L A G E B E R I C H T

zum Jahresabschluss 31.12.2025

1 Allgemeines und Geschäftsverlauf:

Die Park Invest GmbH ist eine österreichweit tätige Immobilienentwicklungs- und Immobilienverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Guntramsdorf in Niederösterreich. Die Unternehmenstätigkeit liegt vor allem im Ankauf und der Entwicklung von Immobilien und Grundstücken sowie der Vermietung von Objekten in den Bereichen Retail, Wohnimmobilien, Büro und Logistik.

Es dürfte trotz des weiterhin anhaltenden Krieges zwischen Russland und der Ukraine sowie die damit verbundenen Auswirkungen nunmehr nach einer zweijährigen Rezession zu einem moderaten Wirtschaftswachstum 2025 in Österreich kommen (+0,6 %; Quelle: WIFO-Konjunkturprognose[1]).

Im Hinblick auf den österreichischen Immobilienmarkt zeigen sich nach zwei schwierigen Jahren 2025 erste Anzeichen einer Stabilisierung bezogen auf den Eigentumsmarkt. Dies, vor allem auch begründet mit den sinkenden Zinsen. Die Lage wird jedoch weiterhin als angespannt beschrieben insbesondere bezüglich des Wohnungsmarktes (Quelle: ÖVI[2]).

Vor allem aufgrund des gefächerten Immobilienportfolios sowie den stabilen Bestandsverhältnissen konnte die Park Invest GmbH diese leicht positiven Markttendenzen grundsätzlich für sich nutzen und den Umsatz im Berichtsjahr wiederum leicht steigern. Die Steigerung resultiert dabei aus den inflationsbedingten Indexierungen der laufenden Bestandseinnahmen aus sämtlichen Kategorien, wie Büros, Logistik, Einzelhandelsflächen, Wohnimmobilien, etc.

Die Leerstandquote blieb mit 1,6 % (2024 1,7 %) stabil.

Es wurden im Berichtsjahr mehrere Liegenschaftsveräußerungen, sowohl im Wohn- als auch im Liegenschaftsbereich, vollzogen. Es kam dadurch zu positiven Auswirkungen auf die Ertragslage. Im Hinblick auf die Stabilisierungen des Immobilienmarktes wurden auch Ankäufe im Gewerbebereich vollzogen. Darunter insbesondere auch ein Fachmarktzentrum im Bezirk Neunkirchen in Niederösterreich mit einer Nutzfläche von rund 1.800 m². Dies dient vor allem auch der Abrundung des Immobilienportfolios sowie der damit verbundenen Risikostreuung.

2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen:

Es ist auch im Jahr 2025 die Wirtschaftslage und Entwicklung in Österreich von verschiedenen wirtschaftlichen als auch geopolitischen Faktoren geprägt. Dabei sind insbesondere die anhaltenden Auswirkungen durch den Russland-Ukraine-Krieg, die weiterhin erhöhten

[1]https://www.wifo.ac.at/news/iran-krieg-gefaehrdet-die-konjunkturerholung/
[2]https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20251217_OTS0124/immobilienmarkt-oesterreich-2025-erholung-mit-angezogener-handbremse

Energiepreise sowie ein gesamtwirtschaftliches gesteigertes Preisniveau zu nennen, welche das wirtschaftliche Umfeld beeinflussen.

Im Hinblick auf die Zinslandschaft war im Berichtsjahr 2025 eine als moderat locker zu bezeichnende Geldpolitik zu beobachten. Es führten die ersten Zinssenkungen zu einer schrittweisen Verbesserung der Finanzierungsbedingungen, wobei das Zinsniveau dennoch im historischen Vergleich als erhöht zu sehen ist.

In Bezug auf die Immobilienbranche zeigte sich eine vorsichtige Stabilisierung der Marktbedingungen, wie bereits zuvor ausgeführt.

Bezüglich des Bruttoinlandsproduktes wird in Österreich für 2026 ein Anstieg um 0,6%[3] prognostiziert.

Wirtschaftswachstum in %*	2026 f	2025	2024
Österreich	0,6	0,6	-0,7
Deutschland	0,6	0,2	-0,5
Italien	0,5	0,5	0,8
Zentral- und Osteuropa	2,0	2,0	3,8
USA	2,1	2,8	2,9
Welt	3,1	3,4	3,4

* Das Wachstum der Länder Österreich, Deutschland, Italien wird dem Frühjahrsprognose 2026 der Europäischen Union entnommen. Das Wachstum des Zentral- und Osteuropas, der USA, sowie das weltweite Wachstum wird dem World Economic Outlook des Internationalen Währungsfonds vom April 2026 entnommen. Die Vorjahresdaten wurden auf Basis der vorliegenden Berichte aktualisiert.

