

A large yellow frame with a slight perspective, containing the company name and financial year information.

Breiteneder
Immobilien Parking
AG, Wien

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2025



The better the question.
The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

Breiteneder Immobilien Parking AG

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025

Breiteneder Immobilien Parking AG

Schwarzenbergplatz 5, Top 7/1

AT-1030 Wien

Firmenbuch-Nr: 284389 w - HG Wien

Firmensitz: Wien

UID- Nr: ATU66095922

Anlagen

- Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2025
- Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr
vom 1. Jänner 2025 bis zum 31. Dezember 2025
- Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2025

Anlagen

Breiteneder Immobilien Parking AG
Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR	PASSIVA	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. eingefordertes und eingezahltes Nennkapital	1.000.000,00	1.000.000,00
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	0,07	0,07	gezeichnetes Nennkapital: EUR 1.000.000,00 (Vj: EUR 1.000.000,00)		
	0,07	0,07	II. Kapitalrücklagen	82.508.992,79	82.508.992,79
II. Sachanlagen			III. Gewinnrücklagen		
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	122.821,08	157.351,36	1. gesetzliche Rücklage	100.000,00	100.000,00
	122.821,08	157.351,36		100.000,00	100.000,00
III. Finanzanlagen			IV. Bilanzgewinn	147.227.908,27	128.040.311,06
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	447.668.116,11	438.318.116,11	davon Gewinnvortrag: EUR 128.040.311,06		
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	46.945.000,00	14.095.000,00	(Vj: EUR 114.334.530,87)		
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.100,00	575.870,00		230.836.901,06	211.649.303,85
	494.614.216,11	452.988.986,11	B. Rückstellungen		
	494.737.037,26	453.146.337,54	1. Steuerrückstellungen	479.244,00	4.250,00
B. Umlaufvermögen			2. sonstige Rückstellungen	928.279,02	664.427,55
I. Vorräte				1.407.523,02	668.677,55
noch nicht abrechenbare Leistungen	0,00	0,00	C. Verbindlichkeiten		
1. geleistete Anzahlungen	4.500,00	4.500,00	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
	4.500,00	4.500,00	EUR 57.676.475,94 (Vj: EUR 24.266.918,87)		
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.932,33	8.624,72	EUR 289.538.156,02 (Vj: EUR 276.346.502,77)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	187.121.904,85	146.555.728,77
EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	61.418.591,91	34.583.854,79	EUR 41.683.748,83 (Vj: EUR 12.562.496,77)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
EUR 3.500.000,00 (Vj: EUR 735.000,00)			EUR 145.438.156,02 (Vj: EUR 133.993.232,00)		
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	560.751,83	543.760,85	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.539,09	186.197,73
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
EUR 13.450,50 (Vj: EUR 16.846,98)			EUR 96.539,09 (Vj: EUR 186.197,73)		
	61.995.276,07	35.136.240,36	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
III. Wertpapiere und Anteile			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
1. sonstige Wertpapiere und Anteile	985.600,00	969.100,00	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	133.207.499,90	126.269.019,71
	985.600,00	969.100,00	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
IV. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	21.607.869,99	23.134.087,86	EUR 6.107.499,90 (Vj: EUR 8.665.748,94)		
	84.593.246,06	59.243.928,22	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
C. Rechnungsabgrenzungsposten	91.913,66	134.647,28	EUR 127.100.000,00 (Vj: EUR 117.603.270,77)		
D. Aktive latente Steuern	400.965,45	406.490,00	4. sonstige Verbindlichkeiten	26.788.688,12	27.602.475,43
			davon aus Steuern:		
			EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)		
			davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:		
			EUR 21.694,73 (Vj: EUR 20.080,34)		
			davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		
			EUR 9.788.688,12 (Vj: EUR 2.852.475,43)		
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:		
			EUR 17.000.000,00 (Vj: EUR 24.750.000,00)		
				347.214.631,96	300.613.421,64
			D. Rechnungsabgrenzungsposten	364.106,39	0,00
				579.823.162,43	512.931.403,04
	579.823.162,43	512.931.403,04		579.823.162,43	512.931.403,04

Breiteneder Immobilien Parking AG
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2025 bis 31. Dezember 2025

	EUR	2025 EUR	2024 EUR
1. Umsatzerlöse		3.217.057,20	3.271.401,96
2. sonstige betriebliche Erträge			
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	0,00		0,00
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		280.500,00
b) übrige	124.384,56		12.503,57
		124.384,56	293.003,57
3. Personalaufwand			
a) Gehälter	-2.318.185,44		-1.928.309,52
b) soziale Aufwendungen	-351.057,10		-330.271,11
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen: EUR -32.356,62 (Vj: EUR -28.850,15)			
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge: EUR -318.700,48 (Vj: EUR -301.420,96)			
		-2.669.242,54	-2.258.580,63
4. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-104.305,85		-74.164,87
		-104.305,85	-74.164,87
5. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern	-9.885,19		-6.197,80
b) übrige	-3.605.908,32		-4.633.667,63
		-3.615.793,51	-4.639.865,43
6. Zwischensumme (Betriebsergebnis)		-3.047.900,14	-3.408.205,40
7. Erträge aus Beteiligungen		29.070.000,00	27.930.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 29.070.000,00 (Vj: EUR 27.930.000,00)			
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		10.502,00	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.662.278,12	3.086.486,94
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 1.526.713,73 (Vj: EUR 582.256,21)			
10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		39.280,00	128.070,00
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		-10.760,14	-164,37
davon Abschreibungen: EUR 10.760,00 (Vj: EUR 0,00)			
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 0,00 (Vj: EUR 0,00)			
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-13.326.387,95	-11.883.388,68
davon an verbundene Unternehmen: EUR -5.907.948,42 (Vj: EUR -3.618.785,86)			
13. Zwischensumme (Finanzergebnis)		18.444.912,03	19.261.003,89
14. Ergebnis vor Steuern		15.397.011,89	15.852.798,49
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.790.585,32	-2.147.018,30
davon latente Steuern: EUR -5.524,55 (Vj: EUR 78.687,25)			
16. Ergebnis nach Steuern		19.187.597,21	13.705.780,19
17. Jahresüberschuss		19.187.597,21	13.705.780,19
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		128.040.311,06	114.334.530,87
19. Bilanzgewinn		147.227.908,27	128.040.311,06

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss 2025 ist nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung, sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens- Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und von einer Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Dem Vorsichtsprinzip wurde dadurch Rechnung getragen, dass nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die in dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert, Bilanzstichtag ist der 31. Dezember.

Die Gesellschaft gilt zum 31. Dezember 2025 aufgrund § 221 Abs 4a UGB idF RÄG 2014 als große Kapitalgesellschaft.

Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände

Erworbene immaterielle Anlagewerte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterliegen, um planmäßige Abschreibungen vermindert.

Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 1 bis 10 Jahren zugrunde gelegt.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßige Abschreibung wird linear vorgenommen, wobei für die einzelnen Anlagengruppen folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt wird:

	Nutzungsdauer in Jahren
• Hardware	1 - 6
• Geschäftsausstattung	1 – 10
• PKW	4

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind mit den historischen Anschaffungskosten sowie im Rahmen von Umgründungen mit dem beizulegenden Wert im Zeitpunkt der Einlage bewertet.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind mit dem beizulegenden Wert im Zeitpunkt der Einlage bewertet.

Außerplanmäßige Abschreibungen werden durchgeführt, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Zuschreibungen werden zwingend bei einer Wertaufholung gebucht, jedoch maximal bis zu den Anschaffungskosten.

Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert angesetzt.

Fremdwährungsforderungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Zeitwert ermittelt und angesetzt.

Wertpapiere des Umlaufvermögens

Die Wertpapiere sind grundsätzlich zu Anschaffungskosten bewertet oder mit dem Börsenkurs zum 31. Dezember, sofern dieser niedriger war.

Rückstellungen

Steuerrückstellungen

Bei den Steuerrückstellungen handelt es sich um die Rückstellung für noch nicht veranlagte Körperschaftsteuer.

Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe oder dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht ermittelt.

Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zu einzelnen Posten der Bilanz

Aktiva

A. Anlagevermögen	EUR	494.737.037,26
	Vj: EUR	453.146.337,54

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten (§ 226 Abs 1 UGB) ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich (Anlage 3a).

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Ausleihungen an verbundene Unternehmen werden im vorliegenden Geschäftsjahr erstmals im Anhang näher erläutert.

Die Zugänge im Finanzanlagevermögen betreffen im Wesentlichen Kapitalzuführungen an bestehende verbundene Unternehmen, insbesondere an die BIP RE & RED GmbH in Höhe von EUR 8.000.000,00 im Zusammenhang mit der Finanzierung des Erwerbs einer gemischt genutzten Immobilie (v.a. Hotel, Parken) sowie an die Javne garaže d.o.o. Novi Sad in Höhe von EUR 1.350.000,00.

Die Zugänge bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 32.850.000,00 resultieren aus der Gewährung von Darlehen an die BIP RE & RED GmbH im Rahmen der konzerninternen Finanzierung von Immobilienprojekten. Diese Finanzierungen betreffen die Büroimmobilie Sky Office in Zagreb in Höhe von EUR 17.200.000,00 sowie die Büroimmobilie Karlsplatz/Mattiellistraße in Wien in Höhe von EUR 5.650.000,00. Die bestehenden Ausleihungen gegenüber der BIP RE & RED GmbH blieben im Geschäftsjahr unverändert.

B. Umlaufvermögen	EUR	84.593.246,06
	Vj: EUR	59.243.928,22
I. Vorräte	EUR	4.500,00
	Vj: EUR	4.500,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	EUR	61.995.276,07
	Vj: EUR	35.136.240,36
III. Wertpapiere und Anteile	EUR	985.600,00
	Vj: EUR	969.100,00

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Restlaufzeiten der in der Bilanz ausgewiesenen Forderungen:

	Stand 31.12.2025 EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR	Stand 31.12.2024 EUR	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.932,33	0,00	8.624,72	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	61.418.591,91	3.500.000,00	34.583.854,79	735.000,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	560.751,83	13.450,50	543.760,85	16.846,98
	61.995.276,07	3.513.450,50	35.136.240,36	751.846,98

1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	EUR	15.932,33
	Vj: EUR	8.624,72
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	EUR	61.418.591,91
	Vj: EUR	34.583.854,79

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten:

Zusammensetzung	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
sonstige Forderungen	61.328.077,91	34.583.854,79
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	90.514,00	0,00
	61.418.591,91	34.583.854,79

Die sonstigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten im Wesentlichen Darlehensforderungen an Konzernunternehmen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden neue Darlehen an die BIP RE & RED GmbH in Höhe von EUR 16.850.000,00 sowie an die BIP KS 18-20 Linz Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG in Höhe von EUR 10.100.000,00 vergeben. Dem gegenüber stand die Teilrückzahlung der Darlehensforderung der Lombardia Parcheggi S.r.l. in Höhe von EUR 900.000,00.

Weiters sind in den sonstigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen Beteiligungserträge in Höhe von EUR 25.650.000,00 (Vj: 25.080.000,00) enthalten.

Darüber hinaus sind Verrechnungen aus der Steuerumlage gemäß § 9 KStG enthalten. Im Rahmen der Gruppenbesteuerung mit der Breiteneder Immobilien Parking AG als Gruppenträger werden steuerliche Verlustvorträge der Best in Parking Gruppe und anderen Konzernunternehmen mit Gewinnen von Gruppenmitgliedern verrechnet. Auf Basis einer Vereinbarung zwischen der Best in Parking AG und der Breiteneder Immobilien Parking AG wurde beginnend mit der Veranlagung 2023 eine Steuerausgleichsumlage eingeführt. Die Berechnung dieser Umlage erfolgt unter der Annahme, dass die Best in Parking AG als Gruppenträger ihrer österreichischen Konzerngesellschaften fungiert.

