Lagebericht des Vorstands

Im fünzehnten vollständigen Geschäftsjahr seit ihrer Gründung am 8. Oktober 2007 widmete sich die PPP Land Investment AG weiterhin der Vorbereitung von angestrebten Umwidmungen von den Kerngrundstücken im Portfolio und dem Verkauf anderer landwirtschaftlicher Flächen.

Im Jahr 2024 wurden keine Grundtücke verkauft, der kumulierte Grundbesitz der Gesellschaft beträgt zum 31. 12. 2024 circa 14 Hektar, alle befinden sich in Tschechien. Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt weiterhin € 629.000,-.

Rückblick Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2023

Bei der ordentlichen Hauptversammlung zum Geschäftsjahr 2023 wurde der Jahresabschluss 2023 beschlossen, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet. Das Kapital belief sich zum Zeitpunkt der Hauptversammlung auf EUR 629.000.- (629 Aktien auf Namen).

Geschäftsjahr 2024

Mit Ende des Geschäftsjahres beliefen sich die ausstehenden Darlehen der PPP Land Investment AG an die 100%-ige Tochtergesellschaft PPP Real Estate s.r.o. per 31. 12. 2024, inklusive Zinsen, auf € 476 135,10 (2023: € 435 531,61) und die ausstehenden Darlehen der PPP Land Investment AG an die 100%-ige Tochtergesellschaft Condominium Vltava s.r.o. per 31. 12. 2024, inklusive Zinsen, auf € 103 023,72 (2023: € 97 177,12). Die liquiden Finanzmittel belaufen sich auf € 3 841,60 (2023: € 4 131,38). Im Berichtsjahr verzeichnet die Gesellschaft einen Jahresgewinn von € 16 351,74 (2023: € 16 942,24). Der Bilanzverlust beläuft sich auf € -136 958,04 (2023: €-153 309,78). Der Bilanzverlust ist auf das Geschäftsmodell „Land-Banking" zurückzuführen, bei dem Erträge erst nach einigen Jahren durch Verkauf von Grundstücken entstehen. Der Verlust erklärt sich daher aus Kosten der Unternehmensführung, Gebühren und Abgaben und aus der Wertberichtigung des Darlehens gegen die Tochtergesellschaft (€ 200.000), die 2019 als buchhalterische Vorsichtsmaßnahme gebildet wurde.

Das Eigenkapital der PPP Land Investment AG ist voll investiert. Als Projektlaufzeit werden 10+ Jahre angenommen. 2014 und 2021 konnte die Werthaltigkeit des Business Plans durch die Verkäufe aus dem Portfolio bestätigt werden. Ein Nachhinken des IST-Standes gegenüber der Projektplanung gibt es im Bereich der Gemeinde Nove Mlyny, wo die Umwidmung weiterer Grundstücke durch den

langwierigen Instanzenweg länger dauert als ursprünglich angenommen. Im Jahr 2016 wurden Parzellen in dem Gebiet von Nove Mlyny ausgewählt, die nicht auf eine Umwidmung zählen können, und wurden am Markt angeboten. Eines der Grundstücke wurde verkauft. In den Jahren 2017 -2020 wurde keine weiteren Parzellen für den angebotenen Preis verkauft. Im 2021 wurden insgesamt cca 16 Hektar der Grundstücke verkauft. Es ging einerseits um die Grundstücke von rein agrarischer Bedeutung ohne Chance auf Umwidmung, andererseits um die landwirtschaftlichen Flächen in der zweiten Reihe vom Damm, die komplettere Einheiten bilden, bei denen eine Umwidmumg erst viel später zu erwarten ist.

Die tschechische Wirtschaft erholte sich im Jahr 2024 mit einem realen BIP-Wachstum von 1,1 %, getragen hauptsächlich durch den privaten Konsum. Das Wachstum wurde jedoch durch eine schwächelnde Investitionsbereitschaft und ein herausforderndes externes Umfeld, insbesondere eine schwache Nachfrage aus Deutschland, gebremst. Weniger positiv entwickelte sich die Investitionstätigkeit: Unternehmen investierten insgesamt 1,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Die Inflation bewegte sich 2024 mit einer durchschnittlichen Jahresrate von 2,4 % und soll sich 2025 bei rund 2,6 % stabilisieren.