[3] https://www.wifo.ac.at/news/iran-krieg-gefaehrdet-die-konjunkturerholung/

3 Finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen):

3.1 Kennzahlen zur Ertragslage:

3.1.1 Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT):

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern entspricht dem um den Zinsaufwand korrigierten Ergebnis vor Steuern.

in EUR	2025	2024
Ergebnis vor Steuern	5.401.566	7.882.175
+/- Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.658	39
EBIT	**5.405.224**	**7.882.214**

3.1.2 Umsatzrentabilität (ROS):

in EUR	2025	2024
EBIT	5.405.224	7.882.214
Umsatzerlöse	13.203.939	15.333.672
Umsatzrentabilität	**40,9%**	**51,4%**

3.1.3 Kapitalrentabilität:

Zur Berechnung der Rentabilität wird der Durchschnitt des Kapitalbestands am Beginn und Ende des Geschäftsjahres herangezogen. Werte in EUR.

Bezogen auf das Eigenkapital:

in EUR	2025	2024
EBIT	5.405.224	7.882.214
Durchschnittliches Eigenkapital	157.693.479	159.459.526
Eigenkapitalrentabilität	**3,4%**	**4,9%**

Bezogen auf das Gesamtkapital:

in EUR	2025	2024
EBIT	5.405.224	7.882.214
Durchschnittliches Gesamtkapital	161.783.704	164.105.484
Gesamtkapitalrentabilität (ROI)	**3,3%**	**4,8%**

3.2 Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage:

3.2.1 Eigenkapitalquote:

Die Eigenkapitalquote stellt den Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (jeweils zum Ende des Geschäftsjahres) dar.

in EUR	2025	2024
Eigenkapital	154.944.613	160.442.345
Gesamtkapital	157.894.911	165.672.497
Eigenkapitalquote	**98,2%**	**96,9%**

3.2.2 Working Capital:

Das Working Capital ermittelt sich als Differenz aus dem kurzfristigen Umlaufvermögen und dem kurzfristigen Fremdkapital.

in EUR	2025	2024
Kurzfristiges Umlaufvermögen	30.685.559	32.267.925
Kurzfristiges Fremdkapital	- 2.441.319	- 4.747.992
Working Capital	**28.244.240**	**27.519.933**

3.2.3 Anlagendeckungsgrad II

Der Anlagendeckungsgrad II zeigt die Abdeckung des Anlagevermögens durch den Bestand an Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital.

in EUR	2025	2024
Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital	155.409.736	160.907.070
Anlagevermögen	126.166.484	132.280.007
Anlagendeckungsgrad II	**123,18%**	**121,64%**

3.3 Cash-Flow Kennzahlen:

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,9 Mio. €

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr -2,4 Mio. €.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeiten betrug -9,5 Mio. €.

Kapitalflussrechnung in TSD EUR	**2025**	**2024**
Betriebserfolg	5.144	7.207
CF aus betrieblicher Tätigkeit	4.913	8.799
CF aus Investitionstätigkeit	-2.423	3.498
CF aus Finanzierungstätigkeit	-9.504	-4.000
= Veränd. liquider Mittel	**-7.013**	**8.297**
Anfangsbestand Finanzmittel	20.394	12.097
= Endbestand Finanzmittel	**13.381**	**20.394**

4 Voraussichtliche Entwicklung:

Entsprechend aktuellen Prognosen ist zurzeit von einer schwachen Konjunkturentwicklung in Österreich auszugehen. Dies, vor allem begründet mit den bekannten anhaltenden geopolitischen Spannungen. Der erst kürzlich stattgefundene Kriegsausbruch im Iran führt zu einer deutlichen Erhöhung der Mineralöl- und Erdgas-Preise, was zu einer Verlangsamung bei der Erreichung des Inflationsziels von 2% und zu einer Reduktion der Wachstumsprognosen führt (Quelle: WIFO[4]).

Für die Immobilienbranche zeigte sich nach der in den Vorjahren beobachteten Zurückhaltung bei Investitionen eine vorsichtige Stabilisierung der Marktbedingungen. Die weitere Entwicklung wird insbesondere von der Zinsentwicklung, der allgemeinen wirtschaftlichen Lage sowie der Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien abhängen.

Aufgrund der nicht bestehenden Fremdfinanzierungen, der stabilen Bestandsverhältnisse sowie der zuletzt vorgenommenen Erweiterung des Gewerbeimmobilienportfolios wird trotz der genannten Voraussetzungen eine positive Ergebnisentwicklung erwartet.

Im Hinblick auf den Bereich der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten wurden bereits grundlegende entsprechende Kompetenzen und Ressourcen aufgebaut, somit ist dieser Prozess fortlaufend.

