Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Struktur des Unternehmens und wirtschaftliches/globales Umfeld und Bereiche in denen das Unternehmen tätig ist

Die GROPYUS AG nachfolgend auch „GROPYUS“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“ ist ein technologiebasiertes Bauunternehmen. Sie plant, fertigt und realisiert schlüsselfertige Mehrfamilienhäuser in Holzbauweise – mit einem Geschäftsmodell, das auf industrielle Skalierung ausgelegt ist. Als Generalübernehmer steuert GROPYUS den gesamten Prozess aus einer Hand – von der digitalen Planung über die industrielle Fertigung bis zur Montage auf der Baustelle und dem späteren Gebäudebetrieb.

Das Unternehmen baut Unikate in Serie: individuell geplante Gebäude auf Basis eines hochindustrialisierten, digitalen, modularen und variantenreichen Systems. Gebäude werden datenbasiert geplant, industriell gefertigt und mit hoher Präzision montiert. Standardisierte Prozesse, automatisierte Fertigung und ein modulares Bausystem ermöglichen eine hohe Wiederholbarkeit bei gleichzeitig individuell und flexibel gestaltbaren Gebäuden. So entstehen Mehrfamilienhäuser mit hohen Anforderungen an Design, Produktion und Baubetrieb, kurzen Bauzeiten und planbaren Kostenstrukturen.

Die industrielle Fertigung erfolgt in der unternehmenseigenen Smart Factory in Richen bei Heilbronn – einer hochautomatisierten Produktionsumgebung für seriell gefertigte Wand- und Deckenelemente. 50 Roboter ermöglichen auf insgesamt mehr als 500 Meter langen, digital gesteuerten Produktionslinien die präzise und skalierbare Herstellung zentraler Gebäudeelementen. Im Geschäftsjahr 2025 befand sich die Smart Factory im planmäßigen Aufbau und Anlauf; die Kapazitäten werden schrittweise ausgebaut und hochgefahren und parallel bereits für mehrere Baustellen gleichzeitig eingesetzt.

Die durchgängige digitale Steuerung aller Prozessschritte minimiert Schnittstellenrisiken, erhöht Transparenz und schafft die Voraussetzung für Qualitätssicherung und kontinuierliche Optimierung entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

GROPYUS adressiert zentrale Herausforderungen der Bau- und Wohnungswirtschaft: steigende Baukosten, Fachkräftemangel, regulatorische Anforderungen und den Bedarf an bezahlbarem, nachhaltigem Wohnraum. Der industrialisierte Ansatz ermöglicht eine deutlich schnellere und planbare Realisierung von Wohngebäuden als konventionelle Bauweisen, vermindert die Abhängigkeit von Fachkräfteverfügbarkeit und schafft die Grundlage für ein skalierbares Geschäftsmodell.

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil des Angebots – entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Die Holzbauweise ist kreislauffähig, reduziert die CO2-Emission und macht Gebäude über ihren Lebenszyklus anpassungsfähiger. GROPYUS Gebäude sind ESG-konform, förderfähig und erfüllen relevante regulatorische Anforderungen bereits heute.

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

Ergänzt wird das Angebot durch das eigens entwickelte Building Operating System (BOS). Die digitale Plattform dient als Steuerungs-, Verwaltungs- und Kommunikationssystem für Bewohnerinnen und Bestandshalter über den gesamten Gebäudezyklus. Das Building Operating System schafft damit eine datenbasierte Grundlage für effiziente Betriebsprozesse, reduzierte Betriebskosten und zusätzliche Erlöspotenziale – und komplettiert das schlüsselfertige Angebot von GROPYUS über den Bau hinaus.

Mit diesem Ansatz schafft GROPYUS die operative und technologische Grundlage für nachhaltiges Wachstum im Wohnungsbau. Ziel ist es, den Wohnungsbau schneller, planbarer und resilienter zu machen – in industriellem Maßstab.

Als Zielmärkte für das GROPYUS-Bauprodukt stehen der deutsche und der österreichische Markt im Vordergrund.

Die GROPYUS AG als Muttergesellschaft des GROPYUS-Konzerns ist in der Rechtsform der Aktiengesellschaft organisiert. Die Leitung der Gesellschaft obliegt dem Vorstand, der die Geschäfte eigenverantwortlich führt und die strategische Ausrichtung des Konzerns bestimmt. Der Vorstand berichtet dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf, die strategische Entwicklung sowie über wesentliche Chancen und Risiken. Der Aufsichtsrat überwacht die Geschäftsführung des Vorstands.

Sitz der GROPYUS AG ist Wien, Österreich. Die eingetragene Geschäftsanschrift lautet Barichgasse 38 / Top 2.4, 1030 Wien.

Die GROPYUS AG ist innerhalb des Konzerns im Wesentlichen verantwortlich für die Finanzierung der Gesellschaften, für die Forschungs- und Entwicklungs-Tätigkeiten sowie die Entwicklung des Bausystems.