Der tschechische Immobilienmarkt zeigte 2024 eine deutliche Preissteigerung, insbesondere bei Neubauwohnungen, was mit einer hohen Nachfrage, einem Mangel an neuem Wohnraum und einem zunehmenden Vertrauen internationaler Käufer zusammenhängt. Trotz dieser Entwicklung bleiben Wohnraum in den Städten für viele unbezahlbar, was durch die staatliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus adressiert werden soll. Die Grundstückspreise in der Tschechischen Republik stiegen im Jahr 2024 ach, unterschiedlich je nach Art des Grundstücks und Lage. Der durchschnittliche Marktpreis für landwirtschaftliche Flächen stieg auf 360.360 CZK/ha (36 CZK/m²), während sich der Markt für Bauland im Vergleich zu 2023 wieder belebte und die Preise in einigen Regionen auf das Niveau von Anfang 2023 zurückkehrten. Die höchsten Preise für Bauland wurden in den Regionen Mittelböhmen und Südmähren gemeldet, die niedrigsten hingegen in den Regionen Vysočina und Mähren-Schlesien.

Wichtige Informationen zu den Grundstückspreisen im Jahr 2024:

- Landwirtschaftliche Flächen: Der durchschnittliche Marktpreis für das gesamte Jahr 2024 betrug 360 360 CZK/ha (36 CZK/m²), was einen Anstieg gegenüber 2023 bedeutet. Die amtlichen Preise für das Jahr 2024 sind niedriger und betragen 7,13 CZK/m² (für das Jahr 2025 sind es 7,12 CZK/m²), dienen jedoch hauptsächlich zur Berechnung der Grundsteuer.

- Baugrundstücke: Die Preise für Baugrundstücke in der Umgebung von Prag kehrten auf das Niveau von Anfang 2023 zurück und lagen 2024 bei etwa 6.500 CZK/m². Die Preise in Prag selbst gingen 2024 eher leicht zurück und lagen bei etwa 14.000 CZK/m². Regionale Unterschiede (Baugrundstücke): Am teuersten: Mittelböhmen (durchschnittlich 3.600 CZK/m²) und Südmähren (durchschnittlich 2.900 CZK/m²). Am günstigsten: Vysočina (durchschnittlich 1.600 CZK/m²) und Mähren-Schlesien (durchschnittlich 1.800 CZK/m²).

Die PPP Land Investment AG verfolgte im Geschäftsjahr 2024 keine Forschungsziele. Das Unternehmen wird auch in Zukunft keine Forschung betreiben und nur bedingt Projektentwicklungen eigenständig vorantreiben, da sämtliche operative Aufgaben Investitionen betreffend an den Investmentmanager ausgelagert sind. Im Jahr 2024 wurden keine Grundstücke verkauft.

Das Unternehmen sichert Währungsrisiken bei Investitionen in Zentral- und Osteuropa bewusst nicht ab. Derzeit betrifft dies ausschließlich Positionen, die in tschechischen Kronen bewertet sind. Investmententscheidungen und deren laufende Kontrolle sind an den Investmentmanager ausgelagert.

