

Breiteneder Immobilien Parking AG

Konzernabschluss und Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2025

Inhalt Konzernabschluss

| | |
|---|----|
| Konzernbilanz | 3 |
| Konzerngewinn- und Verlustrechnung | 4 |
| Konzerngesamtergebnisrechnung | 5 |
| Konzerngeldflussrechnung | 6 |
| Entwicklung des Konzerneigenkapitals | 7 |
| Konzernanhang | 8 |
| 1. Grundlegende Informationen zum berichtenden Unternehmen | 8 |
| 2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses | 9 |
| 3. Grundsätze der Rechnungslegung | 10 |
| 4. Ermessensentscheidungen, Annahmen und Einschätzungen | 12 |
| 5. Konsolidierungskreis | 15 |
| 6. Langfristige Vermögenswerte | 20 |
| 7. Umlaufvermögen | 37 |
| 8. Eigenkapital | 38 |
| 9. Finanzierungsverbindlichkeiten | 41 |
| 10. Kurzfristige Rückstellungen | 43 |
| 11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 44 |
| 12. Umsatzerlöse | 44 |
| 13. Sonstige betriebliche Erträge | 46 |
| 14. Materialaufwand, bezogene Leistungen und sonstige betriebliche Aufwendungen | 47 |
| 15. Personalaufwand | 47 |
| 16. Finanzerträge | 47 |
| 17. Finanzaufwendungen | 48 |
| 18. Angaben zu Finanzinstrumenten | 48 |
| 19. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen | 59 |
| 20. Dividende | 59 |
| 21. Nahestehende Unternehmen und Personen | 59 |
| 22. Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer | 61 |
| 23. Beteiligungen | 62 |
| 24. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 | 68 |
| 25. Organe | 69 |

Konzernbilanz

| (in TEUR) | Anhang | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|------------|------------------|------------------|
| AKTIVA | | | |
| Sachanlagen | (6b) | 807.970 | 817.339 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | (6c) | 109.268 | 0 |
| Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- und Firmenwert | (6d) | 111.570 | 112.055 |
| Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen | (6e) | 61.315 | 54.640 |
| Sonstige Finanzanlagen | (6f) | 32.862 | 8.940 |
| Aktive latente Steuern | (6g) | 3.289 | 3.766 |
| Sonstige Forderungen | (7b) | 2.308 | 3.296 |
| Langfristige Vermögenswerte | | 1.128.582 | 1.000.036 |
| Vorräte | (7a) | 1.477 | 1.904 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte | (7b) | 28.350 | 63.892 |
| Forderungen aus Ertragsteuern | (6g) | 788 | 447 |
| Wertpapiere | (7c) | 986 | 969 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | (7d) | 134.336 | 164.120 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | 165.937 | 231.332 |
| SUMME AKTIVA | | 1.294.519 | 1.231.368 |
| PASSIVA | | | |
| Grundkapital | | 1.000 | 1.000 |
| Kapitalrücklagen | | 150.733 | 150.733 |
| Hybridkapital | | 10.500 | 10.500 |
| Gewinnrücklagen | | 22.321 | 23.563 |
| Sonstige Rücklagen | | 7.121 | 4.464 |
| Eigenkapital der Eigentümer der Breiteneder Immobilien Parking AG | | 191.675 | 190.260 |
| Nicht beherrschende Anteile | | 260.973 | 268.140 |
| Eigenkapital | (8) | 452.648 | 458.400 |
| Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten | (9) | 687.465 | 644.925 |
| Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer | | 869 | 1.092 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | (11) | 727 | 294 |
| Passive latente Steuern | (6g) | 32.682 | 26.076 |
| Langfristige Schulden | | 721.743 | 672.387 |
| Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten | (9) | 80.742 | 68.950 |
| Laufende Ertragsteuerschulden | (6g) | 1.391 | 587 |
| Kurzfristige Rückstellungen | (10) | 5.028 | 4.498 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | (11) | 32.967 | 26.546 |
| Kurzfristige Schulden | | 120.128 | 100.581 |
| Summe Schulden | | 841.871 | 772.968 |
| SUMME PASSIVA | | 1.294.519 | 1.231.368 |

Konzerngewinn- und Verlustrechnung

| (in TEUR) | Anhang | 2025 | 2024 |
|--|--------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse | (12) | 153.786 | 144.409 |
| Sonstige betriebliche Erträge | (13) | 4.774 | 2.885 |
| Erlöse Gesamt | | 158.560 | 147.294 |
| Materialaufwendungen, bezogene Leistungen und sonstige betriebliche Aufwendungen | (14) | -48.377 | -44.989 |
| Personalaufwand | (15) | -35.311 | -33.598 |
| EBITDA | | 74.872 | 68.707 |
| Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen | (6d) | -38.399 | -38.848 |
| Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | (6c) | 4.262 | 0 |
| Ergebnisanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | (6e) | 5.222 | 4.142 |
| EBIT (Betriebsergebnis) | | 45.957 | 34.001 |
| Finanzerträge | (16) | 3.774 | 6.177 |
| Finanzaufwendungen | (17) | -29.954 | -27.399 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | | 19.777 | 12.779 |
| Ertragsteuern | (6g) | -10.595 | -2.983 |
| Ergebnis nach Ertragsteuern | | 9.182 | 9.796 |
| Davon entfallend auf: | | | |
| Eigentümer der Breiteneder Immobilien Parking AG | | -1.222 | -1.743 |
| Nicht beherrschende Anteile | (8) | 10.404 | 11.539 |
| Ergebnis nach Ertragsteuern | | 9.182 | 9.796 |

Konzerngesamtergebnisrechnung

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Ergebnis nach Ertragsteuern | 9.182 | 9.796 |
| Posten, die in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden | | |
| Währungsumrechnungsdifferenzen ¹⁾ | 74 | -47 |
| Absicherungen ²⁾ | 1.899 | -1.923 |
| Auswirkungen Ertragsteuern ²⁾ | -437 | 445 |
| Posten, die nicht in den Gewinn oder Verlust umgegliedert werden | | |
| Neubewertungsrücklage | 7.013 | 0 |
| Auswirkungen Ertragsteuern | -1.850 | 0 |
| Sonstiges Ergebnis nach Ertragsteuern | 6.699 | -1.525 |
| Gesamtergebnis | 15.881 | 8.271 |
| Davon entfallend auf: | | |
| Eigentümer der Breiteneder Immobilien Parking AG | 1.435 | -2.608 |
| Nicht beherrschende Anteile (8) | 14.446 | 10.879 |
| Gesamtergebnis | 15.881 | 8.271 |

¹⁾ Im Geschäftsjahr 2025 werden TEUR 10 (2024: TEUR 0) aus dem sonstigen Ergebnis in das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

²⁾ Im Geschäftsjahr 2025 werden TEUR 756 (2024: TEUR 2.279) und darauf entfallende latente Steuern in Höhe von TEUR 174 (2024: TEUR 528) aus dem sonstigen Ergebnis in das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert.

Konzerngeldflussrechnung

| (in TEUR) | Anhang | 2025 | 2024 |
|---|-----------------------|-----------------|----------------|
| Ergebnis nach Ertragsteuern | | 9.182 | 9.796 |
| Anpassungen zur Überleitung des Jahresüberschusses auf den Cashflow aus der Geschäftstätigkeit vor Steuerzahlungen: | | | |
| Ertragsteuern | (6g) | 10.595 | 2.983 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte | (6b), (6d) | 34.431 | 34.518 |
| Wertminderungen und Wertaufholungen | (6d) | 3.968 | 4.330 |
| Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | (6c) | -4.262 | 0 |
| Ergebnis aus dem Verkauf von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten | | -24 | 59 |
| Finanzerträge | (16) | -3.774 | -6.177 |
| Finanzaufwendungen | (17) | 29.954 | 27.399 |
| Ergebnisanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | | -5.222 | -4.142 |
| Sonstige unbare Veränderungen | | -904 | -1.006 |
| Cashflow aus dem Ergebnis | | 73.943 | 67.760 |
| Vorräte | | 483 | 2.321 |
| Sonstige Forderungen und kurzfristige Vermögenswerte | | -5.482 | -583 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 1.078 | -2.230 |
| Rückstellungen, sonstige Verbindlichkeiten und abgegrenzte Verbindlichkeiten | | 1.881 | -806 |
| Veränderungen im Working Capital | | -2.040 | -1.298 |
| Cashflow aus der Geschäftstätigkeit vor Steuerzahlungen | | 71.903 | 66.462 |
| Bezahlte Ertragsteuern | | -5.453 | -4.873 |
| CASHFLOW AUS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | 66.450 | 61.589 |
| Einzahlungen aus dem Abgang von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten | | 116 | 281 |
| Erhaltene Investitionszuschüsse | | 0 | 1.126 |
| Auszahlungen für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte (inkl. von als Erwerb von Vermögenswerten qualifizierende Erwerbe von Tochterunternehmen) | (5), (6b), (6d), (11) | -74.594 | -28.373 |
| Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (inkl. von als Erwerb von Vermögenswerten qualifizierende Erwerbe von Tochterunternehmen) | (5), (6c) | -18.032 | 0 |
| Auszahlungen für Unternehmenszusammenschlüsse abzüglich übernommener Zahlungsmittel | (5d) | -2.504 | 0 |
| Auszahlungen für sonstige Finanzanlagen | (6e) | -23.568 | 0 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von sonstigen Finanzanlagen | | 1.818 | 425 |
| Auszahlungen für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | (5) | -5.651 | -11.599 |
| Erhaltene Dividenden | | 2.871 | 2.675 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | (5) | 1.507 | 0 |
| Erhaltene Zinsen | | 3.083 | 5.953 |
| CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT | | -114.954 | -29.512 |
| Bezahlte Zinsen für Darlehen | (17) | -20.530 | -18.545 |
| Bezahlte Zinsen für Baurechte, Konzessionen und Leasing | | -5.846 | -6.187 |
| Aufnahme von Finanzierungsverbindlichkeiten | (9), (7d) | 92.561 | 105.982 |
| Tilgung von Finanzierungsverbindlichkeiten (inkl. Leasingverbindlichkeiten) | (9), (7d) | -67.728 | -78.581 |
| Kapitalerhöhung durch nicht beherrschende Gesellschafter | (8) | 42.500 | 42.955 |
| Transaktionen zwischen Eigentümern | (5) | 0 | -9.689 |
| An nicht beherrschende Gesellschafter gezahlte Dividenden | | -21.764 | -15.340 |
| An Hybridkapitalgeber gezahlte Dividenden | | -473 | -473 |
| CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT | | 18.720 | 20.123 |
| Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | | -29.784 | 52.199 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresanfang | | 164.120 | 111.920 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresende | (7d) | 134.336 | 164.120 |

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

2025

Eigenkapital der Eigentümer der Breiteneder Immobilien
Parking AG

| (in TEUR) | Grund- kapital | Kapital- rücklagen | Hybrid- kapital | Gewinn- rücklagen | Sonstige Rücklagen | Summe | Nicht beherr- schende Anteile | Summe Eigen- kapital |
|---|-------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------|--|----------------------------|
| 01.01.2025 | 1.000 | 150.733 | 10.500 | 23.563 | 4.464 | 190.260 | 268.140 | 458.400 |
| +/- Ergebnis nach Ertragsteuern | 0 | 0 | 0 | -1.222 | 0 | -1.222 | 10.404 | 9.182 |
| +/- sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.657 | 2.657 | 4.042 | 6.699 |
| +/- Gesamtergebnis | 0 | 0 | 0 | -1.222 | 2.657 | 1.435 | 14.446 | 15.881 |
| +/- Dividenden (8), (20) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -21.764 | -21.764 |
| +/- Dividende Hybridkapital | 0 | 0 | 0 | -473 | 0 | -473 | 0 | -473 |
| +/- Konsolidierungskreisänderungen (5) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 180 | 180 |
| +/- Veränderung von nicht beherrschenden Anteilen (8) | 0 | 0 | 0 | 453 | 0 | 453 | -29 | 424 |
| 31.12.2025 | (8) | 1.000 | 150.733 | 10.500 | 22.321 | 7.121 | 191.675 | 260.973 |

2024

Eigenkapital der Eigentümer der Breiteneder Immobilien
Parking AG

| (in TEUR) | Grund- kapital | Kapital- rücklagen | Hybrid- kapital | Gewinn- rücklagen | Sonstige Rücklagen | Summe | Nicht beherr- schende Anteile | Summe Eigen- kapital |
|--|-------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------|--|----------------------------|
| 01.01.2024 | 1.000 | 150.733 | 10.500 | 29.180 | 5.316 | 196.729 | 277.722 | 474.451 |
| +/- Ergebnis nach Ertragsteuern | 0 | 0 | 0 | -1.743 | 0 | -1.743 | 11.539 | 9.796 |
| +/- sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | -865 | -865 | -660 | -1.525 |
| +/- Gesamtergebnis | 0 | 0 | 0 | -1.743 | -865 | -2.608 | 10.879 | 8.271 |
| +/- Kapitalerhöhungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 455 | 455 |
| +/- Dividenden (20) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -15.410 | -15.410 |
| +/- Dividende Hybridkapital | 0 | 0 | 0 | -473 | 0 | -473 | 0 | -473 |
| +/- Veränderung von nicht beherrschenden Anteilen (5), (8) | 0 | 0 | 0 | -3.401 | 13 | -3.388 | -5.506 | -8.894 |
| 31.12.2024 | (8) | 1.000 | 150.733 | 10.500 | 23.563 | 4.464 | 190.260 | 268.140 |

Konzernanhang

1. Grundlegende Informationen zum berichtenden Unternehmen

Breiteneder Immobilien Parking Gruppe

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe, bestehend aus der Breiteneder Immobilien Parking AG (die „Gesellschaft“) und ihren Tochtergesellschaften (der „Konzern“), begann ihre Aktivitäten im Jahr 1976 und hat sich zu einem der führenden Entwickler, Eigentümer und Betreiber von Park- und Mobilitätsinfrastruktur in Zentral- und Südosteuropa entwickelt. Zudem entwickelt und betreibt die Gruppe auch Immobilien in anderen Assetklassen, wie Hotel, Wohnbau, Büro und Retail. Die Gruppe baut ihr Angebot nicht nur in den Kernmärkten Österreich, Italien und Kroatien kontinuierlich aus, sondern konzentriert sich auch auf Wachstumsmärkte in Südosteuropa, wie Slowenien und Serbien. Darüber hinaus verfügt die Gruppe über Standorte in der Schweiz und der Slowakei. Im Zuge der Wachstumsstrategie wurde das Standortnetz in den letzten Jahren deutlich ausgebaut.

Mit Dezember 2025 betreibt die Gruppe über 94.000 Parkplätze an 215 Standorten in 44 Städten. Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe konzentriert sich vor allem auf Off-Street-Parkflächen (z.B. Tiefgaragen, Parkhäuser und Parkplätze) in erstklassigen Lagen, die in erster Linie durch langfristige Verträge (z.B. Baurechte und Konzessionen) und im Eigentum bewirtschaftet werden. Ergänzt wird das Portfolio durch On-Street-Standorte, wobei die Parkraumbewirtschaftung für ganze Städte durchgeführt wird. Neben der geografischen Expansion baut die Gruppe auch ihr Portfolio im Bereich der digitalen Verkehrs- und Zahlungslösungen kontinuierlich aus.

Die Aktivitäten des Konzerns decken die gesamte vertikale Dienstleistungskette von Parkraumlösungen im Rahmen des DBFOM-Modells ab, die die Projektidee und -planung (Design), den Bau und die Projektumsetzung (Build), die Finanzierung (Finance), den Betrieb (Operate) und die Wartung der Parkeinrichtungen (Maintain) umfasst. Mit diesen Dienstleistungen ist die Gruppe in der Lage, die unterschiedlichen Anforderungen von Kommunen, Parkkunden (Privat- und Geschäftskunden) und anderen Interessengruppen zu erfüllen und integrierte 360°-Lösungen anzubieten. Neben dem Parkbetrieb wird das Angebot des Konzerns durch digitale und nachhaltige Lösungen zur Umsetzung zukünftiger Mobilitätskonzepte in europäischen Städten abgerundet. Das Angebot des Konzerns umfasst innovative Park- und Bezahldienste (z.B. Bmove App) und integrierte IT-Lösungen (z.B. RAO, RI-ING), nachhaltige Bautechnologien (z.B. Flexiskin) sowie ergänzende Geschäftsmodelle wie das Laden von Elektrofahrzeugen, um Parkhäuser zu Mobilitätsdrehscheiben der Zukunft zu machen. Mit Dezember 2025 bietet der Konzern an seinen Standorten mehr als 900 Ladestationen für Elektrofahrzeuge an (intern und extern betrieben). Die Anzahl wird in den nächsten Jahren weiter steigen, wobei einige dieser Ladestationen sogar mit selbst erzeugtem Photovoltaikstrom betrieben werden. Damit kombiniert der Konzern ein stabiles und etabliertes Geschäftsmodell der Parkraumbewirtschaftung mit ergänzenden innovativen und nachhaltigen 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.

Der Hauptsitz der Breiteneder Immobilien Parking AG (Holding der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe) befindet sich in Wien, Österreich. Die Anschrift lautet Schwarzenbergplatz 5 Top 7.1, 1030 Wien. Die Gesellschaft ist in das Firmenbuch beim Handelsgericht Wien unter FN 284389w eingetragen.

Die Breiteneder Immobilien Parking AG erstellt als Mutterunternehmen für den größten Kreis von Unternehmen für sich und ihre Tochterunternehmen einen Konzernabschluss auf. Das oberste Mutterunternehmen der Gruppe ist die Breiteneder AG mit Sitz in Vaduz, Liechtenstein.

2. Grundlagen der Aufstellung des Konzernabschlusses

Grundlagen der Rechnungslegung und Übereinstimmungserklärung

Der Konzernabschluss der Breiteneder Immobilien Parking AG und ihrer Tochterunternehmen wurde in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) verlautbarten IFRS Accounting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde mit Ausnahme bestimmter Posten, wie zum Beispiel derivativer Finanzinstrumente und als Finanzinvestition gehaltener Immobilien, auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgestellt.

Der vorliegende Konzernabschluss bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2025 und wurde am 11. Mai 2026 durch den Vorstand der Breiteneder Immobilien Parking AG zur Veröffentlichung freigegeben.

Funktionale und Darstellungswährung

Dieser Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Unternehmens, dargestellt. Alle in Euro dargestellten Finanzinformationen wurden, soweit nicht anders angeführt, in 1.000 Euro (TEUR) angegeben und auf die nächsten 1.000 Euro auf- oder abgerundet. Hierbei kann es aufgrund kaufmännischer Rundung in den Summen zu unwesentlichen Rundungsdifferenzen kommen. Die dargestellten Prozentsätze werden auf Basis der jeweiligen Beträge in Tausend Euro ermittelt.

Anwendung von neuen und geänderten Standards

Der folgende geänderte IAS wurde bei der Erstellung des Konzernabschlusses angewendet. Die Änderung hatte keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

| Geänderter Standard | Inhalt | Anzuwenden ab |
|----------------------|---------------------------|----------------|
| Änderungen an IAS 21 | Mangel an Umtauschbarkeit | 1. Jänner 2025 |

Außerdem wurden die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen von der EU übernommen, waren aber noch nicht verpflichtend anzuwenden:

| Neue oder geänderte Standards | Inhalt | Anzuwenden ab |
|---|---|----------------|
| Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Band 11 | IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 und IAS 7 | 1. Jänner 2026 |
| Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 Finanzinstrumente und Angaben | Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten | 1. Jänner 2026 |
| Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 Finanzinstrumente und Angaben | Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität | 1. Jänner 2026 |
| IFRS 18 Darstellung und Angaben im Abschluss | Anforderungen an die Darstellung und Offenlegung von Informationen in Abschlüssen | 1. Jänner 2027 |

Des Weiteren wurden die folgenden neuen oder geänderten Standards vom IASB veröffentlicht, aber noch nicht von der EU übernommen:

| Neue oder geänderte Standards | Inhalt | Anzuwenden ab |
|--|--|----------------|
| IFRS 19 Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht | Angaben | 1. Jänner 2027 |
| Änderungen an IAS 21 | Umrechnung von Finanzinformationen in Hochinflationwährungen | 1. Jänner 2027 |

Alle oben aufgeführten überarbeiteten und neuen Standards, die noch nicht in Kraft getreten sind, werden vom Konzern ab dem Zeitpunkt ihres verbindlichen Inkrafttretens angewendet. Mit Ausnahme von IFRS 18 wird keiner von ihnen voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben.

IFRS 18 – Darstellung und Angabe in Abschlüssen

IFRS 18 ist der neue Standard zur Darstellung und Angaben in Abschlüssen und ersetzt den bisher geltenden IAS 1. Der Standard schreibt eine überarbeitete Struktur für die Gewinn- und Verlustrechnung vor, mit definierten Zwischensummen und einer strukturierteren Darstellung der Erträge und Aufwendungen. Zudem verlangt er Angaben zu bestimmten Ergebniskennzahlen, die in externen Unternehmenskommunikationen verwendet werden, jedoch nicht Teil des Abschlusses sind – sogenannte *management-defined performance measures* (von der Unternehmensleitung definierte Leistungskennzahlen). Darüber hinaus erweitert IFRS 18 die Leitlinien zur Aggregation und Disaggregation sowohl in den primären Abschlussbestandteilen als auch im Anhang.

Diese Änderungen werden erhebliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben, insbesondere im Hinblick auf die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung. Zusätzlich führt IFRS 18 punktuelle Änderungen (narrow-scope amendments) an IAS 7 ein, die die Klassifizierung von Zahlungsströmen aus Dividenden und Zinsen betreffen sowie den Ausgangspunkt für die Ermittlung der Cashflows aus der Geschäftstätigkeit nach der indirekten Methode in der Geldflussrechnung verändern.

Der neue Standard tritt ab 1. Jänner 2027 in Kraft und ist retrospektiv anzuwenden. Dementsprechend werden die Vergleichsinformationen für das am 31. Dezember 2026 endende Geschäftsjahr angepasst werden.

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe führt derzeit eine detaillierte Analyse der Auswirkungen der Anwendung des neuen Standards auf ihren Konzernabschluss durch. Die vorläufige Analyse hat die folgenden Effekte identifiziert, die voraussichtlich die wesentlichsten Auswirkungen haben werden:

Der Anteil am Gewinn oder Verlust von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen wird in der Investitionstätigkeit der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen und ist daher nicht mehr im operativen Ergebnis (Betriebsergebnis) enthalten.

Die Aktivitäten im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden von der Gruppe nicht als Hauptgeschäftstätigkeit eingestuft. Daher werden die Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien der Kategorie Investitionstätigkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung zugewiesen und nicht mehr im operativen Ergebnis (Betriebsergebnis) ausgewiesen. Dazu gehören Erträge aus der Nutzung der Vermögenswerte (z. B. Mieteinnahmen) sowie Gewinne und Verluste aus der Veränderung des beizulegenden Zeitwerts oder dem Verkauf dieser Vermögenswerte.

Erträge und Aufwendungen aus Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie aus sonstigen Investitionen (Wertpapieren) werden künftig als Ergebnis aus Investitionstätigkeit ausgewiesen und nicht mehr im Finanzergebnis.

3. Grundsätze der Rechnungslegung

Die wesentlichen in der Gruppe angewandten Rechnungslegungsgrundsätze sind in den entsprechenden Anhangangaben beschrieben.

Konsolidierungsgrundsätze und -methoden

Die im Konzern angewandten wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind bei der entsprechenden Anhangangabe erläutert.

Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind alle Unternehmen, welche vom Konzern beherrscht werden. Der Konzern beherrscht ein Unternehmen nach IFRS 10 dann, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement bei dem Unternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Unternehmen zu beeinflussen. Dies ist in der Regel bei einem Stimmrechtsanteil von mehr als 50% gegeben. Bei der Beurteilung, ob Beherrschung vorliegt, werden auch Existenz und Auswirkung potentieller Stimmrechte, die aktuell ausübbar, oder umwandelbar sind, berücksichtigt. Das Vorliegen von Beherrschung wird auch dann vom Konzern überprüft, wenn weniger als 50% der Stimmrechte gehalten werden. Der Konzern verfügt bei allen beherrschten Unternehmen über eine Anteils- und Stimmrechtsmehrheit. Zusätzliche Vereinbarungen, die einer Beherrschung entgegenstehen, bestehen nicht.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, zu dem die Beherrschung auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt endkonsolidiert, zu dem die Beherrschung des Konzerns endet.

Änderungen der Beteiligungsquoten des Konzerns an Tochterunternehmen, die nicht zu einem Verlust der Beherrschung über dieses Tochterunternehmen führen, werden als Eigenkapitaltransaktion bilanziert und haben daher keine Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung.

Nicht beherrschende Anteile umfassen den Anteil der konzernfremden Gesellschafter am identifizierbaren Nettovermögen im Erwerbszeitpunkt und am Gesamtergebnis der Tochterunternehmen des Konzerns. Sie werden innerhalb des Eigenkapitals gesondert ausgewiesen.

Die Effekte aus konzerninternen Geschäftsvorfällen werden vollständig eliminiert.

Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Der Konzernabschluss der Breiteneder Immobilien Parking AG umfasst zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 zehn Beteiligungen an Gemeinschaftsunternehmen und sieben Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, bei denen der Konzern einen maßgeblichen Einfluss, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung, in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat. Bei einem Gemeinschaftsunternehmen liegt eine (gesellschafts-)vertragliche Vereinbarung vor, über die der Konzern gemeinsam mit einer oder mehreren anderen Parteien die gemeinschaftliche Führung ausübt.

Eine solche gemeinschaftliche Führung ist nur dann gegeben, wenn die mit dieser Geschäftstätigkeit verbundenen Entscheidungen die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern. Die Parteien, die die gemeinschaftliche Führung innehaben, haben Rechte am Nettovermögen, anstelle von Rechten an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Sie werden zunächst mit den Anschaffungskosten angesetzt, wozu auch Transaktionskosten zählen. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen mit Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden gegen die Beteiligung in Höhe des Anteils des Konzerns an dem Beteiligungsunternehmen ausgebucht. Nicht realisierte Verluste werden auf die gleiche Weise eliminiert wie nicht realisierte Gewinne, jedoch nur, falls es keinen Hinweis auf eine Wertminderung gibt.

Währungsumrechnung

Gemäß IAS 21 werden die in den Konzernabschluss einbezogenen und in ausländischer Währung aufgestellten Jahresabschlüsse nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Bei sämtlichen Gesellschaften ist dies die jeweilige Landeswährung, da die Gesellschaften ihr Geschäft in finanzieller, wirtschaftlicher und organisatorischer Hinsicht selbstständig betreiben. Vermögenswerte und Schulden werden mit dem Stichtagskurs am Bilanzstichtag umgerechnet. Erträge und Aufwendungen werden mit dem Durchschnittskurs des Geschäftsjahres umgerechnet.

Das Eigenkapital wird mit dem historischen Umrechnungskurs bewertet. Währungsumrechnungsdifferenzen werden in der Rücklage für Währungsumrechnung direkt im Eigenkapital erfasst.

In den Einzelabschlüssen der konsolidierten Gesellschaften werden Fremdwährungstransaktionen in die jeweilige funktionale Währung der Gesellschaft mit dem Wechselkurs zum Zeitpunkt der Transaktion umgerechnet. Wechselkursgewinne bzw. -verluste aus der Umrechnung zum Transaktionszeitpunkt und Bilanzstichtag werden grundsätzlich in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Umrechnungsdifferenzen aus monetären Posten, die Teil einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb sind, werden zunächst als separater Bestandteil des Eigenkapitals angesetzt und erst bei beabsichtigter Tilgung bzw. Veräußerung der Nettoinvestition im Ergebnis erfasst.

Die der Währungsumrechnung zugrundeliegenden Wechselkurse nicht im Euro-Währungsgebiet vertretener Länder haben sich wie folgt entwickelt:

| | | Mittelkurs am 31. De- zember 2025 | Mittelkurs am 31. De- zember 2024 | Jahres- durch- schnitts- kurs 2025 | Jahres- durch- schnitts- kurs 2024 |
|----------|----------|--|--|---|---|
| Land: | Währung: | 1 EUR = | 1 EUR = | 1 EUR = | 1 EUR = |
| Albanien | ALL | 96,7700 | 98,1500 | 97,8360 | 100,7015 |
| Schweiz | CHF | 0,9314 | 0,9412 | 0,9370 | 0,9526 |
| Serbien | RSD | 117,2820 | 117,0149 | 117,2029 | 117,0851 |

Unternehmenserwerbe

Neu erworbene Tochtergesellschaften und Geschäftseinheiten werden nach der Erwerbsmethode bilanziert, wenn der Erwerb einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 darstellt (insbesondere wenn ein Geschäftsbetrieb erworben wurde). Die beim Erwerb übertragene Gegenleistung sowie das erworbene identifizierbare Nettovermögen werden im Allgemeinen zum beizulegenden Zeitwert bewertet und daraus entstehende Steuerlatenzen angesetzt. Der sich daraus ergebende Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich auf Wertminderung geprüft (siehe Anhangangabe 6c). Die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter an dem erworbenen Unternehmen werden auf der Grundlage des anteiligen Nettovermögens des erworbenen Unternehmens erfasst.

Jeglicher Gewinn aus einem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert (Badwill) wird unmittelbar im Gewinn oder Verlust erfasst. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst, sofern sie nicht mit der Emission von Schuldverschreibungen oder Dividendenpapieren verbunden sind.