Die Verrechnung der Steuerausgleichsumlage erfolgte erstmalig im Geschäftsjahr 2024, sowohl für das Geschäftsjahr 2024 als auch rückwirkend für das Jahr 2023. Ab dem Geschäftsjahr 2025 werden Forderungen und Verbindlichkeiten aus der Steuerausgleichsumlage saldiert in den sonstigen Forderungen ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag ergibt sich daraus eine Gesamtforderung in Höhe von EUR 4.227.199,32.

3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	EUR	560.751,83
	Vj: EUR	543.760,85

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände umfassen im Wesentlichen Vorauszahlungen für die Körperschaftsteuer 2024 sowie Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus der Umsatzsteuervoranmeldung 2025. Sämtliche Beträge werden nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam. Die im Vorjahr enthaltene Forderung gegenüber dem Fonds MEIF 7 BIP Holdings S.à r.l. in Höhe von EUR 443.350,68 wurde im Geschäftsjahr 2025 zur Gänze beglichen.

III. Wertpapiere und Anteile	EUR	985.600,00
	Vj: EUR	969.100,00

IV. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	EUR	21.607.869,99
	Vj: EUR	23.134.087,86

C. Rechnungsabgrenzungsposten	EUR	91.913,66
	Vj: EUR	134.647,28

D. Aktive latente Steuern	EUR	400.965,45
	Vj: EUR	406.490,00

Die Ermittlung der latenten Steuern wird anhand des bilanzorientierten Konzepts vorgenommen. Danach werden auf sämtliche Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen der Vermögensgegenstände und Schulden und deren steuerlichen Wertansätzen la-

tente Steuern abgegrenzt, sofern sich diese Differenzen in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich wieder umkehren. Die folgende Tabelle zeigt die latenten Steueransprüche und -schulden vor Saldierung für einzelne Bilanzpositionen. In der Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können. Außerdem werden die Veränderungen der latenten Steuersalden im Laufe des Geschäftsjahres und die latenten Steuersalden am Ende des Geschäftsjahres dargestellt. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo ergeben.

Die aktiven latenten Steuern zum Bilanzstichtag wurden für temporäre Differenzen zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz für folgenden Posten gebildet:

	Stand am 31.12.2024 EUR	Stand am 31.12.2025 EUR
Geldbeschaffungskosten	1.776.912,99	1.752.893,20

Die daraus resultierenden latenten Steuern per 31. Dezember 2025 betragen EUR 400.965,45 (Vj: EUR 406.490,00) und entwickelten sich wie folgt:

	Stand am 31.12.2024 EUR	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand am 31.12.2025 EUR
Geldbeschaffungskosten	406.490,00	59.015,43	53.490,88	400.965,45

Passiva

A. Eigenkapital	EUR	230.836.901,06
	Vj: EUR	211.649.303,85

Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt und setzt sich aus EUR 1.000.000,00 (in Worten: einer Million) Nennbetragsaktien mit Nominale in Höhe von EUR 1.000.000,00 zusammen.

I. eingefordertes und eingezahltes Nennkapital	EUR	1.000.000,00
	Vj: EUR	1.000.000,00

gezeichnetes Nennkapital	EUR	1.000.000,00
	Vj: EUR	1.000.000,00

Die Beteiligungsverhältnisse lauten zum 31. Dezember 2025:

Name	Anteil in EUR	Anteil in %
Traso Holding B.V.	502.705,00	50,2705
JB & B - Beteiligungs GmbH	192.081,00	19,2081
JB & B-PRIVATSTIFTUNG	134.172,00	13,4172
B-PRIVATSTIFTUNG	109.311,00	10,9311
TGP PRIVATSTIFTUNG	61.731,00	6,1731
	<u>1.000.000,00</u>	<u>100,0000</u>

II. Kapitalrücklagen	EUR	82.508.992,79
	Vj: EUR	82.508.992,79

Zusammensetzung	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
<u>nicht gebundene</u>	<u>82.508.992,79</u>	<u>82.508.992,79</u>
	<u>82.508.992,79</u>	<u>82.508.992,79</u>

III. Gewinnrücklagen	EUR	100.000,00
	Vj: EUR	100.000,00

Zusammensetzung	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
gesetzliche Rücklage	100.000,00	100.000,00
	100.000,00	100.000,00

B. Rückstellungen	EUR	1.407.523,02
	Vj: EUR	668.677,55

Zusammensetzung	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
Steuerrückstellungen	479.244,00	4.250,00
sonstige Rückstellungen	928.279,02	664.427,55
	1.407.523,02	668.677,55

Die in der Bilanz ausgewiesenen sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube, nicht ausgezahlte Prämien, Beratungs- und Prüfungskosten sowie für Bankzinsen, welche erst im Geschäftsjahr 2025 abgerechnet werden.

Die Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

	Stand 31.12.2024 EUR	Verbrauch/ Verwendung	Auflösung EUR	Zuführung EUR	Stand 31.12.2025 EUR
Steuerrückstellungen	4.250,00	0,00	0,00	474.994,00	479.244,00
sonstige Rückstellungen	664.427,55	652.667,83	0,00	916.519,30	928.279,02
	668.677,55	652.667,83	0,00	1.391.513,30	1.407.523,02

C. Verbindlichkeiten	EUR	347.214.631,96
	Vj: EUR	300.613.421,64

Zur Fristigkeit der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten werden folgende Erläuterungen gegeben:

	Stand 31.12.2025 EUR	Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeit > 5 Jahre EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	187.121.904,85 (146.555.728,77)	41.683.748,83 (12.562.496,77)	59.882.946,86 (82.636.108,00)	85.555.209,16 (51.357.124,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.539,09 (186.197,73)	96.539,09 (186.197,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	133.207.499,90 (126.269.019,71)	6.107.499,90 (8.665.748,94)	127.100.000,00 (95.103.270,77)	0,00 (22.500.000,00)
sonstige Verbindlichkeiten	26.788.688,12 (27.602.475,43)	9.788.688,12 (2.852.475,43)	3.000.000,00 (3.000.000,00)	14.000.000,00 (21.750.000,00)
	347.214.631,96 (300.613.421,64)	57.676.475,94 (24.266.918,87)	189.982.946,86 (180.739.378,77)	99.555.209,16 (95.607.124,00)

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	EUR	187.121.904,85
	Vj: EUR	146.555.728,77

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten setzen sich per 31. Dezember 2025 im Wesentlichen aus Schuldscheindarlehen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von EUR 152.137.960,20 (Vj: EUR 138.352.461,95) sowie Krediten in Höhe von EUR 34.983.944,65 (Vj: EUR 8.200.000,00) zusammen.

Im Jahr 2025 wurden neue Schuldscheindarlehen in Höhe von EUR 25.000.000,00 (Vj: EUR 5.000.000,00) aufgenommen sowie Schuldscheindarlehen in Höhe von EUR 11.965.000,00 (Vj: EUR 26.111.000,00) getilgt. Von den neu aufgenommenen Schuldscheindarlehen sind EUR 19.000.000,00 endfällig, während EUR 6.000.000,00 über deren Laufzeit zu tilgen sind. Die Verzinsung der neu aufgenommenen Schuldscheindarlehen erfolgt in Höhe von EUR 11.000.000,00 zu festen Zinssätzen und in Höhe von EUR 14.000.000,00 zu variablen Zinssätzen.

2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	EUR	96.539,09
	Vj: EUR	186.197,73

3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	EUR	133.207.499,90
	Vj: EUR	126.269.019,71

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten:

Zusammensetzung	31.12.2025	31.12.2024
	EUR	EUR
sonstige Verbindlichkeiten	133.206.781,94	126.268.426,19
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	717,96	593,52
	133.207.499,90	126.269.019,71

Die sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen von der Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH erhaltene

Ausleihungen in Höhe von EUR 127.100.000,00 (Vj: EUR 114.100.000,00) sowie die damit im Zusammenhang stehenden Zinsen zum Stichtag 31. Dezember 2025. Im Berichtsjahr wurden weitere Ausleihungen in Höhe von EUR 13.000.000,00 aufgenommen.

Im Berichtsjahr wurde beschlossen, die im Vorjahr in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesene Steuerausgleichsumlage – basierend auf einer Vereinbarung zwischen der Best in Parking AG und der Breiteneder Immobilien Parking AG und erstmalig im Geschäftsjahr 2024 auch rückwirkend für 2023 berücksichtigt – mit Forderungen aus Steuerumlagen gegenüber Gruppenmitgliedern zu saldieren und in den sonstigen Forderungen auszuweisen.

4. sonstige Verbindlichkeiten **EUR 26.788.688,12**
Vj: EUR 27.602.475,43

Zusammensetzung	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Schuldscheindarlehen (nicht gegenüber Kreditinstituten)	14.250.000,00	15.000.000,00
sonstige hybride Finanzierungen (Mezzaninkapital)	10.545.739,73	10.545.739,73
periodische Abgrenzungen	1.971.253,66	2.036.655,36
im Rahmen der sozialen Sicherheit	21.694,73	20.080,34
	26.788.688,12	27.602.475,43

D. Rechnungsabgrenzungsposten **EUR 364.106,39**
Vj: EUR 0,00

E. Haftungsverhältnisse **EUR 164.987.000,00**
Vj: EUR 184.300.000,00

	Stand 31.12.2025 EUR	gegenüber verbundenen Unternehmen EUR	Stand 31.12.2024 EUR	gegenüber verbundenen Unternehmen EUR
Garantien	164.987.000,00	164.987.000,00	184.300.000,00	184.300.000,00

Die in der Bilanz zum 31. Dezember 2025 ausgewiesenen Haftungsverhältnisse betreffen in Höhe von EUR 130.000.000,00 Garantieerklärungen für die Tochtergesellschaft Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH (im Folgenden „BRIP KFG“), in Höhe von EUR 34.300.000,00 gegenüber der Kärntner Ring 8 Liegenschaftsverwaltung GmbH sowie in Höhe von EUR 687.000,00 gegenüber den serbischen Konzerngesellschaften.

Am 7. Juni 2018 hat BRIP KFG Anleihegläubiger der im Jahr 2016 emittierten Schuldverschreibungen, ISIN AT0000A1HQ07 ("2016-Schuldverschreibungen"), eingeladen, Angebote zum Umtausch in neu zu begebende 3,500% p.a. fix verzinsliche Schuldverschreibungen mit einer Nominale von bis zu EUR 60.000.000,00, unbedingt und unwiderruflich garantiert durch die Breiteneder Immobilien Parking AG, ISIN AT0000A21LB6, mit Fälligkeit im Jahr 2025 ("2018/25-Schuldverschreibungen") abzugeben (das "Umtauschangebot"). Die Umtauschfrist endete am 21. Juni 2018. Der BRIP KFG wurden insgesamt 2016-Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 44.000.000,00 zum Umtausch in 2018/25-Schuldverschreibungen gültig angeboten, welche von der Emittentin in diesem Umfang angenommen wurden. Auf Basis des Umtauschverhältnisses von 1:1 wurden aufgrund des Umtauschangebots 2018/25-Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 44.000.000,00 emittiert. Nach Durchführung des Umtauschangebots betrug der ausständige Gesamtnennbetrag der 2016-Schuldverschreibungen EUR 76.000.000,00.

Am 3. Juli 2018 hat die BRIP KFG eine mit 3,500% fix verzinste endfällige EUR-Anleihe über EUR 50.000.000,00 mit einer Laufzeit von zehn Jahren (7/2018 – 7/2028) begeben ("2018/28-Schuldverschreibungen"). Die Zahlungen aus der Anleihe werden unwiderruflich und unbedingt von der Breiteneder Immobilien Parking AG garantiert.