Marktumfeld

Wie die gesamte Bau- und Immobilienbranche bewegte sich die GROPYUS-Gruppe im Geschäftsjahr 2025 in einem weiterhin herausfordernden Umfeld, in dem sich der Markt auf einem sehr niedrigen Niveau stabilisierte. Durch die Auseinandersetzung zwischen dem Iran und der U.S.A. ist die wirtschaftliche Entwicklung schwierig einzuschätzen. Die anhaltend hohen Baukosten und ein schwieriger Finanzierungskontext prägten den Markt auch zu Beginn des Jahres. Gleichzeitig verdichteten sich im Jahresverlauf die positiven Signale: Die Inflation erreichte das 2 %-Ziel der Europäischen Zentralbank , die seit Juni 2024 den Einlagensatz in acht Schritten von 4,0 % auf 2,0 % gesenkt hatte - mit dem letzten Zinsschritt im Juni 2025 . Da die Preisstabilität damit weitgehend wiederhergestellt war, erfolgten im weiteren Jahresverlauf keine weiteren Zinsanpassungen – ein wichtiges Signal, das die Finanzierungsperspektiven in der Branche spürbar verbesserte. Gleichzeitig erwarten wir, dass insbesondere aufgrund geopolitischer Spannungen unser Marktumfeld volatil bleibt.

Nach drei aufeinanderfolgenden Jahren mit rückläufigen Baugenehmigungen zeichnete sich im Jahr 2025 eine vorsichtige Trendwende ab. Laut Statistischem Bundesamt wurden in Deutschland im Gesamtjahr 2025 insgesamt 238.500 Wohnungen genehmigt – ein Anstieg von 10,8 % gegenüber dem Vorjahr und der erste Zuwachs seit 2021. Dies bestätigt, dass nach den massiven zweistelligen Rückgängen der Vorjahre der Tiefpunkt überwunden ist. Dennoch blieb der strukturelle Nachholbedarf erheblich: Das politisch angestrebte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde weiterhin deutlich verfehlt. Laut dem Sozialen Wohn-Monitor 2026 des Pestel-Instituts fehlen in Deutschland mittlerweile rund 1,4 Millionen Wohnungen – fast ausschließlich im bezahlbaren und sozialen Segment. Entschlossenes Gegensteuern bleibt damit dringlicher denn je.

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

Vor dem Hintergrund eines weiterhin erheblichen Wohnraummangels bleibt die GROPYUS-Gruppe entschlossen, als Teil der Lösung zu agieren – mit innovativen und nachhaltigen Wohnkonzepten in industriellem Maßstab.

Ein gegensätzliches Bild zeigte sich auf dem österreichischen Wohnungsmarkt: Während die Baugenehmigungen in Deutschland zuletzt wieder anzogen, setzte sich in Österreich der rückläufige Trend auch im Jahr 2025 fort. Im Gesamtjahr 2025 wurden lediglich 47.636 Wohnungen bewilligt, davon nur 31.979 in neu errichteten Gebäuden, ein Rückgang von 7,1 % gegenüber dem Vorjahr und der tiefste Stand seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2010. Damit hat sich die Wohnbautätigkeit im Neubau seit 2015 um rund 40 % reduziert. Als Reaktion darauf verabschiedete der österreichische Nationalrat eine Reform zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren, die die Verfahrensdauer um bis zu 30 % verkürzen soll.

Geschäftsverlauf

Trotz eines gesamtwirtschaftlich weiterhin herausfordernden Geschäftsjahres 2025 hat GROPYUS die im Vorjahr aufgebauten Personal- und Produktionskapazitäten konsequent weiterentwickelt und die Voraussetzungen für die nächste Wachstumsphase geschaffen.

In der Smart Factory in Richen wurde die Produktion weiter hochgefahren. Erstmals konnten automatisiert gefertigte Wand- und Deckenelemente aus der Fabrik auf verschiedene Baustellen ausgeliefert werden – ein wichtiger Meilenstein für die Skalierung der industriellen Fertigung. Gleichzeitig befanden sich im Geschäftsjahr 2025 drei Projekte parallel in der Bauausführung, während für drei weitere Projekte bereits die Planung beziehungsweise Bauvorbereitung lief. Auf Basis der Erkenntnisse aus den ersten Projekten wurden die Abläufe auf den Baustellen kontinuierlich optimiert und effizienter gestaltet. Parallel dazu schuf GROPYUS auch personell die Voraussetzungen, um künftig mehrere Baustellen gleichzeitig und effizient bedienen zu können.

Parallel dazu wurden die bereits im Geschäftsjahr 2024 geschaffenen digitalen Grundlagen konsequent ausgebaut. Ziel ist es, künftig sämtliche Schritte der Wertschöpfungskette – von der initialen Planung über Produktion und Auslieferung bis hin zur Montage auf der Baustelle – vollständig digital zu steuern und nahtlos miteinander zu verknüpfen.

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlen der Ertragslage	Einheit	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	EUR	7.934.281,07	11.228.087,68	- 3.293.806,61
Betriebsergebnis	EUR	- 12.862.905,63	- 23.608.979,27	10.746.073,64
Jahresfehlbetrag	EUR	- 21.034.664,25	- 26.375.872,17	5.341.207,92
Kennzahlen der Vermögens- und Finanzlage				
Bilanzsumme	EUR	318.938.940,38	251.263.037,24	67.675.903,14
Eigenkapital	EUR	221.798.422,43	206.407.417,38	15.391.005,05
Eigenkapitalquote	%	69,5%	82,1%	-12,6%
Cashflow-Kennzahlen				
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	EUR	- 753.952,71	- 9.385.215,40	8.631.262,69
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	EUR	- 66.301.448,49	- 73.252.232,18	6.950.783,69
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	EUR	70.028.503,00	64.581.897,04	5.446.605,96