Weitere Entwicklung des bestehenden Besitzes durch Umwidmungen und/oder Parzellierungen:
Die Regionalverwaltung der Gemeinde Přítluky (Nové Mlýny) hat schon vor sechs Jahren den Prozess zur Neuregelung der Grundstückswidmungen im Gemeindegebiet gestartet. Die PPP Land Investment AG hat im Februar 2016 ihre Wünsche eingebracht. Die Gesellschaft ist regelmäßig mit den maßgebenden Personen in Kontakt (hauptsächlich mit dem Stadtbüro in Břeclav, Abt. Gebietsplanung) und versucht die Entwicklungen voranzutreiben. Im Sommer 2019 hat die weitere Phase der Umwidmung begonnen, die die Anforderungen der einzelnen Eigentümer berücksichtigte. Der Prozess ist von mehreren öffentlichen Stellen beeinflusst und jede Behörde hat ihre Fristen und Möglichkeiten den Prozess zu verlängern oder einen Schritt zurückzugehen. Gerade bei der Umwidmung im Gebiet Nové Mlýny passiert es leider zu oft und ist von uns nicht beeinflussbar. In der Zeit der Covid-Krise wurde der Prozess de facto gestoppt. Der Bürgermeister von Přítluky, der vielleicht der Einzige war, der etwas mehr als die anderen versuchte, den Wechsel durchzusetzen, hatte eine sehr ernste gesundheitliche Komplikation im Jahr 2021, die es ihm unmöglich machte, seine Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen. Im Herbst 2022 fanden Wahlen statt und die neue Gemeindeführung, mit dem wir im Kontakt sind, beobachtet die Situation, und Informationen zufolge hat eine Lösung Priorität, aber es ist noch ein langer Weg. Die letzten Entwicklungen deuten darauf hin, dass die weitere Nutzung von Land in dem untersuchten Gebiet von der Ausarbeitung einer „Gebietsstudie" abhängig sein wird, die die gesamte Umgebung abdeckt. Die Studie soll von allen Eigentümern

durchgeführt werden, was praktisch unmöglich umzusetzen ist. Eine Lösung wäre, dass die weitere Entwicklung des Gebiets von einem größeren Investor übernommen wird, der in der Lage wäre, das gesamte Gebiet zu verwerten. Gespräche mit einem österreichischen Investor wurden schon abgehalten. Bisher haben wir keinen geeigneten Kandidaten gefunden. Wir werden weiter ständigem Kontakt mit dem Gemeindeamt stehen. Wir beobachten die Situation und reagieren auf alle Schritte der Gemeinde und der beteiligten Behörden. Auf dem Gelände, das nur wenige Dutzend Meter von einem unserer Grundstücke entfernt ist, wird bald ein Erholungsgebiet entstehen. Wir haben bereits Kontakt mit dem Eigentümer. Der Druck, das Gebiet zu entwickeln, wird bestätigt. Die Bebauung ist bereits durch den bisherigen Flächennutzungsplan erlaubt.

Der Prozess der Umwidmung in dem Erholungsgebiet von Nové Mlýny dauert leider viel länger als wir erwartet haben. Wir gehen aber weiterhin davon aus, dass nach der Umwidmung, der Preis aller betroffenen Parzellen steigen wird. Die Lage ist sehr begehrt und die aktuellen Restriktionen, die eine Bebauung verhindern steigern die Nachfrage nach Bauland. Wir verfolgen alle Schritte, um den Preis der Baugrundstücke zu maximieren. Gleichzeitig arbeiten wir aber auch aktiv mit dem Stadtbüro in Břeclav, Abt. Gebietsplanung an einer möglichen Erweiterung der Nutzung des Grundstücks Nr. 183/150 (Fläche von 9.500 m2), sodass das Grundstück ohne Umwidmung einen höheren Wert bekommt. Es ist offensichtlich, dass auch die Beamten die ganze Sperrsituation schon sehr satthaben und auch jede „Lösung" begrüßen.

Zudem bieten wir seit dem vorletzten Sommer beide Kerngrundstücke zum Verkauf an, bisher konnten keine ernsthaften Interessenten gefunden werden.

Unsere Bemühungen richten sich daher weiterhin auf zwei Bereiche - durch ständige Kommunikation mit den Behörden und Eigentümern von den Nachbar-Parzellen versuchen wir Kerngrundstücke so gut wie möglich zu verwerten, und wir versuchen aktiv, sie zu einem Preis zu verkaufen, der unserer Meinung nach der Attraktivität des Landes entspricht. Von beiden Grundstücken, die sich neben dem Damm befinden, ist ein wunderbarer Blick auf die beiden Burgen – Sirotčí Hrádek und Děvičky. In Mähren gibt es nicht viele solcher Orte, daher glauben wir trotz der Schwierigkeiten mit dem langsamen Exit, dass ein noch längeres Halten der Investition in den gegenwärtigen turbulenten Zeiten nicht unbedingt eine schlechte Option ist.

Wien, am 6.11.2025, Paul G. Putz, Alleinvorstand