Am 14. Juni 2024 hat die BRIP KFG Anleihegläubiger der Schuldverschreibungen 2018 (ISIN AT0000A21LB6) eingeladen, Angebote zum Umtausch in die neu zu begebende 4,875% fix verzinsliche 2024-Anleihe abzugeben. Mit Ende der Umtauschfrist wurden 2018-Schuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von EUR 14.454.000,00 zum Umtausch angeboten und

von der Emittentin angenommen. Zur Optimierung des Fälligkeitsprofils der BRIP KFG erfolgte in weiterer Folge der Rückkauf von zusätzlichen EUR 10.000.000,00 2018-Schuldverschreibungen, wodurch der ausständige Gesamtnennbetrag der 2018-Schuldverschreibung nunmehr bei EUR 19.546.000,00 lag. Im Rahmen eines öffentlichen Angebots erfolgte die Aufstockung der 2024-Anleihe auf ein Gesamtvolumen von EUR 80.000.000,00 (07/2024 – 07/2030, ISIN AT0000A3DGB3). Die Breiteneder Immobilien Parking AG erweiterte in diesem Zusammenhang ihre unwiderrufliche und unbedingte Garantie. Am 27. Juni 2025 wurde der ausstehende Gesamtnennbetrag der 2018 Schuldverschreibung in Höhe von EUR 19.546.000,00 vollständig zurückbezahlt. Mit der vollständigen Rückzahlung der 2018 Schuldverschreibung lief die korrespondierende Garantie aus. Zum 31. Dezember 2025 liegen die unwiderruflichen und unbedingten Garantien gegenüber der BRIP KFG damit bei EUR 130.000.000,00.

Die BRIP KFG ist aufgrund ihrer Kapitalmarktorientierung ein sogenanntes Unternehmen von öffentlichem Interesse (Public Interest Entity; „PIE“) gemäß § 189a Z 1 UGB.

Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse	EUR	3.217.057,20
	Vj: EUR	3.271.401,96

Zusammensetzung	2025	2024
	EUR	EUR
Erlöse aus geschäftsleitender Holdingfunktion	3.125.601,86	3.050.394,72
Erlöse aus weiterverrechneten Aufwendungen	91.455,34	221.007,24
	3.217.057,20	3.271.401,96

2. sonstige betriebliche Erträge	EUR	124.384,56
	Vj: EUR	293.003,57

Zusammensetzung	2025	2024
	EUR	EUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00	280.500,00
übrige	124.384,56	12.503,57
	124.384,56	293.003,57

Der Anstieg der übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultiert im Wesentlichen aus dem dieser Periode zurechenbaren Anteil einer von der Best in Parking AG geleisteten Abschlagszahlung für Managementpersonal.

3. Personalaufwand	EUR	2.669.242,54
	Vj: EUR	2.258.580,63

Der Posten „Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-vorsorgekassen“ beläuft sich im Geschäftsjahr 2025 auf EUR 32.356,62 (Vj: EUR 28.850,15) und besteht aus Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen.

4. Abschreibungen	EUR	104.305,85
	Vj: EUR	74.164,87
5. sonstige betriebliche Aufwendungen	EUR	3.615.793,51
	Vj: EUR	4.639.865,43

Zusammensetzung	2025 EUR	2024 EUR
Steuern	9.885,19	6.197,80
übrige	3.605.908,32	4.633.667,63
	3.615.793,51	4.639.865,43

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichsten Posten der übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen dargestellt:

Zusammensetzung	2025 EUR	2024 EUR
Rechts- und Beratungsaufwand	585.802,47	868.869,14
Miete Bürofläche nicht verbundene Unternehmen	548.125,20	539.219,84
Bankspesen	443.589,79	777.699,19
Verwaltungsaufwand, Finanzwesen, Administration	390.498,58	471.128,53
Reisespesen	308.877,53	373.774,11
sonstige betriebliche Aufwendungen	308.474,67	675.871,14
Honorare von Dritten	272.696,69	214.646,22
Betriebskosten	246.617,54	179.212,10
Betriebs- und Reinigungsaufwand	115.342,16	102.752,26
Versicherungsaufwand	78.403,05	76.620,12
KFZ Aufwand	72.662,24	42.578,14
Honorare - Konzernfinanzierung	69.886,50	58.719,31
Aufsichtsratsvergütungen	65.000,00	65.000,00
Aufwand für Wartungsverträge	59.003,36	56.061,11
Werbeaufwand	40.928,54	131.516,42
	3.605.908,32	4.633.667,63

Der Rückgang der Rechts- und Beratungsaufwendungen ist auf zusätzliche Kosten im Vorjahr zurückzuführen, die aus der Anleiheemission 2024 resultierten. Der Rückgang der Bankspesen ist auf eine Nachverrechnung von Haftungsprovisionen im Jahr 2024 zurückzuführen.

Die Angabe betreffend die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2025 unterbleibt gemäß § 238 (1) Z 18 UGB, da die Breiteneder Immobilien Parking AG einen Konzernabschluss aufstellt und eine derartige Information darin enthalten ist.

7. Erträge aus Beteiligungen	EUR	29.070.000,00
	Vj: EUR	27.930.000,00

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich zusammen aus einer im Geschäftsjahr 2025 ausgeschütteten anteiligen Zusatzdividende in Höhe von EUR 3.420.000,00 sowie einer anteiligen phasenkongruenten Dividende für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von EUR 25.650.000,00. Bei der phasenkongruenten Dividende handelt es sich um eine Ertragszurechnung im selben Zeitraum, in dem auch das Ergebnis des Beteiligungsunternehmens entsteht. Im Vorjahr betrafen die Erträge aus Beteiligungen auf eine im Jahr 2024 vereinbarte Dividende für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von EUR 2.850.000,00 und eine phasenkongruente Dividende von EUR 25.080.000,00 aus dem Jahr 2024.

8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	EUR	10.502,00
	Vj: EUR	0,00

9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	2.662.278,12
	Vj: EUR	3.086.486,94

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen Zinserträge aus Bankguthaben und Darlehen, diese bestehen in Höhe von EUR 1.526.713,73 (Vj: EUR 582.256,21) gegenüber verbundenen Unternehmen. Außerdem sind in diesem Posten Zinserträge gegenüber MEIF 7 BIP Holdings S.à r.l. enthalten. Da ein Teil der Kapitalerhöhung verspätet eingezahlt wurde (Juli 2024 und Juli 2025), erhält die Breiteneder Immobilien Parking AG eine Verzinsung in Höhe von 4% per anno für die noch ausstehende Kapitaleinzahlung. Diese Forderung gegenüber dem Fonds MEIF 7 BIP Holdings S.à r.l. wurde im Juli 2025 zur Gänze getilgt.

10. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	EUR	39.280,00
	Vj: EUR	128.070,00
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	EUR	-10.760,14
	Vj: EUR	-164,37
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	13.326.387,95
	Vj: EUR	11.883.388,68

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus Darlehen und betreffen in der Höhe von EUR 5.907.948,42 (Vj: EUR 3.618.785,86) verbundene Unternehmen.

15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	EUR	3.790.585,32
	Vj: EUR	2.147.018,30

Mit 21. Dezember 2015 hat die Breiteneder Immobilien Parking AG eine Gruppen- und Steuerumlagenvereinbarung abgeschlossen. Mit dieser Vereinbarung (sowie weiteren Zusatzvereinbarungen) bilden die Breiteneder Immobilien Parking AG, als Gruppenträger, und weitere 26 Gesellschaften zum 31. Dezember 2025 eine Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG.

Folgende Gesellschaften sind Teil der Steuergruppe:

- Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH,
- TGP-Beteiligungs GmbH,
- Best in Parking Garagen GmbH,
- Garage Hanuschspital Errichtungs GmbH,
- GKF Garagenbetriebsgesellschaft m.b.H.,
- A-Garagenbesitz und Vermietungs GmbH,
- Wiener Garagenbau- und Betriebs GmbH,

- Garage beim Palais Schwarzenberg Bau- und Betriebs GmbH,
- Garage Volkertstraße GmbH,
- Park & Ride Hütteldorf GmbH,
- Tiefgarage Promenade Bau-und Betriebs GmbH,
- Neuer Markt Garagenerrichtungs- und Betriebs GmbH,
- BIP R.E. GmbH,
- Ziegelofengasse 21-23 Projektentwicklungs GmbH,
- Garage Mittersteig GmbH,
- Parkgarage Aspernstraße GmbH,
- Parkgarage DC-Living GmbH,
- BIP RE & RED GmbH,
- Best in Parking AG,
- „Garage am Hof“ Gesellschaft m.b.H.,
- Kärntner Ring 8 Liegenschaftsverwaltungs GmbH,
- The Amauris GmbH,
- Bmove GmbH,
- Flexiskin GmbH,
- Zentrum Parkgarage Innsbruck Gesellschaft m.b.H.,
- BIP MS 2-4 Liegenschaftsverwaltung GmbH.

Mit Bescheid vom 14. Februar 2017 hat das Finanzamt die Gruppenbildung ab der Veranlagung 2015 festgestellt, letztmalig mit Bescheid vom 8. April 2026 die Erweiterung der Steuergruppe erweitert.

Die Position "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" setzt sich aus der Körperschaftsteuer der Steuergruppe für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von EUR -498.244,00 (Vj: EUR -18.500,00), aus latenten Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von

EUR -5.524,55 (Vj: EUR 78.687,25), sowie den Erträgen aus dem Steuerausgleich 2025 gemäß § 9 KStG mit den Gruppenmitgliedern (mit positivem Einkommen) in Höhe von EUR 4.132.175,00 (Vj: EUR 1.130.425,45) zusammen.

19. Bilanzgewinn / Bilanzverlust	EUR	147.227.908,27
	Vj: EUR	128.040.311,06

Ein Betrag von EUR 47.013.582,96 des Bilanzgewinns ist gemäß § 235 Abs 1 UGB aufgrund von Einbringungen zum beizulegenden Wert im Geschäftsjahr 2020 in die Best in Parking AG zur Ausschüttung gesperrt.

Sonstige Angaben

Das Unternehmen gehört dem Vollkonsolidierungskreis der Breiteneder Immobilien Parking AG, Wien, an. Das Mutterunternehmen, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt, ist die Breiteneder Immobilien Parking AG, Wien, selbst. Dieser Konzernabschluss ist beim Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien hinterlegt.

Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Firmenname	Firmensitz	Anteil in %	Eigenkapital in EUR	Letztes Ergebnis in EUR	Bilanz- stichtag
Breiteneder Immobilien Parking					
Konzernfinanzierungs GmbH	Wien	100,00	1.026.700,86	218.597,26	31.12.2025
BIP RE & RED GmbH	Wien	100,00	103.606.927,79	546.456,08	31.12.2025
Best in Parking AG	Wien	57,00	591.997.043,13	21.309.367,79	31.12.2025
Javne garaže d.o.o. Novi Sad	Novi Sad	100,00	16.903.698,66	-22.054,63	31.12.2025

Zahl der Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2025 waren durchschnittlich 6 Angestellte und 0 Arbeiter (Vj: 5/0) im Vollzeitäquivalent beschäftigt.

Bezüge für Tätigkeiten der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates

An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr 2025 Bezüge in Höhe von EUR 65.000,00 (Vj: EUR 65.000,00) geleistet.

Bezüglich der Angabe der Bezüge der leitenden Angestellten wird die Schutzklausel des § 242 Abs 4 UGB in Anspruch genommen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden weder Vorschüsse noch Kredite an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats gewährt, noch etwaige Haftungsverhältnisse zugunsten desselben Personenkreises eingegangen.

Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse von besonderer Bedeutung eingetreten, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 19.187.597,21 ab. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 147.227.908,27 auf neue Rechnung vorzutragen.