Das Geschäftsjahr 2025 verzeichnet ein negatives Betriebsergebnis in Höhe von 12.863 TEUR (Vorjahr: -23.609 TEUR). Dies lag im Wesentlichen an Wertberichtigungen von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 3.215 TEUR (Vorjahr: 17.469 TEUR) sowie an sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus Leistungsverrechnungen von verbundenen Unternehmen in Höhe von 5.985 TEUR (Vorjahr: 6.661 TEUR). Weiterhin fielen Personalaufwendungen aus einem aktienbasierten Vergütungsprogramm in Höhe von 2.821 TEUR (Vorjahr: 2.102 TEUR) an. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 7.934 TEUR realisiert, was einem Rückgang um 3.294 TEUR gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese resultieren aus verminderten weiterbelastbaren Aufwendungen in der Leistungsverrechnungen gegenüber verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2025.

Die Bilanzsumme am 31.12.2025 beträgt 318.939 TEUR (Vorjahr: 251.263 TEUR) bei einem Eigenkapital von 221.798 TEUR (Vorjahr: 206.407 TEUR); dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 69,5 %, die unter der des Vorjahres von 82,1 % liegt. Dies liegt insbesondere an den Kapitalbeschaffungsmaßnahmen im Geschäftsjahr 2025 und insbesondere an der C-Series 1 (Convertible Loan Agreement) und C-Series 2 (Convertible Loan Agreement) welche zum Bilanzstichtag als Fremdkapital auszuweisen sind.

Dieses Ergebnis im laufenden Geschäftsjahr ist wiederholt ein Ergebnis von umfangreichen Investitionen, welche die Grundlage sind, um einen erfolgreichen und nachhaltigen Wachstumskurs zu gewährleisten.

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Mitarbeitende als Erfolgsfaktor

Die Mitarbeitenden sind ein zentraler Erfolgsfaktor für die GROPYUS-Gruppe. Ihre Innovationsfähigkeit, Fachkompetenz und ihr Engagement bilden das Fundament für nachhaltiges Wachstum. GROPYUS misst der Weiterentwicklung der individuellen Fähigkeiten sowie der beruflichen Perspektive der Beschäftigten große Bedeutung bei und bietet dafür ein umfangreiches Angebot an Schulungs- und Coachingmaßnahmen.

In der GROPYUS AG waren im Geschäftsjahr 2025 im Durchschnitt 47 FTEs beschäftigt (Geschäftsjahr 2024: 47).

Diversity, Equity and Inclusion (DEI)

Wir glauben an die Kraft der Vielfalt, ihren Beitrag zum Erfolg von GROPYUS und daran, dass wir gemeinsam stärker sind. Unsere DEI-Strategie „Gemeinsam stärker" erklärt unsere Grundüberzeugungen im Bereich DEI. Diese sind nicht verhandelbar und bilden die Basis für unsere Arbeit in diesem Bereich. Auf dieser Grundlage formulieren wir eine ambitionierte Vision für das, was wir gemeinsam erreichen wollen. Wir wollen eine Leistungskultur mit menschlicher Note schaffen, die Talente mit unterschiedlichem Hintergrund anspricht, ein ausgeprägtes Bewusstsein für Inklusion und Zugehörigkeit fördert und die einflussreichsten Beiträge belohnt, unabhängig von Herkunft oder Seniorität. Wir fordern und unterstützen einander, um unsere besten Ergebnisse zu erbringen – unabhängig von Geschlecht, Alter, religiösem Glauben, sexueller Orientierung, Hautfarbe, Fähigkeit, professionellem oder persönlichem Hintergrund sowie anderen Unterschieden. Wir würdigen diejenigen, die nicht mit ihren Leistungen prahlen, und diejenigen, deren Stimmen nicht immer gehört werden. Dies ermöglicht es uns, auf unterschiedliche Bedürfnisse von Kundinnen besser einzugehen, als Individuen zu wachsen und einen Beitrag zu unserer Mission zu leisten.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Element sowohl unserer Vision als auch unseres Produkts. Somit sind wir bestrebt, das nachhaltigste Produkt in unserer Preisklasse anzubieten. Trotz regulatorischer Änderungen im Bereich von ESG (Environment, Social, Governance) auf europäischer Ebene hat GROPYUS im Jahr 2025 die Grundlagen für eine freiwillige Nachhaltigkeitsberichterstattung geschaffen und die eigenen Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterentwickelt. Um der Entwicklung immer einen Schritt voraus zu sein, gehen wir heute über den Begriff „Nachhaltigkeit" hinaus und orientieren uns an einem neuen Leitbild: Regeneration. Unsere „Next Level Sustainability Vision" führt das Konzept des regenerativen Designs ein und setzt damit einen neuen Nordstern für die Nachhaltigkeitsstrategie von GROPYUS. Regenerative Gebäude verfolgen nicht mehr nur das Ziel, weniger Schaden zu verursachen – sie sollen vielmehr energie- und naturpositiv sein: durch die Nutzung erneuerbarer Energien, deren Speicherung und Rückspeisung ins Netz sowie durch das Schaffen zusätzlicher Lebensräume, sogenannter „Ecosystem Services".

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

Zweigniederlassungen

Die GROPYUS AG hat keine Zweigniederlassungen.

