



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 518446x

---

FIRMA

GROPYUS AG

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Aktiengesellschaft

Einordnung groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

15.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: f88603c55496f48b8fe15a29db9b8747

Philipp Erler, geb 17.03.1983

am 12.09.2025

Markus Fuhrmann, geb 13.04.1980

am 12.09.2025

Dr. Michael Menz, geb 05.01.1975

am 12.09.2025

Mirjam Stolz, geb 28.11.1979

am 12.09.2025

**Hinweis zum Bestätigungsvermerk**

Der beigeschlossene Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften und von sämtlichen gesetzlichen Vertretern unterzeichneten Jahresabschluss.

## Bilanz

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>251.263.037,24</b>	<b>200.129</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>142.768.264,55</b>	<b>75.159</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>2.749,00</b>	<b>3</b>
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2.749,00	3
<b>Sachanlagen</b>	<b>145.489,60</b>	<b>67</b>
technische Anlagen und Maschinen	2.764,00	3
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.826,00	46
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	112.899,60	18
<b>Finanzanlagen</b>	<b>142.620.025,95</b>	<b>75.088</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	142.566.797,94	75.037
sonstige Ausleihungen	53.228,01	52
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>107.671.829,07</b>	<b>124.321</b>
<b>Vorräte</b>	<b>3.912,48</b>	<b>4</b>
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	3.912,48	4
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>103.140.906,52</b>	<b>101.735</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.808,00	13
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	102.849.084,90	101.468
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	288.013,62	254
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>4.527.010,07</b>	<b>22.582</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>822.943,62</b>	<b>649</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>251.263.037,24</b>	<b>200.129</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>206.407.417,38</b>	<b>167.279</b>
<b>eingefordertes Grundkapital</b>	<b>235.062,00</b>	<b>189</b>
Grundkapital	235.062,00	189
davon eingezahlt	235.062,00	189
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>270.245.770,17</b>	<b>204.771</b>
gebundene	270.245.770,17	204.771
<b>Genussrechtskapital</b>	<b>3.156,00</b>	<b>3</b>
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-64.076.570,79</b>	<b>-37.701</b>
davon Verlustvortrag	-37.700.698,62	-31.451
<b>einbezahlte, noch nicht eingetragene Kapitalerhöhung</b>	<b>0,00</b>	<b>17</b>
<b>Rückstellungen</b>	<b>3.634.399,96</b>	<b>2.935</b>
<b>Steuerrückstellungen</b>	<b>0,00</b>	<b>1</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>3.634.399,96</b>	<b>2.934</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>41.219.102,05</b>	<b>29.915</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	<b>41.219.102,05</b>	<b>29.915</b>
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>422.095,30</b>	<b>348</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	422.095,30	348
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>6.979.414,05</b>	<b>1.214</b>

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	6.979.414,05	1.214
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>33.817.592,70</b>	<b>28.354</b>
davon aus Steuern	65.420,18	72
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	125.170,54	134
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	33.817.592,70	28.354
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.117,85</b>	<b>0</b>

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>11.228.087,68</b>	<b>1.987</b>
<b>andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>94.578,60</b>	<b>0</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>143.720,48</b>	<b>103</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	100.000,00	0
übrige	43.720,48	103
<b>Personalaufwand</b>	<b>-7.866.859,89</b>	<b>-6.139</b>
Gehälter	-6.967.096,63	-5.270
soziale Aufwendungen	-899.763,26	-869
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-65.785,83	-59
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-833.977,43	-774
<b>Abschreibungen</b>	<b>-17.489.805,06</b>	<b>-27</b>
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-20.351,92	-27
auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten	-17.469.453,14	0
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-9.718.701,08</b>	<b>-8.711</b>
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>-23.608.979,27</b>	<b>-12.786</b>
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>7.453.143,55</b>	<b>6.826</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	7.453.143,55	6.826
<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>-5.625.000,00</b>	<b>0</b>
davon Abschreibungen	-5.625.000,00	0
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-4.590.036,45</b>	<b>-285</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	0,00	-81
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>-2.761.892,90</b>	<b>6.542</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>-26.370.872,17</b>	<b>-6.245</b>
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-5.000,00</b>	<b>-5</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-26.375.872,17</b>	<b>-6.250</b>
<b>JAHRESFEHLBETRAG</b>	<b>-26.375.872,17</b>	<b>-6.250</b>
<b>VERLUSTVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>-37.700.698,62</b>	<b>-31.451</b>
<b>BILANZVERLUST</b>	<b>-64.076.570,79</b>	<b>-37.701</b>

## Anlagenspiegel

	Teil 1		Anschaffungs- und Herstellungskosten			in EUR	
	Stand 01.01.2024	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2024	
<b>Anlagevermögen</b>	<b>75.235.818,57</b>	<b>73.252.232,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>148.488.050,75</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.620,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.620,15</b>	
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.620,15	0,00	0,00	0,00	0,00	4.620,15	
<b>Sachanlagen</b>	<b>142.754,13</b>	<b>95.650,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>238.404,65</b>	
technische Anlagen und Maschinen	4.737,64	0,00	0,00	0,00	0,00	4.737,64	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.695,49	1.071,92	0,00	0,00	0,00	120.767,41	
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	18.321,00	94.578,60	0,00	0,00	0,00	112.899,60	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>75.088.444,29</b>	<b>73.156.581,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>148.245.025,95</b>	
Anteile an verbundenen Unternehmen	75.036.797,94	73.155.000,00	0,00	0,00	0,00	148.191.797,94	
sonstige Ausleihungen	51.646,35	1.581,66	0,00	0,00	0,00	53.228,01	

## Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>76.752,28</b>	<b>5.645.351,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>1.489,15</b>	<b>522,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.489,15	522,00	0,00	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>75.263,13</b>	<b>19.829,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
technische Anlagen und Maschinen	1.479,64	592,00	0,00	0,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.783,49	19.237,92	0,00	0,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>5.625.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	5.625.000,00	0,00	0,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00

## Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>0,00</b>	<b>2.318,00</b>	<b>5.719.786,20</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>140,00</b>	<b>1.871,15</b>
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	140,00	1.871,15
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>2.178,00</b>	<b>92.915,05</b>
technische Anlagen und Maschinen	0,00	98,00	1.973,64
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	2.080,00	90.941,41
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.625.000,00</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	5.625.000,00
sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00

## Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>75.159.066,29</b>	<b>142.768.264,55</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>3.131,00</b>	<b>2.749,00</b>
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.131,00	2.749,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>67.491,00</b>	<b>145.489,60</b>
technische Anlagen und Maschinen	3.258,00	2.764,00
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	45.912,00	29.826,00
geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	18.321,00	112.899,60
<b>Finanzanlagen</b>	<b>75.088.444,29</b>	<b>142.620.025,95</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	75.036.797,94	142.566.797,94
sonstige Ausleihungen	51.646,35	53.228,01

# Anhang für das Geschäftsjahr 2024

## Allgemeine Angaben

Der Vorstand der Gesellschaft hat den vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2024 nach den Vorschriften des österreichischen Unternehmensgesetzbuches (UGB) aufgestellt.