Vorstand und Aufsichtsrat

- Im abgelaufenen Geschäftsjahr gehörten dem Vorstand an:
 - Johann Breiteneder
 - Mag. Philipp Gaier (bis 6. Juni 2025)

- Dem Aufsichtsrat gehörten im abgelaufenen Geschäftsjahr an:
 - Mag. Werner Leiter (Vorsitzender)
 - Mag. Bettina Breiteneder (Stellvertreterin des Vorsitzenden)
 - Dr. Peter Hoffmann-Ostenhof

Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Breiteneder Immobilien Parking AG (als Dienstleister) hat Dienstleistungsverträge über die betriebswirtschaftliche und organisatorische Beratung sowie Dienstleistungen im Rahmen der Administration mit Konzernunternehmen und konzernnahestehenden Unternehmen abgeschlossen.

Wien, 11. Mai 2026

Johann Breiteneder eh

Vorstand

Breiteneder Immobilien Parking AG

Entwicklung des Anlagevermögens 2025

	Anschaffungs- oder Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand	Zugänge	davon	Abgänge	Umbuchungen	Stand	Stand	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	kumulierte	Stand	Stand
	1.1.2025		Zinsen			1.1.2025	1.1.2025				Abschreibungen	31.12.2024	31.12.2025
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	1.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00	1.399,93	0,00	0,00	0,00	1.399,93	0,07	0,07
	1.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.400,00	1.399,93	0,00	0,00	0,00	1.399,93	0,07	0,07
II. Sachanlagen													
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.137,31	37.294,64	0,00	6.104,66	0,00	429.327,29	240.785,95	71.824,78	0,00	6.104,52	306.506,21	122.821,08	157.351,36
2. geringwertige Wirtschaftsgüter	0,00	32.481,07	0,00	32.481,07	0,00	0,00	0,00	32.481,07	0,00	32.481,07	0,00	0,00	0,00
	398.137,31	69.775,71	0,00	38.585,73	0,00	429.327,29	240.785,95	104.305,85	0,00	38.585,59	306.506,21	122.821,08	157.351,36
III. Finanzanlagen													
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	438.318.116,11	9.350.000,00	0,00	0,00	0,00	447.668.116,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	447.668.116,11	438.318.116,11
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	14.095.000,00	32.850.000,00	0,00	0,00	0,00	46.945.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.945.000,00	14.095.000,00
3. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	601.100,00	0,00	0,00	600.000,00	0,00	1.100,00	25.230,00	2.260,00	14.280,00	13.210,00	0,00	1.100,00	575.870,00
	453.014.216,11	42.200.000,00	0,00	600.000,00	0,00	494.614.216,11	25.230,00	2.260,00	14.280,00	13.210,00	0,00	494.614.216,11	452.988.986,11
	453.413.753,42	42.269.775,71	0,00	638.585,73	0,00	495.044.943,40	267.415,88	106.565,85	14.280,00	51.795,59	307.906,14	494.737.037,26	453.146.337,54

Lagebericht der Breiteneder Immobilien Parking AG

für den Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember 2025

1. Bericht über den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens

1.1. Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach einer Phase verhaltener Konjunktorentwicklung zeigte sich in der Europäischen Union im Jahr 2025 eine moderate wirtschaftliche Erholung. Für das Gesamtjahr verzeichnete die EU-27 ein Wachstum des realen BIP um 1,4% (2024: 0,9%). Diese Entwicklung wurde insbesondere durch eine Stabilisierung der Inflation, eine weiterhin robuste Arbeitsmarktsituation sowie eine allmähliche Belebung des privaten Konsums unterstützt. Die Inflationsrate ging leicht zurück und lag im Jahresdurchschnitt bei 2,5% (2024: 2,6%).¹

Die österreichische Wirtschaft zeigte sich im Jahr 2025 nach den wirtschaftlichen Herausforderungen der Vorjahre zunehmend stabilisiert und kehrte auf einen moderaten Wachstumspfad zurück. Das reale Bruttoinlandsprodukt erhöhte sich um 0,6%, wobei insbesondere der private Konsum sowie erste Erholungstendenzen bei den Investitionen unterstützend wirkten. Gleichzeitig blieb das konjunkturelle Umfeld aufgrund struktureller Herausforderungen der Industrie sowie der insgesamt verhaltenen internationalen Dynamik gedämpft.² Im Jahresdurchschnitt lag die Inflation in Österreich bei 3,5% (2024: 2,9%)³ und damit weiterhin deutlich über dem europäischen Durchschnitt. Maßgebliche Preistreiber waren steigende Lebensmittelpreise sowie anhaltende Preissteigerungen im Dienstleistungssektor. Zudem wirkte sich das Auslaufen einzelner fiskalischer

¹ WKO Statistik (November 2025; März 2026)

² WKO Statistik (März 2026)

³ WKO Statistik (November 2025)

Entlastungsmaßnahmen zu Jahresbeginn inflationssteigernd aus.⁴

1.2. Entwicklungen im Branchenumfeld

1.2.1. Parkraumbewirtschaftung

Die Entwicklungen im Branchenumfeld des Unternehmens werden unter anderem durch die Megatrends Urbanisierung, Mobilität und Digitalisierung getrieben. Europaweit ziehen immer mehr Menschen in Städte, die als wirtschaftliche und kulturelle Zentren eine hohe Lebensqualität bieten. Das zunehmende Bevölkerungswachstum führt auch zu einem steigenden Bedarf an innovativen Mobilitätslösungen. Bereits im Jahr 2025 lebten rund 58% der Weltbevölkerung in Städten. Bis zum Jahr 2050 wird dieser Anteil bei gleichzeitig weiter wachsender Weltbevölkerung voraussichtlich auf etwa 67% ansteigen.⁵ Um die Lebensqualität in Städten zu steigern, werden Parkflächen an der Oberfläche kontinuierlich reduziert bzw. auf kostenpflichtiges Parken umgestellt. Aufgrund der geringeren Verfügbarkeit von On-Street-Parking Möglichkeiten werden vermehrt Parkgaragen direkt angesteuert, wodurch sich der emissionsintensive Parkplatzsuchverkehr reduziert. Zudem werden verstärkt Park & Ride/Rail-Anlagen genutzt, um mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zielpunkt zu gelangen. Der Autoverkehr wird dabei zunehmend klimafreundlicher, da der Anteil von Elektrofahrzeugen weiter steigt. Aktuelle EU-Zulassungsdaten zeigen, dass E-Autos zuletzt ein neues Rekordniveau erreicht haben, wenngleich sich die Entwicklung in den einzelnen Mitgliedstaaten unterschiedlich dynamisch vollzieht.⁶ Die Anforderungen an den Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur, vor allem auch im städtischen Bereich, bleiben bestehen. Dementsprechend wird auch das Angebot in Garagen um E-Ladeinfrastruktur ergänzt, weswegen sich diese vom reinen Parkraum hin zu den E-Tankstellen der Zukunft entwickeln.

⁴ Institut für Höhere Studien (Dezember 2025)

⁵ United Nations (November 2025)

⁶ Bundesministerium für Innovation, Mobilität und Infrastruktur (Februar 2026)

Auch die zunehmende Digitalisierung nimmt Einfluss auf die Gestaltung von Parkraum und Mobilität. Vor allem Städte setzen zunehmend auf die digitale und autonome Steuerung ihrer Infrastruktur, wie beispielsweise im Verkehrsmanagement, und entwickeln sich dahingehend zu sogenannten Smart Cities. Parkräume müssen daher technisch aufgerüstet werden, um die gewünschten Funktionen zu ermöglichen. Diese Entwicklungen tragen nicht nur zur Digitalisierung bei, sondern erhöhen auch den Komfort bei der Nutzung und somit die Wettbewerbsfähigkeit von Parkinfrastruktur.

Das Marktumfeld der Gruppe zeichnet sich durch eine Konzentration auf wenige Parkraumbetreiber aus. Der Grund dafür liegt u.a. in den hohen Investitionskosten, den steigenden Qualifikationserfordernissen für die Vergabe-, Planungs-, Bau- und Betriebsphase, der damit wachsenden Komplexität der Leistungserbringung, um einerseits kundengerechte Produkte anbieten zu können, andererseits um die Auslastung der Standorte zu optimieren, sowie die regulatorischen Anforderungen zu erfüllen.

1.2.2. Immobilienwirtschaft

Der europäische Immobilieninvestmentmarkt zeigte im Jahr 2025 eine klare Stabilisierung und deutliche Erholungstendenzen. Das Transaktionsvolumen stieg um 13% auf rund EUR 241 Mrd. und unterstreicht damit die anhaltende Belebung der Investmentaktivität. Der Hotelsektor verzeichnete bereits im zweiten Jahr in Folge einen sehr deutlichen Zuwachs, das Transaktionsvolumen stieg um 13% auf EUR 23 Mrd. an. Auch Einzelhandelsimmobilien entwickelten sich positiv und legten um 11% auf EUR 38 Mrd. zu. Die beiden größten Segmente waren weiterhin Wohnen und Büro, die jeweils mit einem Plus von 9% auf ein Volumen von EUR 53 Mrd. bzw. EUR 47 Mrd. anstiegen.⁷ Insgesamt deutet die Marktentwicklung auf eine deutlich verbesserte Stimmung hin: Das steigende

⁷ CBRE Research (Jänner 2026)

Transaktionsvolumen sowie Zuwächse in nahezu allen Nutzungsarten spiegeln eine zunehmende Zuversicht wider, die insbesondere durch verbesserte Finanzierungsbedingungen gestützt wurde.

Der österreichische Investmentmarkt hat im Berichtsjahr deutlich an Dynamik gewonnen und sich weiter dem Vorkrisenniveau angenähert. Mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 4,1 Mrd. lag das Jahr 2025 um etwa 40% über dem Vorjahresniveau und stellte damit das stärkste Ergebnis seit 2022 dar. Besonders hervorzuheben ist das Schlussquartal, in dem mit knapp EUR 2 Mrd. das höchste Quartalsvolumen seit 2019 verzeichnet wurde. Die Marktbelebung wurde insbesondere durch eine erhöhte Aktivität in Wien sowie die Rückkehr institutioneller und internationaler Investoren getragen. Die Nachfrage zeigt sich über alle Assetklassen hinweg grundsätzlich stabil, wobei Wohnimmobilien weiterhin die führende Assetklasse darstellen. Gleichzeitig ist auch in den Segmenten Büro, Einzelhandel, Hotel und Logistik eine zunehmende Investorenpräsenz zu beobachten.⁸

Der positive Trend zu neuen Nächtigungsrekorden setzte sich im Jahr 2025 weiter fort. Die österreichische Hotelbranche erreichte mit rund 157,3 Mio. Nächtigungen (2024: 154,3 Mio.) erneut einen Höchstwert und überschritt damit bereits zum dritten Mal in Folge die Marke von 150 Mio. Nächtigungen.⁹ Wien entwickelte sich dabei besonders dynamisch und verzeichnete das beste Ergebnis seit Beginn der Aufzeichnungen: Mit rund 8,6 Mio. Gästen und 20 Mio. Nächtigungen (2024: 18,9 Mio.) wurde die Position der Stadt als eine der führenden europäischen Tourismusmetropolen weiter gefestigt. Rund 83% der Nächtigungen entfielen auf internationale Gäste (2024: 82%). Deutschland blieb mit 3,54 Mio. Nächtigungen der wichtigste Herkunftsmarkt, gefolgt von Österreich mit 3,38 Mio. Nächtigungen. Die USA belegten mit 1,26 Mio. Nächtigungen den dritten Platz und stellen im Segment der 5-Stern-

⁸ CBRE Research (Jänner 2026)

⁹ Statistik Austria (Jänner 2026)

Hotellerie weiterhin den umsatzstärksten Herkunftsmarkt dar.¹⁰

1.3. Tätigkeit der Gesellschaft und Geschäftsverlauf

Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist die länderübergreifende Holdinggesellschaft der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe, die ein führender Entwickler, Eigentümer und Betreiber von Parkraum- und Mobilitätsinfrastruktur in Mittel- und Südosteuropa ist. Zudem entwickelt und betreibt die Gruppe auch Immobilien in anderen Assetklassen, wie Hotel, Wohnbau, Büro und Retail. Die Gruppe weitet ihr Angebot nicht nur in den Kernmärkten, Österreich, Italien und Kroatien, kontinuierlich aus, sondern verfügt auch über Standorte in der Schweiz, Slowakei, Slowenien und Serbien.