Wesentliche Ereignisse während des Geschäftsjahres

Das Jahr 2025 war für die GROPYUS AG und deren Tochtergesellschaften ein Jahr bedeutender operativer Fortschritte. Im Wesentlichen war es geprägt durch das weitere Hochfahren der Produktionskapazitäten in der Smart Factory in Richen, die erstmalige gleichzeitige Bauausführung auf mehreren Baustellen sowie die Vorbereitung für die Fertigstellung und Übergabe des ersten Hauses an einen Kunden was im ersten Quartal 2026 abschließend durchgeführt werden konnte. In der Smart Factory in Richen wurden Bauelemente für mehrere Projekte gefertigt, wodurch die Produktionsprozesse weiter optimiert und skaliert werden konnten. Auf drei Baustellen erfolgte die Montage der Elemente parallel, sodass insgesamt gute Fortschritte erzielt wurden. Bei zwei dieser Projekte konnte zudem bereits mit den Innenausbauten begonnen werden. Darüber hinaus wurden weitere Generalübernehmerverträge mit bestehenden und neuen Kunden unterzeichnet, wodurch die Auftragslage weiter gestärkt und ausgebaut wurde.

Im Januar 2025 wurde die erste Darlehenstranche in Höhe von 10.000 TEUR unter dem Venture-Debt Kreditvertrag mit der Europäischen Investitionsbank vom 21. Dezember 2023 (*„EIB-Darlehen“*) an die Gesellschaft ausgezahlt. Am 21. November 2025 erfolgte der Abruf der zweiten Tranche des EIB-Darlehens in gleicher Höhe; dieses wurde am 1. Dezember 2025 an die Gesellschaft ausgezahlt.

Die GROPYUS AG und Investoren haben am 18. März 2025 im Rahmen einer Series-C-Finanzierungsrunde ein Wandeldarlehen über einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag unterzeichnet (Series C-1 Convertible Loan Agreement). Teile der Darlehensforderungen wurden in der Folge – entsprechend einem vertraglich bereits vorgesehenen Mechanismus – von weiteren Investoren übernommen. Die Series-C-Finanzierungsrunde wurde durch Abschluss eines weiteren Wandeldarlehensvertrages vom 23. Dezember 2025 und Beitritte weiterer Investoren in Q4 2025 und Q1 2026 nochmals um einen geringeren mittleren zweistelligen Millionenbetrag erweitert (Series C-2 Convertible Loan Agreement). Die Wandlung der Darlehen wird in Q2 2026 erwartet.

Der Vorstand hat mit Beschluss vom 20. Dezember 2024 aufgrund der Ermächtigung des Punktes 4.6 der Satzung der GROPYUS AG („Genehmigtes Kapital CLA 2024“) die Erhöhung des Grundkapitals um einen Nominalbetrag in Höhe von 28.503 EUR auf 263.565 EUR mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen und durchgeführt. Die Eintragung dieser Kapitalerhöhung erfolgte am 18. April 2025.

Mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 12. August 2025 wurde die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats der GROPYUS AG von sieben auf acht erhöht. Zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrats wurde Herr Philip Grosse, CFO und Mitglied des Vorstands der Vonovia SE bestellt. Nach dem turnusmäßigen Ende ihrer Amtszeit wurden zudem die bisherigen Mitglieder Prof. Dr. Thomas Kretschmar, Prof. Dr. Harald Mahrer, Emmanuel Thomassin, Lawrence Barclay und Richard Nilsson erneut zu Mitgliedern des Aufsichtsrats gewählt. Mit Beschluss vom 11. Oktober 2025 wurde Herr Prof. Dr. Harald Mahrer erneut zum stellvertretender Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

Voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Entwicklung der GROPYUS-Gruppe hängt stark an der Entwicklung des Wohnimmobiliensektors, für die sich die Vorzeichen im Jahr 2025 zunehmend stabilisierend entwickelt haben. Die makroökonomischen Rahmenbedingungen wie Zinsen und Inflation haben sich im Jahr 2025 weiter normalisiert und schaffen damit ein günstigeres Umfeld für Investitionen in den Wohnungsbau. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch und wird durch das aktuelle Neubauangebot bei Weitem nicht gedeckt, sodass für die Zukunft eine weiter steigende Nachfrage zu erwarten ist. Im Zuge der Auseinandersetzung zwischen dem Iran und der U.S.A. ist eine wirtschaftliche Entwicklung schwierig einzuschätzen.

Die Fertigstellung und erfolgreiche Übergabe des ersten Hauses an unseren Kunden, der Abschluss der Series-C-Finanzierungsrunde sowie die Vertragsunterzeichnungen mit neuen und bestehenden Kunden haben zu einer deutlich stärkeren Marktpräsenz und einem wachsenden Interesse an GROPYUS geführt. Die GROPYUS-Gruppe verfügt damit über eine wachsende und zunehmend belastbare Auftragslage, die schrittweise in konkrete Projekte überführt wird - wobei jede weitere Fertigstellung und Übergabe die Marktwahrnehmung von GROPYUS kontinuierlich stärkt, das Interesse neuer Kunden weiter erhöht und damit die Grundlage für eine beschleunigte Projektakquisition schafft.