Die Gesellschaft ist als große Kapitalgesellschaft gemäß § 221 UGB einzustufen.

Die Gesellschaft ist seit dem Geschäftsjahr 2019 Gruppenträger einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG.

## Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Allgemeine Grundlagen

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln.

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

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt.

Das Unternehmen hat dem Vorsichtsgrundsatz Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die bis zum Bilanzstichtag entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei Schätzungen berücksichtigt.

### Anlagevermögen

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert. Geringwertige immaterielle Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert unter je EUR 1.000,00) werden aktiviert und sofort abgeschrieben. Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände werden als Aufwand erfasst.

Die lineare Abschreibungsmethode erfolgt unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

	Jahre	
	von	bis
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	5	15

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen zum Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

### **Sachanlagen**

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und sofort abgeschrieben. Gemäß den steuerrechtlichen Vorschriften nimmt die Gesellschaft für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vor.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgt nach der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung folgender Nutzungsdauern:

	Jahre	
	von	bis
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5	10

Außerplanmäßige Abschreibungen auf einen am Abschlussstichtag niedrigeren beizulegenden Wert erfolgen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

### **Finanzanlagevermögen**

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Zeitwert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Die Anteile an wesentlichen verbundenen Unternehmen werden jährlichen Werthaltigkeitsprüfungen (DCF-Modell) zum Stichtag unterzogen. Die GROPYUS AG sowie ihre Tochtergesellschaften befinden sich derzeit noch in einer Aufbau- und Wachstumsphase die durch übliche Anlaufverluste geprägt ist. Die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen sowie die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ist daher von der Planerreichung und damit einhergehenden tatsächlichen, künftigen Profitabilität des Geschäftsmodells abhängig.

### **Zuschreibungen zum Anlagevermögen**

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt. Bei Firmenwerten unterbleibt gemäß § 208 Abs 2 UGB die Zuschreibung.

## **Umlaufvermögen**

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

### **Zuschreibungen zum Umlaufvermögen**

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Umlaufvermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die Abschreibung weggefallen sind.

## **Rückstellungen**

### **Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich sind.

### **Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

# Erläuterungen zur Bilanz

## Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Berichtsjahr sind im Anlagenspiegel angeführt (siehe Anlage 1 zum Anhang).

## Finanzanlagevermögen

Von den Ausleihungen ist ein Betrag von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 0) innerhalb des nächsten Jahres fällig.

Zum 31.12.2024 ist die Gesellschaft an folgenden Unternehmen beteiligt:

Name	Sitz	Höhe des Anteils am Kapital	Eigenkapital	Ergebnis
GROPYUS Engineering GmbH*	Steinhaus bei Wels	100%	EUR -9.812.754,56	EUR -3.546.541,45
GROPYUS Industrial Properties GmbH*	Wien	100%	EUR 12.674.967,48	EUR -436.378,99
GROPYUS Project Properties GmbH*	Wien	100%	EUR -38.988,64	EUR -62.984,22
GROPYUS Technologies GmbH*	Berlin	100%	EUR -16.474.776,41	EUR -28.183.555,24
GROPYUS Production Richten GmbH*	Richten, Eppingen	100%	EUR 413.998,21	EUR -17.105.069,61
GROPYUS Capital AG*	Ruggel	100%	EUR -8.246.141,01	EUR -9.520.876,22

\* Werte zum 31.12.2024 vorläufig

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	Restlaufzeit		Bilanzwert
	< ein Jahr EUR	> ein Jahr EUR	31.12.2024 EUR
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.808,00	0	3.808,00
<i>Vorjahr in TEUR</i>	<i>13</i>	<i>0</i>	<i>13</i>
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	10.766.780,03	92.082.304,87	102.849.084,90
<i>Vorjahr in TEUR</i>	<i>101.468</i>	<i>0</i>	<i>101.468</i>
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	288.013,62	0	288.013,62
<i>Vorjahr in TEUR</i>	<i>254</i>	<i>0</i>	<i>254</i>
	<b>11.058.601,65</b>	<b>92.082.304,87</b>	<b>103.140.906,52</b>
<i>Vorjahr in TEUR</i>	<i>101.735</i>	<i>0</i>	<i>101.735</i>

Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen, betreffen EUR 91.931.997,53 (Vorjahr: TEUR 100.784) Darlehensforderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und EUR 10.917.087,37 (Vorjahr: TEUR 683) sonstige Verrechnungen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen um insgesamt TEUR 17.470 wertberichtigt. Die Wertberichtigung betraf Forderungen gegenüber GROPYUS Engineering GmbH, GROPYUS Capital AG, GROPYUS Nette UG sowie GROPYUS Real Estate I UG. Die Werthaltigkeit der Forderungen wurde mittels DCF-Verfahren unter Verwendung unternehmensinterner Planungen bzw. erwarteter Nettoveräußerungserlösen abgeleitet. Die Wertberichtigungen werden als Abschreibungen auf Gegenstände des Umlaufvermögens in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

### Aktive Rechnungsabgrenzung

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
Sonstige Abgrenzungen	822.943,62	649

### Eigenkapital

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 hat sich das Grundkapital der Gesellschaft von EUR 205.567 auf EUR 235.062 erhöht und war zum Bilanzstichtag in 235.062 Stückaktien zerlegt.

Die ordentliche Erhöhung des Grundkapitals um EUR 29.495 (zerteilt in 29.495 Stückaktien) wurde aufgrund des Hauptversammlungsbeschlusses vom 29.08.2024 durchgeführt und am 14.11.2024 in das Firmenbuch eingetragen.

Alle Aktien sind am Grundkapital im selben Ausmaß beteiligt, mit denselben mitgliedschaftlichen Rechtsinhalten ausgestattet. Weitere Aktiengattungen bestanden nicht.

Die Satzung der Gesellschaft sieht zum Bilanzstichtag 31.12.2024 die folgenden beiden Arten von genehmigtem Kapital vor. Diese Angaben sind auch zum Aufstellungszeitpunkt noch unverändert richtig:

Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 29.08.2024 ist der Vorstand laut Änderung im Satzungspunkt 4.6 gem. § 169 AktG ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 31.12.2026 um bis zu EUR 57.007 durch Ausgabe von bis zu 57.007 Stückaktien zu erhöhen.

Weiterhin nach gleichem Beschluss ist der Vorstand laut Änderung in Satzungspunkt 4.7 gem. § 169 AktG ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates für fünf Jahre nach Eintragung dieser Ermächtigung um bis zu EUR 60.276 durch Ausgabe von bis zu 60.276 Stückaktien zu erhöhen.

