



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 049140s

---

FIRMA

Erste Group Immorent GmbH

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

PDF GENERIERT AM

10.09.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 60d014e23ebcf9e6d4422697a054b9fd

Mag. Wolfgang Hausner, geb 07.04.1973

am 09.09.2025

Mag. Andreja Triller-Tonin, geb 30.11.1971

am 09.09.2025

**Bestätigung des Einbringers**

Der Einschreiter bestätigt, dass er einer der vertretungsbefugten Vertreter der Gesellschaft ist, er von den vertretungsbefugten Vertretern in der vertretungsbefugten Anzahl zur Einreichung des Jahresabschlusses ermächtigt wurde und dass ihm ein von den oben als Unterzeichner angeführten gesetzlichen Vertretern der Gesellschaft (§ 277 UGB) eigenhändig unterfertigter Jahresabschluss vorliegt, der mit dem übermittelten gleichlautend ist.

**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

	in EUR	Vorjahr in TEUR
<b>AKTIVA</b>	<b>477.968.618,40</b>	<b>394.685</b>
<b>Anlagevermögen</b>	<b>438.844.691,67</b>	<b>332.970</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>3.875,00</b>	<b>7</b>
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	3.875,00	7
<b>Sachanlagen</b>	<b>2.364,26</b>	<b>18</b>
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.364,26	18
<b>Finanzanlagen</b>	<b>438.838.452,41</b>	<b>332.945</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	390.362.150,66	326.755
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	44.430.140,60	1.606
Beteiligungen	34.122,35	34
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.012.038,80	4.550
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>39.123.926,73</b>	<b>61.715</b>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>7.332.552,40</b>	<b>7.777</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.834,81	36
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	6.853.368,67	7.262
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	449.453,05	428
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	9.895,87	51
<b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>31.791.374,33</b>	<b>53.937</b>
<b>PASSIVA</b>	<b>477.968.618,40</b>	<b>394.685</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>351.431.674,61</b>	<b>318.460</b>
<b>eingefordertes Stammkapital</b>	<b>11.000.000,00</b>	<b>11.000</b>
Stammkapital	11.000.000,00	11.000
davon eingezahlt	11.000.000,00	11.000
<b>Kapitalrücklagen</b>	<b>10.393.875,66</b>	<b>10.394</b>
nicht gebundene	10.393.875,66	10.394
<b>Gewinnrücklagen</b>	<b>45.631.954,67</b>	<b>53.273</b>
gesetzliche Rücklage	35.493.679,13	43.134
satzungsmäßige Rücklagen	9.038.275,54	9.038
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	1.100.000,00	1.100
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>284.405.844,28</b>	<b>243.793</b>
davon Gewinnvortrag	243.793.229,20	228.016
<b>Rückstellungen</b>	<b>6.081.403,55</b>	<b>9.968</b>
<b>Rückstellungen für Abfertigungen</b>	<b>0,00</b>	<b>619</b>
<b>sonstige Rückstellungen</b>	<b>6.081.403,55</b>	<b>9.348</b>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>120.455.540,24</b>	<b>66.258</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>	<b>30.909.772,70</b>	<b>34.697</b>
<b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>	<b>89.545.767,54</b>	<b>31.561</b>
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>	<b>85.875.789,42</b>	<b>25.544</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0,00	54
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	85.875.789,42	25.490

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>44.562,60</b>	<b>190</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	44.562,60	190
<b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>	<b>32.663.477,15</b>	<b>37.801</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	28.993.499,03	33.492
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.669.978,12	4.309
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>25.501,08</b>	<b>339</b>
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	25.501,08	339
<b>sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>1.846.209,99</b>	<b>2.383</b>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	7.361,01	121
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	1.846.209,99	622
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00	1.761