Mit der Stärkung der Führungsstruktur, insbesondere durch die Schaffung eines eigenen Vorstandsressorts für das operative Geschäft der GROPYUS Gruppe werden Kernbereiche wie Logistik, Operational Excellence und Vertrieb vorangetrieben und damit ist die GROPYUS-Gruppe gut aufgestellt, um die Nachfrage effizient und skalierbar zu bedienen.

In Summe erwarten wir für die Jahre 2026 und 2027 eine deutlich steigende Nachfrage nach unserem Produkt, die sich in einer positiven Umsatzentwicklung widerspiegeln wird. Für das Geschäftsjahr 2026 gehen wir von einer weiteren Verbesserung des Jahresergebnisses aus, getragen durch eine wachsende Projektpipeline, steigende Umsätze und eine zunehmend effiziente Projektausführung.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Die GROPYUS AG steht im Rahmen ihrer unternehmerischen Tätigkeit einer Vielzahl von Chancen und Risiken gegenüber. Diese werden durch ein unternehmensweites Risikomanagement systematisch erfasst, bewertet und gesteuert. Risikomanagement ist dabei eine Kernaufgabe des Managements. Die Risikoidentifizierung und -bewertung wird von der jeweiligen Managerebene verantwortet. Fachlich begleitet und gesteuert wird der Prozess vom Bereich Governance, Risk & Compliance. Dabei findet Risikomanagement nicht nur im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagement statt, sondern beispielsweise auch im Rahmen von Projekten und des Operational Planning.

Holdingrisiko

Die GROPYUS AG dient neben der Generierung von Managementerlösen als Finanzierungsholding der GROPYUS-Gruppe. Die Fertigung und der Bau von GROPYUS Häusern erfolgt über Tochtergesellschaften. Des Weiteren ist die GROPYUS AG von den ausschüttungsfähigen Erträgen der Tochtergesellschaften abhängig. Die GROPYUS AG ist daher auf die Performance der Tochtergesellschaften angewiesen.

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

Marktrisiko

Veränderungen der Finanzierungsbedingungen betreffen GROPYUS nach aktueller Einschätzung aktuell nicht unmittelbar. Indirekte Effekte können sich jedoch aus einer konjunkturell bedingten Zurückhaltung von Investoren und Projektentwicklern ergeben, die zu einer geringeren Bautätigkeit und damit zu einem reduzierten Projektvolumen führen können.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist wesentlich von gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen abhängig. Internationale Konflikte, energie- und sicherheitspolitische Entwicklungen sowie Handels- und Sanktionsregime können mittelbar Auswirkungen auf die europäische Wirtschaftslage haben und sich insbesondere auf Beschaffungskosten, Lieferketten und das allgemeine Markt- und Projektvolumen auswirken.

Aufgrund des klaren operativen Fokus auf den deutschen Markt sowie perspektivisch auf die DACH-Region ergeben sich für GROPYUS nach aktueller Einschätzung keine wesentlichen unmittelbaren operativen Risiken aus geopolitischen Ereignissen außerhalb Europas. Szenarien wie direkte militärische Auseinandersetzungen in den Zielmärkten oder erhebliche Eingriffe in Eigentums- oder Verfügungsrechte werden derzeit als gering wahrscheinlich eingeschätzt. Geopolitische Spannungen können jedoch mittelbar zu erhöhten Risiken für die Stabilität digitaler Infrastrukturen führen. Entsprechende Aspekte werden im Rahmen der bestehenden IT- und Informationssicherheitsprozesse berücksichtigt.

Auf der Beschaffungsseite können geopolitisch bedingte Preisvolatilität, eingeschränkte Verfügbarkeit einzelner Vorprodukte sowie Störungen internationaler Liefer- und Logistikketten zu Kosten- oder Terminverschiebungen führen. GROPYUS beobachtet die geopolitische Lage kontinuierlich und bewertet potenzielle Auswirkungen auf relevante Lieferketten, insbesondere im Hinblick auf Kosten und Lieferzeiten technischer Ausbaukomponenten. Maßnahmen zur Risikobegrenzung werden bei Bedarf abgeleitet, insbesondere durch geeignete Disposition und Lieferantensteuerung.

Veränderungen in internationalen Wirtschafts- und Handelsbeziehungen sowie geopolitische Entwicklungen im digitalen Umfeld könnten langfristig Einfluss auf globale Liefer- und Technologieketten nehmen. Diese Entwicklungen unterliegen einer ständigen Beobachtung. GROPYUS hat bestehende Abhängigkeiten von technologischen Schlüsselkomponenten sowie von Software, Cloud, Daten und cloudbasierten Anwendungen internationaler Anbieter analysiert. Auf dieser Grundlage prüft GROPYUS Maßnahmen zur weiteren Stärkung der Resilienz.

Geopolitische Risiken und deren potenzielle indirekte Auswirkungen werden fortlaufend im Rahmen des konzernweiten Risikomanagementsystems überwacht.

Personalrisiko

GROPYUS hat die wesentlichen Funktionen im Konzern inzwischen erfolgreich besetzt und verfügt über ein qualifiziertes Kernteam in den zentralen Geschäftsbereichen. Trotz dieser positiven Entwicklung bleibt die Gruppe in einem dynamischen Marktumfeld tätig, in dem der Wettbewerb um qualifizierte Fach- und Führungskräfte hoch ist.