Zudem und nach gleichem Beschluss ist der Vorstand laut Änderung in Satzungspunkt 4.8 gem. § 159 Abs. 3 AktG ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates für fünf Jahre nach Eintragung dieser Ermächtigung um bis zu EUR 23.500 durch Ausgabe von bis zu 23.500 Stückaktien bedingt zu erhöhen.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2024 hatte die Gesellschaft nachrangige Verbindlichkeiten aus Wandeldarlehen in Höhe von insgesamt EUR 33.000.000 nebst Zinsverbindlichkeiten EUR 609.106,31 aufgrund einer Erklärung im Sinne von § 67 Abs 3 Insolvenzordnung.

Die Gesellschaft hat zum Stichtag 3.156 Stück Genussrechte als Eigenkapital erfasst.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust in Höhe von EUR 64.076.570,79 auf neue Rechnung vorzutragen.

## Rückstellungen

Zum Stichtag 31.12.2024 betreffen die sonstigen Rückstellungen Personalrückstellungen für noch nicht konsumierte Urlaube in Höhe von TEUR 203, Rückstellungen für Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten in Höhe von TEUR 150, Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 1.025 sowie eine Rückstellung für mögliche Inanspruchnahme aus den virtuellen Mitarbeiterbeteiligungsoptionen in Höhe von TEUR 2.256.

## Verbindlichkeiten

	Restlaufzeit			Bilanzwert
	< ein Jahr	> ein Jahr	> fünf Jahre	31.12.2024
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	422.095,30	0	0	422.095,30
<i>Vorjahr in TEUR</i>	<i>348</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>348</i>
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.979.414,05	0	0	6.979.414,05
<i>Vorjahr in TEUR</i>	<i>1.214</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.214</i>
3. Sonstige Verbindlichkeiten	33.817.592,70	0	0	33.817.592,70
<i>Vorjahr in TEUR</i>	<i>28.354</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>28.354</i>
	41.219.102,05	0	0	41.219.102,05
<i>Vorjahr in TEUR</i>	<i>29.915</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>29.915</i>

Zum Stichtag 31.12.2024 setzen sich die sonstigen Verbindlichkeiten im Wesentlichen aus den Wandelanleihen in Höhe von TEUR 33.609 (Vorjahr: TEUR 28.131), sowie aus Verbindlichkeiten aus Steuern und im Rahmen der sozialen Sicherheit in Höhe von TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 206) zusammen.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Die Umsatzerlöse setzen sich aus konzerninternen Dienstleistungen in Höhe von EUR 11.228.087,68 (Vorjahr: TEUR 1.967), Mieteinnahmen von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 20) und sonstigen Dienstleistungen in Höhe von EUR 0,00 (Vorjahr: TEUR 1) zusammen.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die ausgewiesenen übrigen sonstigen betrieblichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Weiterverrechnung an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 95.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Rechts- und Beratungskosten, sowie Dienstleistungen von externen und verbundenen Unternehmen enthalten.

### Finanzergebnis

Aus Abschreibungen von Beteiligungsansätze auf den beizulegenden Wert an der GROPYUS Engineering GmbH und der GROPYUS Capital AG resultieren in Summe Aufwendungen iHv TEUR 5.625.

Die Zinsaufwendungen resultieren aus den kapitalisierten Zinsen der Wandeldarlehen inklusive der Verzinsung aus dem Wandlungsrecht gemäß § 229 Abs 2 UGB.

### Angaben zu Arbeitnehmern

	2024	2023
Angestellte	<u>47</u>	<u>44</u>
	47	44

Die Aufwendungen für Abfertigungen betragen im Geschäftsjahr 2024 EUR 65.785,83 (Vorjahr: EUR 59).

### Eventualverbindlichkeiten

Zum 31.12.2024 bestehen Eventualverbindlichkeiten aus zwei Patronatserklärungen für Tochterunternehmen in Höhe von MEUR 16 (Vorjahr: MEUR 28).

### Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Im abgelaufenen Geschäftsjahr fielen für die Abschlussprüferin BDO Assurance GmbH Aufwendungen von in Summe 221 TEUR (2023: 70 TEUR) an, von denen 73 TEUR (2023: 22 TEUR) auf die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses und 148 TEUR (2023: 48 TEUR) auf sonstige Leistungen entfielen.

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 und der Finalisierung dieses Berichts gab es folgende Ereignisse welche nach dem Bilanzstichtag Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der GROPYUS AG sowie der Gropyus Gruppe haben.

Der Vorstand hat der Gesellschaft am 20.12.2024 beschlossen, teilweise vom genehmigten Kapital CLA 2024 Gebrauch zu machen und das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 28.503 durch Ausgabe von bis zu 28.503 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bareinlage auf EUR 263.565 erhöht. Das Grundkapital ist damit in 263.565 Stückaktien zerlegt. Mit Ausschluss des Bezugsrechts und auf die Wandlung geschlossener Wandeldarlehen wurde ein Gesamtvolumen von bis zu EUR 33 Mio. gewandelt. Die aktienrechtliche Erhöhung des Grundkapitals und die damit verbundene Bilanzierung im Eigenkapital erfolgte erst im Jahr 2025.

Im Januar 2025 wurde die erste Tranche einer Kreditvereinbarung mit der Europäischen Investitionsbank über 10 MEUR ausbezahlt. Das Gesamtvolumen beträgt 40 MEUR und die Auszahlung einzelner Tranchen ist abhängig vom Erreichen verschiedener Meilensteine. Die Auszahlung jeder Tranche ist verknüpft mit 1.700 Warrants, die jeweils einer rechnerischen Aktie entsprechen. Die Warrants partizipieren bei bestimmten Exit-Ereignissen am Veräußerungserfolg.

Die Gesellschaft und Investoren haben am 18. März 2025 einen Wandeldarlehensvertrag über 50 MEUR abgeschlossen (Series C Finanzierungsrunde). Der Vertrag erlaubt die Beteiligung von externen Investoren und Bestandsgesellschaftern, wobei der Gesamtbetrag verbindlich zugesagt ist.

Mit Wirkung zum 1. Mai 2025 erfolgte eine Veränderung im Vorstand der GROPYUS AG. Herr Philipp Erler wechselt auf die Position des Co-CEOs und führt nun mit Herrn Markus Fuhrmann die GROPYUS AG gemeinsam als jeweilige Co-CEOs.

## Angaben zu Organen und anderen nahestehenden Personen und Unternehmen

Dem Vorstand der GROPYUS AG gehörten zum 31.12.2024 Markus Fuhrmann, Dr. Michael Menz, Philipp Erler und Mirjam Stolz an.

Die Gesamtvergütungen (exkl. Lohnnebenkosten) der Mitglieder des Vorstandes betragen im Berichtsjahr 396 TEUR (2023: 430 TEUR) von der GROPYUS AG sowie 376 TEUR (2023: 293 TEUR) von der GROPYUS Technologies GmbH für die dortige Geschäftsführertätigkeit.