In den letzten Jahren wurde das Standortnetz im Zuge der Wachstumsstrategie deutlich ausgebaut. Mit 31. Dezember 2025 betreibt die Gruppe über ihre Tochtergesellschaften rund 94.000 Stellplätze (2024: 92.000) an 215 Standorten (2024: 210) in 44 Städten (2024: 44). Die Mehrzahl der Standorte wird durch langfristige Konzessionen und Baurechte bzw. im Eigentum betrieben.

Die Aktivitäten der Gruppe decken die gesamte vertikale Wertschöpfungskette von Parkraumlösungen im Rahmen des DBFOM-Modells ab, welche die Projektidee und die Planung (Design), den Bau und die Projektumsetzung (Build), die Finanzierung (Finance), den Betrieb (Operate) und die Wartung von Parkeinrichtungen (Maintain) umfasst. Mit diesen Dienstleistungen ist die Gruppe in der Lage, die unterschiedlichen Anforderungen von Kommunen, Parkkunden (Privat und Business) und anderen Interessengruppen zu erfüllen, indem sie integrierte "360°-Lösungen" anbietet. Die Gruppe konzentriert sich überwiegend auf Off-street-Parkplätze in erstklassigen Lagen, ergänzt wird das Portfolio durch On-street-Standorte, wobei auch die Parkraumbewirtschaftung für ganze Städte durchgeführt wird.

¹⁰Stadt Wien (Jänner 2026)

Neben der Parkraumbewirtschaftung rundet die Gruppe ihr Angebot durch digitale und nachhaltige Lösungen zur Umsetzung zukünftiger Mobilitätskonzepte in europäischen Städten ab. Insgesamt verfügt die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe per 31. Dezember 2025 über 906 E-Ladepunkte (intern und extern betrieben, 2024: 606), darunter auch 19 Fast Charger (2024: 1) mit einer Leistung von jeweils 50 kW. Angesichts der fortschreitenden Umstellung auf E-Mobilität plant die Gruppe, ihr Netz an Ladestationen für elektrische Fahrzeuge weiter auszubauen und diese nach Möglichkeit mit selbst erzeugtem Photovoltaikstrom zu betreiben.

Das Portfolio der Gruppe umfasst über ihre Tochtergesellschaften zudem innovative Park- und Bezahlendienste (z.B. Bmove App), integrierte IT-Lösungen (z.B. RAO, RI-ING) sowie nachhaltige Bautechnologien (z.B. Flexiskin). Auf diese Weise kombiniert die Gruppe ein stabiles und etabliertes Geschäftsmodell für die Parkraumbewirtschaftung mit ergänzenden innovativen Angeboten, die das Wachstum des Kerngeschäfts unterstützen.

Im sonstigen Immobilienbereich betreibt die Gruppe aktuell unter anderem das Luxus-Boutique-Hotel „The Amauris Vienna“, das sich in bester Lage in der Wiener Innenstadt befindet und 62 Zimmer sowie ein Gourmet-Restaurant umfasst. Im Bestandsportfolio befindet sich unter anderem das Sky Office Zagreb, ein etablierter Bürokomplex im Westen von Zagreb mit über 30.000 m² Fläche. Der Großteil der Immobilienprojekte befindet sich derzeit in der Entwicklungsphase. In Split wird aktuell das Projekt „Small Mall“ realisiert, das Parken, Retail, Büroflächen sowie ein weiteres „The Amauris“-Hotel umfasst. Darüber hinaus verfügt die Gruppe über hochwertige Entwicklungsreserven, insbesondere in Kroatien und Italien, mit cash-generierender Zwischennutzung und verfolgt einen klaren Fokus auf langfristige Wertschöpfung und Portfolioaufbau.

Die Breiteneder Immobilien Parking AG unterstützt alle Landesholdinggesellschaften mit ihren Kompetenzen in den zentralen Bereichen IT, Personal, Marketing, ESG, Treasury (inkl. Analysetätigkeit und Zinsmanagement), Controlling, Konzernrechnungslegung, interne Revision, Risikomanagement und Compliance, wobei Leistungen zum Teil über die Mitarbeiter*innen der Best in Parking AG erbracht werden.

Über die vollkonsolidierte Tochtergesellschaft Best in Parking AG bewirtschaftet das Unternehmen Standorte im On- und Off-Street-Parking, wobei das Portfolio laufend ausgebaut und neue Mobilitätslösungen entwickelt werden. Die Entwicklung und der Betrieb der sonstigen Immobilien (mit überwiegender Nutzung in anderen Assetklassen als Parken) wird über die BIP RE & RED GmbH abgewickelt. Für die effiziente Bedienung der Liquiditätsanforderungen der Gruppe wurde die Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH gegründet, die seit 2016 regelmäßig Anleihen begeben hat.

Im Folgenden wird auf die für die Gesellschaft wichtigsten finanz- bzw. erfolgswirtschaftlichen Kennzahlen eingegangen (aufgrund der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten).

1.4. Analyse unter Einbeziehung der wichtigsten finanziellen Leistungsindikatoren

Ertragslage

	2025		2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Umsatzerlöse	3.217	96,3	3.271	91,8	-54	-1,7
Sonstige betriebliche Erträge	124	3,7	293	8,2	-169	-57,7
Betriebliche Erträge	3.341	100,0	3.564	100,0	-223	-6,3
Personalaufwand	-2.669	-79,9	-2.259	-63,4	-410	18,1
Abschreibungen	-104	-3,1	-74	-2,1	-30	40,5
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-3.616	-108,2	-4.640	-130,2	1.024	-22,1
Betriebsergebnis	-3.048	-91,2	-3.408	-95,7	361	-10,6
Finanzerträge	31.782	951,3	31.145	873,9	637	2,0
Finanzaufwendungen	-13.337	-399,2	-11.884	-333,4	-1.453	12,2
Finanzergebnis	18.445	552,1	19.261	540,5	-816	-4,2
Ergebnis vor Steuern	15.397	460,9	15.853	444,8	-455	-2,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.791	113,5	-2.147	-60,2	5.938	-276,6
Ergebnis nach Steuern	19.188	574,4	13.706	384,6	5.483	40,0
Jahresüberschuss	19.188	574,4	13.706	384,6	5.483	40,0
Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	128.040	3.832,4	114.335	3.208,1	13.705	12,0
Bilanzgewinn	147.228	4.406,8	128.040	3.592,7	19.188	15,0

Die Umsatzerlöse umfassen Weiterverrechnungen an Konzerngesellschaften auf Basis des Büroservice- und Konzerndienstleistungsvertrags. Diese betreffen die Nutzung von Büroräumlichkeiten inklusive Infrastruktur und zugehöriger Dienstleistungen sowie Managementaufwendungen. Der deutliche Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge ist auf einen Sondereffekt im Vorjahr zurückzuführen, der aus der Auflösung von Rückstellungen aus Vorperioden resultierte. Dieser Rückgang im Periodenvergleich wurde teilweise durch den in der laufenden Periode erfassten Anteil einer von der Best in Parking AG geleisteten Abschlagszahlung für Managementpersonal kompensiert.

Der deutliche Anstieg des Personalaufwands ist insbesondere auf höhere Prämien für Managementpersonal zurückzuführen. Demgegenüber stand ein Rückgang der sonstigen betrieblichen Aufwendungen, der vor allem auf geringere Rechts- und Beratungsaufwendungen sowie einen reduzierten Werbeaufwand zurückzuführen ist, die im Vorjahr im Zusammenhang mit einer Anleiheemission standen. Auch der Rückgang der Bankspesen resultiert aus einer im Jahr 2024 erfolgten Nachverrechnung von Haftungsprovisionen.

Die Finanzerträge enthalten Erträge aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 29.070, die aus einer im Geschäftsjahr 2025 ausgeschütteten anteiligen Zusatzdividende in Höhe von TEUR 3.420 sowie aus einer anteiligen phasenkongruenten Dividende für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von TEUR 25.650 aus der Best in Parking AG resultieren.

Der Finanzaufwand in Höhe von TEUR 13.337 (2024: TEUR 11.884) resultiert im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit Schuldscheindarlehen sowie weiteren Krediten. Darüber hinaus tragen auch Konzernverbindlichkeiten gegenüber der 100%-Tochtergesellschaft Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH zum Finanzaufwand bei, über die Mittel aus Anleiheemissionen innerhalb des Konzerns zur Verfügung gestellt wurden. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr reflektiert sowohl ein höheres Finanzierungsvolumen als auch Anpassungen der Zinssätze, insbesondere im Bereich der Konzernverbindlichkeiten.

Das Ergebnis vor Steuern lag mit TEUR 15.397 (2024: TEUR 15.853) leicht unter dem Vorjahresniveau. Das Ergebnis nach Steuern stieg hingegen deutlich von TEUR 13.706 auf TEUR 19.188 an, da im Vorjahr ein Aufwand aus Vorperioden im Zusammenhang mit der Verrechnung der Steuerausgleichsumlage an die Best in Parking AG enthalten war.

Vermögenslage

Aktiva

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0	0	0,0	0	---
Sachanlagen	123	0,0	157	0,0	-34	-21,7
Finanzanlagen	494.614	85,3	452.989	88,4	41.625	9,2
Anlagevermögen	494.737	85,3	453.146	88,4	41.591	9,2
Vorräte	4	0,0	4	0,0	0	---
Lieferforderungen	16	0,0	9	0,0	7	77,8
Konzernforderungen	61.419	10,6	34.584	6,7	26.835	77,6
Übrige Forderungen	561	0,1	544	0,1	17	3,1
Liquide Mittel	22.593	3,9	24.103	4,7	-1.510	-6,3
Umlaufvermögen	84.593	14,6	59.244	11,5	25.349	42,8
Rechnungsabgrenzungsposten	92	0,0	135	0,0	-43	-31,9
Aktive latente Steuern	401	0,1	406	0,1	-5	-1,2
A K T I V A	579.823	100,0	512.931	100,0	66.892	13,0

Die Zugänge im Finanzanlagevermögen betreffen im Wesentlichen Kapitalzuführungen an verbundene Unternehmen, insbesondere an die BIP RE & RED GmbH zur Finanzierung einer gemischt genutzten Immobilie in Linz (insbesondere Hotel und Parken), die derzeit renoviert wird und für die bereits ein Pachtvertrag mit Motel One abgeschlossen wurde. Die Erhöhung der Konzernforderungen resultiert aus der Gewährung von Darlehen an verbundene Unternehmen im Zuge der konzerninternen Finanzierung von Immobilienprojekten, insbesondere im Zusammenhang mit der Büroimmobilie „Sky Office“ in Zagreb sowie einer Büroimmobilie in Wien. Infolge dieser Investitions- und Finanzierungstätigkeiten kam es zu einer Reduktion der liquiden Mittel.