Ein moderates Risiko besteht daher weiterhin in der Abhängigkeit von Schlüsselpersonen sowie in möglichen Fluktuationen in kritischen Funktionen.

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

Zur langfristigen Bindung qualifizierter Mitarbeitender hat die GROPYUS AG ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm etabliert. Professionelle HR-Prozesse sind implementiert und das Unternehmen arbeitet kontinuierlich an der Optimierung interner Prozesse und Strukturen sowie einer starken Führungskultur. Vor diesem Hintergrund wird das Personalrisiko derzeit insgesamt als eher gering eingeschätzt.

Ausfall-/Kreditrisiko

Das Ausfallsrisiko der Forderungen von Tochtergesellschaften gegenüber Kunden ist im Wesentlichen von der Realisierung zukünftigen Immobilienprojekte abhängig. Innerhalb der GROPYUS-Gruppe sind erfahrene Mitarbeiter in den Bereichen Development und Vertrieb tätig, die für den Aufbau und die Sicherstellung einer umfangreichen Projektpipeline verantwortlich sind. Darüber hinaus arbeitet die Gruppe mit national sowie international erfahrenen Projektentwicklern zusammen. Darüber hinaus wird im Rahmen der Geschäftsanbahnung und Projektprüfung auch die Bonität der Kunden geprüft.

Liquiditätsrisiko

GROPYUS kann aufgrund seiner Wachstumsstrategie als Scale-up derzeit noch nicht selbsterhaltend operieren und ist auf externe Mittelzuflüsse angewiesen. Vor diesem Hintergrund steht GROPYUS vor der Herausforderung, zusätzliche Finanzierungsmittel über Eigen- oder Fremdkapital zu sichern, um die finanzielle Stabilität zu gewährleisten.

Zur Kapitaldeckung konnte das Unternehmen in der Vergangenheit erfolgreich Eigenkapitalmittel im Zuge mehrerer Finanzierungsrunden einwerben.

Aus der im Geschäftsjahr 2025 aufgelegten Series C Finanzierungsrunde konnte über Wandeldarlehen ein hoher zweistelliger Millionenbetrag an Eigenmittel sowohl von bestehenden als auch neuen Investoren eingeworben werden. Die Wandeldarlehen befinden sich nach Ende der Investitionsperiode Ende Februar 2026 derzeit in Wandlung.

Zusätzlich hat sich GROPYUS Ende 2023 ein Darlehensvolumen bei der EIB in Höhe von 40 MEUR gesichert, wovon im Geschäftsjahr 2025 bereits 20 MEUR ausgezahlt wurden.

Am 10. Juni 2026 konnte eine pre-Series -D -Finanzierungsrunde erfolgreich unterzeichnet werden. Diese Finanzierungsmaßnahme über Eigenkapitalmittel ist über ein Wandeldarlehen strukturiert und über einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag gezeichnet. Durch diese Finanzierungsmaßnahme werden das Wachstum und der Fortbestand der GROPYUS AG sichergestellt.

GROPYUS konnte darüber hinaus im Geschäftsjahr 2025 erstmals signifikante Umsätze aus dem schlüsselfertigen Bau von Projekten erzielen. Diese Projekte sind in großen Teilen bereits im Bau, weitere sind unterschrieben und darüber hinaus ist die Pipeline an neuen Projekten, die sich bereits in der Angebotsphase befinden, insbesondere aufgrund der gestiegenen Präsenz von GROPYUS sehr aussichtsreich gefüllt. Durch diese Maßnahmen geht der Vorstand vom Fortbestand der GROPYUS AG aus.

Durch ein im Monatsraster geplantes Jahresbudget sowie wöchentlich adaptierte Liquiditätsplanungen wird im Zuge des täglich betriebenen Liquiditätsmanagements sichergestellt, dass alle operativ eingegangenen Verpflichtungen erfüllt werden können.

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

Die Gesellschaft hat weiterhin im Rahmen der Liquiditätsplanung verschiedene Szenarien betrachtet, um damit die fortlaufende Sicherstellung der Liquidität zu überprüfen und bewerten zu können.

Zinsänderungsrisiko

Derzeit besteht für GROPYUS kein Zinsänderungsrisiko, da mit Dritten keine Darlehen mit variabler Finanzierung bestehen.

Finanzinstrumente, Risiken und Strategien

Die GROPYUS AG bedient sich keines Einsatzes von derivativen Finanzinstrumenten.

Prognosebericht

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Entwicklung der GROPYUS-Gruppe bleibt eng mit der Lage im Wohnimmobiliensektor verknüpft, der im Jahr 2025 zunehmend positive Signale gesendet hat. Gleichzeitig ist das gesamtwirtschaftliche Umfeld weiterhin von Unsicherheiten geprägt. Insbesondere die anhaltende Auseinandersetzung zwischen dem Iran und der U.S.A. sowie Störungen rund um die Straße von Hormus führen zu steigenden Energiepreisen und wirken sich damit auf Baukosten und die allgemeine Inflation aus. Sollten diese Inflationsrisiken anhalten, sind weitere geldpolitische Spannungsfelder nicht auszuschließen. Bereits moderate Zinserhöhungen könnten die Investitionstätigkeit dämpfen, Projektentscheidungen verzögern und die sich aktuell abzeichnende Erholung im Markt verlangsamen.