Der Aufsichtsrat setzte sich zum 31.12.2024 wie folgt zusammen:

Nachname	Vorname	Position
Riedl	Daniel	Vorsitzender
Dr. Mahrer	Harald	Stellvertreter
Prof. Dr. Kretschmar	Thomas	Aufsichtsratsmitglied
Thomassin	Emmanuel	Aufsichtsratsmitglied
Barclay	Lawrence	Aufsichtsratsmitglied
Nilsson	Richard	Aufsichtsratsmitglied
Dr. Unger-Huber	Claudia	Aufsichtsratsmitglied

Im Geschäftsjahr 2024 sind die beiden Aufsichtsratsmitglieder Julian Zangenmeister am 10. März 2024 und Dr. Florian Krenkel am 31. März 2024 ausgeschieden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Berichtsjahr keine Vergütung von der Gesellschaft.

An Organe der Gesellschaft wurden im Geschäftsjahr 2024 keine Kredite gewährt.

Es bestehen zu folgenden Konzernunternehmen regelmäßige geschäftliche Beziehungen in Form von Leistungsbeziehungen: GROPYUS Engineering GmbH, GROPYUS Industrial Properties GmbH, GROPYUS Technologies GmbH, GROPYUS Production Richen GmbH, GROPYUS Capital AG.

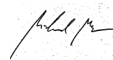
Wien, am 10. Juli 2025

GROPYUS AG, Wien

Der Vorstand:



.....  
Markus Fuhrmann



.....  
Dr. Michael Menz



.....  
Philipp Erler



.....  
Mirjam Stolz

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

## Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage des Unternehmens

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

Die GROPYUS AG mit Sitz in Wien ist im Bereich Entwicklung und Bau von Wohnimmobilien tätig. Als Technologiepartner der Bau- und Immobilienwirtschaft setzt die GROPYUS-Gruppe dabei auf nachhaltige, bezahlbare und nutzerorientierte Baukonzepte. Dazu werden Technologien und Fertigungsanlagen entwickelt, welche die Wertschöpfungskette von Planung, Fertigung, Montage und anschließendem Betrieb digital abdecken. Die Fertigung der Bauelemente erfolgt in der Smart Factory am Produktionsstandort in Richen.

Die GROPYUS AG hat Tochtergesellschaften in den Bereichen Engineering, Produktion, Technologie, sowie Immobilienverwaltung. Die Tochtergesellschaften haben ihren Sitz in den Ländern Österreich, Deutschland und Liechtenstein.

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

Wie die gesamte Bau- und Immobilienbranche bewegt sich die GROPYUS-Gruppe in einem weiterhin herausfordernden Umfeld. Die anhaltende Inflation, hohe Baukosten und ein schwieriger Finanzierungskontext haben den Markt auch im Jahr 2024 geprägt. Gleichzeitig zeigten sich erste positive Signale: Die Inflation nähert sich langsam dem 2 %-Ziel der Europäischen Zentralbank, die seit Juni 2024 den Einlagensatz in sieben Schritten von 4,0 % auf 2,25 % gesenkt hat. Weitere Schritte werden 2025 erwartet und könnten die Finanzierungsperspektiven in der Branche deutlich verbessern.

Trotz dieser Entwicklungen hielt der Rückgang bei den Baugenehmigungen weiter an: Im Jahr 2024 wurde in Deutschland der Bau von 215.900 Wohnungen genehmigt – das sind nach vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamts 43.700 weniger als im Vorjahr, was einem Rückgang von 16,8 % entspricht. Somit setzte sich der Negativtrend fort: Die Zahl der Baugenehmigungen ist nun bereits das dritte Jahr in Folge gesunken. Damit verfehlt der Markt weiterhin deutlich das politisch angestrebte Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) schätzt das derzeitige Wohnungsdefizit auf rund 600.000 Einheiten – mit der Aussicht, dass diese Lücke bis 2027 auf bis zu 830.000 anwachsen könnte, sollte nicht entschlossen gegengesteuert werden. Und doch gab es zum Jahreswechsel 2024/25 erste Anzeichen für eine mögliche Trendwende: Im Dezember 2024 stiegen die Baugenehmigungen im Vergleich zum Vorjahr um 5,1 %. Dies lässt hoffen, dass die massiven zweistelligen Rückgänge der Vormonate ihr Ende gefunden haben könnten.

Ein ähnliches Bild zeichnet sich auf dem österreichischen Wohnungsbaumarkt ab. Auch dieser verzeichnete im Jahr 2024 einen Rückgang bei Neubauten und Baugenehmigungen. Laut Statistik Austria wurden im Jahr 2024 insgesamt 31.200 Wohnungen im Neubau bewilligt. Dies entspricht einem Rückgang von 8,5 % im Vergleich zum Vorjahr und markiert den niedrigsten Stand seit dem Jahr 2010. Vor diesem Hintergrund ist in den kommenden Jahren mit einer weiteren Verknappung des Wohnraums zu rechnen.

## Geschäftsverlauf

Ein gesamtwirtschaftlich schwieriges Jahr 2024, das insbesondere für die Baubranche herausfordernd war, hat GROPYUS genutzt, um die Grundlage für das Wachstum der kommenden Jahre zu legen. Zum einen wurde mit dem Umbau der Smart Factory und dem Aufbau von Produktionspersonal, der fortlaufenden Software-Entwicklung sowie umfassenden Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten die Basis gelegt, um in den Folgejahren hochautomatisiert, flexibel und kosteneffizient Bauelemente in der Smart Factory zu produzieren. Zum anderen wurden die Prozesse und das Personal in den Bereichen Vertrieb und Bauausführung weiter ausgebaut, um fortlaufend neue Projekte zu akquirieren und die Gebäude auf mehreren Baustellen gleichzeitig schlüsselfertig zu errichten. Parallel wurden die Voraussetzungen geschaffen, um sämtliche Schritte dieser Wertschöpfungskette komplett digital zu steuern.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

	<b>Einheit</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Kennzahlen zur Ertragslage</b>				
Umsatzerlöse	EUR	11.228.087,68	1.987.457,94	9.240.629,74
Betriebsergebnis	EUR	-23.608.979,27	-12.786.202,18	-10.822.777,09
Jahresfehlbetrag	EUR	-26.375.872,17	-6.249.422,15	-20.126.450,02
<b>Kennzahlen zur Vermögens- und Finanzlage</b>				
Bilanzsumme	EUR	251.263.037,24	200.128.543,78	51.134.493,46
Eigenkapital	EUR	206.407.417,38	167.279.011,83	39.128.405,55
Eigenkapitalquote		82,1%	83,6%	-1,4% Pkt.
<b>Cashflow-Kennzahlen</b>				
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	EUR	-9.385.215,40	-14.277.399,85	4.892.184,45
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	EUR	-73.252.232,18	-69.750.000,00	-3.502.232,18
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	EUR	64.581.897,04	91.295.698,74	-26.713.801,70