Passiva

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung	
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Nennkapital	1.000	0,2	1.000	0,2	0	---
Kapitalrücklagen	82.509	14,2	82.509	16,1	0	---
Gewinnrücklagen	100	0,0	100	0,0	0	---
Bilanzgewinn	147.228	25,4	128.040	25,0	19.188	15,0
Eigenkapital	230.837	39,8	211.649	41,3	19.188	9,1
Eigene Mittel	230.837	39,8	211.649	41,3	19.188	9,1
Verbindlichkeiten	162.438	28,0	158.743	30,9	3.695	2,3
Konzernverbindlichkeiten	127.100	21,9	117.603	22,9	9.497	8,1
langfristiges Fremdkapital	289.538	49,9	276.346	53,8	13.192	4,8
Rückstellungen	1.408	0,3	669	0,1	739	110,5
Lieferantenverbindlichkeiten	97	0,0	186	0,0	-89	-47,8
Bankverbindlichkeiten	41.684	7,2	12.563	2,5	29.121	231,8
Übrige Verbindlichkeiten	9.789	1,7	2.852	0,6	6.937	243,2
Konzernverbindlichkeiten	6.106	1,1	8.666	1,7	-2.560	-29,5
kurzfristiges Fremdkapital	59.084	10,3	24.936	4,9	34.148	136,9
Rechnungsabgrenzungsposten	364	0,0	0	0,0	364	---
Fremde Mittel	348.986	60,2	301.282	58,7	47.704	15,8
P A S S I V A	579.823	100,0	512.931	100,0	66.892	13,0

Die Erhöhung des Eigenkapitals ist auf einen Zuwachs des Bilanzgewinns zurückzuführen. Der Anstieg des Fremdkapitals resultierte insbesondere aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber der Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH um TEUR 13.000. Zudem wurden weitere Schuldscheindarlehen und Kredite aufgenommen. Die Eigenkapitalquote blieb trotz des gestiegenen Finanzierungsvolumens infolge der laufenden Investitionstätigkeit auf einem stabil hohen Niveau von rund 40%.

Liquiditätslage

	2025 TEUR	2024 TEUR
Ergebnis vor Steuern	15.397	15.853
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Vermögensgegenstände des Bereichs Investitionstätigkeit	104	74
Beteiligungserträge, Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie sonstige Zinsen und ähnliche Erträge/Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.445	-19.261
sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	0
Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis	-2.944	-3.334
Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-88	-568
Zunahme/Abnahme von Rückstellungen	264	-678
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	273	-56
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern	-2.495	-4.637
Zahlungen für Ertragsteuern	-516	-14
Zahlungen aus Steuerumlagen	-1.154	2.629
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit	-4.165	-2.021
Einzahlungen aus Finanzanlagenabgang und sonstigen Finanzinvestitionen	1.546	560
Auszahlungen für Anlagenzugang (ohne Finanzanlagen)	-70	-19
Auszahlungen für Finanzanlagenzugang und sonstige Finanzinvestitionen	-69.150	-17.434
Einzahlungen aus Beteiligungs-, Zinsen- und Wertpapiererträgen	30.601	23.161
Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-37.073	6.267
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von	67.478	27.500
Auszahlungen für die Tilgung von Anleihen und Finanzkrediten	-14.668	-27.756
Auszahlungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-13.098	-11.980
Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	39.712	-12.236
zahlungswirksame Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-1.526	-7.990
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode	21.608	23.134

Der Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR -4.165 (2024: TEUR -2.021). Der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit erhöhte sich in der Berichtsperiode deutlich auf TEUR -37.073 und spiegelt die intensive Investitionstätigkeit wider. Im Vorjahr war der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit mit TEUR 6.267 noch positiv, da Einzahlungen aus Beteiligungserträgen die Investitionstätigkeit überstiegen. Ausgeglichen wurde dies durch einen positiven Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 39.712, der im Wesentlichen auf neu aufgenommene Finanzierungen zurückzuführen ist, die die Tilgungen überstiegen (2024: TEUR -12.236). Insgesamt ergab sich eine leichte Abnahme der liquiden Mittel um TEUR -1.526 (2024: TEUR -7.990).

2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

3. Bericht über die Zweigniederlassungen

Das Unternehmen unterhält keine Zweigniederlassungen.

4. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist die länderübergreifende Holdinggesellschaft einer führenden Unternehmensgruppe (Breiteneder Immobilien Parking Gruppe) für Parkraum- und Mobilitätsinfrastruktur sowie Immobilienentwicklung und -bewirtschaftung in Mittel- und Südosteuropa. Es wird daher im Folgenden vor allem auf nichtfinanzielle Leistungsindikatoren der Gruppe eingegangen.

4.1. Nachhaltigkeit

Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist im Jahr 2024 dem United Nations Global Compact (UNGC) beigetreten und verpflichtet sich damit zur Förderung der zehn universellen Prinzipien sowie der 17 Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen. Dazu zählen insbesondere die Bereiche Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsbekämpfung.

Im Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), der die ESG-Leistung von Immobilien- und Infrastrukturunternehmen bewertet, erreichte die Best in Parking Gruppe als größte Tochtergesellschaft in der jüngsten Bewertung 70 von 100 Punkten. Gegenüber dem Jahr 2023 entspricht dies einer Verbesserung um 46% und unterstreicht die Fortschritte in der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrukturen.

4.2. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Der Mitarbeiter*innenstand der Breiteneder Immobilien Parking AG belief sich im Jahr 2025 im Periodendurchschnitt auf 6 Mitarbeiter*innen im Vollzeitäquivalent (2024:5), die gesamte Gruppe beschäftigte in der Berichtsperiode 526 Vollzeitäquivalente (2024: 556). Die Frauenquote in der Gruppe lag zum Stichtag 31. Dezember 2025 bei 25% (2024: 24%).

Das Geschäft und der Betrieb des Unternehmens hängen in erheblichem Maße von der Kompetenz und Qualifikation ihrer Mitarbeiter*innen ab. Angesichts der steigenden Nachfrage nach hochqualifizierten Arbeitskräften, besteht ein zunehmender Wettbewerb um geeignete Talente. Dies betrifft sowohl die Rekrutierung neuer als auch die Bindung bestehender Mitarbeiter*innen. Aus diesem Grund ist die Gruppe besonders um die Schaffung eines attraktiven Arbeitsumfeldes bemüht. Dieses zeichnet sich unter anderem durch flache Hierarchien und schnelle Entscheidungswege aus, welche Mitarbeiter*innen eine möglichst aktive Beteiligung am Unternehmensgeschehen erlaubt.

Die Gruppe ist dahingehend bestrebt, ihren Mitarbeiter*innen Entwicklungs- und Karriereperspektiven aufzuzeigen und Vakanzen intern zu besetzen. Damit soll auch das Know-how für das Unternehmen gesichert und weiterentwickelt werden. Durch die Einführung neuer Trainingsplattformen wurde das Onboarding weiter standardisiert und das Schulungsangebot ausgebaut. Gleichzeitig erhalten Mitarbeiter*innen verstärkt die Möglichkeit, sich auch entsprechend ihrer individuellen Interessen und fachlichen Schwerpunkte weiterzubilden. Die Trainings umfassten insbesondere die Bereiche Sicherheit, umweltfreundliches Verhalten, Compliance-Themen wie Korruptionsprävention und Datensicherheit sowie fachspezifische Weiterbildungen. Zudem wurde im Jahr 2025 ein gruppenweites Intranet schrittweise implementiert, um den Austausch von Informationen, Schulungsinhalten und Best Practices zu fördern.

Bereits im Geschäftsjahr 2023 hat die Gruppe ihre Bemühungen verstärkt, das Wohlergehen von Mitarbeiter*innen und auch Kund*innen stärker zu priorisieren. Dazu wurde eine umfassende Gesundheits- und Sicherheitsstrategie sowie eine „Sicherheit am Arbeitsplatz“-Kampagne entwickelt, die Mitarbeiter*innen ermutigt Sicherheitsrisiken und Unfälle zu melden. Der Anwendungsbereich wurde in weiterer Folge auf die Meldung von Qualitäts- und Umweltrisiken ausgeweitet. Im Fokus steht dabei nicht allein die Meldung von Ereignissen, sondern vor allem die nachhaltige Verbesserung der Risikowahrnehmung und die Sensibilisierung für alltägliche Gefahren. Im Rahmen dieses Programms wurden 2025 zudem Standortbegehungen durchgeführt, gezielte Schulungen abgehalten und Prozesse implementiert, um die proaktive Sicherheitskultur zu verbessern. Dies spiegelt sich auch in der Unfallstatistik wider: Die Best in Parking Gruppe als größte Tochtergesellschaft schloss das Jahr 2025 mit einer LTIFR (Lost Time Injury Frequency Rate – Anzahl der Arbeitsunfälle mit Ausfallzeit pro 1 Mio. geleistete Arbeitsstunden) von 1,37 und einem Arbeitsunfall mit Ausfallzeit ab (2024: LTIFR 2,52 bei zwei Arbeitsunfällen mit Ausfallzeit). Für den gesamten Konzern soll die Kennzahl zukünftig ebenfalls konsolidiert erhoben und berichtet werden.

4.3. Umwelt

Die nachhaltige Ausrichtung ihrer Geschäftstätigkeiten hat für das Unternehmen einen hohen Stellenwert. Als eine der führenden Unternehmensgruppen für die Entwicklung und den Betrieb von Parkraum- und Mobilitätsinfrastruktur in Mittel- und Südosteuropa ist sich der Konzern seiner Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt bewusst. Dahingehend ist die Gruppe bemüht, den Bau und Betrieb aller Immobilien möglichst ressourcenschonend durchzuführen. Unter anderem wird etwa die Verwendung nachhaltiger und langlebiger sowie recycelter Baumaterialien forciert. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei auch die zunehmende Verwendung von Ökostrom und die Ausstattung von Garagen mit Photovoltaikanlagen.

Insgesamt verfügt die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe per 31. Dezember 2025 über 906 E-Ladepunkte (2024: 606), darunter auch 19 Fast Charger (2024: 1) mit einer Leistung von jeweils 50 kW. Angesichts der fortschreitenden Umstellung auf E-Mobilität plant die Gruppe, ihr Netz an Ladestationen für elektrische Fahrzeuge weiter auszubauen und diese nach Möglichkeit mit selbst erzeugtem Photovoltaikstrom zu betreiben. Nach der Inbetriebnahme der ersten Photovoltaikanlage im Jahr 2022 in der Garage Prater (Wien) wurden im Jahr 2025 zwei weitere Anlagen auf dem Dach des Parkhauses Geyerschütt (Klagenfurt) sowie auf dem Dach des Hotels „The Amauris Vienna“ realisiert. Weitere Photovoltaikanlagen in Österreich sowie in Kroatien sind bereits in Planung, darunter einige in Wien, in Linz sowie im Rahmen des Zabica-Projekts in Rijeka.

Mit einer geprüften Treibhausgasbilanz gemäß ESRS E1-6 schafft die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe Transparenz über ihre Emissionsentwicklung und legt die Grundlage für eine zielgerichtete Dekarbonisierung. Im Geschäftsjahr 2025 beliefen sich die marktbasieren Treibhausgasemissionen der Gruppe auf 1.470 tCO₂eq (2024: 1.372 tCO₂eq). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist vor allem auf das Wachstum der Gruppe in Südosteuropa

zurückzuführen. Einen wesentlichen Einfluss hatte dabei der Erwerb der Büroimmobilie „Sky Office“. Darüber hinaus wurde das kroatische Technologieunternehmen RI-ING NET d.o.o. erworben und es wurden zusätzliche Standorte – insbesondere in Serbien – in Betrieb genommen. In diesen Märkten ist die Verfügbarkeit von Grünstrom sowie emissionsärmeren Heizsystemen derzeit noch eingeschränkt. Bereinigt um diese wachstumsbedingten Effekte wäre die Emissionsentwicklung leicht rückläufig gewesen.