Die übertragene Gegenleistung umfasst keine Beträge, die sich auf die Abgeltung einer bereits bestehenden Beziehung beziehen. Solche Beträge werden im Allgemeinen im Gewinn oder Verlust erfasst.

Jede bedingte Gegenleistungsverpflichtung wird zum Erwerbszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wird die bedingte Gegenleistung als Eigenkapital eingestuft, wird sie nicht neu bewertet, und eine Abgeltung wird im Eigenkapital bilanziert. Ansonsten werden andere bedingte Gegenleistungen mit dem beizulegenden Zeitwert zu jedem Abschlussstichtag bewertet und spätere Änderungen des beizulegenden Zeitwertes der bedingten Gegenleistungen werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ oder „Materialaufwendungen, bezogene Leistungen und sonstige betriebliche Aufwendungen“ erfasst.

Wird mit dem Tochterunternehmen kein Geschäftsbetrieb erworben, dann handelt es sich dagegen um einen Erwerb von Vermögenswerten bzw. einer Gruppe von Vermögenswerten und Schulden. In diesem Fall werden die Anschaffungskosten auf die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden basierend auf deren relativen beizulegenden Zeitwerten verteilt, ein Firmenwert entsteht dabei nicht. Steuerlatenzen werden aufgrund der Initial Recognition Exemption nicht angesetzt.

4. Ermessensentscheidungen, Annahmen und Einschätzungen

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den allgemein anerkannten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gemäß den IFRS Accounting Standards werden Einschätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen, welche die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, die offengelegten Eventualvermögenswerte und -schulden am Bilanzstichtag sowie die bilanzierten Erträge und Aufwendungen während der Berichtsperiode beeinflussen. Die tatsächlichen Werte können letztendlich von diesen Einschätzungen bzw. Annahmen abweichen. Schätzungen und Annahmen werden laufend überprüft und Überarbeitungen prospektiv erfasst.

Der Konzernabschluss beinhaltet folgende wesentliche Posten, deren Wertansatz maßgeblich von den zugrundeliegenden Annahmen und Einschätzungen abhängig ist, wodurch das Risiko besteht, dass die Buchwerte innerhalb des nächsten Geschäftsjahres wesentlich anzupassen sein könnten:

Wertminderung von langfristigen Vermögenswerten

Im Rahmen der jährlichen Werthaltigkeitsprüfung werden Geschäfts- oder Firmenwerte auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Des Weiteren werden langfristig genutzte Vermögenswerte auf ihre Werthaltigkeit überprüft, sobald Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten den erzielbaren Betrag unterschreiten könnte. Im Rahmen dieser Überprüfung liegen der Bewertung der langfristigen Vermögenswerte auch die Unternehmensplanung zu markt- oder unternehmensspezifischen Diskontierungszinssätzen, erwartete Wachstumsraten und Bruttomargen-/Kostenentwicklung zugrunde. Die hierzu getroffenen Annahmen können Änderungen unterliegen, die zu Wertminderungen oder Wertaufholungen in zukünftigen Perioden führen könnten (siehe Anhangangabe 6d).

Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Konzern bewertet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Das Bewertungsmodell für Gebäude basiert auf der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode), da keine unmittelbar vergleichbaren Marktdaten vorliegen. Die angewendete Bewertungsmethode erfordert die Verwendung von nicht am Markt beobachtbaren Inputfaktoren und beinhalten daher einen gewissen Grad an Bewertungsunsicherheit. Auch für die Bewertung von Grundstücken, die mit dem Vergleichswertverfahren bewertet werden, gibt es meist keine identischen, am Markt beobachtbaren Transaktionen. Die getroffenen Annahmen über die Bewertungsparameter unterliegen daher ebenso entsprechenden Unsicherheiten. Die wesentlichsten Annahmen zur Bestimmung der Fair Values der Immobilien und Grundstücke sowie die jeweiligen Buchwerte sind in Anhangangabe 6c angegeben.

Förderdarlehen

Bei einem Teil der von der Gruppe gehaltenen Förderdarlehen hängen die Tilgungen vom Erreichen eines bestimmten Umsatzniveaus ab, wobei sich der Buchwert der Darlehen aus dem Barwert der erwarteten Tilgungen ergibt. Anpassungen der angenommenen Tilgungspläne und damit der Buchwerte der Darlehen unterliegen der Unsicherheit, die mit der Umsatzplanung generell verbunden ist. Zum 31. Dezember 2025 beträgt der Buchwert der Förderdarlehen mit umsatzabhängigen Tilgungen TEUR 17.151 (2024: TEUR 14.849).

Laufzeit von Leasingverträgen

Der Konzern legt die Laufzeiten von Leasingverträgen unter Zugrundelegung der unkündbaren Grundlaufzeit sowie unter Einbeziehung der Zeiträume, die aus Optionen zur Verlängerung des Leasingverhältnisses als hinreichend sicher eingestuft werden, fest. Bei der Beurteilung, ob eine Option zur Verlängerung oder Beendigung eines Leasingverhältnisses ausgeübt wird, sind Ermessensentscheidungen erforderlich. Alle relevanten Faktoren, die einen wirtschaftlichen Anreiz darstellen, werden in diese Entscheidung einbezogen. Diese Faktoren werden anlassbezogen hinterfragt und neu bewertet, wenn ein Ereignis zur Neubeurteilung gemäß IFRS 16 eintritt, das zu einer Änderung der Laufzeit des Leasingverhältnisses und damit zu einer Anpassung der Leasingverbindlichkeit und des Nutzungsrechts am Vermögenswert führen kann. Die relevanten Annahmen für die Bestimmung der Leasingdauer basieren auf der strategischen Ausrichtung, dem Standort und den Kosten (siehe Anhangangabe 6).

Nutzungsdauer von langfristigen Vermögenswerten

Sachanlagen und entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und planmäßig linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Bei der Ermittlung der Nutzungsdauer werden Faktoren wie Abnutzung, Alterung, technische Standards, Vertragsdauer und Veränderungen in der Nachfrage berücksichtigt. Änderungen dieser Faktoren können eine Verkürzung oder Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer eines Vermögenswertes nach sich ziehen. In diesem Fall würde der Restbuchwert über die verbleibende kürzere oder längere Nutzungsdauer abgeschrieben werden, woraus höhere oder niedrigere jährliche Abschreibungsbeträge resultieren würden (siehe Anhangangabe 6).

Bilanzierung von Erwerben

Im Zuge von Erwerben von Tochterunternehmen beurteilt der Konzern, ob ein Geschäftsbetrieb gemäß IFRS 3 erworben wurde und somit die Regelungen für Unternehmenserwerbe gemäß IFRS 3 zur Anwendung kommen oder ob es sich stattdessen um den bloßen Erwerb von materiellen oder immateriellen Vermögenswerten oder Leasingverhältnissen handelt. Diese Beurteilung kann in Einzelfällen ermessensbehaftet sein.

Als Folge von Unternehmenserwerben werden Geschäfts- oder Firmenwerte in der Konzernbilanz angesetzt. Im Rahmen der Erstkonsolidierung eines erworbenen Unternehmens werden alle identifizierbaren Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zu beizulegenden Zeitwerten zum Erwerbstichtag angesetzt. Diese basieren grundsätzlich auf der Prognose der insgesamt erwarteten künftigen Cashflows und sind eng mit den

Annahmen des Managements bezüglich der künftigen Weiterentwicklung der jeweiligen Vermögenswerte verbunden sowie mit den zugrunde gelegten Entwicklungen des anzuwendenden Diskontierungszinssatzes (siehe Anhangangabe 5).

Beurteilung der Beherrschung über Tochterunternehmen

Insbesondere bei Bestehen wesentlicher nicht beherrschender Anteile an Tochterunternehmen kann es erforderlich sein, bei der Beurteilung der Beherrschung komplexe vertragliche Vereinbarungen zu würdigen (siehe Anhangangabe 5). Diese Beurteilung kann in Einzelfällen ermessensbehaftet sein.

Ansatz von aktiven latenten Steuern

Die Berechnung latenter Steuern erfolgt auf Basis jener Steuersätze, die am Bilanzstichtag gelten oder im Wesentlichen gesetzlich verabschiedet sind und deren Geltung zum Zeitpunkt der Realisierung der latenten Steuerforderung bzw. der Begleichung der latenten Steuerverbindlichkeit erwartet wird, sowie auf Basis einer Einschätzung der künftigen steuerlichen Ertragsfähigkeit. Eventuelle Steuersatzänderungen oder von den Annahmen abweichende künftige steuerliche Ergebnisse können dazu führen, dass die Realisierung aktiver latenter Steuern unwahrscheinlich wird und eine Wertberichtigung der diesbezüglichen Aktiva zu erfolgen hat (siehe Anhangangabe 6g).

Sonstige Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung von sonstigen Rückstellungen erfolgt auf Basis der bestmöglichen Einschätzung der Wahrscheinlichkeit des zukünftigen Ressourcenabflusses sowie anhand von Erfahrungswerten und den am Bilanzstichtag bekannten Umständen. Der tatsächlich eintretende Ressourcenabfluss kann insofern von dem am Bilanzstichtag angesetzten Rückstellungsbetrag abweichen (siehe Anhangangabe 10).

Rechtliche Risiken

Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist derzeit nicht an Gerichtsverfahren wesentlichen Ausmaßes beteiligt.

Das Management analysiert regelmäßig die aktuellen Informationen und bildet gegebenenfalls Rückstellungen für wahrscheinliche Verpflichtungen einschließlich der geschätzten Rechtskosten. Unter Berücksichtigung aller verfügbaren Informationen geht der Konzern davon aus, dass alle Verfahren bzw. Ansprüche keinen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage oder das konsolidierte Ergebnis haben werden.

Da die Veröffentlichung konkreter Eintrittswahrscheinlichkeiten die Position des Konzerns in möglichen Gerichtsverfahren oder sonstigen rechtlichen Auseinandersetzungen ernsthaft beeinträchtigen könnte, wird von einer detaillierten Quantifizierung der rechtlichen Risiken abgesehen.

Klimabezogene Risiken

Zum 31. Dezember 2025 hatten klimabezogene Risiken keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der Breiteneder Immobilien Parking AG. Um klimabezogene Risiken effektiv zu managen und das volle Potenzial klimabezogener Chancen zu realisieren, hat die Breiteneder Immobilien Parking AG ein Risk Management Framework, auf Ebene des größten Teilkonzerns, der Best in Parking AG, eingeführt. Dieses Framework definiert einen klaren Prozess sowie Zuständigkeiten zur Identifikation, Bewertung und Steuerung von Risiken. Darüber hinaus wurde eine ESG-Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt.

Die Auswirkungen des Klimawandels betreffen primär Baustandards sowie die Verfügbarkeit von Ressourcen und könnten zu Kostensteigerungen führen, wenn diese Entwicklungen nicht genau beobachtet werden. Darüber hinaus könnte das gestiegene Bewusstsein für den Klimawandel dazu führen, dass die Zahl der konventionell betriebenen Fahrzeuge sinkt und die Zahl der umweltfreundlicheren Fahrzeuge, wie E-Fahrzeuge, steigt.

Aus diesem Grund bietet die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe an ihren Standorten eine wachsende Anzahl von Ladestationen für Elektrofahrzeuge an. Auch die durch den Klimawandel forcierte Reduktion der Verkehrsfläche in den Städten kann für das Unternehmen bedeutende Chancen bieten, da der Parkraum verstärkt von oberirdischen Stellplätzen auf der Straße in Garagen verlagert wird. Diese klimabedingten Risiken und Chancen werden in den Annahmen und Cashflow-Planungen im Zuge der Überprüfung von langfristigen Vermögenswerten und Firmenwerten auf Wertminderung berücksichtigt (siehe Anhangangabe 6d). Bislang wurden jedoch keine klimabedingten Wertminderungsauslöser oder Änderungen der Nutzungsdauern oder Restwerte festgestellt. Darüber hinaus gibt es keine klimabezogenen Risiken oder ESG-Verpflichtungen, die dazu führen, dass Rückstellungen oder andere Verbindlichkeiten ausgewiesen werden müssen.

Daher ist nach derzeitiger Einschätzung mit keinen wesentlichen nachteiligen Effekten aus der Fortführung der Geschäftstätigkeit zu rechnen. Da die zukünftige Entwicklung der Auswirkungen des Klimawandels unsicher ist, wird die Gruppe die Entwicklungen kontinuierlich beobachten und entsprechend berücksichtigen.

Makroökonomisches Umfeld

Die derzeitigen Veränderungen im makroökonomischen Umfeld, insbesondere beeinflusst durch geopolitische Risiken und politische Instabilitäten einschließlich anhaltender Konflikte im Nahen Osten und deren Auswirkungen auf Energiepreise sowie globale Lieferketten, haben sich bisher nur begrenzt auf die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns ausgewirkt. Darüber hinaus dürften Schwankungen im Wirtschaftswachstum aufgrund der Qualität und Einzigartigkeit der Standorte nur eingeschränkt Auswirkungen auf die operativen Tätigkeiten des Konzerns haben. Das Management geht daher nicht davon aus, dass das herausfordernde konjunkturelle Umfeld einen nachhaltigen negativen Einfluss auf die Nachfrage nach dem Serviceangebot des Konzerns hat.

Globale Handelskonflikte, teilweise bedingt durch anhaltende Konflikte im Nahen Osten, könnten sich auf die Preise für Rohstoffe, Energie sowie bestimmte Güter und Dienstleistungen auswirken. Um diese Kostensteigerungen auszugleichen, kann der Konzern die Preise für seine Dienstleistungen anheben, da die Preissensitivität der Kunden begrenzt ist und es nur eingeschränkte alternative Parkmöglichkeiten gibt.

Auch mögliche globale Engpässe bei Rohstoffen haben nur einen begrenzten Einfluss auf das Kerngeschäft im Bereich Parken, könnten jedoch zu leichten Verzögerungen bei der Entwicklung und Errichtung von Immobilienprojekten führen. Zinsänderungen wirken sich nur geringfügig auf das Finanzergebnis des Konzerns aus, da der überwiegende Teil der Finanzverbindlichkeiten zu festen Zinssätzen strukturiert oder über Zinsswaps abgesichert ist.

Daher hatte die jüngste Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds keine wesentlichen Auswirkungen auf die in diesem Konzernabschluss ausgewiesenen Beträge. Eine weitere Verschärfung geopolitischer Spannungen, insbesondere im Zusammenhang mit anhaltenden Konflikten im Nahen Osten, ist grundsätzlich nicht auszuschließen, wobei derzeit keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns erwartet werden.

Die Einschätzung des Managements zu den künftigen Auswirkungen der makroökonomischen Entwicklungen spiegelt sich in den Annahmen und Cashflow-Projektionen wider, die bei der Prüfung der langfristigen Vermögenswerte und des Geschäfts- oder Firmenwerts auf Wertminderung zugrunde gelegt werden (siehe Anhangangabe 6d).

Saisonalität

Die Umsatz- und Ergebnisentwicklung wird aktuell primär durch den Geschäftsbereich Parkraum- und Mobilitätslösungen geprägt, die sonstigen Immobilienprojekte sind derzeit noch von untergeordneter Bedeutung. Verschiedene Parkstandorte werden jeweils vorwiegend von bestimmten Arten von Kunden genutzt (z.B. Touristen oder Anwohner). Daher können die Umsatz- und Ergebnisbeiträge saisonal unterschiedlich ausfallen. So verzeichnen beispielsweise städtische Standorte in der Vorweihnachtszeit die stärkste Entwicklung, Urlaubsziele hingegen in den Sommermonaten. Durch die diversifizierte Zusammensetzung des Portfolios werden solche Fluktuationen praktisch ausgeglichen. In einem Jahr ohne außerordentliche Ereignisse, resultiert diese begrenzte Saisonalität in einer sehr gleichmäßigen Verteilung der Umsatzerlöse über ein Geschäftsjahr, bei einer etwas stärkeren Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte.

5. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Breiteneder Immobilien Parking AG werden alle Gesellschaften einbezogen, die durch die Breiteneder Immobilien Parking AG direkt oder anderweitig, z.B. durch vertragliche Vereinbarungen, unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. Der Tatbestand der Beherrschung ist erfüllt, wenn die Breiteneder Immobilien Parking AG an einem anderen Unternehmen beteiligt ist, so dass sie einerseits variablen Rückflüssen ausgesetzt ist oder andererseits über Rechte verfügt, variable Rückflüsse zu erhalten, und die Möglichkeit hat, diese Rückflüsse zu beeinflussen, indem sie die Aktivitäten des anderen Unternehmens steuert.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an vollkonsolidiert, zu dem der Konzern die Beherrschung erlangt. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Beherrschung endet.

Der Konzernabschluss beinhaltet neben dem Jahresabschluss der Breiteneder Immobilien Parking AG die Jahresabschlüsse der von der Breiteneder Immobilien Parking AG und ihren Tochtergesellschaften (Breiteneder Immobilien Parking Gruppe) beherrschten Beteiligungsunternehmen.

Die Tochterunternehmen, assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sind in Anhangangabe 23 aufgeführt.

Erworbene Unternehmen werden mit den gemäß IFRS 3 zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerten der erworbenen Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden unter Berücksichtigung der entsprechenden Abschreibungen und Wertminderungen in den Konzernabschluss einbezogen. Der Buchwert der nicht beherrschenden Anteile wird als der anteilige Betrag des beizulegenden Zeitwerts der erworbenen Vermögenswerte und Schulden einschließlich der Abschreibungen in den nachfolgenden Berichtsperioden ermittelt.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode, sofern es sich um einen Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 handelt. Die übertragene Gegenleistung bemisst sich nach dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der gegenüber den Verkäufern eingegangenen Verbindlichkeiten sowie der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente zum Transaktionszeitpunkt. Die mit dem Unternehmenserwerb übernommenen identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert zum Transaktionszeitpunkt bewertet, unabhängig von eventuell bestehenden nicht beherrschenden Gesellschaftern. Eine vereinbarte bedingte Gegenleistung wird zum Erwerbszeitpunkt mit dem beizulegenden Zeitwert erfasst. Nachträgliche Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst. Der Betrag, um den die gesamte Gegenleistung zuzüglich des Betrags allfälliger nicht beherrschender Anteile das erworbene Nettovermögen übersteigt, wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt.

Nach dem erstmaligen Ansatz wird der Geschäfts- oder Firmenwert zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungsaufwendungen bewertet. Ein Wertminderungstest (siehe Anhangangabe 6d) wird jährlich auf Ebene jener zahlungsmittelgenerierenden Einheiten durchgeführt, die von den Synergien aus dem Unternehmenszusammenschluss profitieren.

Übersteigt der beizulegende Zeitwert des erworbenen Reinvermögens die übertragene Gesamtgegenleistung, so beurteilt der Konzern erneut, ob er alle erworbenen Vermögenswerte und alle übernommenen Schulden richtig identifiziert und bewertet hat. Verbleibt nach dieser Neubeurteilung weiterhin ein Badwill, so wird dieser in den sonstigen betrieblichen Erträgen in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Sofern der Erwerb eines Tochterunternehmens nicht als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3 qualifiziert, werden die geleisteten Anschaffungskosten auf die erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden basierend auf deren relativen beizulegenden Zeitwerten verteilt, ein Firmenwert entsteht dabei nicht.

(a) Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2025

Neugründungen

| | Anteil in % |
|--|--------------------|
| Best in Parking Garage Hoher Markt GmbH & Co KG | 100,00% |
| Tiefgarage Karlsplatz GmbH | 100,00% |
| GARAGE SIEGESPLATZ S.r.l. | 96,00% |
| BIP KS 18-20 Linz Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG | 100,00% |
| BIP MS 2-4 Liegenschaftsverwaltung GmbH | 100,00% |
| BIP Mattiellistraße 2-4 Projektentwicklungs GmbH & Co KG | 100,00% |

Im ersten Quartal 2025 wurde die Gesellschaft Best in Parking Garage Hoher Markt GmbH & Co KG gegründet, an der die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe 100,00% der Anteile hält. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb der Garage Hoher Markt im Zentrum von Wien, welcher im ersten Quartal 2025 stattgefunden hat.

Im zweiten Quartal 2025 wurde die Gesellschaft BIP KS 18-20 Linz Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG gegründet. 100,00% der Anteile werden von der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe gehalten. Die Gesellschaft hat im dritten Quartal 2025 ein Hotel sowie Büro- und Wohngebäude in Linz erworben.

Im dritten Quartal 2025 wurde die Gesellschaft Tiefgarage Karlsplatz GmbH gegründet, an der die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe 100,00% der Anteile hält. Die Gesellschaft hat bereits einen Vertrag zum Erwerb der Garage Karlsplatz im Zentrum von Wien unterzeichnet, welcher im ersten Quartal 2026 abgeschlossen wurde (siehe Anhangangabe 24).

Im dritten Quartal 2025 wurde die Gesellschaft BIP MS 2-4 Liegenschaftsverwaltung GmbH sowie im vierten Quartal die BIP Mattiellistraße 2-4 Projektentwicklungs GmbH & Co KG gegründet. An beiden Gesellschaften ist die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe zu 100,00% beteiligt. Die BIP Mattiellistraße 2-4 Projektentwicklungs GmbH & Co KG hat ein Bürogebäude im Zentrum von Wien erworben. Die Finanzierung des Erwerbs des Bürogebäudes erfolgte zur Hälfte über ein partiarisches Darlehen eines Dritten, das diesen zu 50,00% am wirtschaftlichen Erfolg der BIP Mattiellistraße 2-4 Projektentwicklungs GmbH & Co KG beteiligt. Zusätzlich wird dem Darlehensgeber ein jederzeit ausübbares und substantielles Recht eingeräumt, sein Darlehen in eine 50,00%-Beteiligung an der Gesellschaft umzuwandeln. Aufgrund dieser Option wird die Gesellschaft als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert und die Beteiligung nach der Equity-Methode bilanziert. Der dem Konzern zuzurechnende Eigenkapitalanteil von TEUR 5.651 ist in der Konzerngeldflussrechnung in der Position „Auszahlungen für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ ausgewiesen.

Im vierten Quartal 2025 wurde die Gesellschaft GARAGE SIEGESPLATZ S.r.l. gegründet. Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe hält 96,00% an dieser Gesellschaft. Der Zweck der Gesellschaft ist die Entwicklung einer Garage in Bozen.

Erwerb von Vermögenswerten

| | Anteil in % | Erwerbsdatum |
|---------------------------|-------------|--------------|
| Pleston Nekretnine d.o.o. | 100,00% | 2. Juni 2025 |
| Officium Partner d.o.o. | 100,00% | 2. Juni 2025 |

Im zweiten Quartal 2025 erwarb die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe 100,00% der Anteile der Pleston Nekretnine d.o.o. sowie deren Tochtergesellschaft Officium Partner d.o.o. zu einem Kaufpreis von TEUR 21.218. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Sky Office Tower in Zagreb (Bürogebäude mit angeschlossener Tiefgarage).

Der Erwerb hat die folgenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

| (in TEUR) | Angesetzte Werte |
|--|------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | 42.224 |
| Kurzfristige Vermögenswerte (inkl. Forderungen aus L&L in Höhe von TEUR 622 und sonstige finanzielle Forderungen in Höhe von TEUR 904) | 4.850 |
| Langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten | -18.550 |
| Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten | -7.306 |
| Nettovermögen | 21.218 |
| Anschaffungskosten für 100% der Anteile | -21.218 |
| Erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 3.186 |
| Nettozahlungsmittelabfluss | -18.032 |

Der Erwerb qualifiziert nicht als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3, der Nettozahlungsmittelabfluss wird in der Konzerngeldflussrechnung in der Position „Auszahlungen für den Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (inkl. von als Erwerb von Vermögenswerten qualifizierende Erwerbe von Tochterunternehmen)“ ausgewiesen.

| | Anteil in % | Erwerbsdatum |
|-----------------|-------------|------------------|
| P. KAPPA S.R.L. | 100,00% | 4. Dezember 2025 |

Im vierten Quartal 2025 wurden 100,00% der Anteile an der Gesellschaft P. KAPPA S.R.L. zu einem Kaufpreis von TEUR 1.460 erworben. Die Gesellschaft besitzt eine Garage im Stadtzentrum von Savona.

Der Erwerb hat die folgenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

| (in TEUR) | Angesetzte Werte |
|--|-------------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | 3.813 |
| Kurzfristige Vermögenswerte (inkl. Forderungen aus L&L in Höhe von TEUR 4) | 52 |
| Langfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten | -2.285 |
| Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten | -120 |
| Erworbenes Nettovermögen | 1.460 |
| Anschaffungskosten für 100% der Anteile | -1.460 |
| Erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 25 |
| Nettozahlungsmittelabfluss | -1.435 |

Der Erwerb qualifiziert nicht als Unternehmenszusammenschluss gemäß IFRS 3, der Nettozahlungsmittelabfluss wird in der Konzerngeldflussrechnung in der Position „Auszahlungen für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte (inkl. von als Erwerb von Vermögenswerten qualifizierende Erwerbe von Tochterunternehmen)“ ausgewiesen.

Unternehmenszusammenschlüsse

| | Anteil in % | Erwerbsdatum |
|-------------------|--------------------|---------------------|
| RI-ING NET d.o.o. | 100,00% | 29. April 2025 |

RI-ING NET d.o.o. ist ein kroatisches IT-Unternehmen mit Schwerpunkt auf Parkraumüberwachung, das Apps, Software und Cloud-basierte Lösungen anbietet. Der Kernmarkt ist Kroatien. Der Erwerb ist Teil der strategischen Expansion des Segments Digital Solutions. Durch den Erwerb will die Gruppe ihre Marktposition in diesem Segment stärken, operative Synergien realisieren und ihr Kundenportfolio erweitern. Ziel ist es, Ressourcen effizienter zu nutzen und bestehenden sowie neuen Kunden ein breiteres Leistungsspektrum anzubieten.

Im Zuge der Erstkonsolidierung wurden auf Basis einer Kaufpreisallokation immaterielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 795 erfasst, davon TEUR 242 als Software und TEUR 553 als Kundenstamm. Die verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis und dem Neubewerteten Eigenkapital in Höhe von TEUR 1.480 wurde als Firmenwert erfasst. Der Firmenwert resultiert aus erwarteten zukünftigen Synergien durch die Integration des Unternehmens in die bestehenden Aktivitäten der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe im Bereich Digital Solutions.

Der Erwerb hat die folgenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

| (in TEUR) | Angesetzte Werte |
|--|-------------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | 836 |
| Kurzfristige Vermögenswerte (inkl. Forderungen aus L&L iHv TEUR 379) | 673 |
| Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten | -146 |
| Latente Steuern | -143 |
| Nettovermögen | 1.220 |
| Geschäfts- oder Firmenwert | 1.480 |
| Anschaffungskosten für 100% der Anteile | -2.700 |
| Erworbene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 196 |
| Nettozahlungsmittelabfluss | -2.504 |

Wenn der Erwerb per 1. Jänner 2025 stattgefunden hätte, wären die Umsatzerlöse der Gruppe um TEUR 1.445 und das Ergebnis nach Ertragsteuern um TEUR 454 höher gewesen. Seit dem Erwerb hat die Gesellschaft TEUR 857 zu den konsolidierten Umsatzerlösen sowie TEUR 237 zum konsolidierten Ergebnis nach Ertragsteuern beigetragen.

Verkauf von Tochterunternehmen

Im vierten Quartal 2025 wurde der 80%-Anteil an der Gesellschaft Elektromodul d.o.o. um EUR 1 verkauft. Das Endkonsolidierungsergebnis beträgt TEUR -171, davon entfallen TEUR -7 auf die Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust.

Die folgende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Konzernbilanz sowie das Endkonsolidierungsergebnis zusammen.

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 |
|--|-------------------|
| Sachanlagen | 3 |
| Vorräte | 59 |
| Forderungen aus Lieferungen & Leistungen und sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte | 58 |
| Forderungen aus Ertragsteuern | 92 |
| Zahlungsmittel & Zahlungsmitteläquivalente | 25 |
| Rückstellungen | -16 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | -57 |
| Veräußertes Nettovermögen | 164 |
| In liquiden Mitteln erhaltene Gegenleistung | 0 |
| Abzüglich veräußertes Nettovermögen | -164 |
| Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in den Gewinn oder Verlust | -7 |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung | -171 |
| In Zahlungsmitteln erhaltene Gegenleistung | 0 |
| Veräußerte Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | -25 |
| Nettozahlungsmittelabfluss | -25 |

Verkauf von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Im zweiten Quartal 2025 wurde der 50%-Anteil an der Verso Altima d.o.o. um TEUR 1.507 verkauft.

(b) Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2024

Neugründungen

| | Anteil in % |
|-------------------|-------------|
| WP PARKING S.r.l. | 50,00% |

Im vierten Quartal 2024 gründete die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe gemeinsam mit der RE.06 G.m.b.H. (Schoeller Gruppe) das Gemeinschaftsunternehmen WP PARKING S.r.l., an dem die beiden Gesellschafter jeweils einen Anteil von 50,00% halten. Im Zuge der Gründung sowie einer späteren Kapitalerhöhung wurden insgesamt TEUR 5.025 in die Gesellschaft eingezahlt. Der Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb der Garage Waltherpark in Bozen, Italien. Die Beteiligung an der WP PARKING S.r.l. wird nach der Equity-Methode bilanziert.

Transaktionen zwischen Eigentümern

Im ersten Quartal 2024 tätigte die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe eine Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 6.600 in die Bergamo Parcheggi S.p.A. und erhöhte dadurch ihren Anteil von 68,00% auf 90,00%.