Das Geschäftsjahr 2024 verzeichnet ein negatives Betriebsergebnis in Höhe von -23.609 TEUR (Vorjahr: -12.786 TEUR). Dies lag im Wesentlichen an Wertberichtigungen von Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 17.490 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) sowie an sonstigen betrieblichen Aufwendungen aus Leistungsverrechnungen von verbundenen Unternehmen in Höhe von 6.661 TEUR (Vorjahr: 4.872). Weiterhin fielen Personalaufwendungen aus einem aktienbasierten Vergütungsprogramm in Höhe von 2.102 TEUR (Vorjahr: 1.051 TEUR) an. Dem stehen im Geschäftsjahr 2024 Umsatzerlöse in Höhe von 11.228 TEUR gegenüber, was einem Zuwachs um 9.241 TEUR gegenüber dem Vorjahr entspricht. Diese resultieren aus Leistungsverrechnungen gegenüber verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2024.

Die Bilanzsumme am 31.12.2024 beträgt 251.263 TEUR (Vorjahr: 200.129 TEUR) bei einem Eigenkapital von 206.407 TEUR (Vorjahr: 167.279 TEUR); dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 82,1%, die geringfügig unter der des Vorjahres von 83,6% liegt.

Dieses Ergebnis belegt, dass GROPYUS in 2024 mit umfangreichen Investitionen erfolgreich und nachhaltig die Grundlage für den Wachstumskurs der kommenden Jahre gelegt hat.

## **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

### **Mitarbeitende als Erfolgsfaktor**

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

In der GROPYUS AG waren im Geschäftsjahr 2024 im Durchschnitt 50 FTEs beschäftigt (Geschäftsjahr 2023: 47).

### **Diversity, Equity and Inclusion (DEI)**

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

### **Nachhaltigkeit**

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Element sowohl unserer Vision als auch unseres Produkts. Auch wenn es in vielen Fällen herausfordernd ist, Nachhaltigkeitsaspekte wirtschaftlich zu bewerten, sind wir überzeugt, dass Kund:innen bereit sind, für ausgewählte Produktmerkmale, die beispielsweise die Resilienz eines Objekts erhöhen, einen Aufpreis zu zahlen – vorausgesetzt, diese basieren auf kosteneffizientem, zukunftsweisendem Sustainability Engineering. Um dieses nächste Niveau zu erreichen und der Entwicklung immer einen Schritt voraus zu sein, gehen wir bereits heute über den Begriff „Nachhaltigkeit“ hinaus und orientieren uns an einem neuen Leitbild: Regeneration. Unsere „Next Level Sustainability Vision“ führt das Konzept des regenerativen Designs ein und setzt damit einen neuen Nordstern für die Nachhaltigkeitsstrategie von GROPYUS. Regenerative Gebäude verfolgen nicht nur das Ziel, weniger Schaden zu verursachen – sie sollen vielmehr energie- und

naturpositiv sein: durch die Nutzung erneuerbarer Energien, deren Speicherung und Rückspeisung ins Netz sowie durch das Schaffen zusätzlicher Lebensräume, sogenannter „Ecosystem Services“. Bis zum Jahr 2027 werden wir über mehrere zentrale Voraussetzungen verfügen, um diese langfristige Vision zu realisieren.

## Zweigniederlassungen

Die GROPYUS AG hat keine Zweigniederlassungen.

## Wesentliche Ereignisse während des Geschäftsjahres

Das Jahr 2024 war für die GROPYUS-AG und deren Tochtergesellschaften essenziell, um die Grundlagen für das Wachstum der kommenden Jahre zu legen. Im Wesentlichen war es geprägt durch den Umbau der Smart Factory in Richen, den damit einhergehenden Aufbau von Produktionskapazitäten sowie die Professionalisierung und Verstärkung der Vertriebs- und Bauausführungs-Teams. Dies versetzt GROPYUS in die Lage, die stark gefüllte Projekt-Pipeline in tatsächliche Projekte zu konvertieren, diese in Richen automatisiert zu fertigen und effizient vor Ort auf den Baustellen zu montieren. In Richen konnten daher bereits erste Bauelemente- für unser Bauprojekt in Baden-Württemberg gefertigt werden, bei dem im Juli 2024 mit den Baumaßnahmen begonnen wurde. Im September und Dezember 2024 wurden zudem zwei weitere Generalübernehmer-Verträge für Berliner Projekte mit Baubeginn in 2025 unterzeichnet.

Mit Datum von 4. Juni 2024 haben die Gesellschaft, verschiedene ihrer Aktionäre und die Europäische Investitionsbank (**EIB**) ein „Synthetic Warrant Agreement“ geschlossen, das die Ausgabe von „Warrants“ an die EIB als Gegenleistung unter dem Venture-Debt Kreditvertrag vom 21. Dezember 2023 (**EIB Darlehen**) vorsieht, und dessen Wirksamkeit u.a. unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Hauptversammlung der Gesellschaft stand. Mit Beschluss der außerordentlichen Hauptversammlung vom 2. Juli 2024 hat diese dem Abschluss der Vereinbarung und der damit verbundenen Ausgabe der „Warrants“ an die EIB zugestimmt. Am 20. Dezember 2024 erfolgte der Abruf der ersten Tranche (10 MEUR) des EIB Darlehens, die Auszahlung erfolgte Anfang Januar 2025 (hierzu auch nachfolgend).

Weiterhin wurden mit Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 29. August 2024 unter Widerruf des „Genehmigten Kapitals Gründung“ und des „Genehmigten Kapitals 2022“ gemäß § 169 AktG (i) ein neues „Genehmigtes Kapital CLA 2024“ in Höhe von 57.007 EUR, mit Ausschluss des Bezugsrechts und auf die Wandlung geschlossener Wandeldarlehen mit einem Gesamtvolumen von bis zu 33 MEUR beschränktem Verwendungszweck, sowie (ii) ein weiteres neues „Genehmigtes Kapital 2024“ in Höhe von 60.276 MEUR, mit der Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechts geschaffen. Zudem wurde der Vorstand gemäß § 159 Abs. 3 AktG ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bedingt um bis zu 23.500 EUR zum Zwecke der Bedienung bestimmter Aktienoptionen zu erhöhen („Genehmigtes Bedingtes Kapital VSP 2024“).

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 29. August 2024 beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausschluss des Bezugsrechts von 205.567 EUR um bis zu 32.500 EUR auf bis zu 238.067 EUR zu erhöhen. Die Kapitalerhöhung wurde durchgeführt in Höhe von 29.495 EUR; die entsprechende Erhöhung des Grundkapitals auf 235.062 EUR wurde am 14. November 2024 im Firmenbuch eingetragen.

