash Flow, vorhandene Kreditlinien bzw. jederzeit kurzfristig verfügbare Kreditfinanzierungen gedeckt.

2. Risikobericht

2.1. Allgemeine Risiken

Als Vermieter von Wohn- und Gewerbeflächen ist das Unternehmen im Wesentlichen dem Leerstandrisiko und dem Ausfallsrisiko des Bestandszinses ausgesetzt.

Aufgrund der Breite des Portfolios besteht jedoch kein Klumpenrisiko, vorübergehende Leerstände aufgrund von Mieterwechsel können - allein schon aufgrund der überwiegend guten bis sehr guten Lagen - auf geringem Niveau gehalten werden.

Dem Ausfallsrisiko von Mietzahlungen wird durch Bonitätsprüfungen bei Neuvermietungen, einem straffen Mahnwesen sowie Vereinbarung entsprechender Sicherheiten begegnet.

Bekannte Risiken wurden durch entsprechende Rückstellungen bzw. Wertberichtigungen berücksichtigt.

2.2. Risiken bezüglich originäre und derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft selbst ist keinem Währungsrisiko ausgesetzt, da sämtliche Verbindlichkeiten in Euro notieren. Die Expansion in den GBP Raum über Tochterunternehmen führt in diesem Bereich entsprechend zu Währungsrisiken, welche jedoch aufgrund des relativen Volumens überschaubar sind und der Wechselkurs EUR/GBP bislang stabil verlaufen ist.

Die Gesellschaft verfügt über keine derivativen Finanzinstrumente.

Die Bankverbindlichkeiten im Ausmaß von T€ 46.627 (VJ T€ 23.727) wurden nach einem gemischten Laufzeitenmix (kurz- bis mittelfristig) ausgerichtet und unterliegen teilweise einer variablen sowie einer fixen Verzinsung. Die Bankverbindlichkeiten sind im abgelaufenen Geschäftsjahr überwiegend aufgrund einer Verschmelzung aber auch aufgrund von Ausschüttungen angestiegen.

Die Gesellschaft verfügt über Barreserven, einen positiven Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit sowie nicht ausgenutzte Kreditlinien für Rückzahlungen bzw. weitere Investitionen.

2.3. Prognosebericht

Die vom Verwaltungsrat genehmigte Planungsrechnung für das Wirtschaftsjahr 2025/2026 sieht ein Ergebnis vor Steuern von T€ 24.336 und ein Jahresergebnis nach Steuern von T€ 18.738 vor. Der Cash Flow nach Steuern (Jahresüberschuss zuzügl. Afa) wurde mit T€ 25.207 geplant.

2.4. Forschungs- und Entwicklungsbericht

Als Vermieter von Immobilien wird keine nennenswerte Forschung und Entwicklung betrieben.

2.5. Zweigstellenbericht

Es bestehen keine operativen Zweigniederlassungen.

Mag. Gernot Essl, MBA
Geschäftsführender Direktor

Wien, am 15. Oktober 2025