Ungeachtet dessen hat die GROPYUS-Gruppe im Berichtszeitraum wesentliche Fortschritte erzielt. In diesem Zusammenhang ist die Fertigstellung und erfolgreiche Übergabe des ersten Hauses im Projekt Immendingen zu erwähnen, der Abschluss der Series-C-Finanzierungsrunde sowie Vertragsabschlüsse mit neuen und bestehenden Kunden haben die Marktpräsenz deutlich gestärkt und das Interesse an GROPYUS spürbar erhöht. Daraus ergibt sich eine wachsende und zunehmend belastbare Projektpipeline, die schrittweise in konkrete Projekte überführt wird. Mit jeder weiteren Fertigstellung und Übergabe festigt sich die Marktwahrnehmung, was wiederum die Grundlage für zusätzliche Projektakquisitionen schafft.

Mit der Stärkung der Führungsstruktur, insbesondere durch die Schaffung eines eigenen Vorstandsressorts für das operative Geschäft der GROPYUS Gruppe werden Kernbereiche wie Logistik, Operational Excellence und Vertrieb vorangetrieben und damit ist die GROPYUS-Gruppe gut aufgestellt, um die Nachfrage effizient und skalierbar zu bedienen.

Die GROPYUS-Gruppe erwartet für die kommenden Geschäftsjahre eine schrittweise Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Entwicklung. Wesentlicher Treiber hierfür ist die deutliche Steigerung der Auslastung der Produktionsanlage in der Smart Factory in Richen. Durch eine höhere Auslastung der bestehenden Produktionskapazitäten können Fix- und Gemeinkosten auf größere Produktionsmengen verteilt und damit die Stückkosten nachhaltig reduziert werden. Hieraus wird eine spürbare Entlastung der Kostenstruktur sowie eine Verbesserung der operativen Ergebnisqualität erwartet.

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

Mit der zunehmenden Produktionsauslastung geht zugleich ein höheres Beschaffungsvolumen einher. Dies stärkt die Verhandlungsposition gegenüber Lieferanten und eröffnet zusätzliche Potenziale zur Realisierung von Einkaufsvorteilen. Durch größere Abnahmemengen, eine stärkere Bündelung von Bedarfen sowie eine gezielte Optimierung der Beschaffungsprozesse sollen weitere Kostensenkungspotenziale gehoben werden. Insgesamt erwartet die GROPYUS-Gruppe, aus der verbesserten Kapazitätsauslastung und den damit verbundenen Skaleneffekten komparative Kostenvorteile zu erzielen.

Insgesamt rechnet die GROPYUS-Gruppe mit einer sukzessiven Skalierung des Geschäftsmodells sowie einer mittelfristigen positiven Ergebnisentwicklung. Die eingeleiteten und geplanten Maßnahmen sind darauf ausgerichtet, die Kostenbasis zu optimieren, Skaleneffekte konsequent zu nutzen und die operative Leistungsfähigkeit nachhaltig zu erhöhen.

Am 10. Juni 2026 konnte eine pre-Series -D -Finanzierungsrunde erfolgreich unterzeichnet werden. Diese Finanzierungsmaßnahme über Eigenkapitalmittel ist über ein Wandeldarlehen strukturiert und über einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag gezeichnet. Durch diese Finanzierungsmaßnahme werden das Wachstum und der Fortbestand der GROPYUS AG sichergestellt.

Forschung und Entwicklung

Für ein innovationsgetriebenes Unternehmen wie GROPYUS ist „Research und Development“, kurz R&D, von wesentlicher Bedeutung und ein wichtiger Faktor und Schlüssel zu seinem Erfolg. GROPYUS Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten zielen darauf ab, Trends frühzeitig zu erkennen und gezielt zu adressieren, um den technologischen Vorsprung und damit die Konkurrenzfähigkeit erhalten zu können. Im Fokus stehen dabei Forschungs- und Entwicklungsprojekte im Zusammenhang mit nachhaltigen und ressourcenschonenden Produkten und Materialien, Projekte hinsichtlich effizienter und skalierbarer Produktions- und Baustellenprozesse sowie die Entwicklung von innovativen Softwarelösungen, welche die Erreichung der strategischen Unternehmensziele Nachhaltigkeit, Skalierbarkeit, Leistbarkeit sowie die Schaffung von anspruchsvollen und neuartigen Wohn- und Lebensräumen optimal unterstützen.

Die R&D Abteilung der GROYPUS Gruppe besteht aus 6 Mitarbeitern und wird aus der GROPYUS AG als Gruppen-Holding geleitet. Die Funktion der R&D Abteilung ist die Koordination sämtlicher Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten innerhalb der GROPYUS Gruppe. Dabei übernimmt das R&D Team die konzeptionelle und administrative sowie in einigen Fällen auch die technische Projektleitung und arbeitet für die Projektdurchführung eng mit unterschiedlichen operativen Teams innerhalb des Konzernverbunds wie beispielsweise dem Sustainability-, dem Product-, dem Tech-, dem Execution-, dem Evolution-, dem Advanced Manufacturing- und dem Engineering-Team, sowie mit externen Forschungsinstituten und Projektpartnern zusammen. Darüber hinaus koordiniert die R&D Abteilung die Teilnahme an nationalen Förderprogrammen in Österreich und Deutschland sowie von Förderprogrammen der EU im GROPYUS Konzern.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden in mehreren Konzerngesellschaften der GROPYUS Gruppe operative Forschungs- und Entwicklungsprojekte umgesetzt. Diese werden teilweise direkt über Förderprogramme der EU bzw. in vielen anderen Fällen indirekt über steuerliche Forschungsförderprogramme in Österreich und Deutschland gefördert.