Der Vorstand hat mit Beschluss vom 20. Dezember 2024 aufgrund der Ermächtigung des Punktes 4.6 der Satzung der GROPYUS AG („Genehmigtes Kapital CLA 2024“) die Erhöhung des Grundkapitals um einen Nominalbetrag in Höhe von 28.503 EUR auf 263.565 EUR mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen und durchgeführt. Die Eintragung dieser Kapitalerhöhung erfolgte im folgenden Geschäftsjahr am 14. April 2025.

Der Vorstand der Gesellschaft hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats im April 2024 ein angepasstes virtuelles Aktienprogramm über die Gewährung von Aktienoptionen an Arbeitnehmer und leitende Angestellte eingerichtet (**VSP 2024**). Teilnehmern des bis dato bestehenden, im Jahr 2020 eingerichteten Programms (VSP 2020) wurde eine Überführung ihrer virtuellen Anteile in das VSP 2024 angeboten.

Personalseitig gab es sowohl im Aufsichtsrat als auch im Vorstand der GROPYUS AG in 2024 Veränderungen.

Herr Julian Zangemeister ist mit Wirkung zum 10. März 2024 als Mitglied des Aufsichtsrats der GROPYUS AG zurückgetreten. Herr Dr. Florian Krekel ist mit Ablauf seiner Amtszeit am 31. März 2024 als Mitglied des Aufsichtsrats GROPYUS AG ausgeschieden.

Mit Wirkung zum 31. August 2024 ist Frau Alexandra Wittmann (CFO) als Mitglied des Vorstands der GROPYUS AG ausgeschieden. Mit Umlaufbeschluss des Aufsichtsrats vom 26. Juni 2024 wurde Frau Mirjam Stolz mit Wirkung zum 01.11.2024 in der Funktion als CFO zur Vorständin der GROPYUS AG bestellt. Interimsweise wurde die CFO-Position außerhalb des Vorstands von Herrn Alexander Koch übernommen.

## **Vorgänge von Bedeutung nach dem Bilanzstichtag**

In Q2 2025 erfolgten die bauvorbereitenden Maßnahmen, bzw. der Baubeginn bei zwei Berliner Projekten. Zudem konnten Generalübernehmer-Verträge für weitere Projekte unterzeichnet werden.

Zudem konnten wir unser 2022 fertiggestelltes Pilotprojekt Zero.One (Nette) in Q2 2025 erfolgreich verkaufen, was ein klarer Beleg für die Akzeptanz unseres Produktes am Markt ist.

Am 7. Januar 2025 wurde die erste Tranche des Kredits von der Europäischen Investitionsbank in Höhe von 10 MEUR an die GROPYUS AG ausgezahlt.

Die Gesellschaft und Investoren haben am 18. März 2025 einen Wandeldarlehensvertrag über einen mittleren zweistelligen Millionen-Betrag abgeschlossen (Series C Finanzierungsrunde). Der Vertrag erlaubt die Beteiligung von externen Investoren und Bestandsgesellschaftern, wobei der Gesamtbetrag verbindlich zugesagt ist. Dies belegt das große Vertrauen unserer Bestandsinvestoren in GROPYUS und ermöglicht den starken Wachstumskurs der kommenden Jahre.

Mit Wirkung zum 1. Mai 2025 erfolgte eine Veränderung im Vorstand der GROPYUS AG. Herr Philipp Erler wechselt auf die Position des Co-CEOs und führt nun mit Herrn Markus Fuhrmann die GROPYUS AG gemeinsam als jeweilige Co-CEOs.

# Voraussichtliche Entwicklung und die Risiken des Unternehmens

## Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens

Die Entwicklung der GROPYUS-Gruppe hängt stark an der Entwicklung des Wohnimmobiliensektors, für die sich die Vorzeichen verglichen mit den vergangenen Jahren deutlich positiv geändert haben. Zum einen haben sich die makroökonomischen Rahmenbedingungen wie Zinsen und Inflation in 2024 stabilisiert und werden sich in 2025/26 weiter normalisieren. Zum anderen ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch und wird nicht ansatzweise durch Baufertigstellungen gedeckt, sodass für die Zukunft eine weiter steigende Nachfrage zu erwarten ist.

Zudem haben die positive Berichterstattung über GROPYUS allgemein, die Smart Factory in Richen sowie die Pressemeldungen über den Baubeginn bei ersten Kundenprojekten und die Vertragsunterschriften unter weitere Projekte zu einer deutlich stärkeren Präsenz und damit Interesse an GROPYUS geführt. Dies hat wiederum zu einer sehr erfolgsversprechenden Projekt-Pipeline geführt, die immer effizienter in Projekte konvertiert wird. Dies wird sich noch weiter verstärken, sobald die ersten Projekte fertiggestellt und im Betrieb sind. Im Juli 2024 wurden bei dem ersten Kundenprojekt der GROPYUS-Gruppe mit den Baumaßnahmen begonnen und im September sowie Dezember 2024 wurden zwei weitere Generalübernehmer-Verträge für Berliner Projekte unterzeichnet.

Die GROPYUS-Gruppe ist durch den erfolgreichen Ausbau der Produktionskapazität in Richen in der Lage, diese Nachfrage zu bedienen.

In Summe erwarten wir somit für die Jahre 2025 und 2026 eine deutlich steigende Nachfrage nach unserem Produkt, die sich in einer positiven Umsatzentwicklung wiederfinden wird.

Aufgrund des Investitionsbedarfs in 2025 für die Fertigstellung der Smart Factory und den Ausbau von Personal für Produktion und Bau erwarten wir auch für das Geschäftsjahr 2025 ein negatives Jahresergebnis.

## Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

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

### Holdingsrisiko

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

### **Marktrisiko**

Die Entwicklung der Immobilienmärkte ist abhängig von der Konjunktur sowie von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die damit zusammenhängenden Risiken betreffen die Entwicklungen der globalen Finanz- und Kapitalmärkte, Preisentwicklungen auf der Beschaffungs- und Absatzseite, sowie politische und mikro- bzw. makroökonomische Entwicklungen jener Länder, in denen die GROPYUS-Gruppe tätig ist.

Die GROPYUS-Gruppe fokussiert sich in einem ersten Schritt auf den deutschen Markt sowie in weiterer Folge auf die DACH Region.

### **Personalrisiko**

Die GROPYUS AG befindet sich noch in der Aufbauphase ihres Personals. Der Recruiting-Prozess ist daher noch nicht abgeschlossen und einzelne Funktionen sind noch nicht vollständig besetzt. Die GROPYUS AG ist daher von den Kenntnissen und Erfahrungen der derzeitigen Vorstände und Abteilungsleiter der Gesellschaft abhängig. Ein Verlust dieses Personals und die Schwierigkeit, geeignetes Personal zu finden, kann nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und somit auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

Die GROPYUS AG hat daher ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm aufgesetzt, um ihre Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden. Das Personalrisiko wird daher eher als gering eingeschätzt.