Im vierten Quartal 2024 erwarb die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe die restlichen 35,00% an der Javne garaže d.o.o. Novi Sad und hält seither 100,00% der Anteile. Der Kaufpreis betrug TEUR 9.689.

Anteilserhöhungen an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen

Im ersten Quartal 2024 erwarb die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe zusätzliche Anteile an der Firenze Parcheggi S.p.a. zu einem Kaufpreis von TEUR 3.200, wodurch sich der Anteil von 36,04% auf 44,20% erhöht hat. Ebenso wurden zusätzliche Anteile an der Garage Migerkastraße GmbH zu einem Kaufpreis von TEUR 335 (wovon TEUR 85 auf die Rückführung eines Gesellschafterdarlehens zuzüglich Zinsen entfielen) und an der Park u. Ride Spittelau Ges.m.bH zu einem Kaufpreis von TEUR 2.000 erworben, wodurch sich der Anteil an den beiden Gesellschaften von 24,00% auf 49,00% erhöht hat.

Im vierten Quartal 2024 wurden zusätzliche Anteile an der Hamerlingplatz-Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. und Hamerlingplatz - Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. KG. zu einem Kaufpreis von insgesamt TEUR 1.100 erworben. Der Erwerb erhöhte den Anteil an den beiden Gesellschaften von 33,33% auf 50,00%.

Liquidationen

Im dritten Quartal 2024 wurde die BIP R.E. Immo-Invest GmbH & Co KG liquidiert.

6. Langfristige Vermögenswerte

Sachanlagen werden zu Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungen bewertet. Allfällige Investitionszuschüsse der öffentlichen Hand (Zuwendungen der öffentlichen Hand) werden gemäß IAS 20.24 direkt vom Buchwert der Vermögenswerte abgesetzt. Im Geschäftsjahr 2025 erhielt der Konzern keine wesentlichen Investitionszuschüsse (2024: TEUR 1.172).

(a) Parkraumbewirtschaftung und sonstige Immobilien der Gruppe

Der Großteil der Standorte der Gruppe im Bereich Parkraumbewirtschaftung wird im Rahmen von langfristigen Verträgen, wie Baurechte und Konzessionen oder im Eigentum betrieben. Auf Basis dieser vertraglichen Vereinbarungen, die in fast allen Fällen mit öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften abgeschlossen werden, investiert die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe in Standorte in Österreich, Italien, der Schweiz, der Slowakei, Kroatien, Slowenien und in Serbien. Die Tätigkeiten der Gruppe als Baurechts- oder Konzessionsnehmer oder Nutzungsrechtsinhaber umfassen:

- Planung, Bau und Finanzierung der Garage
- Betrieb und Erhaltung der Garage

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe erhält vom Baurechts-, Konzessions- bzw. Nutzungsrechtsgeber, das Recht über eine bestimmte Laufzeit von den Benutzern (Kunden) des Standorts ein Entgelt zu verlangen. Für die Benutzung der öffentlichen Flächen hat die Gruppe ein grundsätzlich fixes wertgesichertes und/oder variables Entgelt an den Baurechts-, Konzessions- bzw. Nutzungsrechtsgeber zu entrichten.

Im sonstigen Immobilienbereich befinden sich die Grundstücke im Eigenbesitz. Hier betreibt die Gruppe aktuell unter anderem das Luxus-Boutique-Hotel The Amauris Vienna. Im Bestandsportfolio befindet sich unter anderem das Sky Office Zagreb. Der Großteil der Immobilienprojekte befindet sich aktuell in der Entwicklungsphase und wird unter Sachanlagen in Bau ausgewiesen.

(b) Sachanlagen

Abnutzbare Sachanlagen werden linear über die folgende geschätzte Nutzungsdauer abgeschrieben:

| | |
|--|--------------|
| Gebäude, Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund | 10–100 Jahre |
| Parkhausanlagen | 10–99 Jahre |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3–10 Jahre |

Entwicklung der Sachanlagen

| (in TEUR) | Grundstücke und Gebäude | Sonstige Anlagen | Sachanlagen in Bau | Gesamt |
|---|----------------------------|---------------------|-----------------------|------------------|
| Anschaffungskosten | | | | |
| Stand zum 1. Jänner 2025 | 1.004.612 | 50.490 | 52.468 | 1.107.569 |
| Währungsdifferenzen | 169 | 1 | -18 | 152 |
| Unternehmenszusammenschlüsse | 0 | 41 | 0 | 41 |
| Zugänge | 58.829 | 4.176 | 25.363 | 88.368 |
| Abgänge | -12.117 | -359 | -335 | -12.811 |
| Umgliederung zu Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -53.754 | -383 | -13.163 | -67.300 |
| Umbuchungen | 15.093 | 1.273 | -15.774 | 592 |
| Stand zum 31. Dezember 2025 | 1.012.832 | 55.239 | 48.540 | 1.116.611 |
| Kumulierte Abschreibungen/ Wertminderungen | | | | |
| Stand zum 1. Jänner 2025 | 256.600 | 33.630 | 0 | 290.230 |
| Währungsdifferenzen | 150 | 1 | 0 | 151 |
| Abschreibungen | 25.711 | 3.997 | 0 | 29.708 |
| Wertminderungen | 2.415 | 0 | 3.005 | 5.420 |
| Wertaufholungen | -1.460 | 0 | 0 | -1.460 |
| Abgänge | -3.587 | -287 | 0 | -3.873 |
| Umgliederung zu Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | -11.253 | -281 | 0 | -11.534 |
| Stand zum 31. Dezember 2025 | 268.575 | 37.061 | 3.005 | 308.641 |
| Buchwerte | | | | |
| 1. Jänner 2025 | 748.012 | 16.860 | 52.468 | 817.339 |
| 31. Dezember 2025 | 744.257 | 18.179 | 45.535 | 807.970 |

Die Zugänge bei den Grundstücken und Gebäuden beinhalten vor allem die Zugänge für die Tiefgarage Hoher Markt im Stadtzentrum von Wien in Höhe von TEUR 24.386. Weitere wesentliche Veränderungen bei den Grundstücken und Gebäuden ergeben sich durch Zugänge in Höhe von TEUR 8.726 und Abgänge in Höhe von TEUR -8.694 von Nutzungsrechten aus Mietverträgen, hauptsächlich aus dem Abgang vom Nutzungsrecht Hoher Markt, da die Garage von der Gruppe vor dem Erwerb gemietet worden war.

Die Veränderung der sonstigen Anlagen ist im Wesentlichen auf Zugänge bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von TEUR 2.984 und Zugängen bei technischen Anlagen in Höhe von TEUR 1.192 zurückzuführen.

Die Sachanlagen in Bau erhöhten sich im Wesentlichen durch Investitionen in Bauprojekte in Serbien in Höhe von TEUR 1.028 sowie Investitionen in Zabica in Rijeka in Höhe von TEUR 15.989 und Small Mall in Split in Höhe von TEUR 1.618. Die Umbuchungen betreffen im Wesentlichen die Anfang Dezember 2025 eröffnete Garage Piazza Centro Duomo in Novara und die Garage Modena in Novi Sad.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden TEUR 55.766 von den Sachanlagen zu den als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umgegliedert (siehe Anhangangabe 6c). Der verbleibende Betrag in den Umbuchungen in Höhe von TEUR 592 betrifft vor allem die Umgliederung von geleisteten Anzahlungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte zu Sachanlagen in Bau.

Im Geschäftsjahr wurden Zinsaufwendungen für Sachanlagen in Bau in Höhe von TEUR 52 (2024: TEUR 75) aktiviert.

| (in TEUR) | Grundstücke und Gebäude | Sonstige Anlagen | Sachanlagen in Bau | Gesamt |
|---|----------------------------|---------------------|-----------------------|------------------|
| Anschaffungskosten | | | | |
| Stand zum 1. Jänner 2024 | 966.643 | 47.800 | 65.604 | 1.080.047 |
| Währungsdifferenzen | -284 | -2 | 22 | -264 |
| Zugänge | 10.402 | 3.706 | 20.106 | 34.214 |
| Abgänge | -1.042 | -1.603 | -145 | -2.790 |
| Umbuchungen | 28.893 | 589 | -33.119 | -3.637 |
| Stand zum 31. Dezember 2024 | 1.004.612 | 50.490 | 52.468 | 1.107.569 |
| Kumulierte Abschreibungen/ Wertminderungen | | | | |
| Stand zum 1. Jänner 2024 | 231.621 | 30.856 | 0 | 262.477 |
| Währungsdifferenzen | -120 | -1 | 0 | -121 |
| Abschreibungen | 24.828 | 4.096 | 0 | 28.924 |
| Wertminderungen | 732 | 0 | 0 | 732 |
| Abgänge | -461 | -1.321 | 0 | -1.782 |
| Stand zum 31. Dezember 2024 | 256.600 | 33.630 | 0 | 290.230 |
| Buchwerte | | | | |
| 1. Jänner 2024 | 735.022 | 16.944 | 65.604 | 817.569 |
| 31. Dezember 2024 | 748.012 | 16.860 | 52.468 | 817.339 |

Im Vorjahr umfassten die Zugänge bei den Grundstücken und Gebäuden unter anderem Zugänge für die Garage Città Alta in Bergamo. Weitere wesentliche Änderungen bei den Grundstücken und Gebäuden ergaben sich hauptsächlich durch Zugänge und Abgänge von Nutzungsrechten aus Mietverträgen.

Die Sachanlagen in Bau erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 vor allem aufgrund von Investitionen in die Bauprojekte Zabica in Rijeka und Piazza Centro Duomo in Novara. Die Umbuchungen betrafen hauptsächlich die Garage Città Alta in Bergamo, die Anfang Mai 2024 eröffnet wurde, und die Garage Banovina in Novi Sad.

Der verbleibende Betrag in den Umbuchungen bezog sich im Wesentlichen auf die Umbuchung von Garagenboxen, die zum Verkauf bestimmt waren und deshalb im Vorrat ausgewiesen wurden.

Zum 31. Dezember 2025 bestehen sonstige finanzielle oder vertragliche Verpflichtungen für den Bau von geplanten Investitionen in Sachanlagen von TEUR 26.292 für das Bauprojekt Zabica in Rijeka, von TEUR 16.276 für das Bauprojekt Small Mall in Split und von TEUR 11.150 für den Erwerb der Tiefgarage Karlsplatz in Wien (siehe Anhangangabe 19).

Zum 31. Dezember 2025 sind Immobilien als Sicherheiten für Finanzierungsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 284.127 verpfändet (2024: TEUR 235.922).

Leasingverhältnisse und Baurechte

Leasingverhältnisse werden in der gleichen Position gezeigt, in dem auch ein dem Leasingverhältnis zugrundeliegender Vermögenswert dargestellt würde. Die Nutzungsrechte werden über die Laufzeit der Leasingvereinbarungen abgeschrieben. Die korrespondierende Verbindlichkeit wird über die Laufzeit der Leasingvereinbarung unter Berücksichtigung der Zahlung der Entgelte und der Realisierung eines Zinsaufwandes reduziert.

Die Leasingverhältnisse haben Laufzeiten von 5 bis 30 Jahren.

Die Baurechte fallen ebenfalls in den Anwendungsbereich von IFRS 16 und werden in der gleichen Position gezeigt, in dem auch ein dem Baurecht zugrundeliegender Vermögenswert dargestellt würde. Der Konzern kapitalisiert als Baurechtsnehmer die fixen wertgesicherten Baurechtsentgelte und aktiviert ein Nutzungsrecht sowie passiviert eine korrespondierende Verbindlichkeit. Die Kapitalisierung erfolgt auf der Grundlage der Ermittlung des Barwertes unter Berücksichtigung der Laufzeit des jeweiligen Baurechts.

Baurechte haben Laufzeiten von 17 bis 99 Jahren, teilweise mit Verlängerungsoptionen.

Entwicklung der Nutzungsrechte im Berichtszeitraum

Sämtliche Nutzungsrechte sind unter der Position „Grundstücke und Gebäude“ ausgewiesen. Die Tabelle enthält zusätzliche Informationen für Nutzungsrechte:

| (in TEUR) | Garagen | Büroflächen, Lager | Gesamt |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Stand zum 1. Jänner 2025 | 86.161 | 5.926 | 92.087 |
| Zugänge | 8.646 | 0 | 8.646 |
| Abgänge | -8.850 | 0 | -8.850 |
| Abschreibungen/Wertminderungen | -7.851 | -434 | -8.285 |
| Wertaufholungen | 8 | 0 | 8 |
| Umgliederung | -1.020 | 0 | -1.020 |
| Stand zum 31. Dezember 2025 | 77.094 | 5.492 | 82.586 |

Bei den Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um neue Mietverträge in Wien sowie um Neubewertungen aufgrund von Änderungen der zukünftigen Leasingzahlungen. Die Abgänge resultieren hauptsächlich aus dem Abgang vom Nutzungsrecht Hoher Markt in Wien.

| (in TEUR) | Garagen | Büroflächen, Lager | Gesamt |
|------------------------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| Stand zum 1. Jänner 2024 | 85.957 | 6.355 | 92.312 |
| Zugänge | 7.511 | 193 | 7.704 |
| Abgänge | -417 | -161 | -578 |
| Abschreibungen/Wertminderungen | -6.890 | -461 | -7.351 |
| Stand zum 31. Dezember 2024 | 86.161 | 5.926 | 92.087 |

Im Vorjahr bestanden die Zugänge im Wesentlichen aus einem neuen Mietvertrag in Wien und Neubewertungen aufgrund geänderter künftiger Leasingzahlungen.

(c) Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden beim erstmaligen Ansatz zu Anschaffungskosten einschließlich Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet, der die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegelt. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden in der Periode, in der sie entstehen, in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, einschließlich des entsprechenden Steuereffekts. Die beizulegenden Zeitwerte werden auf Grundlage einer jährlichen Bewertung durch einen akkreditierten, externen und unabhängigen Gutachter ermittelt, der ein Bewertungsmodell gemäß den European Valuation Standards anwendet.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden ausgebucht, entweder wenn sie veräußert wurden (d.h. zu dem Zeitpunkt, zu dem der Erwerber die Kontrolle erlangt) oder wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden und kein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus ihrer Veräußerung erwartet wird. Die Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts wird in der Periode der Ausbuchung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Umgliederungen in (oder aus) als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien erfolgen nur, wenn sich die Nutzung ändert.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien der Gruppe bestehen aus Gewerbeimmobilien und Grundstücken in Österreich, Italien und Kroatien.

Das wesentlichste Objekt der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ist das Bürogebäude Sky Office Tower in Zagreb, das 2025 erworben wurde (siehe Anhangangabe 5a). Einige andere Objekte werden erstmals zum 31. Dezember 2025 in der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ erfasst, nachdem sie aus der Position

„Sachanlagen“ umgegliedert wurden. Die Differenz zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Umgliederung, einschließlich des entsprechenden Steuereffekts, wurde erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage im Eigenkapital erfasst (siehe Anhangangabe 8). Zukünftige Bewertungsergebnisse werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

| (in TEUR) | Gewerbe- immobilien | Grundstücke | Gesamt |
|---|------------------------|---------------|----------------|
| Stand zum 1. Jänner 2025 | 0 | 0 | 0 |
| Zugänge | 42.338 | 0 | 42.338 |
| Umgliederung aus der Position Sachanlagen | 38.330 | 17.325 | 55.655 |
| Neubewertung erfolgsneutral bei Umgliederung aus der Position Sachanlagen | 8.925 | -1.912 | 7.013 |
| Neubewertung erfolgswirksam | 4.262 | 0 | 4.262 |
| Stand zum 31. Dezember 2025 | 93.855 | 15.413 | 109.268 |

Die Zugänge in Höhe von TEUR 42.338 betreffen den Erwerb des Sky Office Tower in Zagreb (siehe Anhangangabe 5a).

Das zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien verwendete Bewertungsmodell ist die Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode), ein Ertragswertverfahren, bei dem die durch die Immobilie generierten Netto-Cashflows auf ihren Barwert abgezinst werden. Die Netto-Cashflows basieren auf Planungsdaten der jeweiligen Objekte, welche aktuell bestehende Verträge (z.B. Mietzinslisten), aber auch das generelle Marktumfeld einbeziehen, und setzen sich aus den Einnahmen abzüglich der Bewirtschaftungskosten der jeweiligen Objekte (Betriebskosten, Instandhaltung, Reinigung usw.) sowie gegebenenfalls Entgelten für die Überlassung der Liegenschaften zusammen. Darüber hinaus wird für größere Renovierungen in zukünftigen Perioden durch eine Modernisierungsrücklage (in der Regel zwischen 0,00% und 5,00% der jährlichen Bruttoeinnahmen) oder Investitionskosten (ausgedrückt in einem Betrag pro Quadratmeter Nutzfläche) Vorsorge getroffen, die insbesondere den Bauzustand, den Instandhaltungszustand, die Laufzeit des Baurechts oder auch die Widmung (z.B. Wohnen, Büro) der Immobilie berücksichtigen.

Für die vorliegenden Bewertungen der Gewerbeimmobilien wird die Discounted-Cashflow-Methode in zwei etwas unterschiedlichen Ausprägungen angewandt. Bei einer Methode wird der Gesamtbetrachtungszeitraum in zwei Phasen unterteilt. Die erste Phase stellt den Detailplanungszeitraum dar, für den differenzierte jährliche Plandaten vorliegen; die zweite Phase stellt die verbleibende wirtschaftliche Nutzungsdauer der Immobilie dar. Zur Bestimmung des Werts dieser zweiten Phase (Terminal Value) wird am Ende des Detailplanungszeitraums ein hypothetischer Veräußerungswert der Immobilie anhand eines Kapitalisierungsansatzes mittels eines risikoadäquaten Zinssatzes (Kapitalisierungszinssatz oder Exit Yield) ermittelt. Folglich wird die zweite Phase in vereinfachter Form auf Basis eines repräsentativen Jahres bewertet. Der jährliche Nettoertrag des Detailplanungszeitraums einschließlich des Terminal Value wird anschließend unter Verwendung eines risikoadjustierten Zinssatzes diskontiert (Diskontierungszinssatz). Bei der anderen verwendeten Ausprägung der DCF-Methode wird der Ertragswert der Immobilie ermittelt, indem die Netto-Cashflows als Jahresertrag einer Zeitrente gesehen werden. Der Ertragswert wird dabei als Barwert einer jährlichen nachschüssig zu zahlenden Rente errechnet, unter Verwendung eines risikoadäquaten Zinssatzes (Diskontierungszinssatz) und der betreffenden Restnutzungsdauer der Immobilien. Von dem so ermittelten Ertragswert werden noch die Investitionskosten abgezogen. Letztere werden nicht auf den Bewertungsstichtag diskontiert, da davon ausgegangen wird, dass die durchschnittliche Inflation und die durchschnittliche Baukostensteigerung sich weitgehend entsprechen.

Die Grundstücke werden mit dem Vergleichswertverfahren bewertet, mit dem Preis pro Quadratmeter als bestimmenden Inputfaktor.

Die Höhe des Diskontierungszinssatzes ist ein wesentlicher Bestimmungsfaktor bei der Berechnung des Immobilienwerts. Ein niedrigerer Diskontierungszinssatz führt zu einem höheren Immobilienwert, während ein höherer Diskontierungszinssatz zu einem niedrigeren Immobilienwert führt. Dieselbe Beziehung gilt für den Kapitalisierungszinssatz, der zur Bestimmung des Terminal Value verwendet wird. Darüber hinaus führt eine Erhöhung (Verringerung) der geschätzten Netto-Cashflows zu einem höheren (niedrigeren) beizulegenden Zeitwert der Immobilien. Umgekehrt führt eine Erhöhung (Verringerung) der Modernisierungsrücklage oder der angenommenen Investitionskosten zu einem niedrigeren (höheren) beizulegenden Zeitwert. Für die Bewertung der Grundstücke gilt: je höher (niedriger) der Preis pro Quadratmeter, desto höher (niedriger) bemisst sich der Wert des Grundstücks.

Alle genannten Inputfaktoren werden gemäß der Fair-Value-Hierarchie nach IFRS 13 als Inputfaktoren der Stufe 3 klassifiziert (siehe Anhangangabe 18c).

Die folgende Tabelle zeigt die zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien verwendete Bewertungsmethode sowie die angewandten wesentlichen nicht am Markt beobachtbaren Inputfaktoren.

| Klasse von Vermögenswerten | Angewandte Bewertungsmethode | Wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren | Spanne |
|----------------------------|------------------------------|--|------------------------------|
| | | Diskontierungszinssatz | 2,45%–6,70% |
| | | Kapitalisierungszinssatz (Exit Yield) | 5,50%–5,75% |
| Gewerbeimmobilien | DCF | Modernisierungsrückstellung | 3,00% |
| | | Investitionskosten | 50–500 EUR/m ² |
| Grundstücke | Vergleichswertverfahren | Preis pro Quadratmeter | 286–3.137 EUR/m ² |

Zum 31. Dezember 2025 bestehen sonstige finanzielle oder vertragliche Verpflichtungen für den Bau oder Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 8.156 (2024: TEUR 0). Diese betreffen zur Gänze den Bau eines Hotels in Linz (siehe Anhangangabe 19).

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 3.752 (2024: TEUR 0) und direkt zurechenbare operative Aufwendungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, die Mieterlöse erwirtschaften, in Höhe von TEUR 1.364 (2024: TEUR 0) in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

(d) Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- oder Firmenwerte

Die immateriellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Konzessionen und Firmenwerte. Im untergeordneten Ausmaß werden auch sonstige immaterielle Vermögenswerte (Kundenbeziehungen, Patente, Software-Lizenzen, etc.) ausgewiesen.

Immaterielle Vermögenswerte werden linear über die folgende geschätzte Nutzungsdauer abgeschrieben:

| | |
|-------------------|-------------|
| Konzessionen | 2–100 Jahre |
| Software | 3–10 Jahre |
| Kundenbeziehungen | 10 Jahre |
| Patente | 16 Jahre |

Die Konzessionen werden über die Laufzeit der Konzessionsverträge abgeschrieben. Die korrespondierende Verbindlichkeit wird über die Laufzeit der Konzession unter Berücksichtigung der Zahlung der Entgelte und der Realisierung eines Zinsaufwandes reduziert.

Vereinbarungen über Dienstleistungskonzessionen

Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen werden als immaterieller Vermögenswert erfasst. Dieser resultiert aus dem Recht des Betreibers zur Erhebung von Gebühren bei der Benutzung von Vermögenswerten des öffentlichen Sektors, die er erstellt oder erneuert hat. Ein Recht zur Erhebung von Gebühren ist dabei kein unbedingtes Recht zum Erhalt von Zahlungsmitteln, da die Beträge hinsichtlich der Nutzung der Dienstleistungen durch die Öffentlichkeit ungewiss sind.

Derartige immaterielle Vermögenswerte bestehen vornehmlich in Zusammenhang mit dem Abschluss von Konzessionsvereinbarungen für die Errichtung und das Betreiben von Parkgaragen in Italien.

Zur Ermöglichung der Parkraumbewirtschaftung ist der jeweilige Standort (On-Street oder Off-Street) durch Unternehmen der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe als Konzessionsnehmer zu planen, zu errichten und zu finanzieren. Dafür erhält der Konzessionsnehmer das Recht den Standort durch Erhebung von Parkgebühren gegenüber Dritten zu bewirtschaften. Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe trägt in diesen Fällen das Investitions- und Betriebsrisiko.

Am Ende der Konzessionsvereinbarung gehen die durch den Konzessionsnehmer erbrachten Bauleistungen in das Eigentum der öffentlich-rechtlichen Gebietskörperschaften zu einem vertraglich festgelegten Wert oder entschädigungslos oder zum beizulegenden Zeitwert über, wobei in den überwiegenden Fällen eine entschädigungslose Übertragung festgehalten ist.

Das Konzessionsentgelt kann fix oder variabel sein – bei variabler Ausgestaltung im Wesentlichen in Abhängigkeit von den erwirtschafteten Umsatzerlösen oder in Abhängigkeit eines erwirtschafteten Ergebnisses. Gemäß IFRIC 12 hat der Konzessionsinhaber einen immateriellen Vermögenswert zu aktivieren und eine entsprechende Verbindlichkeit auszuweisen. Werden fixe Konzessionsentgelte auf der Grundlage der Entwicklung eines Indexes, wie z.B. des Verbraucherpreisindexes, angepasst, basiert der aktivierte Betrag auf dem aktuellen Betrag der erhobenen Konzessionsentgelte, abgezinst über die Laufzeit der Konzessionsvereinbarung. Erhöhungen, die sich aus Indexanpassungen ergeben, werden berücksichtigt, sobald sie wirksam werden, indem sie den immateriellen Vermögenswert sowie die entsprechende Verbindlichkeit erhöhen. Der immaterielle Vermögenswert wird über die Laufzeit der Konzessionsvereinbarung abgeschrieben.

Die Konzessionsvereinbarungen haben Laufzeiten von 2–100 Jahren.

Entwicklung der immateriellen Vermögenswerte und der Geschäfts- und Firmenwerte:

| (in TEUR) | Konzessionen | Sonstige immaterielle Vermögens- werte | Geschäfts- oder Firmenwert | Gesamt |
|---|---------------|---|-------------------------------|----------------|
| Anschaffungskosten | | | | |
| Stand zum 1. Jänner 2025 | 68.953 | 18.260 | 70.793 | 158.006 |
| Währungsdifferenzen | 1 | 0 | 5 | 7 |
| Unternehmenszusammenschlüsse | 0 | 816 | 1.480 | 2.296 |
| Zugänge | 280 | 1.584 | 0 | 1.864 |
| Abgänge | 0 | -47 | 0 | -47 |
| Umgliederung zu Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 0 | 111 | 0 | 111 |
| Stand zum 31. Dezember 2025 | 69.235 | 20.723 | 72.279 | 162.237 |
| Kumulierte Abschreibungen | | | | |
| Stand zum 1. Jänner 2025 | 30.704 | 10.869 | 4.379 | 45.952 |
| Währungsdifferenzen | 0 | 0 | 5 | 5 |
| Unternehmenszusammenschlüsse | 0 | 21 | 0 | 21 |
| Abschreibungen | 3.003 | 1.687 | -2 | 4.689 |
| Stand zum 31. Dezember 2025 | 33.708 | 12.578 | 4.382 | 50.667 |
| Buchwerte | | | | |
| 1. Jänner 2025 | 38.249 | 7.390 | 66.415 | 112.055 |
| 31. Dezember 2025 | 35.528 | 8.146 | 67.897 | 111.570 |

| (in TEUR) | Konzessionen | Sonstige immaterielle Vermögens- werte | Geschäfts- oder Firmenwert | Gesamt |
|------------------------------------|---------------|---|-------------------------------|----------------|
| Anschaffungskosten | | | | |
| Stand zum 1. Jänner 2024 | 69.042 | 16.537 | 70.801 | 156.380 |
| Währungsdifferenzen | -2 | 0 | -8 | -10 |
| Zugänge | 3.161 | 1.528 | 0 | 4.689 |
| Abgänge | -3.248 | 69 | 0 | -3.179 |
| Umbuchungen | 0 | 126 | 0 | 126 |
| Stand zum 31. Dezember 2024 | 68.953 | 18.260 | 70.793 | 158.006 |
| Kumulierte Abschreibungen | | | | |
| Stand zum 1. Jänner 2024 | 23.735 | 9.206 | 4.386 | 37.327 |
| Währungsdifferenzen | 0 | 0 | -8 | -8 |
| Abschreibungen | 3.929 | 1.684 | 0 | 5.613 |
| Wertminderungen | 3.597 | 0 | 0 | 3.597 |
| Abgänge | -557 | -21 | 0 | -578 |
| Stand zum 31. Dezember 2024 | 30.704 | 10.869 | 4.379 | 45.952 |
| Buchwerte | | | | |
| 1. Jänner 2024 | 45.308 | 7.331 | 66.415 | 119.054 |
| 31. Dezember 2024 | 38.249 | 7.390 | 66.415 | 112.055 |

Die Zugänge in den Konzessionen beinhalten Laufzeitanpassungen, indexbasierte Anpassungen der Konzessionsabgaben und Änderungen der geschätzten zukünftigen variablen Konzessionsabgaben in Höhe von insgesamt TEUR 280 (2024: TEUR 3.161), die in gleicher Höhe in den Konzessionsverbindlichkeiten erfasst wurden.

Die Zugänge in den sonstigen immateriellen Vermögenswerten im laufenden Geschäftsjahr in Höhe von TEUR 2.296 resultieren aus der Übernahme des IT-Unternehmens RI-ING NET d.o.o. (siehe Anhangangabe 5a).

Die immateriellen Vermögenswerte einschließlich des Geschäfts- oder Firmenwerts können nach Ländern oder zahlungsmittelgenerierenden Einheiten aufgegliedert werden, auf deren Ebenen der Geschäfts- oder Firmenwert überwacht wird:

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Segment Italien | | |
| Konzessionen | 34.868 | 37.528 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 715 | 814 |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 38.267 | 38.265 |
| Segment Österreich | | |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 2.208 | 2.206 |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 23.897 | 23.897 |
| Segment Kroatien | | |
| Konzessionen | 423 | 471 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 33 | 33 |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 1.485 | 1.485 |
| Segment Digital Solutions | | |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 3.771 | 2.792 |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 4.044 | 2.564 |
| davon RAO d.o.o. | | |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 3.020 | 2.792 |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 2.564 | 2.564 |
| davon RI-ING NET d.o.o. | | |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 750 | 0 |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 1.480 | 0 |
| Segment Sonstige¹⁾ | | |
| Konzessionen | 238 | 251 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 1.419 | 1.545 |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 204 | 204 |
| Gesamt | 111.570 | 112.055 |

¹⁾ Die Vorjahreswerte wurden aufgrund einer Umgliederung vom Segment „Digital Solutions“ auf „Segment Sonstige“ geändert.

Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

Das Management überwacht den Geschäfts- oder Firmenwert auf Wertminderungen auf Länderebene bzw. auf Ebene des Geschäftssegments und separat für die RAO d.o.o. und RI-ING NET d.o.o. und die für diese Teilbereiche bereitgestellten Finanzinformationen. Daher wird der Geschäfts- oder Firmenwert dem jeweiligen Land (Teilkonzern bzw. Geschäftssegment) als Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten und der RAO d.o.o. sowie der RI-ING NET d.o.o. als zahlungsmittelgenerierenden Einheiten entsprechend den Auswirkungen potenzieller Synergien zugeordnet.

Die Überprüfung der Werthaltigkeit des Geschäfts- oder Firmenwertes erfolgte durch die Ermittlung des erzielbaren Betrages (wie unten im Detail beschrieben) für die Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten in Österreich, Italien, Kroatien und der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten RAO d.o.o. und RI-ING NET d.o.o. auf Basis der integrierten Managementplanung.

Liegt der jeweilige erzielbare Betrag unter dem Buchwert der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, einschließlich des jeweils zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts, ist ein Wertminderungsaufwand zu erfassen. Wertminderungen werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten "Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen" ausgewiesen.

Ermittlung des erzielbaren Betrags

Zahlungsmittelgenerierende Einheiten, denen ein Geschäfts- oder Firmenwert zugewiesen wurde (vom Management der Gruppe als gleichwertig mit ihren Geschäftssegmenten bestimmt), werden mindestens einmal jährlich auf Wertminderung überprüft.

Ein Wertminderungsaufwand wird in Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit ihren erzielbaren Betrag, der ihren Nutzungswert darstellt, übersteigt. Zur Ermittlung des Nutzungswerts schätzt das Management die erwarteten künftigen Cashflows jeder zahlungsmittelgenerierenden Einheit und bestimmt einen geeigneten Abzinsungssatz, um den Barwert dieser

Cashflows zu berechnen. Die für die Prüfung der Wertminderung verwendeten Daten stehen in direktem Zusammenhang mit dem letzten genehmigten Budget der Gruppe. Die Abzinsungsfaktoren werden für jede zahlungsmittelgenerierende Einheit einzeln festgelegt und spiegeln die aktuellen Markteinschätzungen des Zeitwerts des Geldes und die vermögenswertspezifischen Risikofaktoren wider.

Wertminderungsaufwendungen für zahlungsmittelgenerierende Einheiten reduzieren zunächst den Buchwert eines der zahlungsmittelgenerierenden Einheit zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerts. Ein verbleibender Wertminderungsaufwand wird anteilig auf die anderen Vermögenswerte der zahlungsmittelgenerierenden Einheit verteilt. Da die ermittelten Nutzungswerte über dem Buchwert des Teilkonzerns einschließlich des Geschäfts- oder Firmenwerts liegen, war keine Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts zu erfassen.

Im vorangegangenen Geschäftsjahr wurde der erzielbare Betrag der firmenwerttragenden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der österreichischen, italienischen und kroatischen Teilkonzerne (d.h. der operativen Segmente) als Summe der Nutzungswerte der vermögenswertbasierten zahlungsmittelgenerierenden Einheiten innerhalb der Länderteilkonzerne nach der DCF-Methode ermittelt (Bewertung des beizulegenden Zeitwerts auf Stufe 3).

Die folgenden Parameter wurden verwendet:

- Zur Diskontierung der erwarteten zukünftigen Cashflows wurden Eigenkapitalzinssätze aus der Peer-Group des schuldenfreien Unternehmens abgeleitet und marktbasierter Fremdkapitalzinssätze verwendet. Die Eigenkapitalkosten wurden aus dem risikolosen Basiszinssatz zuzüglich einer allgemeinen Risikoprämie abgeleitet, wobei das gruppenspezifische Risiko vom Kapitalmarkt auf Basis von Peer-Group-Informationen mit einem Betafaktor unter Berücksichtigung des Verschuldungsgrades abgeleitet wurde: für Österreich 6,06% (2024: 5,60%), für Italien 6,91% (2024: 6,41%), für Kroatien 6,76% (2024: 6,11%).
- Über das fünfte Jahr hinaus wurde kein Endwert berechnet. Stattdessen wurde die EBITDA-gewichtete Restlaufzeit für jede Ländergruppe ermittelt und die Planung entsprechend verlängert. Es wurden folgende Restlaufzeiten angenommen: 61 Jahre für Österreich, 38 Jahre für Italien und 55 Jahre für Kroatien. Für die Free Cashflows über den detaillierten Planungszeitraum von fünf Jahren ab 2031 wurde eine zukünftige Inflation angenommen: für Österreich 1,0% (2024: 1,0%), für Italien 1,0% (2024: 1,0%) und für Kroatien 1,0% (2024: 1,0%).

Der erzielbare Betrag von RAO d.o.o. und RI-ING NET d.o.o. wird wie bei den anderen zahlungsmittelgenerierenden Einheiten der Gruppe anhand der folgenden Parameter ermittelt:

- Zur Diskontierung der erwarteten zukünftigen Cashflows wurden Eigenkapitalzinssätze aus der Peer-Group des schuldenfreien Unternehmens abgeleitet und marktbasierter Fremdkapitalzinssätze verwendet. Die Eigenkapitalkosten ergeben sich aus dem risikolosen Basiszinssatz zuzüglich einer allgemeinen Risikoprämie, wobei das gruppenspezifische Risiko vom Kapitalmarkt auf Basis von Peer-Group-Informationen unter Verwendung eines Beta-Faktors unter Berücksichtigung des Verschuldungsgrades abgeleitet wurde: für RAO d.o.o. 11,01% (2024: 9,25%) und RI-ING NET d.o.o. 11,01%
- Der Detailplanungszeitraum beträgt in der Regel fünf Jahre. Das letzte Jahr des Detailplanungszeitraums bildet die Grundlage für den Endwert, wobei Änderungen aufgrund von Annahmen für den Endwertzeitraum berücksichtigt werden.
- Für die Free Cashflows nach dem fünfjährigen Detailplanungszeitraum wird eine kontinuierliche jährliche Wachstumsrate in Abhängigkeit von den Länderprognosen eines unabhängigen Finanzdienstleisters angenommen, für RAO d.o.o. (Kroatien) 1,0% (2024: 1,0%) und RI-ING NET d.o.o. (Kroatien) 1,0%.

Sensitivität der getroffenen Annahmen

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr ist aus heutiger Sicht nach vernünftigem Ermessen keine derartig signifikante Änderung einer oder mehrerer der zur Bestimmung der erzielbaren Beträge der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten getroffenen Annahmen zu erwarten, die im folgenden Geschäftsjahr dazu führen könnten, dass die Buchwerte der Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten einschließlich der zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwerte den jeweils erzielbaren Betrag übersteigen.

Wie im vorangegangenen Geschäftsjahr wurde die folgende Sensitivitätsanalyse für die Annahmen durchgeführt, die einen wesentlichen Einfluss auf den Nutzungswert der Gruppe der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten haben. Eine

Verringerung der jeweiligen Wachstumsraten der ewigen Rente um einen Prozentpunkt führt bei keiner Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zu einem Wertminderungsbedarf des Geschäfts- oder Firmenwertes. Eine Erhöhung der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC) um einen Prozentpunkt würde ebenfalls keinen Wertminderungsbedarf für einen Geschäfts- oder Firmenwert ergeben. Gleiches gilt für den Geschäfts- oder Firmenwert bei einem jährlichen Rückgang des EBITDA um -10%.

Wertminderung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten

Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte werden auf Wertminderung geprüft, sobald Ereignisse oder veränderte Umstände darauf hindeuten, dass der Buchwert eines Vermögenswertes oder einer Gruppe von Vermögenswerten den erzielbaren Betrag übersteigen könnte. In diesem Fall wird der Buchwert mit dem höheren Wert aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich angemessener Veräußerungskosten und dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows aus der Nutzung des Vermögenswertes oder der Gruppe von Vermögenswerten verglichen. Ist der Grund für die Wertminderung entfallen, wird – mit Ausnahme des Geschäfts- oder Firmenwerts – eine Wertaufholung vorgenommen. Wertminderungen und Wertaufholungen werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen“ ausgewiesen.

Zahlungsmittelgenerierende Einheiten im Bereich Parkraumbewirtschaftung

Für die Überprüfung der Wertminderung werden Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zusammengefasst. Im Allgemeinen stellt jeder von der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe betriebene Standort im Bereich Parkraumbewirtschaftung eine zahlungsmittelgenerierende Einheit dar. Im Falle von Standorten, die im „Paket“ von einem Auftraggeber erworben (Baurecht bzw. Eigentum) bzw. zur Nutzung überlassen wurden (Leasing bzw. Konzessionen) und für die eine Betriebspflicht besteht, bilden diese Vermögenswerte gemeinsam eine separate zahlungsmittelgenerierende Einheit. Zum 31. Dezember 2025 verfügte die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe über 122 zahlungsmittelgenerierende Einheiten (2024: 118).

Bestimmung des Nutzungswerts für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten im Bereich Parkraumbewirtschaftung

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe hat das aktuell volatile Marktumfeld als Wertminderungsindikator für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte (außer Geschäfts- oder Firmenwert) identifiziert und daher eine Wertminderungsprüfung für diese Vermögenswerte zum 31. Dezember 2025 auf der Grundlage von Nutzungswertberechnungen durchgeführt.

Der Nutzungswert für die jeweilige zahlungsmittelgenerierende Einheit wurde auf Basis des Barwerts der geschätzten zukünftigen Cashflows („Free Cashflows“) vor Steuern nach dem DCF-Verfahren ermittelt. Die Eigenkapitalkosten leiten sich aus dem risikolosen Basiszinssatz zuzüglich einer allgemeinen Risikoprämie ab, wobei das gruppenspezifische Risiko vom Kapitalmarkt auf Basis von Peer-Group-Informationen unter Verwendung eines Betafaktors unter Berücksichtigung des Verschuldungsgrades abgeleitet wurde. In der nachstehenden Tabelle sind die entsprechenden gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC) nach und vor Steuern dargestellt:

| Land | 2025 | | Median WACC 2025 vor Steuern 2025 (%) |
|------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| | WACC 2025 nach Steuern (%) | WACC 2025 vor Steuern (%) | |
| Österreich | 6,06 | 5,82–9,97 | 7,17 |
| Italien | 6,91 | 6,33–35,77 | 8,87 |
| Kroatien | 6,76 | 6,72–13,66 | 7,75 |
| Slowakei | 6,68 | 8,34 | n/a |
| Slowenien | 6,65 | 8,69 | n/a |
| Schweiz | 6,04 | 7,24 | n/a |
| Serbien | 7,95 | 8,82 | 8,82 |

| Land | 2024 | | |
|------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| | WACC 2024 nach Steuern (%) | WACC 2024 vor Steuern (%) | Median WACC 2024 vor Steuern (%) |
| Österreich | 5,60 | 5,60–9,05 | 6,47 |
| Italien | 6,41 | 6,28–34,00 | 8,93 |
| Kroatien | 6,11 | 6,30–13,92 | 7,80 |
| Slowakei | 6,05 | 7,77 | n/a |
| Slowenien | 6,03 | 7,62 | n/a |
| Schweiz | 5,51 | 6,53 | n/a |

Der Detailplanungszeitraum beträgt in der Regel fünf Jahre. Das letzte Planjahr wird auch für die Cashflows nach dem Detailplanungszeitraum verwendet und unter Berücksichtigung weiterer Annahmen über zukünftige Zeiträume (2031 und Folgejahre bis zum potenziellen Ende der Nutzungsdauer der Anlagen) modifiziert. Für die Free Cashflows nach dem fünfjährigen Detailplanungszeitraum wurde eine kontinuierliche jährliche Wachstumsrate angenommen in Abhängigkeit von den Prognosen eines unabhängigen Finanzdienstleisters für die zukünftige Inflation von 1,0 bis 4,0% in 2025 (2024: 1,1 bis 2,2%).

Liegt der jeweilige erzielbare Betrag auf Basis des angewandten Verfahrens und der zugrunde liegenden Grundannahmen unter dem Buchwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit, so ist die Differenz wertüberichtig. Die Untergrenze für eine Wertminderung ist grundsätzlich der beizulegende Zeitwert des einzelnen Vermögenswertes abzüglich angemessener Veräußerungskosten.

Die folgenden Tabellen stellen die auf der Grundlage aktualisierter Cashflow-Prognosen erfassten Wertminderungen und Wertaufholungen nach Ländern sowie nach Art der Vermögenswerte dar. Die Wertaufholungen im laufendem Geschäftsjahr resultieren hauptsächlich aus einer verbesserten Geschäftsentwicklung.

| (in TEUR) | Wertminderung | | Wertaufholungen | |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
| nach Ländern | | | | |
| Österreich | 2.244 | 0 | 0 | 0 |
| Italien | 3.176 | 884 | 253 | 0 |
| Kroatien | 0 | 2.713 | 0 | 0 |
| Schweiz | 0 | 732 | 1.207 | 0 |
| Gesamt | 5.420 | 4.329 | 1.460 | 0 |

| (in TEUR) | Wertminderung | | Wertaufholungen | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
| nach Kategorie | | | | |
| Parkhäuser | 889 | 732 | 1.452 | 0 |
| Sachanlagen in Bau | 3.005 | | 0 | 0 |
| Nutzungsrechte | 1.526 | 0 | 8 | 0 |
| Konzessionsrechte | 0 | 3.597 | 0 | 0 |
| Gesamt | 5.420 | 4.329 | 1.460 | 0 |

Zahlungsmittelgenerierende Einheiten im Bereich Immobilienbewirtschaftung

Die von der BIP RE & RED GmbH und ihren Tochtergesellschaften gehaltenen Immobilien bilden den Geschäftsbereich Immobilienbewirtschaftung. Jede einzelne Immobilie erzielt unabhängige Cashflows, so dass jede einzelne Immobilie als zahlungsmittelgenerierende Einheit zu betrachten ist.

Werthaltigkeit der langfristigen Vermögenswerte der Immobilienbewirtschaftung

Aufgrund des aktuell volatilen Marktumfelds wurden zum Abschlussstichtag die Buchwerte der wesentlichen Immobilien mit ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten verglichen. Diese wurden mittels

Gutachten von Immobilienbewertungs-Sachverständigen ermittelt. Dabei wurde wie im Vorjahr weder ein Wertminderungs- noch ein Wertaufholungsbedarf identifiziert.

(e) Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Die Position enthält Anteile an Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen. Die nachstehenden Tabellen zeigen die zusammengefassten Finanzinformationen für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen sowie die Überleitung auf die Wertansätze und Ergebnisanteile im Konzernabschluss der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe.

Gemeinschaftsunternehmen

Das bedeutendste Gemeinschaftsunternehmen der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe ist die Heldenplatz-Garage Bau- und Betriebsführungs GmbH & Co KG mit Sitz in Wien. Dieses Gemeinschaftsunternehmen besitzt über seine Tochtergesellschaften vier Tiefgaragen in Wien, z.B. die Tiefgarage Kärntnerstraße im Stadtzentrum bei der Wiener Staatsoper. Einzelne, als Gemeinschaftsunternehmen zu qualifizierende Anteile an Personengesellschaften, werden von der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe einerseits direkt und andererseits indirekt über deren Komplementärin in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft gehalten. Folglich können die anteiligen Buchwerte und Ergebnisse der unten angeführten Gesellschaften nicht alleine über den Beteiligungsprozentsatz der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe nachvollzogen werden.

Die folgende Tabelle fasst die Finanzinformationen der Heldenplatz-Garage Bau- und Betriebsführungs GmbH & Co KG zusammen:

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kurzfristige Vermögenswerte (einschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) | 7.908 | 7.577 |
| Langfristige Vermögenswerte | 49.898 | 49.048 |
| Kurzfristige Schulden | -10.862 | -9.598 |
| Langfristige Schulden | -12.780 | -12.915 |
| Nettovermögen (100%) | 34.164 | 34.112 |
| Anteil des Konzerns | 17.082 | 17.056 |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 3.332 | 3.332 |
| Buchwert der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen | 20.414 | 20.388 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 394 | 514 |
| Langfristige Schulden (einschließlich langfristige finanzielle Schulden mit Ausnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Verbindlichkeiten und von Rückstellungen) | -2.672 | -2.624 |
| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
| Umsatzerlöse | 7.388 | 6.683 |
| Abschreibungen und Wertminderungen | -769 | -755 |
| Finanzerträge | 31 | 11 |
| Finanzaufwendungen | -105 | -103 |
| Ertragsteueraufwand / -ertrag | 163 | 163 |
| Ergebnis nach Ertragsteuern | 3.639 | 3.068 |
| Gesamtergebnis (100%) | 3.639 | 3.068 |
| Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis | 1.819 | 1.534 |
| Erhaltene Dividende | 1.837 | 1.710 |

Die Gruppe ist auch an einer Reihe von einzeln betrachtet unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen beteiligt. In der folgenden Tabelle werden der Buchwert und der Anteil am Ergebnis nach Ertragsteuern und am sonstigen Ergebnis dieser Gemeinschaftsunternehmen zusammengefasst.

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Buchwert der Anteile an Gemeinschaftsunternehmen | 14.000 | 8.640 |
| Anteil am: | | |
| Ergebnis nach Ertragsteuern | 210 | 479 |
| Gesamtergebnis | 210 | 479 |
| Endkonsolidierungsergebnis | 1.504 | 0 |

Im zweiten Quartal 2025 wurde die Beteiligung an der Verso Altima d.o.o. verkauft. Das Endkonsolidierungsergebnis beträgt TEUR 1.504 und enthält die Erlöse aus dem Verkauf in Höhe von TEUR 1.507 sowie die Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung in Höhe von TEUR -3 (siehe Anhangangabe 5).

Im vierten Quartal 2025 wurde die BIP Mattiellistraße 2-4 Projektentwicklungs GmbH & Co KG gegründet. Die Gesellschaft wird als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert und die Beteiligung nach der Equity-Methode bilanziert (siehe Anhangangabe 5).

Assoziierte Unternehmen

Das bedeutendste assoziierte Unternehmen der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe ist die Firenze Parcheggi S.p.a., an der die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe einen Anteil von 44,2% hält.

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Kurzfristige Vermögenswerte (einschließlich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente) | 11.666 | 8.969 |
| Langfristige Vermögenswerte | 71.717 | 74.830 |
| Kurzfristige Schulden | -9.462 | -8.776 |
| Langfristige Schulden | -35.751 | -38.729 |
| Nettovermögen (100%) | 38.170 | 36.294 |
| Anteil des Konzerns | 16.871 | 16.042 |
| Geschäfts- oder Firmenwerte | 25 | 25 |
| Buchwert der Anteile an assoziierten Unternehmen | 16.896 | 16.067 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 4.713 | 3.291 |
| Kurzfristige Schulden (einschließlich kurzfristige finanzielle Schulden mit Ausnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Verbindlichkeiten und von Rückstellungen) | -4.339 | -5.493 |
| Langfristige Schulden (einschließlich langfristige finanzielle Schulden mit Ausnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Verbindlichkeiten und von Rückstellungen) | -31.552 | -34.393 |
| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
| Umsatzerlöse | 16.068 | 14.783 |
| Abschreibungen und Wertminderungen | -4.864 | -4.476 |
| Finanzerträge | 44 | 65 |
| Finanzaufwendungen | -1.398 | -1.554 |
| Ertragsteueraufwand / -ertrag | -799 | -221 |
| Ergebnis nach Ertragsteuern | 1.876 | 2.786 |
| Gesamtergebnis (100%) | 1.876 | 2.786 |
| Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis | 829 | 1.232 |

Die Gruppe hält auch Anteile an einer Reihe von einzeln betrachtet unwesentlichen assoziierten Unternehmen. In der folgenden Tabelle werden der Buchwert und der Anteil am Ergebnis nach Ertragsteuern und am sonstigen Ergebnis dieser assoziierten Unternehmen zusammengefasst.

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Buchwert der Anteile an assoziierten Unternehmen | 10.004 | 9.544 |
| Anteil am: | | |
| Ergebnis nach Ertragsteuern | 859 | 898 |
| Gesamtergebnis | 859 | 898 |

(f) Sonstige Finanzanlagen

Die Buchwerte der sonstigen Finanzanlagen stellen sich wie folgt dar:

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Sonstige Beteiligungen | 560 | 560 |
| Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | 22.513 | 635 |
| Sonstige Ausleihungen | 1.196 | 1.204 |
| Der Absicherung dienende Zinsswaps | 7.813 | 5.664 |
| Wertpapiere | 780 | 877 |
| Gesamt | 32.862 | 8.940 |

Die sonstigen Beteiligungen sind grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Aufgrund der geringen Bedeutung dieser Unternehmen hat die Gruppe jedoch beschlossen, den beizulegenden Zeitwert nicht zu bestimmen, und hält eine Darstellung zu Anschaffungskosten für eine angemessene Schätzung des beizulegenden Zeitwerts.

Die Zunahme bei den Ausleihungen an assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen ist größtenteils auf ein Darlehen an das 2025 gegründete Gemeinschaftsunternehmen BIP Mattiellistraße 2-4 Projektentwicklungs GmbH & Co KG zurückzuführen (siehe Anhangangabe 5a).

Weitere Informationen zu den Zinsswaps sind in Anhangangabe 18 zu finden.

(g) Ertragsteuern

Der Steueraufwand einer Periode setzt sich aus laufenden und latenten Steuern zusammen und wird unter Anwendung der Steuergesetze der Länder berechnet, in denen die Tochtergesellschaften der Gruppe tätig sind und ihren steuerpflichtigen Gewinn erzielen. Der anzuwendende Steuersatz ist dem Abschnitt „Konzernsteuersatz“ zu entnehmen.

Aktive latente Steuern werden für alle abzugsfähigen temporären Differenzen zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden in der Konzernbilanz und ihren steuerlichen Wertansätzen, für steuerliche Verlustvorträge und für Steuergutschriften angesetzt, sofern ein zu ihrer Nutzung erforderliches Steuereinkommen in der Zukunft wahrscheinlich zur Verfügung stehen wird. Nicht angesetzte latente Steueransprüche sind am Ende eines jeden Berichtszeitraums neu zu bewerten.

Passive latente Steuern werden für zu versteuernde temporäre Differenzen zwischen den Buchwerten und den Steuerwerten von Vermögenswerten und Schulden angesetzt.

Antizipiert wird in beiden Fällen die erwartete künftige Steuerwirkung, die sich aus der Umkehr der temporären Differenzen bzw. aus der Nutzung der steuerlichen Verlustvorträge oder von Steuergutschriften ergibt.

Aktive und passive latente Steuern werden in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung erfasst, es sei denn, sie beziehen sich auf Posten, die direkt im Eigenkapital oder im sonstigen Ergebnis in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst wurden. Auswirkungen von Steuersatzänderungen werden im Geschäftsjahr der Änderung im Ertragsteueraufwand oder in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Aktive latente Steueransprüche werden mit passiven latenten Steuerverbindlichkeiten saldiert, wenn ein verbindlicher Rechtsanspruch auf Aufrechnung besteht und wenn die latenten Steueransprüche und -verbindlichkeiten sich auf Ertragsteuern beziehen, die von der gleichen Steuerjurisdiktion für entweder dasselbe, oder unterschiedliche Steuersubjekte, die den Ausgleich auf Nettobasis herbeiführen können, erhoben werden.

Bei der Ausschüttung von thesaurierten Gewinnen einzelner Tochtergesellschaften kann es nach den derzeit geltenden länderspezifischen Steuergesetzen und den existierenden Doppelbesteuerungsabkommen zu einer Erhöhung der Steuerbelastung kommen, wofür gegebenenfalls eine passive latente Steuer gebildet wird.

Die Breiteneder Immobilien Parking AG ist Gruppenträger einer steuerlichen Gruppe iSd § 9 KStG, der die wesentlichen österreichischen Gesellschaften angehören. Die steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder werden dem steuerlichen Ergebnis des Gruppenträgers im betreffenden Wirtschaftsjahr zugerechnet. Das daraus auf Ebene des Gruppenträgers resultierende steuerliche Gruppenergebnis ist Basis für die Einkommensermittlung gemäß § 7 Abs 2 KStG.

Gemäß Steuerumlagevereinbarung erfolgt die Verrechnung der Steuerumlagen zwischen dem Gruppenträger und den Gruppenmitgliedern nach der Belastungsmethode („stand alone perspective“). Weist daher ein Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine Steuerumlage in Höhe der fiktiven Steuerbelastung aufgrund des anzuwendenden Steuersatzes (für 2025 in Österreich 23%) an den Gruppenträger abzuführen. Bei einem steuerlichen Verlust merkt der Gruppenträger den überrechneten steuerlichen Verlust als „internen Verlustvortrag“ vor, der mit künftigen positiven steuerlichen Umlagen des Gruppenmitglieds verrechnet wird.

Bilanziell erfasste latente Steuern

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen aktiven und passiven latenten Steuern aufgrund von temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen stellen sich zum Ende des jeweiligen Berichtszeitraums wie folgt dar:

| (in TEUR) | 31.12.2025 | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2024 |
|---|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Aktive latente Steuern | Passive latente Steuern | Aktive latente Steuern | Passive latente Steuern |
| Immaterielle Vermögenswerte | 553 | 10.409 | 562 | 11.194 |
| Sachanlagen | 9.841 | 62.333 | 9.084 | 64.333 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 0 | 2.616 | 0 | 0 |
| Vorräte | 2.611 | 0 | 2.637 | 0 |
| Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer | 51 | 0 | 22 | 0 |
| Sonstige Rückstellungen | 547 | 0 | 505 | 0 |
| Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, Baurechtsverträgen und Konzessionsverträgen | 31.904 | 0 | 34.458 | 0 |
| Sonstige Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten | 76 | 5.517 | 108 | 6.136 |
| Temporäre Differenzen gesamt | 45.583 | 80.875 | 47.376 | 81.663 |
| Verlustvorträge | 5.899 | 0 | 11.977 | 0 |
| Gesamt | 51.482 | 80.875 | 59.353 | 81.663 |
| Saldierung | -48.193 | -48.193 | -55.587 | -55.587 |
| Ansatz Konzernbilanz | 3.289 | 32.682 | 3.766 | 26.076 |

Der Konzern hat alle identifizierten aktiven latenten Steueransprüche aktiviert, soweit es wahrscheinlich ist, dass ausreichendes zu versteuerndes Ergebnis für deren Verwertung verfügbar sein wird bzw. diese mit passiven latenten Steuern verrechnet werden können, sowie alle passiven latenten Steuerverbindlichkeiten berücksichtigt.

Latente Steuerverbindlichkeiten, die sich aus Unterschieden zwischen dem steuerlichen Beteiligungsansatz und dem anteiligen Nettovermögen ergeben (Outside-Basis-Differenzen), wurden für bestimmte Tochterunternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierte Unternehmen nicht angesetzt, da es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht umkehren wird. Der Betrag dieser temporären Differenzen zum 31. Dezember 2025 betrug TEUR 99.636 (2024: TEUR 61.127).

Sämtliche Verlustvorräte waren am jeweiligen Bilanzstichtag unbeschränkt vortragsfähig. Steuerliche Verlustvorräte, die nicht angesetzt wurden, sind von untergeordneter Bedeutung.

Ergebniswirksam erfasste Ertragsteuern

Die ergebniswirksam erfassten Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|----------------------|----------------|---------------|
| Laufende Steuern | -5.944 | -4.786 |
| Latente Steuern | -4.651 | 1.803 |
| Ertragsteuern | -10.595 | -2.983 |

Konzernsteuersatz

Die Steuersätze nach Ländern sind wie folgt:

| in % | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|------------|-------------------|-------------------|
| Österreich | 23,00% | 23,00% |
| Italien | 24,00-27,90% | 24,00-27,90% |
| Kroatien | 10,00-18,00% | 10,00-18,00% |
| Schweiz | 17,84% | 17,84% |
| Slowakei | 15,00-21,00% | 15,00-21,00% |
| Slowenien | 22,00% | 22,00% |
| Serbien | 15,00% | 15,00% |
| Albanien | 0,00% | 0,00% |

Die ausgewiesene effektive Ertragsteuerbelastung des Konzernergebnisses vor Steuern, die sich auf Basis der angewendeten jeweils geltenden tatsächlichen Steuersätze in den einzelnen steuerlichen Jurisdiktionen ergibt, lässt sich im Vergleich zum Steueraufwand, der sich aus der Anwendung des nominellen Steuersatzes der Breiteneder Immobilien Parking AG ergibt, wie folgt überleiten:

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|--|---------------|--------------|
| Ergebnis vor Steuern | 19.777 | 12.779 |
| Steuersatz der Breiteneder Immobilien Parking AG | 23,00% | 23,00% |
| Erwarteter Steueraufwand/-ertrag | 4.549 | 2.939 |
| Abweichende Steuersätze | -365 | 812 |
| Steuersatzänderung | 0 | 12 |
| Steuerfreie Einkünfte | -3.014 | -1.470 |
| Nicht angesetzte latente Steuern auf Verlustvorräte / interne Verlustvorräte in der Gruppe | 5.108 | 68 |
| Permanente Differenzen | 4.317 | 622 |
| Ertragsteuern | 10.595 | 2.983 |

7. Umlaufvermögen

(a) Vorräte

Die Vorräte umfassen einerseits Verbrauchsmaterial, das für die Beschichtung und Versiegelung von Oberflächen sowie für den laufenden Betrieb und die Wartung von Parkhäusern benötigt wird und andererseits Lagerbestände und Verbrauchsmaterialien für den Geschäftsbetrieb des Luxury Boutique-Hotels The Amauris Vienna.