Die größte operative Tochtergesellschaft, die Best in Parking Gruppe, die rund 80% der marktbasieren Emissionen verursacht, erstellt bereits seit mehreren Jahren eine geprüfte Treibhausgasbilanz. Hier zeigt sich deutlich die Wirksamkeit der gesetzten Klimamaßnahmen: Die marktbasieren Treibhausgasemissionen konnten von 4.110 tCO₂eq im Basisjahr 2023 auf 1.232 tCO₂eq im Geschäftsjahr 2025 reduziert werden, was einem Rückgang von rund 70% entspricht. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war insbesondere die Umstellung auf Grünstrom in Italien. Die Best in Parking Gruppe verfolgt das Ziel, bis 2040 Net Zero in Scope 1 und Scope 2 (marktbasieren) zu erreichen. Die Net-Zero-Strategie orientiert sich an den Anforderungen der Science Based Targets initiative (SBTi) und umfasst insbesondere den Ausbau erneuerbarer Energien, die Elektrifizierung des Fuhrparks sowie weitere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz.

Das Unternehmen ist zudem bemüht, den Bau und Betrieb aller Immobilien möglichst ressourcenschonend durchzuführen. Unter anderem wird etwa die Verwendung nachhaltiger und langlebiger sowie recycelter Baumaterialien forciert. In diesem Sinne werden auch die innovativen Bodenbeläge des Tochterunternehmens Flexiskin eingesetzt, welche über europaweite Patente geschützt sind. Das System Flexiskin Grip zeichnet sich durch einen ganzheitlichen Lebenszyklusansatz aus, der von der ressourcenschonenden Herstellung über eine effiziente Logistik und präzise Verarbeitung bis hin zur langlebigen Nutzung und Wiederverwertbarkeit der Verpackungsmaterialien reicht. Durch den reduzierten Materialeinsatz, insbesondere den deutlich geringeren Bedarf an Quarzsand, sowie durch

optimierte Transport- und Applikationsprozesse leistet das System einen wesentlichen Beitrag zur Senkung von Emissionen und Abfällen. Gleichzeitig ermöglicht die hohe Langlebigkeit und einfache Auffrischbarkeit eine nachhaltige Instandhaltung von Immobilien über einen langfristigen Zeitraum.

Auch bei der Umsetzung von Immobilienprojekten wird das Thema Nachhaltigkeit bereits aktiv eingebracht. So wurde etwa im Hotel „The Amauris Vienna“ bereits bei der Ausstattung verstärkt auf regionale Lieferanten aus dem europäischen Raum gesetzt. Die Umstellung auf ein energieeffizientes Beleuchtungssystem sowie auf ein modernes Fernheizungs- und Kühlungssystem trägt zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes bei. Des Weiteren setzt „The Amauris Vienna“ auf umweltfreundliche Reinigungsmittel und nachhaltige Pflegeprodukte, die in den Zimmern bereitgestellt werden. Ein umfassendes Recyclingprogramm unterstützt die konsequente Mülltrennung und -reduktion. Im Gourmetrestaurant Glasswing wird zudem ein Zero-Waste-Ansatz verfolgt. Das Frühstück wird bewusst À la carte angeboten, um die Lebensmittelverschwendung auf ein Minimum zu reduzieren.

4.4. Governance

Die Gruppe hat eine Governance-Struktur aufgebaut, welche die verantwortungsvolle Führung des Unternehmens unterstützt und die Interessen aller Stakeholder berücksichtigt. Als Grundlage für eine effektive Corporate Governance dienen dabei die österreichische Gesetzgebung, die Satzung sowie die Geschäftsordnungen der Organe des Unternehmens.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Governance- und Risikomanagementstrukturen wurde in den vergangenen Jahren ein Informationssicherheitsmanagementsystem aufgebaut, dessen Zertifizierung nach ISO 27001 im Jahr 2025 für die größte Tochtergesellschaft, die Best in Parking AG, erfolgreich abgeschlossen werden konnte. In diesem Zusammenhang wurden gruppenweit Richtlinien und Prozesse zur Stärkung der Informationssicherheit implementiert,

insbesondere im Hinblick auf die sichere Nutzung von Informationssystemen sowie den Schutz sensibler Daten.

Nach einer zweijährigen Implementierungsphase wurde im Jahr 2025 die Einführung eines integrierten HSEQ-Managementsystems (Health, Safety, Environment, Quality) für die Gruppe abgeschlossen. Die externe Zertifizierung des Systems nach den Normen ISO 45001, ISO 14001 und ISO 9001 ist für das Jahr 2026 geplant. Mit diesem ganzheitlichen Ansatz wird das Ziel verfolgt, die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen sicherzustellen, ein proaktives Risikomanagement weiterzuentwickeln und eine nachhaltige Sicherheits- und Qualitätskultur zu verankern.

4.5. Innovation und Kundenorientierung

Im Jahr 2025 lag der gruppenweite Fokus insbesondere auf der weiteren Steigerung der Kundenzufriedenheit sowie dem Ausbau digitaler Services. Die digitale Kundenplattform Bmove verzeichnete dabei eine weiterhin positive Entwicklung: Zum 31. Dezember 2025 belief sich die Anzahl der registrierten Nutzer*innen auf rund 1,6 Mio. (2024: 1,3 Mio.), während im Jahresverlauf insgesamt etwa 3,2 Mio. Transaktionen über die App abgewickelt wurden (2024: 2,5 Mio.). Die zunehmende Nutzung digitaler Parklösungen trägt zu einer effizienteren Abwicklung von Parkvorgängen bei und unterstützt ressourcenschonende Betriebsabläufe.

Zur Verbesserung der Servicequalität wurde ein gruppenweites Beschwerde- und Zufriedenheitsmanagement eingeführt, das über QR-Codes in den Garagen direktes Kundenfeedback ermöglicht. Seit August 2025 wurden 417 Beschwerden erfasst, was rund 0,0015% der Transaktionen in diesem Zeitraum entspricht. Ergänzend wurde eine Zufriedenheitsumfrage über die Bmove-App mit rund 1.400 Teilnehmer*innen durchgeführt. Bei einer durchschnittlichen Bewertung von rund vier von fünf Sternen, insbesondere

hinsichtlich Benutzerfreundlichkeit, User Interface sowie des Registrierungs- und Einrichtungsprozesses, fließen die gewonnenen Rückmeldungen laufend in die Weiterentwicklung der Bmove-App und der digitalen Parkservices ein.

2025 erhielt die Best in Parking Gruppe den European Parking Award in der Kategorie „Best New Parking Structure“ für die Parkgarage Città Alta in Bergamo. Die Garage im historischen Stadtzentrum verbindet moderne Infrastruktur mit nachhaltiger Stadtentwicklung und leistet einen Beitrag zur Verkehrsreduktion sowie zur Aufwertung öffentlicher Räume. Die Auszeichnung bestätigt den Innovationsanspruch der Gruppe im Bereich zukunftsorientierter Mobilitätslösungen.

Darüber hinaus spiegeln auch externe Auszeichnungen im Hospitality-Bereich den hohen Qualitäts- und Serviceanspruch der Gruppe wider. So wurde das Hotel „The Amauris Vienna“ im Jahr 2025 mehrfach international ausgezeichnet, unter anderem im Rahmen des Condé Nast Traveller Readers' Choice Awards sowie durch den MICHELIN Guide. Diese Anerkennungen unterstreichen die konsequente Ausrichtung auf Kundenzufriedenheit und Serviceexzellenz in allen Geschäftsbereichen der Gruppe.

5. Kontrollsystem über die Finanzberichterstattung

Die Breiteneder Immobilien Parking AG hat ein striktes Internes Kontrollsystem (IKS) im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess sowie die Finanzberichterstattung implementiert. Das IKS der Gruppe bzw. der einzelnen Gesellschaft gewährleistet die Vollständigkeit, Zuverlässigkeit und Nachvollziehbarkeit von Finanzinformationen. Darüber hinaus werden die Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Prozesse sowie die Einhaltung der gesetzlichen, vertraglichen und internen Regelungen sichergestellt.

Der Rechnungslegungsprozess umfasst dabei alle wesentlichen Arbeitsschritte, die gewährleisten, dass die rechnungslegungsrelevanten Informationen vollständig, richtig und zeitgerecht erfasst und verarbeitet werden und die Abbildung in der Finanzberichterstattung den jeweils anzuwendenden Rechnungslegungsstandards entspricht.

In der Aufbau- und Ablauforganisation sind klare und eindeutige Verantwortungen bezogen auf die Einzelgesellschaften und den Konzern vorgegeben. Den zentralen Funktionsbereichen „Group Accounting“ sowie „Group Controlling“ obliegen dabei die Ausgestaltung einheitlicher Konzernrichtlinien auf dem neuesten fachlichen Stand sowie die Organisation und Kontrolle der Finanzberichterstattung im Konzern.

Die Berichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat der Breiteneder Immobilien Parking AG erfolgt regelmäßig, umfassend und zeitnah. Die Übereinstimmung mit konzerninternen Richtlinien und Verfahren für die Erfassung, Verbuchung und Bilanzierung von Geschäftsfällen wird kontinuierlich kontrolliert. Die eingesetzten Datenverarbeitungssysteme werden gezielt weiterentwickelt und laufend optimiert. Der Rechnungslegungsprozess und die Finanzberichterstattung werden regelmäßig systematisch auf mögliche Risiken geprüft. Verbesserungsmaßnahmen werden schnellstmöglich eingeleitet und rasch umgesetzt. Es erfolgen in Einzelfällen auch interne Schwerpunktprüfungen.

6. Risikoberichterstattung

6.1. Risikomanagement

Seit dem Jahr 2023 verfügt der größte Teilkonzern, die Best in Parking AG, über ein Risk Management Framework, das den Risikomanagementprozess inklusive der jeweiligen Verantwortlichkeiten definiert. Ziel dieses Frameworks ist, die Visibilität von Risiken und Chancen zu erhöhen und eine risikoadäquate Reaktion im Einklang mit dem festgelegten

Risikoappetit sicherzustellen. Die wesentlichen Risiken werden halbjährlich im Risikoregister erfasst, bewertet und kontinuierlich überwacht. Darauf aufbauend werden spezifische Kontrollen und Maßnahmen entwickelt. Da innerhalb der Best in Parking Gruppe auch Immobilienprojekte in anderen Assetklassen realisiert werden, fungiert das Risikoregister zugleich als Bezugsrahmen für die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe und leistet damit einen Beitrag zur integrierten Risikosteuerung und -minimierung im Gesamtkonzern.

Das Risikoregister umfasst die Bereiche Entwicklung, Bau und Betrieb von Parkraum- und Immobilienprojekten sowie die Bereiche Marktumfeld, Digitalisierung, Personal, Health & Safety, regulatorisches Umfeld, Klima/Umwelt und Finanzen. Auf Basis der Risikoanalyse werden die identifizierten wesentlichen Risiken sowie relevante Marktrisiken und finanzielle Risiken im Detail behandelt. Zur Minimierung dieser Risiken wurden bereits gezielte Maßnahmen ergriffen, die sich in Umsetzung befinden.

Allgemeine Markt- und Erlösrisiken werden über die Unternehmenssteuerung – insbesondere durch Budgetierung, Forecasting und regelmäßiges Berichtswesen – erfasst und gesteuert. Investitionsbezogene Risiken werden im Rahmen der Investitionsrechnung systematisch identifiziert und bewertet.

6.2. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten, denen das Unternehmen ausgesetzt ist

Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit

Ein mangelnder Erfolg bei der Umsetzung neuer strategischer Geschäftsfelder sowie strukturelle Veränderungen infolge des Wandels im Mobilitätsverhalten, in der Verkehrsmittelindustrie oder durch verkehrspolitische Maßnahmen könnten die Nachfrage nach Parkraumlösungen und somit die Geschäftsentwicklung der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe negativ beeinflussen. Diesem Risiko wird durch ein laufendes Monitoring der Geschäftsentwicklung und relevanter Branchentrends begegnet.