### **Ausfall-/Kreditrisiko**

Das Ausfallrisiko der Forderungen gegenüber den Tochtergesellschaften ist im Wesentlichen abhängig vom Bau der zukünftigen Immobilienprojekte. In der GROPYUS-Gruppe arbeiten erfahrene Mitarbeiter im Bereich Development und Vertrieb, die dafür verantwortlich sind, für eine reichhaltige Projekt-Pipeline zu sorgen. Des Weiteren arbeitet man mit international erfahrenen Projektentwicklern zusammen.

### **Liquiditätsrisiko**

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

Mit der Series C Finanzierungsrunde in Q1 2025 und damit erfolgter fester Kapitalzusage über 50 MEUR kann das Wachstum fortgesetzt werden. Zusätzlich hat sich GROPYUS Ende 2023 ein Darlehensvolumen bei der Europäischen Investitionsbank (EIB) in Höhe von 40 MEUR gesichert, wovon in Q1 2025 bereits 10 MEUR ausgezahlt wurden.

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

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

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

### **Zinsänderungsrisiko**

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

### **Finanzinstrumente, Risiken und Strategien**

Die GROPYUS AG bedient sich keines Einsatzes von wesentlichen Finanzinstrumenten.

## **Forschung und Entwicklung**

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

In der GROPYUS AG, als Gruppen-Holding, ist die Leitung der R&D Abteilung sowie ein großer Teil des R&D Teams der Unternehmensgruppe angesiedelt (2024: 5 von 6 R&D Mitarbeitern). Die Funktion der R&D Abteilung ist die Koordination sämtlicher Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten innerhalb der GROPYUS Gruppe. Dabei übernimmt das R&D Team die konzeptionelle und administrative sowie in einigen Fällen auch die technische Projektleitung und arbeitet für die Projektdurchführung eng mit unterschiedlichen operativen Teams innerhalb des Konzernverbunds wie beispielsweise dem Sustainability-, dem Tech-, dem Execution-, dem Evolution-, dem Advanced Manufacturing- und dem Engineering-Team, sowie mit externen Forschungsinstituten und Projektpartnern zusammen. Darüber hinaus werden aus der GROPYUS AG die Teilnahme an nationalen Förderprogrammen in Österreich und Deutschland sowie an EU-Förderprogrammen vorbereitet und koordiniert.

Im Geschäftsjahr 2024 lag der operative Fokus der Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten der GROPYUS AG auf dem Projekt „Autonome Baustelle“. Das Ziel des Projektes ist die Entwicklung eines Prototyps für eine effiziente sowie zeit- und ressourcensparende Baustellenabwicklung. Seit September 2024 ist die GROPYUS AG darüber hinaus als „affiliated partner“ der GROPYUS Technologies GmbH am, von der EU geförderten, Projekt Cynergy4MIE beteiligt. Im Rahmen dieses dreijährigen Projektes fungiert GROPYUS einerseits als Praxispartner für zirkuläre Produktion von holzbasierten Bauelementen und übernimmt andererseits die Entwicklung von Softwarelösungen für die Übersetzung und Automatisierung von parametrischen Elementdesigns für die Robotersteuerung und Produktionsplanung sowie für die Optimierung der Produktionsplanung. Dabei übernimmt die GROPYUS AG konzerngruppenintern die Projektplanung und -koordination sowie innerhalb des Projektkonsortiums die Leitung der Supply Chain 2 zum Thema „Digitale Fertigung, Robotik und KI für den Bau von emissionsarmen Gebäuden“. Weiters wurde im Jahr 2024 ein Auftragsforschungsprojekt zum Thema „Semantic Building“ mit der Universität Stuttgart begonnen und abgeschlossen. Neben den eigenen, operativen R&D Projekten der Gesellschaft, wurden aus der GROPYUS AG zahlreiche Forschungs- und Entwicklungsprojekte der GROPYUS Technologies GmbH und GROPYUS Engineering GmbH koordiniert sowie zukünftige R&D Projekte vorbereitet und teilweise auf EU-Ebene, teilweise auf nationalen Ebenen zur Förderung eingereicht.

Die Forschungs- und Entwicklungskosten der Gesellschaft beliefen sich im Geschäftsjahr 2024 auf 2,40 MEUR (2023: 2,47 MEUR) und bestehen im Wesentlichen aus Personalkosten aller an R&D Projekten beteiligten MitarbeiterInnen (2024: 20; 2023: 21), sowie Sachkosten für das Projekt Autonome Baustelle und die Kosten für die Auftragsforschung mit der Universität Stuttgart.

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

Die Gesellschaft und ihre verbundenen Unternehmen halten keine eigenen Anteile der Gesellschaft, und andere Personen halten keine eigenen Anteile der Gesellschaft für Rechnung der Gesellschaft oder eines verbundenen Unternehmens (§ 243 Abs. 3 Z 3 UGB). Im Geschäftsjahr 2024 fanden keine Erwerbe oder Veräußerungen eigener Anteile der Gesellschaft im Sinne des § 243 Abs. 3 Z 3 UGB statt.

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

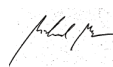
Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems (IKS) ist die Gewährleistung der Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der betrieblichen Tätigkeit einschließlich dem Schutz des Vermögens vor Schäden oder Missbrauch und der ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung sowie die Einhaltung der maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften. In der GROPYUS AG wurde ein unternehmensweites Risikomanagement nach allgemein anerkannten Grundsätzen eingerichtet. Das interne Kontrollsystem (IKS) ist entsprechend dem Rahmenwerk des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) Bestandteil des unternehmensweiten Risikomanagements. Die Gesamtverantwortung für die Ausgestaltung und Umsetzung des IKS liegt beim Vorstand. Der Vorstand delegiert diese Verantwortung an Prozess- und Kontrollverantwortliche der jeweiligen Bereiche. Die fachliche Entwicklung wird von dem Bereich Governance, Risk & Compliance (GRC) unterstützt, wobei die Ausgestaltung des IKS in Anlehnung an die fünf Komponenten des COSO-Rahmenwerks erfolgt. Die Risiken und Kontrollen der finanzbezogenen Prozesse werden entsprechend anerkannter Standards in Risiko-Kontroll-Matrizen dokumentiert. Die Implementierung des IKS erfolgt anhand eines strukturierten Implementierungsplans und wird durch den Bereich GRC überwacht. Über den Implementierungsfortschritt wird regelmäßig an den Vorstand und den Aufsichtsrat der GROPYUS AG berichtet.