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet.

(b) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und Vermögenswerte

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umfassen:

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 6.748 | 5.645 |
| Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | 3.694 | 2.722 |
| Der Absicherung dienende derivative Instrumente | 478 | 801 |
| Sonstige finanzielle Forderungen und Vermögenswerte | 10.238 | 51.391 |
| Finanzielle Forderungen und Vermögenswerte | 21.158 | 60.559 |
| Geleistete Anzahlungen | 336 | 279 |
| Umsatzsteuerforderungen | 4.683 | 2.761 |
| Sonstige Steuerforderungen | 95 | 263 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 2.876 | 2.268 |
| Sonstige nicht finanzielle Forderungen und Vermögenswerte | 1.510 | 1.058 |
| Nicht finanzielle Forderungen und Vermögenswerte | 9.500 | 6.629 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 30.658 | 67.188 |
| davon | | |
| langfristig | 2.308 | 3.296 |
| kurzfristig | 28.350 | 63.892 |

In den sonstigen finanziellen Forderungen und Vermögenswerten war im Vorjahr eine Forderung in Höhe von TEUR 42.500 aus der gestundeten Zahlung eines Teils der Kapitalerhöhung von nicht beherrschenden Gesellschaftern enthalten, welche im Juli 2025 getilgt wurde.

(c) Wertpapiere

Die Wertpapiere wurden sowohl zur langfristigen, als auch zur kurzfristigen Veranlagung und zur Optimierung des Zinsertrages angeschafft.

(d) Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Kassenbestände. Zahlungsmittel in Fremdwährung werden zum Stichtagskurs umgerechnet. Die so definierten Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bilden die Grundlage für die Geldflussrechnung.

Die folgende Tabelle zeigt die zahlungswirksamen und nicht zahlungswirksamen Veränderungen der Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit:

| (in TEUR) | Anleihen und Schuldschein- darlehen | Sonstige Finanzierungs- verbindlichkeiten | Gesamt |
|---|---|---|----------------|
| Stand zum 1. Jänner 2025 | 304.485 | 409.390 | 713.875 |
| Aufnahme | 25.000 | 67.561 | 92.561 |
| Tilgung | -31.511 | -36.217 | -67.728 |
| Zahlungswirksame Veränderungen | -6.511 | 31.344 | 24.833 |
| Erwerbe | 0 | 26.565 | 26.565 |
| Sonstige | 30 | 2.903 | 2.934 |
| Nicht zahlungswirksame Veränderungen | 30 | 29.469 | 29.499 |
| Stand zum 31. Dezember 2025 | 298.005 | 470.202 | 768.207 |

| (in TEUR) | Anleihen und Schuldschein- darlehen | Sonstige Finanzierungs- verbindlichkeiten | Gesamt |
|---|---|---|----------------|
| Stand zum 1. Jänner 2024 | 268.935 | 405.912 | 674.847 |
| Aufnahme | 85.000 | 20.982 | 105.982 |
| Tilgung | -50.565 | -28.015 | -78.581 |
| Zahlungswirksame Veränderungen | 34.435 | -7.033 | 27.401 |
| Sonstige | 1.116 | 10.511 | 11.627 |
| Nicht zahlungswirksame Veränderungen | 1.116 | 10.511 | 11.627 |
| Stand zum 31. Dezember 2024 | 304.485 | 409.390 | 713.875 |

Der Posten „Sonstige“ enthält hauptsächlich Zugänge bei den Leasing- und Konzessionsverbindlichkeiten sowie bei den Förderdarlehen.

8. Eigenkapital

Das Eigenkapital repräsentiert das nach Abzug aller Schulden verbleibende Vermögen des Konzerns. Es ist in der Konzernbilanz getrennt für die Gesellschafter des Mutterunternehmens und die anderen, nicht beherrschenden Gesellschafter ausgewiesen.

Die Konzernbilanz weist ein Eigenkapital in Höhe von TEUR 452.648 zum 31. Dezember 2025 (2024: TEUR 458.400) aus. Die Veränderungen sind im Einzelnen in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Grundkapital

Das Grundkapital ist zur Gänze einbezahlt und setzt sich aus 1.000.000 (in Worten: einer Million) Nennbetragsaktien mit je EUR 1 Nominale zusammen.

Die Beteiligungsverhältnisse zum 31. Dezember 2025 stellen sich unverändert zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

| | EUR | Anteil in % |
|----------------------------|------------------|-----------------|
| Traso Holding B.V. | 502,705 | 50,2705 |
| JB & B - Beteiligungs GmbH | 192,081 | 19,2081 |
| JB & B - PRIVATSTIFTUNG | 134,172 | 13,4172 |
| B-PRIVATSTIFTUNG | 109,311 | 10,9311 |
| TGP PRIVATSTIFTUNG | 61,731 | 6,1731 |
| Gesamt | 1.000.000 | 100,0000 |

Die Aktionäre haben Anspruch auf die jeweils beschlossene Dividende sowie auf eine Stimme pro Aktie bei der Hauptversammlung des Unternehmens.

Rücklagen und Hybridkapital

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kapitalrücklagen | 150.733 | 150.733 |
| Hybridkapital | 10.500 | 10.500 |
| Gewinnrücklagen | 22.321 | 23.563 |
| Sonstige Rücklagen | 7.121 | 4.464 |
| Währungsumrechnungsrücklage | 466 | 440 |
| Rücklage aus Sicherungsgeschäften | 4.857 | 4.024 |
| Neubewertungsrücklage | 1.798 | 0 |
| Gesamt | 190.675 | 189.260 |

Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklagen blieben im Vergleich zum 31. Dezember 2024 unverändert.

Hybridkapital

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe hat am 8. November 2019 ein nachrangiges, nicht besichertes Mezzanindarlehen über eine Nominale von TEUR 7.000 und einer Verzinsung von 4,5% bis zum 31. Dezember 2026 aufgenommen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein weiteres nachrangiges, nicht besichertes Mezzanindarlehen über eine Nominale von TEUR 3.500 und einer Verzinsung von ebenfalls 4,5% bis zum 31. Dezember 2028 aufgenommen.

Die Mezzanindarlehen werden als Teil des Eigenkapitals ausgewiesen, da diese Instrumente die Kriterien von Eigenkapital nach IAS 32 erfüllen. Es bestehen keine unbedingten Zahlungsverpflichtungen, weil die Darlehen keine Endfälligkeit haben und Zinsen nur bezahlt werden müssen, wenn die Gesellschafter in der Hauptversammlung eine Dividendenauszahlung beschließen oder Zinsen auf allfällige (derzeit nicht vorhandene) andere nachrangige Verbindlichkeiten bezahlt werden. Entsprechend werden auch die zu zahlenden Zinsen als Dividendenzahlung dargestellt.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen enthalten die gesetzliche Rücklage der Breiteneder Immobilien Parking AG sowie die kumulierten Ergebnisvorträge und das Ergebnis nach Ertragsteuern des laufenden Geschäftsjahres, soweit diese den Eigentümern des Mutterunternehmens zuzurechnen sind.

Darüber hinaus werden in den Gewinnrücklagen die Ergebnisse aus Veränderungen der Beteiligungsverhältnisse mit nicht beherrschenden Gesellschaftern ausgewiesen, d.h. die Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile aufgrund der Anteilsänderung angepasst werden, und dem als Gegenleistung erhaltenen oder gezahlten Betrag (abzüglich jener Beträge, die sich auf die Veränderung der sonstigen Rücklagen beziehen).

Im Zuge des Erwerbs der Flexiskin GmbH im Jahr 2022 wurde mit dem nicht beherrschenden Gesellschafter eine Put-Option über den Erwerb des nicht beherrschenden Anteils abgeschlossen. Die Put-Option wird im Konzernabschluss nach der „Partial Recognition Method“ bilanziert. Die daraus resultierende Differenz zwischen dem Anteil am fortgeführten Nettovermögen und des bei bestmöglicher Schätzung bei Ausübung der Option zu zahlenden Betrages wird ebenso in den Gewinnrücklagen in der Zeile „Veränderung von nicht beherrschenden Anteilen“ in der Darstellung der Entwicklung des Konzerneigenkapitals ausgewiesen.

Sonstige Rücklagen

Die sonstigen Rücklagen beinhalten die Währungsumrechnungsrücklage, die Rücklagen aus Sicherungsgeschäften und die Neubewertungsrücklage.

Währungsumrechnungsrücklage

Die Rücklage aus der Währungsumrechnung umfasst alle Fremdwährungsdifferenzen, die sich aus der Umrechnung der Jahresabschlüsse ausländischer Geschäftsbetriebe ergeben.

Rücklage aus Sicherungsgeschäften

Die Rücklage aus Sicherungsgeschäften umfasst den effektiven Teil der kumulierten Nettoveränderungen des beizulegenden Zeitwerts von Sicherungsinstrumenten, die zur Absicherung von Zinssatzänderungen eingesetzt werden.

Neubewertungsrücklage

Zum 31. Dezember 2025 wurden einige Immobilien von „Sachanlagen“ in „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umgegliedert. Die Neubewertungsrücklage zeigt die Differenz zwischen dem Buchwert der Immobilien gemäß IAS 16 bzw. IFRS 16 und ihren beizulegenden Zeitwerten am Tag der Umgliederung, einschließlich der Auswirkungen latenter Steuern auf die Neubewertung.

Nicht beherrschende Anteile

Die nicht beherrschenden Anteile beinhalten den Anteil der konzernfremden Gesellschafter am Eigenkapital und am Gesamtergebnis der Tochtergesellschaften der Breiteneder Immobilien Parking AG. Die nicht beherrschenden Anteile werden zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung als Anteil am Nettovermögen (Eigenkapital) der jeweiligen Gesellschaft bzw. Geschäftseinheit bilanziert und unter Berücksichtigung von Ergebnisanteilen, ausbezahlten Dividenden sowie Kapitalein- und -auszahlungen fortgeschrieben.

Die folgende Tabelle zeigt die zusammengefasste Finanzinformation der Best in Parking AG und ihrer Tochterunternehmen, die (neben einigen nicht bedeutenden nicht beherrschenden Anteilseignern bei Tochterunternehmen) mit MEIF 7 BIP Holdings S.à r.l. einen wesentlichen nicht beherrschenden Anteilseigner hat, der seit 17. Juli 2023 43% der Anteile hält:

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | 921.384 | 879.705 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 130.701 | 170.976 |
| Langfristige Schulden | -382.114 | -374.378 |
| Kurzfristige Schulden | -75.131 | -62.668 |
| Nettovermögen (100%) | 594.840 | 613.636 |
| Buchwerte der nicht beherrschenden Anteile | 260.973 | 268.140 |
| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
| Umsatzerlöse | 137.477 | 133.513 |
| Ergebnis nach Ertragsteuern | 23.466 | 26.865 |
| Davon entfallen auf nicht beherrschende Anteile | 10.404 | 11.539 |
| Gesamtergebnis | 30.864 | 25.320 |
| Davon entfallen auf nicht beherrschende Anteile | 14.446 | 10.879 |
| Bezahlte Dividende an nicht beherrschende Anteile | 21.764 | 15.410 |
| Veränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 1.294 | 27.640 |

Der Einstieg des nicht beherrschenden Anteilseigners MEIF 7 BIP Holdings S.à r.l. in die Best in Parking AG erfolgte über eine Kapitalerhöhung von in Summe TEUR 301.000, wovon TEUR 42.500 im Geschäftsjahr 2024 und TEUR 42.500 im Geschäftsjahr 2025 bezahlt wurden. Die Breiteneder Immobilien Parking AG behält mit einer Stimmrechtsmehrheit von 57% und unter Berücksichtigung der im Shareholder Agreement vereinbarten Grundsätze der Zusammenarbeit zwischen den beiden Gesellschaftern im Hinblick auf die Betriebs- und Finanzierungspolitik weiterhin die Beherrschung über die Best in Parking AG.

Sonstiges Ergebnis der Konzern-Gesamtergebnisrechnung

Das sonstige Ergebnis beinhaltet die Effekte aus der Währungsumrechnung verbundener Unternehmen in der Schweiz, Serbien und Albanien, Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts von der Absicherung dienenden Zinsswaps sowie das Neubewertungsergebnis aus der Umgliederung von Immobilien in die Kategorie der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien gemäß IAS 40 einschließlich der entsprechenden Steuereffekte.

9. Finanzierungsverbindlichkeiten

Finanzierungsverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Dieser Betrag errechnet sich im Wesentlichen aus dem ursprünglich gezahlten Nominalbetrag abzüglich der Kapitalrückzahlungen. Der Erstantritt erfolgt zum beizulegenden Zeitwert abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Ist der Rückzahlungsbetrag niedriger oder höher, so wird auf diesen nach der Effektivzinssatzmethode zu- oder abgeschrieben.

Die Finanzierungsverbindlichkeiten der Gruppe stellen sich wie folgt dar:

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Anleihen | 131.746 | 151.417 |
| Schuldscheindarlehen | 166.259 | 153.068 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 297.302 | 229.309 |
| Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen | 77.815 | 85.730 |
| Verbindlichkeiten aus Baurechtsverträgen | 18.140 | 18.189 |
| Verbindlichkeiten aus Konzessionsverträgen | 54.629 | 56.064 |
| Förderdarlehen | 21.867 | 19.638 |
| Sonstige Darlehen | 449 | 460 |
| Gesamt | 768.207 | 713.875 |
| davon | | |
| langfristig | 687.465 | 644.925 |
| kurzfristig | 80.742 | 68.950 |

Zu Informationen hinsichtlich fixer und variabler Verzinsung einschließlich der Effekte aus Zinssicherung siehe Anhangangabe 18.

Anleihen

Zum 31. Dezember 2025 bestehen Verbindlichkeiten aus zwei Anleihen mit folgenden Konditionen:

| | 31. Dezember 2025 |
|---|-----------------------------------|
| Nominale (in EUR) | 50.000.000 |
| Laufzeit | 2018–2028 |
| Stückelung (in EUR) | 1.000 |
| Nominalverzinsung | 3,500% p.a. |
| Kupon | 3. Juli jährlich |
| Tilgung | 3. Juli 2028 endfällig zu 100% |
| ISIN | AT0000A21LA8 |
| Buchwert 31. Dezember 2025 inkl. Stückzinsen (in EUR) | 50.712.728 |

| | 31. Dezember 2025 |
|---|-----------------------------------|
| Nominale (in EUR) | 80.000.000 |
| Laufzeit | 2024–2030 |
| Stückelung (in EUR) | 1.000 |
| Nominalverzinsung | 4,875% p.a. |
| Kupon | 8. Juli jährlich |
| Tilgung | 8. Juli 2030 endfällig zu 100% |
| ISIN | AT0000A3DGB3 |
| Buchwert 31. Dezember 2025 inkl. Stückzinsen (in EUR) | 81.033.352 |

Am 27. Juni 2025 wurde die 2018-Schuldverschreibung (ISIN AT0000A21LB6) mit einem Nominale von TEUR 19.546 planmäßig zurückgezahlt.

Schuldscheindarlehen

Die Schuldscheindarlehen (SSD) zum 31. Dezember 2025 setzen sich aus Transaktionen mit institutionellen Investoren zusammen, die zwischen 2016 und 2025 abgeschlossen wurden. Es handelt sich dabei größtenteils um während der Laufzeit tilgende Darlehen. Die durchschnittliche restliche Kapitalbindungsdauer der Schuldscheindarlehen beträgt 5,1 Jahre (2024: 5,3 Jahre).

Im Jahr 2025 wurden neue Schuldscheindarlehen in Höhe von TEUR 25.000 (2024: TEUR 5.000) aufgenommen und ein Betrag in Höhe von TEUR 11.965 (2024: TEUR 26.111) getilgt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten resultiert im Wesentlichen aus Darlehen zur Finanzierung neuer Projekte in Österreich, Italien und Kroatien (siehe auch Anhangangabe 5).

Financial Covenants

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen, Schuldscheindarlehen und teilweise auch Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten inkludieren marktübliche Verpflichtungen zur Einhaltung von bestimmten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) seitens des Kreditnehmers.

Zum 31. Dezember 2025 unterliegen Bankfinanzierungen mit einer nominellen Restschuld in Höhe von TEUR 94.359 (2024: TEUR 103.134) Financial Covenants. Es handelt sich dabei um Objektfinanzierungen, wobei die betreffenden Kennzahlen üblicherweise Schuldendienstdeckungsgrad (DSCR, EBITDA/Schuldendienst), Zinsdienstdeckungsgrad (ISCR, EBITDA/Zinsaufwand) und Loan to Value (LTV, Darlehenshöhe/beizulegender Zeitwert des finanzierten Objektes) darstellen. Die folgende Tabelle zeigt die Bandbreite der zur Anwendung kommenden Financial Covenants:

| | |
|-----------------|-----------------|
| DSCR mindestens | 110,00%–115,00% |
| ISCR mindestens | 115,00%–170,00% |
| LTV maximal | 52,00%–85,00% |

Für die Anleihen und Schuldscheindarlehen gilt die Einhaltung folgender Finanzkennzahl, die auf Ebene der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe berechnet wird, wobei die Vermögenswerte mit den beizulegenden Zeitwerten berücksichtigt werden:

| | |
|---|---------|
| Unbelastetes Vermögen zu unbesicherten Verbindlichkeiten mindestens | 150,00% |
|---|---------|

Die Finanzkennzahlen werden auf Basis der nominellen Restschuld ermittelt und deren Einhaltung wird regelmäßig überwacht. Der vertraglich festgelegte Überprüfungszeitpunkt ist gewöhnlich der 31. Dezember. Im Fall der Nichteinhaltung einzelner Covenants sind die Kreditgeber berechtigt, den Kredit vorzeitig fällig zu stellen, teilweise Rückzahlung zu verlangen oder, im Fall der Anleihen und Schuldscheindarlehen, bloß eine Erhöhung des Zinssatzes, beziehungsweise hinsichtlich der Anleihen, auch eine Dividendensperre zur Anwendung zu bringen. 2025 wurden alle Covenants eingehalten und auch in 2024 kam es zu keinen derartigen Sanktionen seitens der Kreditgeber.

Förderdarlehen

Bei den Förderdarlehen handelt es sich um langfristige zinslose Darlehen der Stadt Wien im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb von Park & Ride Anlagen, deren Tilgung vom Erreichen vereinbarter Umsatzgrenzen abhängt, sowie „Wohnsammelgaragen“ („Volksgaragen“), die entweder umsatzabhängig oder in gleichen Tilgungsraten, nach einem tilgungsfreien Zeitraum von fünf Jahren, über 40 bis 45 Jahre rückgeführt, werden. Die Förderdarlehen werden zum Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert (Fair Value) unter Abzug des Zinsvorteils gemäß IAS 20 angesetzt und danach unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Der Zinsvorteil ermittelt sich aus der Differenz zwischen dem zugeflossenen Darlehen und dem Barwert der geschätzten künftigen Zahlungen, die mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz im Zeitpunkt der Zuzahlung diskontiert werden. Der Zinsvorteil wird als Investitionszuschuss behandelt und direkt von den Anschaffungskosten der jeweiligen Garagen, die im Sachanlagevermögen erfasst sind, abgezogen. Er wird daher

über die Nutzungsdauer der jeweiligen Garage erfolgswirksam erfasst, indem sich die Abschreibungen entsprechend reduzieren (siehe Anhangangabe 6). Die Veränderung der Buchwerte der Förderdarlehen gegenüber dem Vorjahr resultiert vorwiegend aus Aufzinsungseffekten sowie Änderungen der Schätzungen der variablen Zahlungen. Der Nominalwert der Förderdarlehen beträgt zum 31. Dezember 2025 TEUR 49.256 (2024: TEUR 49.885).

Verbindlichkeiten aus Leasing- und Baurechtsverträgen

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe mietet und least vor allem Garagen, Lagerhallen und Büroflächen, die für den operativen Betrieb notwendig sind, sowie Baurechte gegen einmalige oder wiederkehrende Mietzahlungen.

Leasingverhältnisse werden zu dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand dem Konzern zur Nutzung zur Verfügung steht, als Nutzungsrecht und entsprechende Verbindlichkeit aus Leasingverträgen bilanziert (siehe auch Anhangangabe 6b).

Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten werden mit dem Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen bewertet.

Grundsätzlich wird mit dem impliziten Zinssatz, der dem Leasingverhältnis zugrunde liegt, abgezinst, sofern dieser bestimmbar ist. Andernfalls erfolgt eine Abzinsung mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers, d.h. dem Zinssatz, den ein Leasingnehmer für vergleichbare Transaktionen zahlen müsste.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse von Büroausstattungen sowie Fahrzeugen und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, werden nicht in der Bilanz, sondern im Aufwand erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten.

Die Aufwendungen für Leasingverträge, die nicht in den Leasingverbindlichkeiten erfasst sind, stellen sich wie folgt dar:

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|--|-------|-------|
| Aufwendungen für variable Leasingzahlungen | 1.221 | 1.228 |
| Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse | 852 | 771 |
| Aufwendungen für Leasingverhältnisse von Vermögenswerten von geringem Wert | 516 | 548 |

Eine Reihe von Leasingverträgen der Gruppe enthalten Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe hat die zugrunde liegenden Verlängerungs- und Kündigungsoptionen abgewogen und diese entsprechend berücksichtigt. Die hierzu getroffenen Annahmen können künftig von den ursprünglichen Einschätzungen abweichen und zu Auswirkungen auf die Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten führen.

Die Gruppe hat mehrere Mietverträge für Parkhäuser abgeschlossen, die variable Zahlungen auf der Grundlage der Einnahmen aus der Parkraumbewirtschaftung enthalten.

Darüber hinaus wurden Leasingkomponenten getrennt von den Nichtleasingkomponenten (z.B. Betriebskosten) des Vertrags bilanziert.

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverbindlichkeiten betragen in 2025 TEUR 11.006 (2024: TEUR 11.464).

Verbindlichkeiten aus Konzessionsverträgen

Die Bilanzierung und Bewertung von Verbindlichkeiten aus Konzessionsvereinbarungen ist in Anhangangabe 6d beschrieben.

10. Kurzfristige Rückstellungen

Rückstellungen werden mit dem Barwert des erwarteten Erfüllungsbetrags gebildet, sofern der Konzern gegenüber Dritten eine Verpflichtung aus einem vergangenen Ereignis hat. Dabei kommt jener Wert zur Anwendung, der zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses nach bester Schätzung ermittelt wird. Die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtung erforderlichen Höhe ist der Betrag, den das Unternehmen bei vernünftiger Betrachtung zur Erfüllung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag oder zur Übertragung der Verpflichtung auf einen Dritten zahlen müsste.

Im Geschäftsjahr 2025 setzten sich die kurzfristigen Rückstellungen wie im Jahr 2024 im Wesentlichen aus Rückstellungen für Wartungskosten für das Konzessionsvermögen und für Beratungskosten zusammen. Am Ende der Laufzeit der Konzessionsverträge geht das Eigentum des Konzessionsvermögens auf den Konzessionsgeber über. Entsprechend besteht die faktische Verpflichtung, das Vermögen in einwandfreiem Zustand zu erhalten.

11. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten

Kurzfristige Verbindlichkeiten werden im Regelfall mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen | 574 | 255 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 12.208 | 6.351 |
| Derivate des Handelsbestands | 0 | 419 |
| Der Absicherung dienende Derivate | 216 | 290 |
| Sonstige | 7.627 | 7.781 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten | 20.625 | 15.096 |
| Sonstige Steuern und Abgaben | 5.358 | 5.318 |
| Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern | 2.408 | 2.008 |
| Erhaltene Anzahlungen | 146 | 264 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 5.157 | 4.154 |
| Nicht finanzielle Verbindlichkeiten | 13.069 | 11.744 |
| Gesamt | 33.694 | 26.840 |
| davon | | |
| langfristig | 727 | 294 |
| kurzfristig | 32.967 | 26.546 |

Zum 31. Dezember 2025 sind in den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Verbindlichkeiten aus dem Erwerb von Sachanlagen in Höhe von TEUR 8.487 enthalten (2024: TEUR 3.856).

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten eine Verbindlichkeit aus einer Put-Option in Höhe von TEUR 1.352 (2024: TEUR 1.776) gegenüber dem nicht beherrschenden Gesellschafter der Flexiskin GmbH (siehe Anhangangabe 18c).

12. Umsatzerlöse

Die Gruppe ist hauptsächlich im Bereich Parkraumbewirtschaftung tätig und erbringt damit verbundene Mobilitäts- und digitale Dienstleistungen. Die Umsatzerlöse im Jahr 2025 betrafen vor allem den Geschäftsbereich Parkraum- und Mobilitätslösungen. Obwohl sich der Großteil der Projekte des Geschäftsbereichs Immobilien noch in Entwicklung befindet, konnten mit dem Erwerb des Bürogebäudes Sky Office die Umsatzerlöse aus Immobilienbewirtschaftung deutlich gesteigert werden. Die Umsatzerlöse enthalten alle Erträge, die aus der typischen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultieren.

Die Umsatzerlöse nach Art des Umsatzes verteilen sich wie folgt:

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Parkraumbewirtschaftung | 119.992 | 114.564 |
| Kurzparkter | 90.675 | 84.920 |
| Vertragsparkter | 27.056 | 27.757 |
| Betriebsführung | 2.261 | 1.887 |
| Immobilienbewirtschaftung | 7.261 | 3.213 |
| Digital Services | 5.509 | 3.791 |
| Gebäudetechnologie | 5.325 | 4.120 |
| Hotelbewirtschaftung | 9.854 | 8.960 |
| Übrige | 5.845 | 9.761 |
| Umsatzerlöse | 153.786 | 144.409 |

Umsätze mit Kurzparkern umfassen die kurzzeitige Überlassung von Parkflächen an Kunden. Die Einnahmen werden erfasst, wenn und solange der Parkplatz genutzt wird. Da der Parkplatz in den meisten Fällen für weniger als einen Tag genutzt wird und das Ende der Dienstleistung mit dem Zeitpunkt der Zahlung zusammenfällt, werden die Einnahmen aus Kurzzeitparkern zu diesem Zeitpunkt erfasst.

Umsätze mit Vertragsparkern werden durch Mietverhältnisse mit Kunden realisiert, die dem Kunden das Recht gewähren, die Parkfläche für einen gewissen Zeitraum für eine zuvor vertraglich vereinbarte Vergütung zu nutzen. Dies umfasst in der Regel jeden verfügbaren Platz und nicht einen bestimmten Parkplatz innerhalb der Parkfläche. In manchen Fällen gewähren die Verträge den Kunden jedoch das Recht, einen konkreten Parkplatz zu nutzen, welche dann in den Anwendungsbereich des IFRS 16 fallen. Die Höhe dieser Umsatzerlöse ist nicht wesentlich. Die Einnahmen aus diesen Verträgen werden monatlich, vierteljährlich oder jährlich in Rechnung gestellt und zeitanteilig für diese Zeiträume erfasst.

Umsätze aus der Betriebsführung werden im Zusammenhang mit der Erbringung von Managementleistungen wie Instandhaltung, Überwachung, Gebühreinsammlung usw. für Fremdparkflächen erzielt, für die eine feste monatliche Gebühr erhoben wird. Umsätze aus der Betriebsführung werden anteilig für bestimmte Zeiträume erfasst, wenn die Kunden den Nutzen aus der Dienstleistung ziehen und gleichzeitig die Dienstleistung während der Erbringung in Anspruch nehmen.

Umsatzerlöse aus der Parkraumbewirtschaftung werden nach den Grundsätzen von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden unter Anwendung des 5-Stufen-Modells erfasst.

Die Umsätze aus der Immobilienbewirtschaftung beinhalten Erlöse aus Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, insbesondere aus der Vermietung von Büroflächen, sowie aus der Vermietung von Geschäftsflächen, die überwiegend an Garagen sowie teilweise an sonstige Immobilien angeschlossen sind und Pachterlöse aus einer von einem Gemeinschaftsunternehmen betriebenen Garage. Die Umsatzerlöse werden nach den Grundsätzen von IFRS 16 Leasing für Operating-Leasingverhältnisse aus Sicht des Leasinggebers linear über die Laufzeit des Vertrags erfasst.

Die Umsatzerlöse aus Digital Solutions stammen im Wesentlichen aus Softwarelösungen und IT-Beratungsleistungen, einschließlich Park- und Ticketingsystemen sowie Besucher- und Kontrollmanagementlösungen.

Die Umsatzerlöse aus Gebäudetechnologien umfassen Erlöse aus dem Bereich hochwertiger Beschichtungs- und Versiegelungstechnologien von Oberflächen, insbesondere in Parkgaragen und auf Brücken. Diese patentierten Oberflächenschutzsysteme gewährleisten Langlebigkeit, nahtlose Anwendung und Widerstandsfähigkeit gegenüber Umwelteinflüssen und leisten somit einen wesentlichen Beitrag zur Lebensdauer von Infrastrukturen.