Ein zentrales Risiko im operativen Geschäft stellen Brandereignisse an bestehenden Standorten dar. Obwohl die Eintrittswahrscheinlichkeit als gering eingeschätzt wird, kann ein solcher Vorfall erhebliche Sachschäden, Betriebsunterbrechungen sowie finanzielle Auswirkungen nach sich ziehen. Risiken im Bereich des Lieferantenmanagements ergeben sich insbesondere durch eine fehlende Standardisierung und Transparenz in der Auswahl, Bewertung und Steuerung von Lieferantenbeziehungen. Dies kann zu Qualitätsmängeln, Versorgungsengpässen oder erhöhten Beschaffungskosten führen. Mit der Einführung einer konzernweiten Procurement Policy samt klar definierten Prozessen und Informationsanforderungen Anfang 2025 wurde dieses Risiko deutlich reduziert.

Die Weiterentwicklung und Einführung neuer Geschäftsmodelle, insbesondere im Bereich digitaler und integrierter Mobilitätslösungen, ist mit zusätzlichen Investitionsanforderungen und erhöhtem Koordinationsaufwand verbunden. Dabei können sich insbesondere in der Umsetzungsphase Herausforderungen ergeben. Zur Steuerung dieser Entwicklungen erfolgen Investitionsentscheidungen auf Basis strukturierter Prüfprozesse unter Einbindung des Investment Committees. Gleichzeitig wird der gezielte Ausbau interner Kompetenzen, insbesondere im digitalen Bereich, vorangetrieben, wobei der Fokus auf Geschäftsfeldern liegt, die an bestehendes Know-how anknüpfen.

Risiken im Zusammenhang mit dem (makro-)ökonomischen und politischen Umfeld

Zu den makroökonomischen und geopolitischen Risiken zählen insbesondere hohe Inflation, steigende Energie- und Rohstoffpreise, volatile Märkte sowie politische Unsicherheiten in einzelnen Ländern. Diese externen Faktoren können sich punktuell auf Kostenstrukturen oder Investitionsentscheidungen auswirken. Insgesamt wird das Konjunkturrisiko jedoch als gering eingestuft. Wesentliche Gründe dafür sind die Resilienz des Geschäftsmodells, das von keiner kritischen Abhängigkeit in globalen Lieferketten geprägt ist. Die operativen Tochtergesellschaften sind in wirtschaftlich starken Regionen mit hoher Kaufkraft und anhaltendem Entwicklungspotenzial tätig. Gleichzeitig trägt die strukturelle Reduktion

innerstädtischer Parkflächen weiterhin zu einer stabilen Nachfrage nach Parkraumlösungen bei.

Auch potenzielle Kostensteigerungen oder Materialengpässe können im Kerngeschäft weitgehend kompensiert werden – unter anderem durch gezielte Preisanpassungen, da die Preissensitivität der Kund*innen gering und das Angebot alternativer Parkmöglichkeiten begrenzt ist. Globale Engpässe bei Rohstoffen könnten hingegen punktuell bei der Realisierung neuer Immobilienprojekte zu Verzögerungen führen.

Risiken im Zusammenhang mit Markt- und Wettbewerb

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe operiert in einem fragmentierten Markt mit einer Vielzahl von Wettbewerbern, von kleinen lokalen Parkhausbetreibern bis zu großen regionalen und internationalen Anbietern. Aufgrund hoher Errichtungskosten und Eintrittsbarrieren ist das Risiko zusätzlicher Wettbewerber jedoch begrenzt. Für nicht im Eigentum stehende Parkgaragen ist die Gruppe durch langfristige, eigentumsähnliche Konzessions- und Baurechtsverträge abgesichert. Die durchschnittliche Restlaufzeit des gesamten Portfolios einschließlich Miet-, Pacht und Managementverträge beträgt mehr als 50 Jahre, wodurch eine stabile Basis und langfristige Planungssicherheit gewährleistet werden. Die Verlängerung bestehender Verträge stellt jedoch ein potenzielles Risiko dar, da Verträge auslaufen oder nicht zu den gewünschten Konditionen verlängert werden könnten. Dieses Risiko wird durch frühzeitige Gespräche und proaktive Verhandlungen mit den Partnern adressiert, um die langfristige Sicherung der profitablen Vertragsverhältnisse zu gewährleisten.

Risiken im Zusammenhang mit dem regulatorischen Umfeld

Aktuelle und neue Garagenprojekte der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe befinden sich häufig im öffentlichen Raum, wodurch die Gruppe dem Risiko von politischen und regulatorischen Änderungen ausgesetzt ist. Die zunehmende Reduktion öffentlicher

Parkflächen in Innenstädten sowie die Erweiterung kostenpflichtiger Parkräume verstärken hingegen die Nachfrage nach Off-Street-Parkflächen wie Garagen.

Ein wesentliches regulatorisches Risiko ergibt sich aus steigenden Anforderungen im Bereich Informationssicherheit, insbesondere im Zusammenhang mit der Umsetzung der NIS2-Richtlinie. Unzureichende Compliance kann zu erheblichen regulatorischen Konsequenzen sowie operativen Risiken führen. Darüber hinaus können neue gesetzliche Vorgaben im Bereich der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, insbesondere im Rahmen der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), zusätzliche Investitions- und Anpassungserfordernisse nach sich ziehen, etwa durch verpflichtende Ausstattung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur. In diesem Zusammenhang können auch Einschränkungen in der Verfügbarkeit von Netzanschlusskapazitäten die Umsetzung entsprechender Projekte verzögern oder erschweren.

Die Gruppe begegnet diesen Risiken durch die laufende Weiterentwicklung ihrer IT-Sicherheitsmaßnahmen, die Implementierung entsprechender Richtlinien und Systeme sowie durch ein kontinuierliches Monitoring regulatorischer Entwicklungen und eine frühzeitige Anpassung an neue Anforderungen.

6.3. Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten

Die wesentlichen Finanzinstrumente für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns umfassen Finanzanlagen, Kreditverbindlichkeiten und Derivate. Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist dabei verschiedenen Risiken ausgesetzt, insbesondere Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiken sowie Zinsänderungs- und Ausfallrisiken. Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit und finanziellen Flexibilität organisiert die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe entsprechende Liquiditätsreserven, die durch Anleiheemissionen oder den Abschluss von Schuldscheindarlehen bereitgestellt werden. Die Anleiheemissionen

werden über die Tochtergesellschaft Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH abgewickelt.

Das Unternehmen hat ein umfassendes Kontrollumfeld etabliert, das Richtlinien und Prozesse zur Beurteilung, Genehmigung, Berichterstattung und Überwachung des Einsatzes von Derivaten umfasst. Dabei wird sichergestellt, dass der Einsatz finanzieller Instrumente ausschließlich zu Absicherungszwecken erfolgt und nicht zu spekulativen Zwecken genutzt wird.

Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiko

Auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer rollierenden Liquiditätsplanung werden liquide Mittel disponiert und Kreditlinien gesteuert. Um Liquiditätsrisiken zu verringern, setzt die Gruppe unterschiedliche Finanzierungsinstrumente ein, sodass eine Diversifikation der Finanzierungsquellen erreicht und das Fälligkeitsprofil fristenkongruent optimiert wird. Darüber hinaus werden die Auswirkungen möglicher Risikoszenarien auf die Liquiditätsentwicklung simuliert. Die Fristigkeiten der Finanzierung entsprechen den zukünftigen Liquiditätserfordernissen des Unternehmens. Im Rahmen des benötigten Nachweises der Erfüllung des Covenants aus den Anleihe- und gleichlautenden Schuldscheindarlebensbedingungen ergab sich eine positive Übererfüllung zu Gunsten der Gesellschaft.

Zinsänderungsrisiko

Die Verbindlichkeiten der Gruppe sind überwiegend zu festen Zinssätzen strukturiert oder über Zinsswaps abgesichert, sodass Zinsänderungen nur einen geringen Einfluss auf das Finanzergebnis haben. Um das potenzielle Zinsrisiko langfristiger Finanzierungen abzusichern, setzt der Konzern derivative Instrumente in Form von Zinsswaps (Plain Vanilla IRS) ein.

Kredit- und Ausfallrisiko

Die Tochtergesellschaften der Breiteneder Immobilien Parking AG sind im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit grundsätzlich einem Ausfallrisiko ausgesetzt, das sowohl aus dem operativen Geschäft als auch aus finanziellen Investitionen resultieren kann. Im Kerngeschäft Parken ist das Ausfallrisiko aufgrund der direkten Bezahlung im Zusammenhang mit der Leistungserbringung jedoch unwesentlich. Da die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eine breite Basis an Kunden aus verschiedenen Branchen und Regionen abdecken, ist eine Konzentration von Risiken nicht gegeben.

Währungsrisiko

Nach der Einführung des Euro in Kroatien Anfang 2023 ist die Gruppe nahezu ausschließlich im Euro-Raum tätig. Die einzigen Ausnahmen stellen eine Garage in der Schweiz (CHF) sowie die Tätigkeit in Serbien (RSD) dar. Alle Finanzverbindlichkeiten der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe sind in Euro denominiert.

6.4. Allgemeines Risikoumfeld

Inflations- und Zinsrisiken bleiben auch im Jahr 2026 bestehen und werden weiterhin durch ein unsicheres makroökonomisches Umfeld beeinflusst. Gleichzeitig prägen geopolitische Entwicklungen, potenzielle Störungen in globalen Lieferketten sowie die Auswirkungen des Klimawandels weiterhin das globale Risikoumfeld.

Zum 31. Dezember 2025 ergaben sich aus klimabezogenen Risiken keine wesentlichen Auswirkungen auf den Abschluss der Breiteneder Immobilien Parking AG. Zur effektiven Steuerung klimabezogener Risiken und zur Nutzung entsprechender Chancen wurde eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt, deren Ergebnisse laufend in die strategische Weiterentwicklung einfließen.

Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist geschäftlich weiterhin nicht unmittelbar von militärischen Konflikten, insbesondere im Nahen Osten und in der Ukraine, betroffen. Indirekt können sich jedoch Auswirkungen in Form von anhaltenden Unsicherheiten auf den Energiemärkten, möglichen Lieferengpässen sowie Volatilitäten auf den Kapitalmärkten ergeben, ebenso sind Änderungen der Reisegewohnheiten im Hospitality Segment möglich.

7. Ausblick

Das Unternehmen erwartet aus heutiger Sicht eine stabile, kontinuierliche Entwicklung der Umsatz- und Ertragskennzahlen im Jahr 2026. Insbesondere die Nachfrage im Kerngeschäft Parken und Mobilität ist, unter anderem unterstützt durch den Megatrend Urbanisierung, weiterhin stark und zeigt sich auch durch die international wirtschaftspolitischen Unsicherheiten kaum beeinflusst. Durch eine gut gefüllte Projekt-Pipeline sollte das Standortnetz im Bereich Parken und Mobilität in den nächsten Jahren kontinuierlich ausgebaut und durch diverse Immobilienprojekte in anderen Assetklassen ergänzt werden.

Wien, am 11. Mai 2026

Johann Breiteneder eh

Vorstand

BESTÄTIGUNGSVERMERK**Bericht zum Jahresabschluss****Prüfungsurteil**

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

Breiteneder Immobilien Parking AG, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

**Verantwortlichkeiten des gesetzlichen Vertreters
und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der gesetzliche Vertreter beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder hat keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der vom gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der vom gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch den gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 11. Mai 2026

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh
Wirtschaftsprüfer

ppa Birgit Lenger, MSc eh
Wirtschaftsprüferin