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

Im seit September 2024 laufenden, aus Mitteln der EU geförderten, dreijährigen Projekt Cynergy4MIE, fungiert GROPYUS innerhalb des Projektkonsortiums einerseits als Praxispartner für zirkuläre Produktion von holzbasierten Bauelementen und übernimmt andererseits die Entwicklung von Softwarelösungen für die Übersetzung und Automatisierung von parametrischen Elementdesigns für die Robotersteuerung und Produktionsplanung sowie für die Optimierung der Produktionsplanung. Darüber hinaus wurden zahlreiche über indirekte steuerliche Forschungsförderprogramme unterstützte Software-Projekte unter anderem in den Bereichen Echtzeit-IT-Plattform zur hochautomatisierten Umsetzung von individuellen Holzhausplanungen in robotergestützter Fertigung und Intralogistik, Entwicklung einer Configurator Software für automatisiertes end-to-end Gebäudedesign, die Entwicklung eines dynamischen digitalen Zwillings über alle Lebenszyklusphasen eines Gebäudes hinweg sowie die Softwaresteuerung für hochautomatisierte, autonome Baustellenprozesse aus den Vorjahren im Geschäftsjahr 2025 weitergeführt.

Im Bereich der Baustellenautomatisierung, lag der operative Fokus der R&D Tätigkeiten im Wirtschaftsjahr 2025 auf den Projekten „Autonome Baustelle“. Das Ziel des Projektes ist die Entwicklung von zwei Prototypen in unterschiedlicher Größe für unterschiedliche Einsatzbereiche für eine effiziente sowie zeit- und ressourcensparende Baustellenabwicklung. Die Entwicklung des ersten Prototyps für eine 10t-Traverse konnte im Geschäftsjahr 2025 abgeschlossen werden, während mit der Entwicklung einer kleineren 6t-Traverse im Wirtschaftsjahr begonnen wurde. Im August 2025 wurde darüber hinaus das ebenfalls mit der autonomen Baustelle im Zusammenhang stehende, von der EU kofinanzierte Projekt „Target X“ abgeschlossen, in dem die 5G Kommunikationsinfrastruktur für hochautomatisierte Baustellenanlagen mit Schwerpunkt auf intelligenten und KI unterstützten Hebelösungen untersucht wurde.

Die Forschungs- und Entwicklungskosten der GROPYUS AG beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 2,3 MEUR (2024: 2,4 MEUR) und bestehen im Wesentlichen aus Personalkosten aller an R&D Projekten beteiligten MitarbeiterInnen (2025: 47, 2024: 47), sowie Sachkosten für die Projekte Autonome Baustelle und Autonome Baustellensteuerung.

Bericht über den Bestand sowie den Erwerb und die Veräußerung eigener Anteile

Die Gesellschaft und ihre verbundenen Unternehmen halten keine eigenen Anteile der Gesellschaft, und andere Personen halten keine eigenen Anteile der Gesellschaft für Rechnung der Gesellschaft oder eines verbundenen Unternehmens (§ 243 Abs. 3 Z 3 UGB). Im Geschäftsjahr 2025 fanden keine Erwerbe oder Veräußerungen eigener Anteile der Gesellschaft im Sinne des § 243 Abs. 3 Z 3 UGB statt.

Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess

Ziel des rechnungslegungsbezogen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems (IKS) ist die Gewährleistung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der betrieblichen Tätigkeit einschließlich dem Schutz des Vermögens vor Schäden oder Missbrauch und der ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung sowie die Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften. In der GROPYUS AG wurde ein unternehmensweites Risikomanagement nach allgemein anerkannten Grundsätzen eingerichtet. Das interne Kontrollsystem (IKS) ist entsprechend dem Rahmenwerk des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) Bestandteil des

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0

unternehmensweiten Risikomanagements. Die Gesamtverantwortung für die Ausgestaltung und Umsetzung des IKS liegt beim Vorstand. Der Vorstand delegiert diese Verantwortung an Prozess- und Kontrollverantwortliche der jeweiligen Bereiche. Die fachliche Entwicklung wird von dem Bereich Governance, Risk & Compliance (GRC) unterstützt, wobei die Ausgestaltung des IKS in Anlehnung an die fünf Komponenten des COSO-Rahmenwerks erfolgt. Die Risiken und Kontrollen der finanzbezogenen Prozesse werden entsprechend anerkannter Standards in Risiko-Kontroll-Matrizen dokumentiert. Die Implementierung des IKS erfolgt anhand eines strukturierten Implementierungsplans und wird durch den Bereich GRC überwacht. Über den Implementierungsfortschritt wird regelmäßig an den Vorstand und den Aufsichtsrat der GROPYUS AG berichtet.

Wien, am 19. Juni 2026

Der Vorstand

.....

Markus Fuhrmann

.....

Dr. Michael Menz

.....

Philipp Erler

.....

Mirjam Stolz

.....

Dr. Jan-Hendrik Bartels

Doc ID: 56da9c9f0acf8aac07b235fa9746bd31a17e3ac0