Die Umsätze im Bereich Hotelbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen aus Umsätzen aus der Zimmervermietung sowie aus ergänzenden Gastronomieleistungen zusammen.

Übrige Umsätze beinhalten Erlöse aus der Vermietung von Werbeflächen sowie aus dem Verkauf von Garageneinheiten, Parkraumrechten und -optionen.

Umsatzerlöse aus Digital Solutions, Gebäudetechnologien, Hotelbewirtschaftung sowie Übrige Umsätze werden nach den Grundsätzen von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden unter Anwendung des 5-Stufen-Modells erfasst.

Der Anstieg der Umsätze aus Parkraumbewirtschaftung ist auf Indexierungsanpassungen und Preiserhöhungen, zusätzliche Standorte (selbst entwickelte und erworbene Standorte) und die insgesamt höhere Auslastung der Parkflächen des Konzerns zurückzuführen. Die Erlöse aus Digital Services und Gebäudetechnologien erhöhten sich infolge einer gestiegenen Auftragslage in diesen Bereichen. Auch die Umsätze aus der Hotelbewirtschaftung lagen im Berichtsjahr über dem Vorjahresniveau.

Die EBITDA-Marge (EBITDA / Umsatzerlöse) beträgt für das Geschäftsjahr 2025 48,69% (2024: 47,58%).

Die Umsatzerlöse nach Regionen verteilen sich wie folgt:

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|---------------|----------------|----------------|
| Österreich | 72.420 | 67.428 |
| Italien | 53.392 | 53.689 |
| Kroatien | 23.402 | 19.033 |
| Slowenien | 2.090 | 1.906 |
| Slowakei | 1.327 | 1.411 |
| Schweiz | 960 | 892 |
| Serbien | 195 | 51 |
| Gesamt | 153.786 | 144.410 |

Die Umsatzerlöse nach Geschäftsbereichen verteilen sich wie folgt:

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Teilkonzern Best in Parking AG | 136.661 | 132.650 |
| Teilkonzern RE&RED GmbH | 16.596 | 11.504 |
| Sonstige ¹⁾ | 529 | 255 |
| Gesamt | 153.786 | 144.409 |

¹⁾ Die Position Sonstige enthält Umsatzerlöse der Holding sowie des Teilkonzerns Javne garaže d.o.o. Novi Sad.

13. Sonstige betriebliche Erträge

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|------------------------------|--------------|--------------|
| Aktiviertete Eigenleistungen | 1.485 | 804 |
| Sonstige Übrige | 3.288 | 2.081 |
| Gesamt | 4.773 | 2.885 |

Aktiviertete Eigenleistungen betreffen Renovierungs- und Umbaumaßnahmen in einzelnen Garagen, die durch die Tochtergesellschaft Flexiskin GmbH durchgeführt wurden, sowie die Entwicklung und Implementierung unternehmensinterner digitaler Lösungen durch die Tochtergesellschaft RAO d.o.o.

Ertragsbezogene Zuwendungen der öffentlichen Hand sind gemäß IAS 20.29 in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten. In den Geschäftsjahren 2025 und 2024 erhielt der Konzern Zuschüsse von untergeordneter Bedeutung.

14. Materialaufwand, bezogene Leistungen und sonstige betriebliche Aufwendungen

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Miet- und Pachtaufwand | 1.221 | 1.228 |
| Betriebskosten | 10.687 | 8.395 |
| Instandhaltung, Wartung und Reparatur | 11.178 | 11.129 |
| Baurechts- und Konzessionsentgelt | 1.770 | 1.557 |
| Sonstige bezogene Leistungen | 4.154 | 4.136 |
| Materialaufwand und bezogene Leistungen | 29.010 | 26.445 |
| Rechts- und Beratungsaufwand | 3.879 | 3.749 |
| Provisionen und Bankspesen | 3.232 | 3.225 |
| Miet- und Pachtaufwand Büro und Sonstige | 1.368 | 1.318 |
| Steuern und Gebühren | 4.261 | 3.491 |
| Sonstige Übrige | 6.627 | 6.761 |
| Sonstiger betrieblicher Aufwand | 19.367 | 18.544 |
| Gesamt | 48.377 | 44.989 |

15. Personalaufwand

Der Personalaufwand der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe setzt sich wie folgt zusammen:

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|---|---------------|---------------|
| Bruttogehälter | 17.856 | 17.216 |
| Bruttolöhne | 8.606 | 8.115 |
| Aufwendungen für Abfertigungen | 263 | 362 |
| Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge | 8.032 | 5.804 |
| Sonstige Sozialaufwendungen | 554 | 2.101 |
| Gesamt | 35.311 | 33.598 |

Die durchschnittliche Anzahl der Vollzeitäquivalente stellt sich wie folgt dar:

| (Vollzeitäquivalente) | 2025 | 2024 |
|-----------------------|------------|------------|
| Arbeiter | 247 | 254 |
| Angestellte | 279 | 302 |
| Gesamt | 526 | 556 |

16. Finanzerträge

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Zinserträge | 2.562 | 4.108 |
| Sonstige Finanzerträge | 1.212 | 2.069 |
| Summe Finanzerträge | 3.774 | 6.177 |

Der Rückgang der Zinserträge ist vorwiegend auf geringere Zinserträge aus Bankguthaben infolge des geringeren Veranlagungsvolumens und sinkender Zinssätze zurückzuführen.

Der Rückgang bei den sonstigen Finanzerträgen resultiert hauptsächlich aus der geringeren Kompensationszahlung von MEIF 7 BIP Holdings S.à r.l. für den gestundeten Teil der Kapitaleinlage, deren letzte Tranche in Höhe von TEUR 42.500 am 17. Juli 2025 beglichen wurde.

17. Finanzaufwendungen

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|--|---------------|---------------|
| Zinsaufwand Anleihen | 6.175 | 4.972 |
| Zinsaufwand Schuldscheindarlehen | 6.895 | 8.363 |
| Zinsaufwand Zinsswaps Handelsbestand | 418 | 187 |
| Zinsertrag Zinsswaps Sicherungsinstrumente | -756 | -2.279 |
| Zinsaufwand Bankdarlehen | 8.291 | 9.257 |
| Zinsaufwand Konzession | 2.542 | 2.607 |
| Zinsaufwand Förderdarlehen | 2.861 | 629 |
| Zinsaufwand Baurecht | 768 | 760 |
| Zinsaufwand Leasing | 2.536 | 2.820 |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere | 37 | 58 |
| Aktivierete Fremdkapitalkosten gemäß IAS 23 | -52 | -75 |
| Sonstige Finanzaufwendungen | 239 | 100 |
| Summe Finanzaufwendungen | 29.954 | 27.399 |

Der Anstieg der (unbaren) Zinsaufwendungen für Förderdarlehen resultiert in erster Linie aus geänderten Schätzungen der variablen Zahlungen, die zu einer höheren Anpassung im Jahr 2025 führten.

Im Zuge der Anwendung von IAS 23 wurde ein Finanzierungskostensatz von 3,00% (2024: zwischen 3,00% und 6,60%) verwendet.

Die Finanzerträge in Höhe von TEUR 3.774 (2024: TEUR 6.177) abzüglich der Finanzaufwendungen in Höhe von TEUR 29.954 (2024: TEUR 27.399) ergeben ein negatives Finanzergebnis von TEUR 26.180 (2024: TEUR 21.222).

18. Angaben zu Finanzinstrumenten

Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten

Finanzinstrumente umfassen finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten und werden für die Bilanzierung in unterschiedliche Kategorien eingestuft, welche die Methode der Folgebewertung und damit auch die Arten der daraus entstehenden Erträge und Aufwendungen festlegen. Die folgenden Tabellen zeigen die Zuordnung der Finanzinstrumente der Gruppe zu den einzelnen Bewertungskategorien sowie die Erträge und Aufwendungen, die sich aus den verschiedenen Kategorien ergeben. Finanzinstrumente werden zum Erfüllungstag bilanziert.

Zu den finanziellen Vermögenswerten der Gruppe gehören sonstige Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte (mit Ausnahme bestimmter Posten, die keine Finanzinstrumente darstellen, wie Forderungen aus Steuern und Abgaben), Wertpapiere, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie derivative Finanzinstrumente mit positivem Marktwert.

Finanzielle Vermögenswerte werden wie folgt klassifiziert und bewertet:

| Kategorie | |
|---|---|
| Zu fortgeführten Anschaffungskosten | Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen, Sonstige finanzielle Forderungen, Wertpapiere, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente |
| Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Wertpapiere, Derivate des Handelsbestands |
| Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert – Cashflow-Hedges | Der Absicherung dienende Zinsswaps |

Finanzielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Zahlungsströme zu halten.

- Die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswertes führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Zahlungsströmen, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, alle sonstigen finanziellen Forderungen sowie Wertpapiere, die oben beschriebenes Geschäftsmodell erfüllen, werden dieser Kategorie zugeordnet. Auch Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, wie Festgelder, fallen unter diese Bewertungskategorie.

Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, sind am Ende jedes Berichtszeitraums auf Wertminderung zu überprüfen. Das Wertminderungsmodell in IFRS 9 basiert auf der Prämisse, erwartete Kreditverluste abzubilden. Aufgrund der Geschäftstätigkeit des Konzerns sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen unwesentlich und entsprechend erachtet die Gruppe diese in Hinblick auf einen potenziellen Wertminderungsbedarf als unwesentlich.

Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet werden, werden bei ihrem Ansatz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, wobei die Transaktionskosten als Aufwand erfasst werden.

Finanzielle Vermögenswerte werden ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus den finanziellen Vermögenswerten erloschen sind oder übertragen wurden und die Gruppe im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am finanziellen Vermögenswert verbunden sind, übertragen hat.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der Gruppe umfassen verzinsliche Finanzierungsverbindlichkeiten, einschließlich Leasingverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sonstige Verbindlichkeiten (mit Ausnahme bestimmter Posten, die keine Finanzinstrumente darstellen, wie Steuern und sonstige Abgaben) und derivative Finanzinstrumente mit negativem Marktwert.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden wie folgt klassifiziert und bewertet:

| Kategorie | |
|---|--|
| Zu fortgeführten Anschaffungskosten | Finanzierungsverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten |
| Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Derivate des Handelsbestands, Verbindlichkeit aus der Put-Option nicht beherrschender Anteile |
| Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert – Cashflow-Hedges | Der Absicherung dienende Zinsswaps |

Die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Verbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert erfasst, Transaktionskosten werden im Aufwand erfasst. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten werden bei der erstmaligen Erfassung mit ihrem beizulegenden Zeitwert nach Abzug der Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden die finanziellen Verbindlichkeiten entweder zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die folgende Tabelle zeigt, welchen Bewertungskategorien die in der Konzernbilanz erfassten finanziellen Vermögenswerte zugeordnet sind:

| (in TEUR) | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert – Cashflow-Hedges | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten | Gesamt |
|---|---|--|---|----------------|
| | Buchwerte zum 31. Dezember 2025 | | | |
| Sonstige Finanzanlagen | 7.813 | 275 | 24.774 | 32.862 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 478 | 0 | 20.680 | 21.158 |
| Wertpapiere | 0 | 986 | 0 | 986 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 0 | 0 | 134.336 | 134.336 |
| Gesamt | 8.291 | 1.261 | 179.790 | 189.342 |

| | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert – Cashflow-Hedges | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten | Gesamt |
|---|--|--|--|----------------|
| (in TEUR) | Buchwerte zum 31. Dezember 2024 | | | |
| Sonstige Finanzanlagen | 5.664 | 0 | 2.400 | 8.064 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen | 801 | 0 | 59.758 | 60.559 |
| Wertpapiere | 0 | 1.846 | 0 | 1.846 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 0 | 0 | 164.120 | 164.120 |
| Gesamt | 6.465 | 1.846 | 226.278 | 234.589 |

Die folgende Tabelle zeigt, welchen Bewertungskategorien die in der Konzernbilanz erfassten finanziellen Verbindlichkeiten zugeordnet sind:

| | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert – Cashflow-Hedges | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten | Gesamt |
|---|--|--|--|----------------|
| (in TEUR) | Buchwerte zum 31. Dezember 2025 | | | |
| Finanzierungsverbindlichkeiten | 0 | 0 | 768.207 | 768.207 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten ¹⁾ | 216 | 0 | 19.057 | 19.273 |
| Gesamt | 216 | 0 | 787.264 | 787.480 |

| | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert – Cashflow-Hedges | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten | Gesamt |
|---|--|--|--|----------------|
| (in TEUR) | Buchwerte zum 31. Dezember 2024 | | | |
| Finanzierungsverbindlichkeiten | 0 | 0 | 713.875 | 713.875 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten ¹⁾ | 290 | 419 | 12.611 | 13.320 |
| Gesamt | 290 | 419 | 726.486 | 727.195 |

¹⁾ Nicht in dieser Tabelle enthalten ist die Verbindlichkeit aus der Put-Option von Flexiskin, deren Bewertungsergebnis in der Eigenkapitalposition „Gewinnrücklagen“ ausgewiesen wird (siehe Anhangangabe 8).

Die folgende Tabelle zeigt die Arten von Erträgen und Aufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten entsprechend der zugrunde liegenden Bewertungskategorie, die in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung oder der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen werden:

| | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert – Cashflow-Hedges | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten | Gesamt |
|--------------------------------|--|--|--|---------------|
| (in TEUR) | 2025 | | | |
| Zinsen ¹⁾ | 0 | 0 | 2.562 | 2.562 |
| Zeitwert-/Buchwertanpassungen | 1.826 | -37 | -52 | 1.737 |
| davon Wertminderungen | 0 | 0 | -52 | -52 |
| Sonstige Gewinne oder Verluste | 0 | 178 | 526 | 704 |
| Nettogewinn/-verlust | 1.826 | 141 | 3.036 | 5.003 |

| (in TEUR) | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert – Cashflow-Hedges | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten | Gesamt |
|--------------------------------|---|--|---|--------------|
| | 2024 | | | |
| Zinsen ¹⁾ | 0 | 0 | 4.108 | 4.108 |
| Zeitwert-/Buchwertanpassungen | -1.876 | 99 | -30 | -1.807 |
| davon Wertminderungen | 0 | 0 | -30 | -30 |
| Sonstige Gewinne oder Verluste | 0 | 139 | 1.495 | 1.634 |
| Nettogewinn/-verlust | -1.876 | 238 | 5.573 | 3.935 |

¹⁾ Das Zinsergebnis aus zur Absicherung dienenden Zinsswaps wird als Zinsen aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten gezeigt.

Die folgende Tabelle zeigt die Arten von Erträgen und Aufwendungen aus finanziellen Verbindlichkeiten entsprechend der zugrunde liegenden Bewertungskategorie, die in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung oder der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen werden:

| (in TEUR) | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert – Cashflow-Hedges | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten | Gesamt |
|---------------------------------|---|--|---|----------------|
| | 2025 | | | |
| Zinsen ¹⁾ | 0 | -418 | -29.268 | -29.686 |
| Zeitwert- / Buchwertanpassungen | 73 | 419 | 0 | 492 |
| Sonstige Gewinne und Verluste | 0 | 0 | 29 | 29 |
| Nettogewinn / -verlust | 73 | 1 | -29.239 | -29.165 |

| (in TEUR) | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert – Cashflow-Hedges | Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert | Zu fortgeführten Anschaffungs- kosten | Gesamt |
|---------------------------------|---|--|---|----------------|
| | 2024 | | | |
| Zinsen ¹⁾ | 0 | -187 | -27.070 | -27.257 |
| Zeitwert- / Buchwertanpassungen | -47 | 264 | 0 | 217 |
| Sonstige Gewinne und Verluste | 0 | 0 | -71 | -71 |
| Nettogewinn / -verlust | -47 | 77 | -27.141 | -27.111 |

¹⁾ Das Zinsergebnis aus zur Absicherung dienenden Zinsswaps wird als Zinsen aus zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Verbindlichkeiten gezeigt.

Derivative Finanzinstrumente

An derivativen Finanzinstrumenten werden in der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe normalerweise nur Zinsswaps zur Absicherung des Zinsrisikos eingesetzt. Die für die Bestimmung von Marktwerten erforderliche Interpretation von Marktinformationen verlangt mitunter subjektive Beurteilungen zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Entsprechend können die hier angeführten Werte von den später am Markt realisierten Werten abweichen.

Die folgende Tabelle gibt die Detaildaten der Zinsswaps wieder, mit denen variabel verzinsten langfristige Darlehen gegen Zinserhöhungen abgesichert werden (Cashflow-Hedges). Derivative Finanzinstrumente, die nicht als Absicherungsinstrumente fungieren, werden als „Handelsbestand“ dargestellt. Per 31. Dezember 2025 waren keine derartigen derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

Die Zinsswaps haben Restlaufzeiten zwischen 2 und 25 Jahren. Die Marktwerte der Zinsswaps werden von Banken ermittelt und stellen sich zu den jeweiligen Stichtagen wie folgt dar:

Zinsswaps 2025

| Finanzinstrument | Laufzeit bis | Währung | Referenzwert (in TEUR) | Marktwert (in TEUR) |
|-------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Zinsswap – CF-Hedge | 2031 | EUR | 9.488 | 652 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2031 | EUR | 2.100 | 153 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2031 | EUR | 1.000 | 73 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2031 | EUR | 8.094 | 364 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2031 | EUR | 4.625 | 324 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2043 | EUR | 41.000 | 6.070 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2050 | EUR | 18.000 | 314 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2032 | EUR | 1.533 | 1 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2027 | EUR | 1.392 | 24 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2040 | EUR | 11.367 | 4 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2038 | EUR | 11.325 | -3 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2032 | EUR | 6.989 | -214 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2036 | EUR | 4.579 | 312 |
| Summe | | | 121.492 | 8.074 |

Zinsswaps 2024

| Finanzinstrument | Laufzeit bis | Währung | Referenzwert (in TEUR) | Marktwert (in TEUR) |
|---------------------------|---------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Zinsswap – Handelsbestand | 2025 | EUR | 15.600 | -419 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2031 | EUR | 9.904 | 613 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2031 | EUR | 2.100 | 135 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2031 | EUR | 1.000 | 65 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2031 | EUR | 9.385 | 432 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2031 | EUR | 4.875 | 312 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2043 | EUR | 43.000 | 4.552 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2032 | EUR | 1.667 | -20 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2027 | EUR | 2.497 | 77 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2032 | EUR | 7.967 | -270 |
| Zinsswap – CF-Hedge | 2036 | EUR | 4.983 | 279 |
| Summe | | | 102.978 | 5.756 |

Die Zinsswaps sind in der Konzernbilanz unter „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“ sowie „Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte“ und unter „Lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten“ ausgewiesen.

(a) Finanzrisikomanagement

Um die finanziellen Risiken konzernweit zu überwachen und diese weitgehend zu begrenzen oder abzusichern, hat der Vorstand ein wirksames Regelwerk in Form von Finanzrisikomanagement-Richtlinien implementiert. Darin sind die Zielsetzungen für den Vermögensschutz, die Beseitigung von Sicherheitslücken, die Effizienzsteigerung bei der Erkennung und Analyse von Risiken sowie die entsprechenden Organisationsformen, Zuständigkeiten und Kompetenzen klar definiert. Hierbei wird den Prinzipien der Systemsicherheit, Funktionstrennung, Nachvollziehbarkeit und der unverzüglichen Dokumentation Folge geleistet. Als über mehrere Länder hinweg tätiger Konzern ist die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit fortlaufend Währungsrisiken, Zinsrisiken, Kreditrisiken und Liquiditätsrisiken ausgesetzt. Ziel des Finanzrisikomanagements ist es, diese Risiken durch den geeigneten Einsatz von derivativen und nicht-derivativen Sicherungsinstrumenten zu reduzieren.

Kredit- und Ausfallrisiko

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe ist grundsätzlich einem Kredit- bzw. Ausfallrisiko ausgesetzt, das sich sowohl aus dem operativen Geschäft als auch aus finanziellen Investments aufgrund der möglichen Nichterfüllung einer Vertragspartei ergeben kann. Die Kreditwürdigkeit potenzieller Kunden wird vor jedem Vertragsabschluss auf Basis einer internen und externen Risikoanalyse geprüft. Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe setzt vermehrt auf Pre-Payment-Transaktionen, wodurch das Ausfallrisiko nahezu ausgeschlossen werden kann. Zusätzlich ist ein aktives Forderungsmanagement im Einsatz. Neben der lokalen Überwachung durch die jeweilige Tochtergesellschaft überwacht die Breiteneder Immobilien Parking AG die wichtigsten Kreditrisiken auf Gruppenebene, um eine mögliche Kumulierung von Risiken frühzeitig zu erkennen und entsprechend zu steuern.

Da Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber einer großen Anzahl von Kunden aus unterschiedlichen Branchen und Regionen bestehen, ist keine Konzentration von Risiken gegeben. Konkreten Ausfallrisiken wird durch Wertberichtigungen für erwartete Kreditausfälle Rechnung getragen.

Kreditrisiken ergeben sich auch aus Finanzanlagen, z.B. aus Bankguthaben oder der Veranlagung in Wertpapiere sowie den positiven Marktwerten von derivativen Finanzinstrumenten. Um Kreditrisiken bei Finanzanlagen zu verringern, werden solche Transaktionen nur mit renommierten Finanzinstituten getätigt, deren Bonität durch ein Investment-Grade-Rating als sicher eingestuft wurde und die laufend überwacht werden.

Das maximale Ausfallrisiko der finanziellen Vermögenswerte ist auf ihren Buchwert beschränkt.

Liquiditätsrisiko

Liquiditätsrisiken entstehen für die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe, wenn Zahlungsverpflichtungen aufgrund unzureichender Verfügbarkeit von liquiden Mitteln nicht erfüllt werden können. Die Steuerung des Liquiditätsrisikos ist Aufgabe des Zentralbereichs Treasury & Corporate Finance. Auf Basis einer mehrjährigen Finanzplanung sowie einer rollierenden quartalsweisen Liquiditätsplanung werden liquide Mittel disponiert und Kreditlinien gesteuert. Mit der Zielsetzung, die Verwendung der liquiden Mittel und die Aufnahme von Krediten innerhalb der Gruppe zu optimieren und um Liquiditätsrisiken zu verringern, wird die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe auch in Zukunft unterschiedliche Finanzierungsinstrumente einsetzen.

Darüber hinaus werden die Auswirkungen möglicher Risikoszenarien auf die Liquiditätsentwicklung simuliert. Dabei werden alle Informationen aus dem internen Risikomanagement sowie interne und externe Informationen zu möglichen Markt- und sonstigen externen Risiken berücksichtigt. Darauf basierend hat der Vorstand interne Richtlinien festgelegt, in welchem Ausmaß liquide Mittel und langfristige Kreditlinien zur Deckung möglicher Liquiditätsrisiken vorzuhalten sind.

Die folgende Tabelle zeigt die undiskontierten künftigen Mittelabflüsse aus finanziellen Verbindlichkeiten nach ihren jeweiligen Fälligkeiten, basierend auf der Restlaufzeit am Bilanzstichtag und der vertraglich vereinbarten Fälligkeit:

| (in TEUR) | Bis zu 3 Monate | 3 Monate bis zu 1 Jahr | 1–5 Jahre | 5–10 Jahre | 10–15 Jahre | Über 15 Jahre |
|---|--------------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Stand am 31. Dezember 2025 | | | | | | |
| Anleihen | 0 | 5.650 | 149.100 | 0 | 0 | 0 |
| Schuldscheindarlehen | 1.107 | 32.822 | 91.026 | 62.196 | 11.502 | 3.749 |
| Sonstige Finanzierungsverbindlichkeiten | 10.556 | 53.590 | 168.907 | 144.829 | 112.919 | 274.847 |
| davon Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen | 2.568 | 7.705 | 34.575 | 33.523 | 18.085 | 110.208 |
| davon Verbindlichkeiten aus Konzessionsverträgen | 1.067 | 3.201 | 16.274 | 11.375 | 12.604 | 101.023 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 12.245 | 8.164 | 501 | 0 | 0 | 0 |
| Der Absicherung dienende Zinsswaps – positiver Marktwert ¹⁾ | -119 | -364 | -3.032 | -3.278 | -2.438 | -947 |
| Der Absicherung dienende Zinsswaps – negativer Marktwert | 0 | 82 | 114 | 3 | 0 | 0 |
| Gesamt | 23.789 | 99.944 | 406.616 | 203.750 | 121.983 | 277.649 |
| Stand am 31. Dezember 2024 | | | | | | |
| Anleihen | 0 | 25.880 | 70.850 | 83.900 | 0 | 0 |
| Schuldscheindarlehen | 1.642 | 16.641 | 96.885 | 55.469 | 12.273 | 4.763 |
| Finanzierungsverbindlichkeiten | 8.612 | 39.485 | 152.609 | 131.867 | 100.503 | 271.008 |
| davon Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen | 2.696 | 8.088 | 38.272 | 36.647 | 20.501 | 109.191 |
| davon Verbindlichkeiten aus Konzessionsverträgen | 1.057 | 3.171 | 16.779 | 12.547 | 12.387 | 103.343 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 8.632 | 5.755 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| Der Absicherung dienende Zinsswaps – positiver Marktwert ¹⁾ | -293 | -518 | -2.580 | -2.299 | -1.319 | -415 |
| Der Absicherung dienende Zinsswaps – negativer Marktwert | 0 | 37 | 275 | 33 | 0 | 0 |
| Derivate des Handelsbestands | 86 | 339 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gesamt | 18.679 | 87.619 | 318.043 | 268.970 | 111.457 | 275.356 |

¹⁾ Inkludiert, da sie Teil des Liquiditätsmanagements sind

Währungsrisiko

Die europaweite Geschäftstätigkeit der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe bringt im Kerngeschäft Parkraumbewirtschaftung neben Zahlungsströmen in Euro auch Zahlungsströme in anderen Währungen, insbesondere in Schweizer Franken (CHF) und Serbischen Dinar (RSD), mit sich. Neben dem Kerngeschäft Parkraumbewirtschaftung ist die Gruppe im Bereich der IT- und Smart-City-Lösungen, die auch in anderen Märkten angeboten werden, Währungsrisiken ausgesetzt.

Das daraus resultierende Währungsrisiko kann in Transaktions- und Translationsrisiko unterteilt werden. Das Transaktionsrisiko ergibt sich aus potenziellen Wertänderungen künftiger Fremdwährungszahlungen aufgrund von Wechselkursschwankungen. Die Absicherung der daraus resultierenden Währungsrisiken ist Teil des Risikomanagements. Die Unternehmen der Gruppe reduzieren ihre Transaktionsrisiken aus dem operativen Geschäft dadurch, dass sie annähernd alle Investitionen und Fremdleistungen in den Ländern beziehen, in denen sie ihre Leistungen erbringen.

Das Translationsrisiko ergibt sich aus der notwendigen Umrechnung buchhalterischer Positionen der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung der lokalen Einzelabschlüsse in die Konzernwährung (EUR) zum Bilanzstichtag. Im Unterschied zum Transaktionsrisiko wirkt sich das Translationsrisiko jedoch nicht zwangsläufig auf die zukünftigen Zahlungsflüsse aus. Das Eigenkapital der Gruppe spiegelt die wechselkursbedingten Buchwertänderungen wider. Translationsrisiken werden derzeit nicht abgesichert. Das Währungsrisiko hat zurzeit keinen wesentlichen Einfluss auf die Erträge und Aufwendungen sowie das Eigenkapital der Gruppe.

Zinsänderungsrisiko

Aufgrund der grenzüberschreitenden Geschäftstätigkeit der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe erfolgen Liquiditätsbeschaffung und -anlage auf verschiedenen Geld- und Kapitalmärkten in verschiedenen Währungen – überwiegend jedoch in Euro – und mit unterschiedlichen Laufzeiten. Die daraus resultierenden Finanzierungsverbindlichkeiten und Geldanlagen unterliegen grundsätzlich einem Zinsänderungsrisiko, das durch ein zentrales Zinsmanagement bewertet und gesteuert werden muss. Zur Absicherung des Zinsänderungsrisikos werden fallweise derivative Finanzinstrumente eingesetzt, um die Zinsvolatilität der entsprechenden Grundgeschäfte zu reduzieren und Planungssicherheit zu erhöhen. Gemäß der bestehenden Richtlinien dürfen derartige Zinssicherungsinstrumente ausschließlich durch den Vorstand abgeschlossen werden.

Zum 31. Dezember 2025 war ein Nominalwert an Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von TEUR 121.493 durch Zinsswaps abgesichert (2024: TEUR 87.378).

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Finanzierungsverbindlichkeiten nach der Art der Verzinsung (einschließlich der Zinssicherungseffekte):

| (in TEUR) | 31 Dezember 2025 | 31 Dezember 2024 |
|---|------------------|------------------|
| Fix verzinste Finanzierungsverbindlichkeiten | 592.084 | 562.426 |
| Variabel verzinste Finanzierungsverbindlichkeiten | 176.123 | 151.449 |
| Gesamt | 768.207 | 713.875 |

Von den gesamten Finanzierungsverbindlichkeiten sind somit 77,07% fix verzinst (2024: 78,78%).