Wien, am 10. Juli 2025

Der Vorstand



.....  
Markus Fuhrmann



.....  
Dr. Michael Menz



.....  
Philipp Erler



.....  
Mirjam Stolz

## 4. BESTÄTIGUNGSVERMERK

### BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

#### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der GROPYUS AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

#### HERVORHEBUNG SACHVERHALT

Das Wachstum und der Fortbestand der GROPYUS AG ist abhängig von weiteren Finanzierungsmaßnahmen. Nach dem 31.12.2024 fanden zur Finanzierung des Wachstums der GROPYUS AG und deren Tochterunternehmen weitere Kapitalmaßnahmen statt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen zu den Finanzierungsmaßnahmen sowie zur Going Concern Annahme im Anhang im Kapitel „Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ sowie im Lagebericht im Kapitel „Liquiditätsrisiko“.

#### VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATES FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

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

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

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

## VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

## BERICHT ZUM LAGEBERICHT

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

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

### Urteil

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

### Erklärung

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

Wien, 11.7.2025

BDO Assurance GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



**Christoph Leutgeb, 11.07.2025 09:28**  
qualifiziert elektronisch signiert

ppa. Christoph Leutgeb, MSc (WU)  
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

## **Bericht an die Hauptversammlung der GROPYUS AG gemäß § 96 des österreichischen Aktiengesetzes**

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2024 regelmäßig über die Lage der Gesellschaft und ihrer Konzerngesellschaften schriftlich und mündlich berichtet und mit diesem alle wichtigen Geschäftsfälle erörtert. Insgesamt wurden in regelmäßigen Abständen im Geschäftsjahr 2024 vier ordentliche Sitzungen des Aufsichtsrates abgehalten. Der Aufsichtsrat hat sich daneben in drei Telefon-/Videokonferenzen zu aktuellen Themen untereinander und mit dem Vorstand abgestimmt. Mit Ausnahme einzelner Abwesenheiten im Einzelfall nahmen alle Mitglieder des Aufsichtsrats an den Sitzungen und Telefon-/Videokonferenz teil. Der Vorstand hat an den Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen und dem Aufsichtsrat regelmäßig und ausführlich über die wirtschaftliche Lage berichtet. Insbesondere hat der Vorstand den Aufsichtsrat im Rahmen der laufenden Berichterstattung sowie in allen Sitzungen anhand eines ausführlichen Berichts über die Geschäfts- und Finanzlage der GROPYUS Gruppe, die laufenden Finanzierungsvorhaben, den Status und Fortgang der wesentlichen Bauprojekte sowie die Personalsituation informiert. Von Mitte März bis Anfang August 2024 wurde aufgrund der planmäßig angespannten Liquiditätssituation der Gesellschaft in wöchentlichen Abständen dem Aufsichtsrat über die Liquiditätssituation und den Solvenzstatus der Gesellschaft und ihrer Konzerngesellschaften berichtet. Weitere Schwerpunkte der Tätigkeit und der Überprüfung durch den Aufsichtsrat betrafen den Status und die Entwicklung des internen Kontrollsystems und des Risikomanagements auf Grundlage der vom Vorstand hierzu zur Verfügung gestellten Berichte. Der Aufsichtsrat hat sämtliche ihm zur Beschlussfassung vorgelegten Maßnahmen der Gesellschaft genehmigt (insgesamt wurden 14 Beschlüsse außerhalb von Sitzungen im Umlaufweg gefasst). Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 keine Ausschüsse gebildet.

Die BDO Assurance GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft (**BDO Austria**) wurde in der ordentlichen Hauptversammlung am 29.08.2024 zur Abschlussprüferin des Jahres- und Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 bestellt. Die Prüfung des Jahresabschlusses und des erstmals nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschlusses der GROPYUS AG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 erfolgte in der Zeit von April bis Juli 2025 durch die BDO Austria. Am 11.07.2025 schloss BDO Austria die Prüfung mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken ab.

BDO Austria hat in ihren Prüfberichten zum Jahres- und Konzernabschluss im Rahmen der Bestätigungsvermerke hervorgehoben, dass das Wachstum und der Fortbestand der GROPYUS AG durch die mit fester Kapitalzusage abgeschlossene Series C Finanzierungsrunde, einem durch die EIB gewährten Darlehen und durch die Gewinnung von weiteren Projekten aus der geplanten Projektpipeline gesichert ist. BDO Austria führt im Rahmen der Bestätigungsvermerke aus, dass seit dem 31.12.2024 zur Finanzierung des Wachstums der GROPYUS AG und deren Konzerngesellschaften weitere Kapitalmaßnahmen stattfanden. BDO Austria hat in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen zu diesen Finanzierungsmaßnahmen sowie zur Going Concern-Annahme in den Anhängen des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses (im Kapitel "Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag") und im Lage- und Konzernlagebericht (im Kapitel "Liquiditätsrisiko") verwiesen.

In ihrer Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs 2 und Abs 3 UGB hat BDO Austria keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der Gesellschaft oder des Konzerns gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen. Festgehalten wurde von BDO Austria außerdem, dass die Voraussetzungen für die Vermutung eines Reorganisationsbedarfs iSd § 22 Abs 1 Z 1 URG nicht gegeben sind.

Der Jahres- und Konzernabschluss 2024 (bestehend jeweils aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang), sowie der Lage- und Konzernlagebericht und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers, wurden dem Aufsichtsrat vom Vorstand vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat die Unterlagen eingehend geprüft und auch mit dem Abschlussprüfer in der Sitzung am 11.07.2025 umfassend erörtert. Die Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses und des Lage- und Konzernlageberichts durch den Aufsichtsrat hat auf der Grundlage der Berichte des Abschlussprüfers und seiner eigenen kritischen Prüfung dieser Unterlagen ergeben, dass der Jahres- und Konzernabschluss und der Lage- und Konzernlagebericht den gesetzlichen Vorschriften und den IFRS-Vorschriften in Bezug auf den Konzernabschluss und -lagebericht, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung und der Satzung entsprechen und richtig sind (Rechtmäßigkeitsprüfung). Bei dieser Prüfung gab es keinen Anlass zu Beanstandungen. Der Aufsichtsrat hat sich außerdem mit den Ergebnissen in den Prüfungsberichten des Abschlussprüfers konform gezeigt. Der Aufsichtsrat hat daher seinerseits keine Einwendungen erhoben und den Jahresabschluss der GROPYUS AG zum 31.12.2024 in der Sitzung am 11.07.2025 gebilligt, der damit festgestellt wurde.


Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 weist einen Jahresfehlbetrag von EUR 26.375.872,17 einen Bilanzverlust von EUR 64.076.570,79, ein Eigenkapital von EUR 206.407.417,38 und eine Bilanzsumme von EUR 251.263.037,24 aus.

Der Konzernabschluss zum 31.12.2024 weist ein negatives Ergebnis nach Steuern (Konzernjahresfehlbetrag) von EUR 62.591.056,64, ein Konzerneigenkapital von EUR 82.170.468,83, einen Konzernbilanzverlust von EUR 112.717.672,71 und eine Konzernbilanzsumme von EUR 99.529.756,14 aus.

Juli 2025

Für den Aufsichtsrat

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Mag. Daniel Riedl