5 Risiken:

Die Situation hinsichtlich des Krieges in der Ukraine ist unverändert und fand nunmehr auch der Kriegsausbruch im Iran statt. Beide Thematiken stehen grundsätzlich nicht im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Durch diese Ereignisse ist jedoch davon auszugehen, dass die bestehende Energiekriese sowie die hohe Inflationsrate zumindest anhält bzw. eventuell sogar verschlechtert werden. Es werden geeigneten Maßnahmen zur Gegenwirkung fortgesetzt. Es sind zum gegebenen Zeitpunkt zusätzliche unerwartete Ereignisse nicht auszuschließen.

Die Park Invest GmbH ist als in Österreich tätiges Unternehmen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risken ausgesetzt.

Das etablierte laufende Berichtswesen als auch das Interne Kontrollsystem (IKS) zur Risikoreduktion bzw. Risikovermeidung werden fortgeführt und stets evaluiert vor allem im Hinblick auf etwaig erforderliche Adaptionen.

Die laufende Berichterstattung erfolgt bei regelmäßigen internen Meetings, an welchen die Abteilungsleiter als auch die Geschäftsführung teilnehmen. Diese laufende Berichtserstattung der Finanz-, Bau-, Personal- als auch Rechtabteilung ist ein wichtiges Instrument für die Risikoüberwachung und -kontrolle.

Zusätzlich zu der laufenden Berichterstattung wird der Geschäftsführung über etwaig auftretende wesentliche Risiken und deren allfälliges Schadenspotential direkt und umgehend Bericht erstattet.

Die möglichen Risiken werden laufend neu bewertet und evaluiert und diesen – sofern erforderlich – durch geeignete Steuerungsmaßnahmen begegnet.

[4]https://www.wifo.ac.at/wp-content/uploads/upload-8309/mb_2026_04_02_mittelfristige_prognose.pdf

Die Park Invest GmbH hat weiters ein den speziellen Anforderungen und Gegebenheiten entsprechendes Internes Kontrollsystem (IKS) verabschiedet. Das IKS wurde dabei insbesondere unter Berücksichtigung der Branche, der Strategie des Unternehmens, der Größe des Geschäftsumfangs und der anderen grundlegenden wirtschaftlichen sowie in der Organisation des Unternehmens gelegenen Ausgestaltungen erstellt.

Zu diesem Zwecke werden innerhalb des IKS für alle wesentlichen Risiken abdeckende Kontrollen vorgesehen. Auf diese Weise können erkannte Risiken frühzeitig erkannt sowie reduziert bzw. abgewendet werden.

Das IKS umfasst dabei die Aufstellung einer Risikomethodik sowie von Risikokontrollmatrizen für jede relevante Abteilung.

Die Aufgaben des IKS sind dabei vor allem:

- die Absicherung des Vermögens der Park Invest GmbH;
- die Führung eines zuverlässigen Rechnungs- und Berichtswesen; sowie
- die vollumfängliche Entsprechung von Richtlinien und gesetzlichen Bestimmungen.

6 Nicht finanzielle Leistungsindikatoren:

6.1 Mitarbeiter:

Bei der Park Invest GmbH waren zum Stichtag 31.12.2025 insgesamt 22 Mitarbeiter (Vorjahr: 29) beschäftigt.

Die Mitarbeiter verfügen über funktionsentsprechende Qualifikationen und die Kultur des Unternehmens ist insbesondere durch Kompetenz, Einsatzwillen und Expertise geprägt. Es erfolgen laufend individuell angepasste Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen diverser renommierte Anbieter, welche durch die Mitarbeiter selbst angefragt bzw. durch die jeweiligen Abteilungsleiter und/oder die Geschäftsführung direkt angeregt werden. Die Fluktuation bewegt sich folglich in einem marktüblichen Bereich.

Die Park Invest GmbH sieht in einer entsprechenden, fortlaufenden und vor allem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Personalarbeit einen der wesentlichen Aspekte für den Erfolg des Unternehmens.

7 Zweigniederlassungen:

Die Park Invest GmbH betreibt keine Zweigniederlassungen.

8 Forschung- und/oder Entwicklungstätigkeit:

Die Park Invest GmbH betreibt keine Forschung- und/oder Entwicklungstätigkeit.

9 Dank:

Die Park Invest GmbH bedankt sich bei sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren fortlaufend großartigen Einsatz, durch welchen sie wesentlich zum anhaltenden Erfolg des Unternehmens beigetragen haben. Ein besonderer Dank gilt zusätzlich auch der Muttergesellschaft Novo Invest GmbH und deren Eigentümern. Abschließend soll auch dankend das gute Verhältnis zu den Geschäftspartnern erwähnt werden, welches eine erfolgreiche und stets gute Zusammenarbeit ermöglicht hat.

Guntramsdorf, am 30.06.2026

Birgit Wimmer, MSc, MBA	DI (FH) Hannes Schnepf
Geschäftsführerin	Geschäftsführer