Zinssensitivitätsanalyse

Die Zinssensitivitätsanalyse zeigt die Auswirkungen von Änderungen der Marktzinssätze auf den Zinsaufwand. Die Zinssensitivitätsanalyse basiert auf den folgenden Annahmen:

- Originäre Finanzinstrumente mit fester Verzinsung unterliegen nur dann einem bilanziellen Zinsänderungsrisiko, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet sind. Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe verfügt über keine Finanzinstrumente dieser Art.
- Finanzielle Verbindlichkeiten mit variabler Verzinsung in einer als „Cashflow-Hedge“ bilanzierten Sicherungsbeziehung werden zusammen mit dem designierten Sicherungsderivat als finanzielle Verbindlichkeiten mit fester Verzinsung betrachtet und unterliegen somit keinem Zinsänderungsrisiko in der Gewinn- und Verlustrechnung.
- Originäre Finanzinstrumente mit variabler Verzinsung, deren Zinszahlungen nicht als gesichertes Grundgeschäft in einer Cashflow-Hedge-Beziehung designiert sind, unterliegen einem Zinsänderungsrisiko in der Gewinn- und Verlustrechnung.
- Zinssderivate, die nicht als Sicherungsinstrumente im Rahmen einer Cashflow-Absicherung bestimmt sind (Derivate des Handelsbestands), unterliegen dem Zinsänderungsrisiko in der Gewinn- und Verlustrechnung.

Die Sensitivitätsanalyse unterstellt eine lineare Verschiebung der Zinskurven um +100 und -100 Basispunkte zum Bilanzstichtag. Für die simulierten Szenarien ergeben sich die folgenden Effekte auf den Zinsaufwand in der Konzerngewinn- und Verlustrechnung:

| (in TEUR) | 2025 | | 2024 | |
|--|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | +1% | -1% | +1% | -1% |
| Veränderung um | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Banken | -820 | 820 | -686 | 686 |
| Schuldscheindarlehen | -760 | 760 | -648 | 648 |
| Leasingfinanzierungen | -114 | 114 | -123 | 123 |
| Derivate des Handelsbestands | 0 | 0 | 156 | -156 |
| Summe der Effekte - Ergebnis nach Ertragsteuern | -1.694 | 1.694 | -1.301 | 1.301 |

(b) Kapitalmanagement

Das wichtigste finanzwirtschaftliche Ziel der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswerts im Interesse der Aktionäre, der Mitarbeiter sowie von Kunden und Lieferanten, bei gleichzeitiger Wahrung und Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit.

Deshalb hat die Verbesserung der Profitabilität und als Folge davon die Erhöhung der Verzinsung des eingesetzten Kapitals bei allen unternehmerischen Entscheidungen Priorität. Daraus leitet sich auch die konsequente Fokussierung auf die Margenqualität (bei möglichst langer Vertragslaufzeit) der Standorte ab. Auch anorganisches Wachstum durch potentielle Akquisitionen wird unter dem Blickwinkel dieses Ziels bewertet.

Bei der Verfolgung dieser unternehmerischen Ziele kommt dem Kapitalmanagement durch Schaffung von ausreichenden Liquiditätsreserven eine sehr große Bedeutung zu. Es stellt damit nämlich nicht nur den dauerhaften Fortbestand der Gruppe sicher, sondern schafft auch die unternehmerische Flexibilität, um die gegenwärtigen Geschäftsaktivitäten weiterentwickeln und strategische Optionen wahrnehmen zu können. Hierzu werden Liquiditätsreserven und freie Kreditlinien permanent auf Basis von kurz- und mittelfristigen Prognosen über die zukünftige Liquiditätsentwicklung und der notwendigen Kreditaufnahmen gesteuert. Das Finanzmanagement des Konzerns umfasst das Liquiditätsmanagement, die Konzernfinanzierung sowie das Management von Zins- und Währungsrisiken. Das zentrale Finanzmanagement der Gruppe ist dafür verantwortlich, die Finanzierungskosten weitestmöglich zu reduzieren, Anlagezinsen zu optimieren, Kontrahentenrisiken zu minimieren, Größenvorteile zu nutzen, Zins- und Wechselkursrisiken bestmöglich abzusichern und die Einhaltung von Covenants und Kreditauflagen zu gewährleisten. Die Finanzierungsstrategie der Gruppe verfolgt das Ziel, nicht nur jederzeit die fälligen Zahlungsverpflichtungen erfüllen zu können, sondern darüber hinaus neben einer strategischen Kassenposition auch stets über ausreichende Liquiditätsreserven in Form von Kreditlinien zu verfügen. Bei der zentralen Liquiditätsanlage stehen Kapitalerhalt und Risikoreduzierung durch Diversifizierung der Geldanlagen im Vordergrund.

Zur Optimierung der Kapitalkosten wird die Kapitalstruktur regelmäßig auf der Basis verschiedener Finanzkennzahlen überwacht. Wichtige Kennzahlen sind in diesem Zusammenhang die Eigenkapitalquote und das Verhältnis der Nettofinanzverschuldung zum Eigenkapital (Gearing Ratio). Weiters werden auch abgesicherte Zinsen/zinsfixierte Linien zur Optimierung von stabilen Kapitalkosten als Kennzahl herangezogen. Die Nettofinanzverschuldung für den Gesamtkonzern wird dabei wie folgt ermittelt:

| (in TEUR) | 31.12.2025 / 2025 | 31.12.2024 / 2024 |
|--|-------------------|-------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹⁾ | 297.302 | 229.309 |
| Anleihen und Schuldscheindarlehen ¹⁾ | 298.005 | 304.485 |
| Als Sicherungsinstrumente designierte Derivate | -8.074 | -6.175 |
| Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen und Baurechtsverträgen aus Finanzierungsleasing gemäß UGB | 11.396 | 12.335 |
| Sonstige Darlehen | 449 | 460 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | -134.336 | -164.120 |
| Kurzfristige Wertpapiere | -986 | -969 |
| Nettofinanzverschuldung basierend auf Finanzierungsleasing gemäß UGB | 463.756 | 375.325 |
| Förderdarlehen | 21.867 | 19.638 |
| Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen und Baurechtsverträgen exkl. solche aus Finanzierungsleasing gemäß UGB | 84.559 | 91.585 |
| Verbindlichkeiten aus Konzessionsverträgen | 54.629 | 56.064 |
| Nettofinanzverschuldung | 624.811 | 542.612 |
| Cashflow aus dem Ergebnis | 73.943 | 67.760 |
| Nettofinanzverschuldung basierend auf Finanzierungsleasing gemäß UGB / Cashflow aus dem Ergebnis | 6,27 | 5,54 |
| EBITDA | 74.872 | 68.707 |
| Nettofinanzverschuldung / EBITDA | 8,35 | 7,90 |
| Bilanzsumme | 1.294.519 | 1.231.368 |
| Eigenkapital | 452.648 | 458.400 |
| Eigenkapitalquote | 35,0% | 37,2% |
| Gearing Ratio auf Basis der Nettofinanzverschuldung basierend auf Finanzierungsleasing gemäß UGB | 102,5% | 81,9% |
| Gearing Ratio auf Basis der Nettofinanzverschuldung | 138,0% | 118,4% |

¹⁾ Von den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Anleihen und Schuldscheindarlehen sind 72,40% (2024: 74,02%) fix verzinst (einschließlich Zinssicherungseffekte). Für den fix verzinsten Anteil auf Basis der gesamten Finanzierungsverbindlichkeiten siehe Anhangangabe 18a.

(c) Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Bewertungsmethoden

Hinsichtlich des Grades an Verfügbarkeit von Informationen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts verwendet die Gruppe für die offengelegten Marktwerte und die angewandten Bewertungsmethoden für Finanzinstrumente folgende Hierarchie zur Einstufung:

| Verfügbarkeit der Information, nach Stufen geordnet | Angewandte Bewertungsmethode |
|--|---|
| Stufe 1 Notierte Marktpreise für identische Instrumente sind verfügbar | Bewertung auf Basis von notierten (unverändert übernommenen) Preisen an aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden, auf die das Unternehmen am Bewertungsstichtag zugreifen kann |
| Stufe 2 Notierte Marktpreise für identische Instrumente sind nicht verfügbar, aber alle benötigten Bewertungsparameter können von aktiven Märkten abgeleitet werden | Bewertung auf Basis von Bewertungsverfahren unter Verwendung von direkt oder indirekt beobachtbaren Marktdaten |
| Stufe 3 Bewertungsparameter für Vermögenswerte oder Schulden, die nicht auf beobachtbaren Marktdaten beruhen | Bewertung auf Basis von Bewertungsverfahren unter Verwendung von nicht beobachtbaren Marktdaten |

Die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

| (in TEUR) | | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|--------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| Finanzielle Vermögenswerte: | | | |
| Wertpapiere | Stufe 1 | 1.261 | 1.846 |
| Zinsswaps | Stufe 2 | 8.291 | 6.465 |
| Finanzielle Verbindlichkeiten: | | | |
| Zinsswaps | Stufe 2 | 216 | 709 |
| Verbindlichkeit Put-Option | Stufe 3 | 1.352 | 1.776 |

Die Gruppe akzeptierte eine Put-Option, die dem Inhaber der nicht beherrschenden Anteile und Gründer der Flexiskin GmbH das Recht einräumt, seine verbleibenden Anteile jederzeit nach eigenem Ermessen zum beizulegenden Zeitwert zu verkaufen. Der ermittelte beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeit aus der Put-Option ist der Stufe 3 der Bemessungshierarchie zuzuordnen. Der Wert wurde anhand eines Barwertverfahrens durch Abzinsung der zukünftig erwarteten Cashflows auf der Grundlage der Unternehmensplanung mit einem Abzinsungssatz von 7,89% ermittelt. Der Abzinsungssatz entspricht den gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC). Die Eigenkapitalkosten ergeben sich aus dem risikolosen Basiszinssatz zuzüglich einer allgemeinen Risikoprämie, wobei das unternehmensspezifische Risiko vom Kapitalmarkt auf Basis von Peer-Group-Informationen unter Verwendung eines Beta-Faktors und unter Berücksichtigung des Verschuldungsgrades des Unternehmens abgeleitet wurde.

Der wesentlichste Inputfaktor ist die Schätzung der Cashflows auf der Grundlage des Geschäftsplans des Unternehmens. Unter der Annahme, dass die zugrunde liegenden Cashflows um 10% höher (niedriger) gewesen wären und alle übrigen Parameter gleich geblieben wären, wäre der beizulegende Zeitwert der Verbindlichkeit um TEUR 137 höher (niedriger) gewesen.

Die Zinsswaps werden ebenfalls mittels eines Barwertverfahrens bewertet. Die zur Abzinsung der künftigen Cashflows verwendeten Zinssätze werden aus beobachtbaren Marktdaten (Zinskurven) für die jeweiligen Laufzeiten abgeleitet, weshalb dieser Inputfaktor der Bewertung in Stufe 2 der Bemessungshierarchie eingestuft wird.

Beizulegender Zeitwert von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Buchwerte für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen sowie sonstige Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten und variabel verzinsten Finanzierungsverbindlichkeiten stellen alle einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dar.

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der fix verzinsten Finanzierungsverbindlichkeiten, bei denen der Buchwert keinen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt. Sie zeigt auch ihre Einstufung in der Bemessungshierarchie.

| (in TEUR) | | 31. Dezember 2025 | | 31. Dezember 2024 | |
|--|---------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | | Buchwert | Fair Value | Buchwert | Fair Value |
| Anleihen | Stufe 2 | 131.746 | 134.396 | 151.417 | 153.735 |
| Schuldschein- darlehen | Stufe 3 | 90.520 | 90.428 | 88.518 | 88.393 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | Stufe 3 | 87.376 | 76.418 | 68.080 | 57.023 |
| Förderdarlehen | Stufe 3 | 21.867 | 18.503 | 19.638 | 16.636 |

19. Eventualverbindlichkeiten und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die bestehenden Eventualverbindlichkeiten wird die Möglichkeit eines Mittelabflusses als gering eingeschätzt, so dass zum jeweiligen Bilanzstichtag analog zum Vorjahr keine weiteren Angaben erforderlich sind. Zum 31. Dezember 2025 betragen die sonstigen finanziellen oder vertraglichen Verpflichtungen für den Bau oder Erwerb von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Summe TEUR 61.873 (siehe Anhangangabe 6b und 6c).

20. Dividende

Nach dem österreichischen Aktiengesetz (öAktG) richtet sich die an die Aktionäre ausschüttbare Dividende nach dem im Einzelabschluss der Breiteneder Immobilien Parking AG ausgewiesenen ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn nach Steuern. Zum 31. Dezember 2025 belief sich dieser auf TEUR 100.214 (2024: TEUR 81.027).

Für das Jahr 2025 schlägt der Vorstand der Muttergesellschaft vor, den ausschüttungsfähigen Bilanzgewinn wie im Vorjahr auf neue Rechnung vorzutragen.

21. Nahestehende Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 werden alle Tochter-, Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen verstanden. Nahestehende Personen sind neben Personen, die über einen maßgeblichen Einfluss auf die Breiteneder Immobilien Parking AG verfügen, die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Breiteneder Immobilien Parking AG sowie deren nahe Familienangehörige.

(a) Vergütung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates

In den Geschäftsjahren 2025 und 2024 besteht der Vorstand der Breiteneder Immobilien Parking AG aus Johann Breiteneder (CEO) und bis zum 6. Juni 2025 aus Philipp Gaier (CFO). Zu den Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen zählt auch der Aufsichtsrat der Breiteneder Immobilien Parking AG.

Die Vergütung des Vorstands umfasst:

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| Kurzfristig fällige Leistungen | 1.912 | 1.967 |
| Vergütung gesamt | 1.912 | 1.967 |

In den Geschäftsjahren 2025 und 2024 gab es keine Aufwendungen für langfristige Anreize für die Mitglieder des Vorstands.

In den Geschäftsjahren 2025 und 2024 gab es keine wesentlichen Transaktionen zwischen der Breiteneder Immobilien Parking AG und ihren Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen. Es wurden keine Vorschüsse oder Darlehen an Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats gewährt und keine Garantien zu Gunsten dieser Personen gegeben.

An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Geschäftsjahr 2025 Bezüge in Höhe von TEUR 65 (2024: TEUR 65) geleistet.

(b) Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen**Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen**

Die in den Berichtsjahren 2025 und 2024 ausgewiesenen Beträge resultieren im Wesentlichen aus der Verrechnung von Verwaltungs- und Managementdienstleistungen, die von den Holdinggesellschaften an nahestehende Unternehmen außerhalb des Konsolidierungskreises erbracht wurden.

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Forderungen aus Verrechnung | 116 | 241 |

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen

Die in den Berichtsjahren 2025 und 2024 ausgewiesenen Beträge umfassen mehrere kleinere Geschäftsvorfälle mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen.

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Verbindlichkeiten aus Verrechnung | 101 | 90 |

(c) Transaktionen mit assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Die in den Berichtsjahren 2024 und 2023 mit den Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen durchgeführten Transaktionen bestehen im Wesentlichen aus gegebenen Finanzierungen und Dienstleistungsverträgen und stellen sich wie folgt dar:

| (in TEUR) | 31. Dezember 2025 | 31. Dezember 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ausleihungen und sonstigen Forderungen | | |
| Gemeinschaftsunternehmen | 25.002 | 1.964 |
| Assoziierte Unternehmen | 1.205 | 1.392 |
| Verbindlichkeiten | | |
| Gemeinschaftsunternehmen | 461 | 58 |
| Assoziierte Unternehmen | 111 | 197 |

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|--|-------|-------|
| Erlöse aus Weiterverrechnungen | | |
| Gemeinschaftsunternehmen | 2.568 | 2.753 |
| Assoziierte Unternehmen | 896 | 1.802 |
| Bezogene Leistungen | | |
| Gemeinschaftsunternehmen | 1.391 | 957 |
| Assoziierte Unternehmen | 8 | 0 |
| Zinserträge | | |
| Gemeinschaftsunternehmen | 134 | 0 |
| Assoziierte Unternehmen | 36 | 59 |
| Ergebnisanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | | |
| Gemeinschaftsunternehmen | 3.534 | 2.013 |
| Assoziierte Unternehmen | 1.689 | 2.129 |

22. Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer

Die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. wurde von der Hauptversammlung am 22. Mai 2025 zum Konzern- und Einzelabschlussprüfer der Breiteneder Immobilien Parking AG bestellt und prüft darüber hinaus die Einzelabschlüsse einzelner prüfungspflichtiger österreichischer Tochtergesellschaften.

Die Aufwendungen für den Konzernabschlussprüfer setzen sich wie folgt zusammen:

| (in TEUR) | 2025 | 2024 |
|---|-------------|-------------|
| Aufwendungen Prüfung Jahres- und Konzernabschluss | 306 | 55 |
| Aufwendungen für andere Bestätigungsleistungen | 32 | 172 |
| Aufwendungen für sonstige Leistungen | 3 | 2 |
| Gesamt | 341 | 229 |

23. Beteiligungen

Tabelle der Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen 2025

(konsolidierte Unternehmen)

| Name der Gesellschaft | Sitz der Gesellschaft | Land | Währung | Beteiligungs- ausmaß in % | Konsoli- dierungsart |
|--|-----------------------|------------|---------|------------------------------|-------------------------|
| Breiteneder Immobilien Parking AG | Wien | Österreich | EUR | | V |
| Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH (vormals Best in Parking - Konzernfinanzierungs GmbH) | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking AG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| TGP - Beteiligungs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Reumannplatz - Garage, Wiener Garagenbau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG. | Wien | Österreich | EUR | 58,4% | V |
| A-Garagenbesitz und Vermietungs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Garage Hanuschspital Errichtungs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| GKF Garagenbetriebsgesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Tiefgarage Promenade Bau- und Betriebs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking Garagen GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking Garagen GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Wiener Garagenbau- und Betriebs GesmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Neuer Markt Garagenerrichtungs- und Betriebs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Park & Ride Hütteldorf GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Garage beim Palais Schwarzenberg Bau- und Betriebs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 70,0% | V |
| Garage Volkertstraße GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Garage Mittersteig GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| "Garage Am Hof" Gesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 94,6% | V |
| Parkgarage DC-Living GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Parkgarage Aspernstraße GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Garage 1050 GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| R & P Garagen GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| ARGE "Verteilerkreis Favoriten" | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Kärntnerstraße - Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG. | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Hamerlingplatz - Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. KG. | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Otto Wagnerplatz-Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Pratergarage Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 47,5% | E |
| PKC-Parkgaragen Kundencenter GmbH | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Hamerlingplatz-Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Kärntnerstraße - Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Heldenplatz-Garage Bau- und Betriebsführungs GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Otto Wagnerplatz-Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Heldenplatz-Garage Bau- und Betriebsführungs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Garage Migerkastraße GmbH | Wien | Österreich | EUR | 49,0% | E |
| Park u. Ride Spittelau Ges.mbH | Wien | Österreich | EUR | 49,0% | E |
| Bmove GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Flexiskin GmbH | Wien | Österreich | EUR | 51,0% | V |
| Parcchegi Italia SpA | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Alto Park S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Bergamo Parcchegi S.p.A. | Mailand | Italien | EUR | 90,0% | V |
| Bl. Park S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |

| Name der Gesellschaft | Sitz der Gesellschaft | Land | Währung | Beteiligungs- ausmaß in % | Konsoli- dierungsart |
|---|------------------------------|-------------|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Parccheggio Galileo Ferraris S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parccheggio Piazza della Vittoria S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 95,0% | V |
| Park Invest Srl | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parccheggio Centro Duomo S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Sistema Parceggi Alba Srl | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parceggi Alba S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Nord Ovest Parceggi S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Modena Parceggi S.p.a. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parccheggio Piazza Trento e Trieste S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parccheggio Piazza Vittorio - S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parccheggio Via Manuzio S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parccheggio Piazza Meda S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parccheggio e Immobiliare Prato della Valle S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parccheggio Borgo Bergamo S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parccheggio Viale Innocenzo XI Como S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Bmove Srl | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Firenze Parceggi S.p.a. | Florenz | Italien | EUR | 44,2% | E |
| Pesaro Parceggi S.r.l. | Pesaro | Italien | EUR | 42,7% | E |
| WP PARKING S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 50,0% | E |
| Autosilo Piazza Castello SA | Locarno | Schweiz | CHF | 100,0% | V |
| Ticino Parceggi SA | Locarno | Schweiz | CHF | 62,5% | V |
| Best in Parking d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - garaža Cvjetni d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - garaža Stari grad d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - garaža Zagrad d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - garaža Centar Kaptol d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - garaža Ilijina Glavica d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - Parking Palmoticeva d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - KOM d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - parking development d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| RI-ING NET d.o.o. | Rijeka | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - abica Riva Rijeka city terminal d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - plan d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Bmove d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| RAO d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - Maribor d.o.o. | Ljubljana | Slowenien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - Slovakia s.r.o. | Bratislava | Slowakei | EUR | 100,0% | V |
| Bmove Slovakia s.r.o. | Bratislava | Slowakei | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking d.o.o. Beograd-Vraar | Belgrad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Javne garaže d.o.o. Novi Sad | Novi Sad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Garaa Modena d.o.o. Novi Sad | Novi Sad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Garaa Trg Republike d.o.o. Novi Sad | Novi Sad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Garaa Banovina d.o.o. Novi Sad | Novi Sad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Best in Parking Albania Sh.p.k. | Tirana | Albanien | ALL | 100,0% | V |
| Bmove d.o.o. | Ljubljana | Slowenien | EUR | 100,0% | V |
| Bmove d.o.o. Beograd | Belgrad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Flexiskin d.o.o. | Ljubljana | Slowenien | EUR | 51,0% | V |
| Zentrum Parkgarage Innsbruck Gesellschaft m.b.H. | Innsbruck | Österreich | EUR | 84,0% | V |
| BIP RE & RED GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Kärntner Ring 8 Liegenschaftsverwaltung GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| The Amauris GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| BIP R.E. GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Ziegelofengasse 21-23 Projektentwicklungs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| BIP R.E. GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| BIP Petrinjska d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP novi projekt d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP-Sibenik Draga 1 d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP-Sibenik Draga 2 d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |

| Name der Gesellschaft | Sitz der Gesellschaft | Land | Währung | Beteiligungs- ausmaß in % | Konsoli- dierungsart |
|--|------------------------------|-------------|----------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| BIP Cambierieva d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP Korzo d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP Masarykova d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Small Mall d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP - razvoj nekretnina d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Letim d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Lombardia Parcheggi srl | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking Garage Hoher Markt GmbH und Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Tiefgarage Karlsplatz GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| P. KAPPA S.R.L. | Savona | Italien | EUR | 100,0% | V |
| GARAGE SIEGESPLATZ S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 96,0% | V |
| Pleston Nekretnine d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Officium Partner d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP KS 18-20 Linz Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| BIP MS 2-4 Liegenschaftsverwaltung GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| BIP Mattiellistraße 2-4 Projektentwicklungs GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | E |

Art der Konsolidierung:

V vollkonsolidiertes Unternehmen

E At-equity bilanziertes Unternehmen

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe hat zusätzliche Stimmrechte für die Bergamo Parcheggi S.p.A. (3 Stimmen).

Tabelle der Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen 2024

(konsolidierte Unternehmen)

| Name der Gesellschaft | Sitz der Gesellschaft | Land | Währung | Beteiligungs- ausmaß in % | Konsoli- dierungsart |
|--|------------------------------|-------------|----------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Breiteneder Immobilien Parking AG | Wien | Österreich | EUR | | V |
| Breiteneder Immobilien Parking Konzernfinanzierungs GmbH (vormals Best in Parking - Konzernfinanzierungs GmbH) | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking AG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| TGP - Beteiligungs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Reumannplatz - Garage, Wiener Garagenbau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG. | Wien | Österreich | EUR | 58,4% | V |
| A-Garagenbesitz und Vermietungs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Garage Hanuschspital Errichtungs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| GKF Garagenbetriebsgesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Tiefgarage Promenade Bau- und Betriebs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking Garagen GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking Garagen GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Wiener Garagenbau- und Betriebs GesmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Neuer Markt Garagenerrichtungs- und Betriebs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Park & Ride Hütteldorf GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Garage beim Palais Schwarzenberg Bau- und Betriebs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 70,0% | V |
| Garage Volkertstraße GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Garage Mittersteig GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| "Garage Am Hof" Gesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 94,6% | V |
| Parkgarage DC-Living GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Parkgarage Aspernstraße GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Garage 1050 GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| R & P Garagen GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| ARGE "Verteilerkreis Favoriten" | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Kärntnerstraße - Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG. | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Hamerlingplatz - Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. KG. | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Otto Wagnerplatz-Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Pratergarage Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 47,5% | E |
| PKC-Parkgaragen Kundencenter GmbH | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Hamerlingplatz-Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Kärntnerstraße - Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Heldenplatz-Garage Bau- und Betriebsführungs GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Otto Wagnerplatz-Tiefgarage Bau- und Betriebsgesellschaft m.b.H. | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Heldenplatz-Garage Bau- und Betriebsführungs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 50,0% | E |
| Garage Migerkastraße GmbH | Wien | Österreich | EUR | 49,0% | E |
| Park u. Ride Spittelau Ges.mbH | Wien | Österreich | EUR | 49,0% | E |
| Bmove GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Flexiskin GmbH | Wien | Österreich | EUR | 51,0% | V |
| Parcheggi Italia SpA | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Alto Park S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Bergamo Parcheggi S.p.A. | Mailand | Italien | EUR | 90,0% | V |
| Bl. Park S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parcheggio Galileo Ferraris S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parcheggio Piazza della Vittoria S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 95,0% | V |

| Name der Gesellschaft | Sitz der Gesellschaft | Land | Währung | Beteiligungs- ausmaß in % | Konsoli- dierungsart |
|---|-----------------------|------------|----------|------------------------------|-------------------------|
| Park Invest Srl | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parcheggio Centro Duomo S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Sistema Parcheggi Alba Srl | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parcheggi Alba S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Nord Ovest Parcheggi S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Modena Parcheggi S.p.a. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parcheggio Piazza Trento e Trieste S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parcheggio Piazza Vittorio - S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parcheggio Via Manuzio S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parcheggio Piazza Meda S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parcheggio e Immobiliare Prato della Valle S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parcheggio Borgo Bergamo S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Parcheggio Viale Innocenzo XI Como S.r.l. | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Bmove Srl | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| Firenze Parcheggi S.p.a. | Florenz | Italien | EUR | 44,2% | E |
| Pesaro Parcheggi S.r.l. | Pesaro | Italien | EUR | 42,7% | E |
| WP PARKING S.r.l. | Bozen | Italien | EUR | 50,0% | E |
| Autosilo Piazza Castello SA | Locarno | Schweiz | CHF | 100,0% | V |
| Ticino Parcheggi SA | Locarno | Schweiz | CHF | 62,5% | V |
| Best in Parking d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - garaža Cvjetni d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - garaža Stari grad d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - garaža Zagrad d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - garaža Centar Kaptol d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - garaža Ilijina Glavica d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - Parking Palmoticeva d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - KOM d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - parking development d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| ELEKTROMODUL d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 80,0% | V |
| Best in Parking - abica Riva Rijeka city terminal d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - plan d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Bmove d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| RAO d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - Maribor d.o.o. | Ljubljana | Slowenien | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking - Slovakia s.r.o. | Bratislava | Slowakei | EUR | 100,0% | V |
| Bmove Slovakia s.r.o. | Bratislava | Slowakei | EUR | 100,0% | V |
| Best in Parking d.o.o. Beograd-Vraar | Belgrad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Javne garaže d.o.o. Novi Sad | Novi Sad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Garaa Modena d.o.o. Novi Sad | Novi Sad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Garaa Trg Republike d.o.o. Novi Sad | Novi Sad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Garaa Banovina d.o.o. Novi Sad | Novi Sad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Best in Parking Albania Sh.p.k. | Tirana | Albanien | ALL | 100,0% | V |
| Bmove d.o.o. | Ljubljana | Slowenien | EUR | 100,0% | V |
| Bmove d.o.o. Beograd | Belgrad | Serbien | RSD | 100,0% | V |
| Flexiskin d.o.o. | Ljubljana | Slowenien | EUR | 51,0% | V |
| Zentrum Parkgarage Innsbruck Gesellschaft m.b.H. | Innsbruck | sterreich | EUR | 84,0% | V |
| BIP RE & RED GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Kärntner Ring 8 Liegenschaftsverwaltung GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| The Amauris GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| BIP R.E. GmbH & Co KG | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| Ziegelofengasse 21-23 Projektentwicklungs GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| BIP R.E. GmbH | Wien | Österreich | EUR | 100,0% | V |
| BIP Petrinjska d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP novi projekt d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP-Sibenik Draga 1 d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP-Sibenik Draga 2 d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP Cambierieva d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP Korzo d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |

| Name der Gesellschaft | Sitz der Gesellschaft | Land | Wahrung | Beteiligungs- ausma in % | Konsoli- dierungsart |
|---------------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| BIP Masarykova d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Small Mall d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| BIP - razvoj nekretnina d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Letim d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 100,0% | V |
| Lombardia Parcheggi srl | Mailand | Italien | EUR | 100,0% | V |
| VERSO Altima d.o.o. | Zagreb | Kroatien | EUR | 50,0% | E |
| VERSO ALTIMA d.o.o.– Dega ne Kosove | Prishtina | Kosovo | EUR | 50,0% | E |
| Altima d.o.o. | Mostar | Bosnien | BAM | 50,0% | E |
| Verso Mrena tehnologije dooel Skopje | Skopje | Nordmazedo- nien | EUR | 50,0% | E |
| Verso d.o.o. | Sarajevo | Bosnien | BAM | 5,5% | E |
| Altima d.o.o. – Dega ne Kosove | Prishtina | Kosova | EUR | 50,0% | E |
| Verso sh.p.k. | Tirana | Albanien | EUR | 50,0% | E |
| SPRIH d.o.o. | Ljubljana | Slowenien | EUR | 50,0% | E |
| VERSO ALTIMA HELLAS L.L.C. | Athen | Griechenland | EUR | 25,0% | E |

Art der Konsolidierung:

V vollkonsolidiertes Unternehmen

E At-equity bilanziertes Unternehmen

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe hat zusätzliche Stimmrechte für die Bergamo Parcheggi S.p.A. (3 Stimmen).

24. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2025

Am 1. Oktober 2025 unterzeichnete der Konzern einen Kaufvertrag über den Erwerb der Garage Karlsplatz in Wien, die 683 Parkplätze umfasst und im Rahmen eines Baurechts bis 2052 betrieben wird. Die Garage befindet sich zentral am Karlsplatz, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt in Wien mit mehreren kulturellen Wahrzeichen, und neben einem Bürogebäude. Der Kaufpreis beträgt TEUR 11.150 (exkl. Nebenkosten). Die Transaktion unterlag einem Vorkaufsrecht der Stadt Wien, auf welches verzichtet wurde. Die entsprechende Widerrufserklärung wurde im Februar 2026 ausgestellt. Der Erwerb wurde per 3. März 2026 rechtswirksam. Der Vermögenswert wird von der neu gegründeten Gesellschaft Tiefgarage Karlsplatz GmbH gehalten. Unabhängig von diesem Erwerb unterzeichnete der Konzern im Dezember 2025 eine separate Vereinbarung mit WIPARK Garagen GmbH zum Verkauf von 51% der Anteile an der Tiefgarage Karlsplatz GmbH. Diese Transaktion stand unter dem Vorbehalt einer kartellrechtlichen Zustimmung, welche am 9. April 2026 erteilt wurde. Nach Abschluss dieser Transaktion hält der Konzern 49% der Anteile an der Gesellschaft. Basierend auf dem Gesellschaftsvertrag wird die Gesellschaft gemeinschaftlich vom Konzern und der WIPARK Garagen GmbH geführt.

Der Konzern hat die kroatischen Tochterunternehmen RAO d.o.o. und RI-ING d.o.o. verschmolzen, wobei RI-ING d.o.o. in RAO d.o.o. integriert wurde, sodass nur noch eine Gesellschaft bestehen bleibt. Die Verschmelzung wurde per 30. Jänner 2026 wirksam. Dieser Schritt stärkt die Fähigkeiten des Konzerns im Hinblick auf digitale Plattformen, Softwareentwicklung und Smart City Solutions.

Im Dezember 2025 hat der Konzern einen Darlehensvertrag in Höhe von bis zu TEUR 48.000 abgeschlossen, um das Projekt Žabica in Rijeka zu finanzieren. Dabei handelt es sich um ein gemischt genutztes Objekt im Stadtzentrum mit einer Parkgarage, einem Busterminal sowie Geschäfts- und Büroflächen, dessen Fertigstellung für 2026 erwartet wird. Per 31. Dezember 2025 wurde das Darlehen noch nicht in Anspruch genommen, da gewisse aufschiebende Bedingungen noch nicht erfüllt waren. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Konzernabschlusses sind die aufschiebenden Bedingungen noch nicht vollständig erfüllt. Der Konzern erwartet deren Erfüllung jedoch zeitnah. Der Zinssatz wurde mittels eines Termin-Zinsswaps im April 2026 fixiert. Die Finanzierung ist durch eine Hypothek sowie eine Garantie der Best in Parking AG, die bis zur Fertigstellung des Projekts gültig ist, besichert.

Darüber hinaus sind nach dem 31. Dezember 2025 keine Ereignisse eingetreten, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben.

25. Organe

Die Organe der Gesellschaft setzten sich in den beiden vergangenen Geschäftsjahren wie folgt zusammen (siehe auch Anhangangabe 21):

Vorstand

Johann BREITENEDER

Mag. Philipp GAIER (bis 6. Juni 2025)

Aufsichtsrat

Mag. Werner LEITER (Vorsitzender)

Mag. Bettina BREITENEDER (Stellvertreterin des Vorsitzenden)

Dr. Peter HOFFMANN-OSTENHOF

Wien, 11. Mai 2026

Der Vorstand

Johann BREITENEDER eh

Konzernlagebericht

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 Entlastungsmaßnahmen zu Jahresbeginn inflationssteigernd aus.⁴

1.2. Entwicklung der Branche

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.

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 WKO Statistik (November 2025; März 2026)

2 WKO Statistik (März 2026)

3 WKO Statistik (November 2025)

4 Institut für Höhere Studien (Dezember 2025)

5 WKO Statistik (November 2025)

6 WKO Statistik (November 2025)

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 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-Hotellerie weiterhin den umsatzstärksten Herkunftsmarkt dar.¹⁰

1.3. Tätigkeit der Gesellschaft

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 über 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. 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.

⁷ CBRE Research (Jänner 2026)

⁸ CBRE Research (Jänner 2026)

⁹ Statistik Austria (Jänner 2026)

¹⁰ Stadt Wien (Jänner 2026)

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 Gruppe ist in folgenden Märkten tätig, wobei auf der Karte jene Städte mit bereits in Betrieb befindlichen Standorten markiert sind. Zusätzlich befinden sich beispielsweise Projekte in Treviso (Italien) oder Split (Kroatien) in Entwicklung. Die Kernmärkte der Gruppe sind auf der Karte in dunkelblau markiert, die sonstigen Märkte in hellblau.



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 (vormals Best in Parking - Konzernfinanzierungs GmbH) gegründet, die seit 2016 regelmäßig Anleihen begeben hat.

1.4. Steuerung der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe

Die wirtschaftliche Planung und Steuerung des Konzerns erfolgt zentral mittels vom Vorstand definierter Zielgrößen, die im Strategieprozess mit den Landesholdinggesellschaften abgestimmt werden. Auf Basis dieser Definitionen erfolgt eine laufende Überprüfung der Geschäftsentwicklung anhand regelmäßig aktualisierter Einschätzungen der Steuerungs- und Leistungskennzahlen. So wird die Umsetzung der strategischen Ziele verfolgt und Maßnahmen zur Gegensteuerung bei eventuellen Planabweichungen können kurzfristig eingeleitet werden.

Wesentliche steuerungsrelevante finanzielle Leistungsindikatoren für die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe sind in Bezug auf die Ertragsentwicklung der Umsatz, das EBITDA (Earnings Before Interest, Tax, Depreciation & Amortisation), die EBITDA-Marge (EBITDA dividiert durch Umsatz) sowie das Cash EBITDA (EBITDA bereinigt um Leasing- und Pachtzahlungen nach IFRS16, Dienstleistungskonzessionszahlungen nach IFRIC 12 und andere IFRS Adjustments). Diese Kennzahlen, die gegebenenfalls um Sondereffekte bereinigt werden, spiegeln den Erfolg der operativen Geschäftstätigkeit wider und sind somit ein entscheidender Leistungsindikator für die Geschäftsentwicklung des Konzerns.

Weitere steuerungsrelevante Kennzahlen sind die Investitionen (Capital Expenditure = CAPEX), der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit, die Eigenkapitalquote, die Nettofinanzverschuldung und das Gearing Ratio. Die Investitionen betreffen insbesondere Zugänge von Finanzanlagen sowie Sachanlagen, die im operativen Geschäft der Errichtung, Verbesserung und Instandhaltung der Standorte und der dazugehörigen technischen Anlagen dienen. Dazu zählen auch Investitionen im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme neuer Standorte und Immobilien. Bei dieser Steuerungskennzahl wird zwischen Wachstumsinvestitionen (Growth CAPEX) und Instandhaltungsinvestitionen (Refurbishment CAPEX) unterschieden.

Der Financing Cashflow im Management Reporting umfasst gezahlte Zinsen und Dividenden sowie Neuaufnahmen und Rückzahlungen von Krediten, Schuldscheindarlehen und Anleihen. In Bezug auf Zahlungsflüsse aus dem Finanzierungsbereich erfolgt bereits vor dem Abschluss von neuen Finanzierungsvereinbarungen eine enge Abstimmung mit dem Vorstand. Die Kennzahl Nettofinanzverschuldung, die diverse Finanzierungsinstrumente abzüglich der verfügbaren Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfasst, wird zur Steuerung des Konzerns in Verhältnis zum Cash EBITDA dargestellt. Das Gearing Ratio wird auf Basis der Nettofinanzverschuldung im Verhältnis zum Eigenkapital berechnet.

1.5. Strategische Entwicklung

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe ist heute mit ihrer jahrzehntelangen Erfahrung einer der führenden Entwickler, Eigentümer und Betreiber von Parkraum- und Mobilitätsinfrastruktur in Mittel- und Südosteuropa. Das Kerngeschäft der Parkraumbewirtschaftung mit über 94.000 Parkplätzen bildet das Fundament für Werterhalt und nachhaltige Erträge. Der Schwerpunkt liegt auf langfristigen Verträgen, die durchschnittliche Portfolioestlaufzeit beträgt mehr als 50 Jahre. Die Gruppe offeriert ein attraktives und breit diversifiziertes Portfolio, das vor allem Standorte in erstklassigen Lagen (Prime-Standorte) umfasst und höchsten Qualitätsansprüchen entspricht. Durch die verstärkte Präsenz in den Kernmärkten (Österreich, Italien und Kroatien) und der Expansion in Südosteuropa (z.B. Slowakei, Slowenien und Serbien) sollen die Umsätze gesteigert werden, wobei dabei weiterhin eine im Branchenvergleich überdurchschnittliche Profitabilität erzielt werden soll. Neben der Parkraumbewirtschaftung wird das Angebot durch digitale und nachhaltige Lösungen zur Umsetzung zukünftiger Mobilitätskonzepte in europäischen Städten abgerundet. Die Gruppe bietet innovative Park- und Bezahldienste, E-Charging, integrierte IT-Lösungen sowie nachhaltige Baulösungen an. Auf diese Weise kombiniert die Gruppe ein stabiles und etabliertes Geschäftsmodell für die Parkraumbewirtschaftung mit ergänzenden innovativen Angeboten, die das Wachstum des Kerngeschäfts unterstützen.

Die strategischen Eckpfeiler im Bereich Parkraum- und Mobilitätslösungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ausbau der Marktführerschaft und Qualitätsführerschaft in den Kernmärkten
- Fokus auf Prime-Standorte und langfristige Verträge zur weiteren Stärkung der Ertragskraft
- Fortsetzung der regionalen Expansion in Südosteuropa
- Beschleunigung der Digitalisierung zur Verbesserung der Customer Experience durch App-Lösungen
- Ausbau von E-Ladestationen und Positionierung von Garagen als E-Tankstellen der Zukunft
- Partner von öffentlichen Verwaltungen für smarte Verkehrslösungen

Seit 2019 ergaben sich auch in anderen Assetklassen aussichtsreiche und komplementäre Investitionsmöglichkeiten. Durch die jahrzehntelange Erfahrung im Infrastrukturbereich und bei der Projektentwicklung ist die Gruppe insbesondere bei gemischt genutzten Projekten optimal positioniert, um auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der diversen Stakeholdergruppen einzugehen und renditestarke Immobilienprojekte (z.B. in den Bereichen Wohnbau, Büro, Retail und Hotel) zu entwickeln und zu betreiben. Aktuell betreibt die Gruppe 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.

1.6. Geschäftsverlauf

Die Breiteneder Immobilien Parking Gruppe konnte im Geschäftsjahr 2025 eine deutliche Umsatzsteigerung von 6,5% auf TEUR 153.786 verbuchen. Korrespondierend zur Umsatzentwicklung wurde auch ein deutliches Plus bei den Ertragskennzahlen erzielt. So stieg das EBITDA in der Berichtsperiode auf TEUR 74.872 an, was einer Erhöhung um 9,0% entspricht. Die EBITDA-Marge belief sich auf 48,7%.

1.6.1. Ertragslage

| (in TEUR) | 2025 | 2024 | Veränderung | |
|--|----------------|----------------|---------------|--------------|
| Umsatzerlöse | 153.786 | 144.409 | 9.377 | 6,5% |
| Sonstige betriebliche Erträge | 4.774 | 2.885 | 1.889 | 65,5% |
| Erlöse Gesamt | 158.560 | 147.294 | 11.266 | 7,6% |
| Materialaufwendungen, bezogene Leistungen und sonstige betriebliche Aufwendungen | -48.377 | -44.989 | -3.388 | 7,5% |
| Personalaufwand | -35.311 | -33.598 | -1.713 | 5,1% |
| EBITDA | 74.872 | 68.707 | 6.165 | 9,0% |
| Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen | -38.399 | -38.848 | 449 | -1,2% |
| Neubewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 4.262 | 0 | 4.262 | - |
| Ergebnisanteile von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | 5.222 | 4.142 | 1.080 | 26,1% |
| EBIT (Betriebsergebnis) | 45.957 | 34.001 | 11.956 | 35,2% |
| Finanzerträge | 3.774 | 6.177 | -2.403 | -38,9% |
| Finanzaufwendungen | -29.954 | -27.399 | -2.555 | 9,3% |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 19.777 | 12.779 | 6.998 | 54,8% |
| Ertragsteuern | -10.595 | -2.983 | -7.612 | 255,2% |
| Ergebnis nach Ertragsteuern | 9.182 | 9.796 | -614 | -6,3% |

Im Jahr 2025 konnten die Umsatzerlöse von TEUR 144.409 auf TEUR 153.786 gesteigert werden, was einem Plus von 6,5% im Vergleich zum Jahr 2024 entspricht. Dieser deutliche Umsatzanstieg war insbesondere auf Zuwächse im Bereich der Parkraumbewirtschaftung sowie Akquisitionen im Immobilienbereich zurückzuführen. Durch die Verknappung und Verteuerung des innerstädtischen On-Street-Parkraums verstärkt sich die Nachfrage nach Parkmöglichkeiten in Parkgaragen, was sich positiv auf die Auslastung der Standorte der Gruppe auswirkt. Vor diesem Hintergrund konnten im Jahr 2025 an vielen Standorten auch Preisanpassungen umgesetzt werden. Im Bereich der Immobilienbewirtschaftung wirkte sich insbesondere die Akquisition der Büroimmobilie Sky Office in Zagreb positiv aus, die seit dem Erwerb rund TEUR 3.752 zum Umsatz beitrug.

Im Detail wurden im Geschäftsjahr 2025 Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 90.675 mit Kurzparkern (2024: TEUR 84.920) und TEUR 27.056 mit Vertragsparkern (2024: TEUR 27.757) erzielt. Insgesamt stiegen in der Berichtsperiode die Umsatzerlöse im Bereich der Parkraumbewirtschaftung inkl. Betriebsführung damit um 4,7% an. Die Umsatzerlöse aus der Hotelbewirtschaftung beliefen sich auf TEUR 9.854 (2024: TEUR 8.960). Zusätzliche Wachstumsimpulse ergaben sich vor allem im Bereich der Immobilienbewirtschaftung, dessen Umsatzerlöse sich infolge der Akquisition der Büroimmobilie Sky Office in Zagreb deutlich auf TEUR 7.261 erhöhten (2024: TEUR 3.213). Auch die Umsätze im Bereich Digital Services entwickelten sich positiv und stiegen auf TEUR 5.509 (2024: TEUR 3.791), was auch auf die Übernahme von RI-ING NET d.o.o. zurückzuführen ist. Ebenso verzeichnete der Bereich der Gebäudetechnologie eine positive Entwicklung und erhöhte sich auf TEUR 5.325 (2024: TEUR 4.120), getragen durch ein starkes Projektgeschäft der Flexiskin GmbH. Die übrigen Umsatzerlöse gingen im Vergleich zum Vorjahr auf TEUR 5.845 zurück (2024: TEUR 9.761), insbesondere da im Jahr 2024 Sondereffekte durch den Verkauf von Garageneinheiten enthalten waren.

Betrachtet man die Umsatzentwicklung nach Regionen, wurde ein Großteil der Umsatzerlöse in den beiden Kernmärkten Österreich mit TEUR 72.420 und Italien mit TEUR 53.392 erzielt (2024: TEUR 67.428 bzw. TEUR 53.689). Auf den dritten Kernmarkt Kroatien entfielen TEUR 23.402 der Umsatzerlöse (2024: TEUR 19.033).

Die sonstigen Märkte der Breiteneder Immobilien Parking Gruppe (Slowenien, Slowakei, Schweiz und Serbien) generierten in der Berichtsperiode insgesamt Umsatzerlöse in Höhe von TEUR 4.572 (2024: TEUR 4.259).

Die Erlöse Gesamt, die neben den Umsatzerlösen auch die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen, beliefen sich im Jahr 2025 auf TEUR 158.560 (2024: TEUR 147.294). Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen in der Berichtsperiode bei TEUR 4.774 und waren vor allem auf aktivierte Eigenleistungen im Rahmen von Renovierungs- und Umbauarbeiten in einzelnen Parkgaragen durch die Tochtergesellschaft Flexiskin GmbH sowie die Entwicklung und Implementierung unternehmensinterner digitaler Lösungen durch die Tochtergesellschaft RAO d.o.o. zurückzuführen.

Die Materialaufwendungen, bezogenen Leistungen sowie sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 um 7,5% auf TEUR 48.377. Der Anstieg steht im Zusammenhang mit der positiven Umsatzentwicklung sowie den Neuakquisitionen im Immobilienbereich und lag damit über dem Vorjahreswert von TEUR 44.989. Der Personalaufwand belief sich in der Berichtsperiode auf TEUR 35.311, was einem Anstieg von 5,1% entspricht (2024: TEUR 33.598). Maßgeblich für diesen Anstieg waren insbesondere inflationsbedingte Gehaltsanpassungen.

Auf dieser Basis stieg das EBITDA von TEUR 68.707 im Jahr 2024 auf TEUR 74.872 in der aktuellen Berichtsperiode. Die EBITDA-Marge verbesserte sich von 47,6% im Jahr 2024 auf 48,7% in der aktuellen Berichtsperiode und unterstreicht damit die gesteigerte Profitabilität im operativen Geschäft.

Die Abschreibungen, Wertminderungen und Wertaufholungen lagen mit TEUR 38.399 leicht unter dem Niveau des Vorjahres von TEUR 38.848. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Wertminderungen saldiert mit Wertaufholungen im Periodenvergleich etwas geringer ausfielen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgswirksame Bewertungseffekte in Höhe von TEUR 4.262 erfasst, die die Büroimmobilie Sky Office in Zagreb betreffen. Die übrigen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum 31. Dezember 2025 von den Sachanlagen in diese Position umgegliedert. Die daraus resultierenden Bewertungseffekte wurden in der Neubewertungsrücklage im Eigenkapital erfasst, sodass sich hieraus keine Auswirkungen auf die Ertragslage in der Berichtsperiode ergeben haben.

Aus dem Ergebnisanteil von assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen wurde in der Berichtsperiode ein Ergebnisbeitrag von TEUR 5.222 erzielt (2024: TEUR 4.142). Der Anstieg ist unter anderem auf den positiven Effekt aus dem Verkauf der Beteiligung an der Verso Altima d.o.o. in Höhe von TEUR 1.504 zurückzuführen.

Das Finanzergebnis belief sich in der Berichtsperiode auf TEUR -26.180 nach TEUR -21.222 im Jahr 2024. Die Finanzerträge betragen TEUR 3.774 (2024: TEUR 6.177), während die Finanzaufwendungen auf TEUR 29.954 anstiegen (2024: TEUR 27.399). Der Anstieg der Finanzaufwendungen ist im Wesentlichen auf Bewertungseffekte im Bereich der Förderdarlehen zurückzuführen. Die geringeren Finanzerträge resultieren vor allem aus niedrigeren Zinserträgen aus liquiden Mitteln infolge der erhöhten Investitionstätigkeit, einschließlich der in der Berichtsperiode erfolgten Akquisitionen.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich im Jahr 2025 auf TEUR 19.777 (2024: TEUR 12.779). Die Ertragsteuern betragen TEUR 10.595 nach TEUR 2.983 im Vorjahr. Der Anstieg ist insbesondere auf Effekte aus latenten Steuern zurückzuführen; die Anpassung von Verlustvorträgen führte dabei zu einem negativen Effekt in Höhe von TEUR 4.424.

Das Ergebnis nach Ertragsteuern belief sich im Jahr 2025 auf TEUR 9.182 nach TEUR 9.796 im Jahr 2024. Das den Eigentümern der Breiteneder Immobilien Parking AG zurechenbare Ergebnis nach Ertragsteuern betrug TEUR -1.222 (2024: TEUR -1.743), während auf nicht beherrschende Anteile TEUR 10.404 entfielen (2024: TEUR 11.539).

1.6.2. Vermögenslage

| (in TEUR) | 31. Dez. 25 | 31. Dez. 24 | Veränderung | |
|--|------------------|------------------|----------------|---------------|
| AKTIVA | | | | |
| Sachanlagen | 807.970 | 817.339 | -9.369 | -1,1% |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 109.268 | 0 | 109.268 | - |
| Immaterielle Vermögenswerte und Geschäfts- und Firmenwert | 111.570 | 112.055 | -485 | -0,4% |
| Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen | 61.315 | 54.640 | 6.675 | 12,2% |
| Sonstige Finanzanlagen | 32.862 | 8.940 | 23.922 | 267,6% |
| Aktive latente Steuern | 3.289 | 3.766 | -477 | -12,7% |
| Sonstige Forderungen | 2.308 | 3.296 | -988 | -30,0% |
| Langfristige Vermögenswerte | 1.128.582 | 1.000.036 | 128.546 | 12,9% |
| Vorräte | 1.477 | 1.904 | -427 | -22,4% |
| Forderungen aus Lieferungen & Leistungen und sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 28.350 | 63.892 | -35.542 | -55,6% |
| Forderungen aus Ertragsteuern | 788 | 447 | 341 | 76,3% |
| Wertpapiere | 986 | 969 | 17 | 1,8% |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 134.336 | 164.120 | -29.784 | -18,1% |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 165.937 | 231.332 | -65.395 | -28,3% |
| SUMME AKTIVA | 1.294.519 | 1.231.368 | 63.151 | 5,1% |
| PASSIVA | | | | |
| Eigenkapital der Eigentümer der Breiteneder Immobilien Parking AG | 191.675 | 190.260 | 1.415 | 0,7% |
| Nicht beherrschende Anteile | 260.973 | 268.140 | -7.167 | -2,7% |
| Eigenkapital | 452.648 | 458.400 | -5.752 | -1,3% |
| Langfristige Finanzierungsverbindlichkeiten | 687.465 | 644.925 | 42.541 | 6,6% |
| Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer | 869 | 1.092 | -223 | -20,4% |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 727 | 294 | 433 | 147,3% |
| Passive latente Steuern | 32.682 | 26.076 | 6.606 | 25,3% |
| Langfristige Schulden | 721.743 | 672.387 | 49.357 | 7,3% |
| Kurzfristige Finanzierungsverbindlichkeiten | 80.742 | 68.950 | 11.792 | 17,1% |
| Laufende Ertragsteuerschulden | 1.391 | 587 | 804 | 137,0% |
| Kurzfristige Rückstellungen | 5.028 | 4.498 | 530 | 11,8% |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten | 32.967 | 26.546 | 6.421 | 24,2% |
| Kurzfristige Schulden | 120.128 | 100.581 | 19.547 | 19,4% |
| Summe Schulden | 841.871 | 772.968 | 68.904 | 8,9% |
| SUMME PASSIVA | 1.294.519 | 1.231.368 | 63.151 | 5,1% |

Die Bilanzsumme des Konzerns betrug per 31. Dezember 2025 TEUR 1.294.519 und lag somit um TEUR 63.151 über dem Niveau zum 31. Dezember 2024. Bilanz erhöhend wirkten vor allem Investitionen in Immobilien. Die langfristigen Vermögenswerte des Konzerns beliefen sich zum Bilanzstichtag auf TEUR 1.128.582 und erhöhten sich damit um TEUR 128.546 gegenüber dem Vorjahr. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf Investitionen und Akquisitionen im Immobilienbereich zurückzuführen, insbesondere auf den Erwerb der Büroimmobilie Sky Office in Zagreb sowie eines

gemischt genutzten Immobilienprojekts in Linz. Darüber hinaus wurden zum 31. Dezember 2025 Immobilien von den Sachanlagen in die Position „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ umgegliedert. Die daraus resultierenden Bewertungseffekte wurden erfolgsneutral in der Neubewertungsrücklage im Eigenkapital erfasst und beliefen sich auf TEUR 7.013. Zusätzlich trug auch der deutliche Anstieg der sonstigen Finanzanlagen zur Entwicklung der langfristigen Vermögenswerte bei, der insbesondere auf erhöhte Ausleihungen im Zusammenhang mit einem als Gemeinschaftsunternehmen strukturierten Büroprojekt in Wien zurückzuführen ist.

Gleichzeitig gingen die kurzfristigen Vermögenswerte in der Berichtsperiode um TEUR 65.395 zurück und lagen zum Bilanzstichtag bei TEUR 165.937. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf niedrigere Forderungen sowie geringere Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zurückzuführen. Die Reduktion der Zahlungsmittel steht dabei insbesondere im Zusammenhang mit der intensiven Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2025, während der Rückgang der Forderungen vor allem auf die Tilgung einer im Vorjahr bestehenden Forderung in Höhe von TEUR 42.500 aus der gestundeten Zahlung eines Teils der Kapitalerhöhung von nicht beherrschenden Gesellschaftern zurückzuführen ist.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2025 mit TEUR 452.648 leicht unter dem Niveau von Ende 2024 von TEUR 458.400. Gleichzeitig erhöhten sich die Schulden von TEUR 772.968 per Ende 2024 auf TEUR 841.871 per Ende 2025. Der Anstieg entfiel sowohl auf den langfristigen als auch auf den kurzfristigen Bereich und steht insbesondere im Zusammenhang mit der Finanzierung der verstärkten Investitionstätigkeit. Die Eigenkapitalquote verringerte sich in der Berichtsperiode moderat von 37,2% auf 35,0%.

Die Nettofinanzverschuldung basierend auf Finanzierungsleasing gemäß UGB belief sich zum 31. Dezember 2025 auf TEUR 463.756 (2024: TEUR 375.325). Unter weiterer Berücksichtigung der Förderdarlehen, der Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen und Baurechtsverträgen exkl. solcher aus Finanzierungsleasing gemäß UGB und der Verbindlichkeiten aus Konzessionsverträgen ergab sich eine Nettofinanzverschuldung in Höhe von TEUR 624.811 (2024: TEUR 542.612) (siehe auch Anhangangabe 18b).

1.6.3. Liquiditätslage

| (in TEUR) | 2025 | 2024 | Veränderung | |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Cashflow aus dem Ergebnis | 73.943 | 67.760 | 6.183 | 9,1% |
| Cashflow aus der Geschäftstätigkeit | 66.450 | 61.589 | 4.861 | 7,9% |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -114.954 | -29.512 | -85.442 | -289,5% |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 18.720 | 20.123 | -1.403 | -7,0% |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Jahresende | 134.336 | 164.120 | -29.784 | -18,1% |

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit stieg insbesondere aufgrund der positiven Entwicklung des Umsatzes und der operativen Ertragskennzahlen auf TEUR 66.450 (2024: TEUR 61.589). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Berichtsjahr auf TEUR -114.954 nach TEUR -29.512 im Jahr 2024 und spiegelt insbesondere Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, laufende Entwicklungsprojekte sowie Unternehmensakquisitionen wider. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in der Berichtsperiode TEUR 18.720 (2024: TEUR 20.123) und resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme neuer Finanzierungsverbindlichkeiten sowie Kapitalmaßnahmen.

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich zum Jahresende auf TEUR 134.336 (2024: TEUR 164.120). Die detaillierte Darstellung der Cashflows ist der Konzerngeldflussrechnung zu entnehmen.

2. Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

3. Bericht über die Zweigniederlassungen

Das Unternehmen unterhält keine Zweigniederlassungen.

4. Nichtfinanzielle 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 Erlörisiken 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 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 sowie der Geschäftsentwicklung

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. Zudem besteht aufgrund der starken Fokussierung auf das Parking-Geschäft ein Konzentrationsrisiko, wodurch negative Entwicklungen in diesem Segment überproportionale Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung haben können. Diesem Risiko wird durch ein laufendes Monitoring der Geschäftsentwicklung und relevanter Branchentrends begegnet.

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 der operativen Geschäftstätigkeit

Die Weiterentwicklung und Einführung neuer Geschäftsmodelle, insbesondere im Bereich digitaler und integrierter Mobilitätslösungen, ist mit zusätzlichen Investitionsanforderungen und erhöhtem Koordinationsaufwand verbunden. In diesem Zusammenhang bestehen auch Risiken im Hinblick auf die Stabilität und Sicherheit der eingesetzten IT- und Zahlungssysteme, etwa durch Systemausfälle oder Cybervorfälle. 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.

Ein 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.

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 derivativer 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 Schuldscheindarlehenbedingungen 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 Interest Rate Swaps) 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 denominated.

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 Ergebniskennzahlen 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 Konzernabschluss****Prüfungsurteil**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

Breiteneder Immobilien Parking AG, Wien,

und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

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 Konzernabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern 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 Konzernabschluss

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss, 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 des Konzerns 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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 Konzernlagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 11. Mai 2026

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh
Wirtschaftsprüfer

ppa Birgit Lenger, MSc eh
Wirtschaftsprüferin