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.077.852,79</b>	<b>4.270</b>
<b>sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.070.271,38</b>	<b>4.241</b>
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	486.980,16	3.693
übrige	583.291,22	548
<b>Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsverleistungen</b>	<b>-55.911,80</b>	<b>-116</b>
Materialaufwand	-55.911,80	-116
<b>Personalaufwand</b>	<b>-2.988.039,91</b>	<b>-7.081</b>
Gehälter	-2.376.101,53	-5.712
soziale Aufwendungen	-611.938,38	-1.369
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-52.505,91	-120
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	-50.414,92	-94
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-404.048,08	-1.017
<b>Abschreibungen</b>	<b>-21.934,48</b>	<b>-110</b>
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes	-21.934,48	-110
<b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>-11.661.769,15</b>	<b>-9.189</b>
davon Steuern, soweit sie nicht unter "Steuern vom Einkommen und vom Ertrag" fallen	-2.079,48	-2
<b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>	<b>-10.579.531,17</b>	<b>-7.985</b>
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>36.721.712,43</b>	<b>16.589</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	36.721.712,43	16.589
<b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>3.224.725,52</b>	<b>2.878</b>
davon aus verbundenen Unternehmen	2.462.709,41	269
<b>Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>8.105.359,66</b>	<b>4.086</b>
<b>Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens</b>	<b>-2.563.600,07</b>	<b>-7.701</b>
davon Abschreibungen	-2.391.940,57	0
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-2.261.056,07	0
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>-1.936.662,92</b>	<b>-826</b>
davon betreffend verbundene Unternehmen	-1.672.464,93	0
<b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>	<b>43.551.534,62</b>	<b>15.026</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>32.972.003,45</b>	<b>7.041</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>32.972.003,45</b>	<b>7.041</b>
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>32.972.003,45</b>	<b>7.041</b>
<b>AUFLÖSUNG VON GEWINNRÜCKLAGEN</b>	<b>7.640.611,63</b>	<b>8.736</b>
gesetzliche Rücklage	7.640.611,63	8.736
<b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>	<b>243.793.229,20</b>	<b>228.016</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>284.405.844,28</b>	<b>243.793</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>625.644.764,73</b>	<b>103.266.677,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.661.090,70</b>	<b>727.250.351,64</b>	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>11.939.587,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>96.044,00</b>	<b>11.843.543,76</b>	
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	11.939.587,76	0,00	0,00	0,00	96.044,00	11.843.543,76	
<b>Sachanlagen</b>	<b>222.726,52</b>	<b>3.079,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>35.356,88</b>	<b>190.449,12</b>	
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.726,52	3.079,48	0,00	0,00	35.356,88	190.449,12	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>613.482.450,45</b>	<b>103.263.598,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.529.689,82</b>	<b>715.216.358,76</b>	
Anteile an verbundenen Unternehmen	605.457.529,95	60.029.104,03	0,00	0,00	581.242,25	664.905.391,73	
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.606.069,63	43.051.570,97	0,00	0,00	227.500,00	44.430.140,60	
Beteiligungen	1.868.787,63	0,00	0,00	0,00	0,00	1.868.787,63	
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.550.063,24	182.923,13	0,00	0,00	720.947,57	4.012.038,80	

## Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 01.01.2024	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
<b>Anlagevermögen</b>	<b>292.674.608,06</b>	<b>0,00</b>	<b>5.982.000,00</b>	<b>2.413.875,05</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>11.932.612,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.100,00</b>
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	11.932.612,76	0,00	0,00	3.100,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>204.321,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.834,48</b>
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	204.321,13	0,00	0,00	18.834,48
<b>Finanzanlagen</b>	<b>280.537.674,17</b>	<b>0,00</b>	<b>5.982.000,00</b>	<b>2.391.940,57</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	278.703.008,89	0,00	5.982.000,00	2.391.940,57
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	1.834.665,28	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00	0,00

## Anlagenspiegel

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>700.823,14</b>	<b>288.405.659,97</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>0,00</b>	<b>96.044,00</b>	<b>11.839.668,76</b>
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	0,00	96.044,00	11.839.668,76
<b>Sachanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>35.070,75</b>	<b>188.084,86</b>
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	35.070,75	188.084,86
<b>Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>569.708,39</b>	<b>276.377.906,35</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	569.708,39	274.543.241,07
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	0,00	0,00	1.834.665,28
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	0,00	0,00

## Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 01.01.2024	Buchwert 31.12.2024
<b>Anlagevermögen</b>	<b>332.970.156,67</b>	<b>438.844.691,67</b>
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>6.975,00</b>	<b>3.875,00</b>
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	6.975,00	3.875,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>18.405,39</b>	<b>2.364,26</b>
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.405,39	2.364,26
<b>Finanzanlagen</b>	<b>332.944.776,28</b>	<b>438.838.452,41</b>
Anteile an verbundenen Unternehmen	326.754.521,06	390.362.150,66
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.606.069,63	44.430.140,60
Beteiligungen	34.122,35	34.122,35
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.550.063,24	4.012.038,80

## Anhang für das Geschäftsjahr 2024

### I. Allgemeine Erläuterungen / Rechtliche Verhältnisse

<b>Firma:</b>	Erste Group Immorent GmbH
<b>Gründung:</b>	16.12.1991
<b>Rechtsform:</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Firmenbuch:</b>	Handelsgericht Wien, FN 49140 s
<b>Sitz und Geschäftsanschrift:</b>	Am Belvedere 1, 1100 Wien
<b>Geschäftsjahr:</b>	01. Jänner – 31. Dezember 2024
<b>Geschäftsführer:</b>	Mag. Wolfgang Hausner, Wien Mag. Andreja Triller-Tonin, Wien

Die Angabe der Bezüge der Mitglieder der Geschäftsführung kann gemäß § 242 Abs. 4 UGB unterbleiben.

### II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie unter Beachtung der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (§ 222 Abs. 2 UGB), aufgestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten.

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses entsprechen den §§ 196 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 221 bis 238 UGB).

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

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.

Des Weiteren wurde der Jahresabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung erstellt.

## 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens (§ 226 Abs. 1 UGB) und der kumulierten Abschreibungen zum Geschäftsjahr 2024 ist im angeführten Anlagenspiegel (Beilage 1 zum Anhang) ersichtlich.

In den Herstellungskosten der selbsterstellten Anlagen sind im laufenden Geschäftsjahr - wie auch in den Vorjahren - weder Zinsen noch ähnliche Aufwendungen enthalten.

### 1.1. Immaterielles Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer, wobei die Abschreibung pro rata temporis erfolgt. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear vorgenommen.

	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungssatz in %
Software (Datenbank, Anwendungsprogramme, Lizenzen)	4 bis 5	20 bis 25

### 1.2. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt, wobei die Abschreibung pro rata temporis erfolgt.

	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibungssatz in %
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10	10 bis 33,33

Geringwertige Vermögensgegenstände im Einzelwert bis zu EUR 1.000,00 wurden im Zugangsjahr sofort abgeschrieben und bei der Entwicklung des Anlagevermögens als Zu- und Abgang dargestellt (§ 226 Abs. 3 UGB).

### 1.3. Finanzanlagen

Die Finanzanlagen, ausgenommen Beteiligungen, sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen, zuzüglich erforderlicher Zuschreibungen bilanziert. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind.

Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt mit dem geringeren Wert aus Anschaffungskosten und beizulegenden Wert am Bilanzstichtag. Bei der Berechnung wird der Beteiligungsansatz mit dem anteiligen wirtschaftlichen Eigenkapital (IFRS) verglichen. Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur im Fall einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen.

#### **1.4. Zuschreibungen zum Anlagevermögen**

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt maximal auf den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

### **2. Umlaufvermögen**

#### **2.1. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert und bei erkennbaren Einzelrisiken mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Wertberichtigungen wurden auf Basis statistisch ermittelter Erfahrungswerte gemäß § 201 Abs. 1 Z 7 UGB ("expected credit loss model") ermittelt.

Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, umfassen Unternehmen, mit denen eine maßgebliche Beteiligung aus Sicht der gesamten Gruppe vorliegt.

Forderungen in Fremdwährungen werden mit dem Anschaffungskurs oder mit dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag angesetzt.

### **3. Rückstellungen**

#### **3.1 Rückstellungen für Abfertigungen und Vorsorge für Jubiläumszuwendungen**

Im Geschäftsjahr 2024 wurde das gesamte Personal – mit Ausnahme der Geschäftsführer – in andere Gesellschaften des Erste Bank Konzerns ausgelagert. Im Zuge dessen wurden die verbleibenden Rückstellungen für Abfertigungen und Jubiläumszusagen von den aufnehmenden Gesellschaften abgelöst.

#### **3.2. Steuer- und sonstige Rückstellungen**

In den Steuer- und sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und dem Grunde und der Höhe nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung notwendig sind. Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der bestmöglich geschätzt wurde.

### **4. Verbindlichkeiten**

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

Verbindlichkeiten in Fremdwährungen werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

### **III. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorgenommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Die Vorjahreswerte sind in vollen tausend Euro angegeben (§ 223 Abs. 2 UGB).

### **IV. Erläuterungen der Konzernverhältnisse**

Die Erste Group Immorent GmbH ist selbst ein konsolidierungspflichtiges Mutterunternehmen (§ 244 UGB) und zugleich Tochterunternehmen der Erste Group Bank AG, Wien, die einen Konzernabschluss für den übergeordneten Konsolidierungskreis aufstellt. Dieser, für Erste Group Immorent GmbH befreiende Konzernabschluss (§ 245 Abs. 1 UGB) wird beim Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien hinterlegt.

Das Unternehmen wird im Konzernabschluss der Erste Group Bank AG voll konsolidiert und unterliegt den Regelungen des MinBestG. Gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB wurden keine latenten Steuern, die aus der Anwendung des MinBestG oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, angesetzt. Das MinBestG oder vergleichbare ausländische Gesetze haben aktuell keine Auswirkung auf die Höhe der laufenden und zukünftigen Ertragsteuern.

Die Unternehmensgruppe gem. § 9 KStG zwischen der Erste Group Immorent GmbH und ihren Tochtergesellschaften wurde per 1.1.2021 beendet.

### **V. Erläuterungen zur Gruppenbesteuerung**

Die Gesellschaft ist seit dem Jahr 2005 Mitglied einer steuerlichen Gruppe (mit Gruppenträger Erste Group Bank AG).

Der Gruppenvertrag beinhaltet folgende wesentliche Bestimmungen:

a) Die Gesellschaft nimmt die Stellung eines sog. „Zwischengruppenträgers“ ein, mit der Folge, dass die Steuerumlagen der Gruppenmitglieder über die Erste Group Immorent GmbH abgerechnet werden. Mit Wirksamkeit 2021 wurde dies geändert bzw. die Zwischengruppenträgerfunktion eliminiert. Damit rechnen nun seit 2021 alle Gesellschaften ihre allfälligen Steuerumlageverpflichtungen, sowie die Erste Group Immorent GmbH selbst bilateral mit dem Gruppenträger ab.

b) Das steuerliche Ergebnis der Gesellschaft wird analog den gesetzlichen Steuerbestimmungen ermittelt. Erzielt die Gesellschaft einen Verlust so wird dieser evident gehalten und kann im Falle von steuerlichen Gewinnen im Rahmen der Steuerumlagenberechnung zu 100 % verrechnet werden. Vor- und Außergruppenverluste werden ebenfalls in voller Höhe mit positiven steuerlichen Ergebnissen verrechnet.

c) Resultieren in einem Jahr Steuerumlageverpflichtungen, so werden sie im jeweiligen Jahresabschluss als Verbindlichkeit gegenüber dem Gruppenträger ausgewiesen.

d) Eine allfällige Steuerumlage ist bis spätestens 31.5. des Folgejahres an den Gruppenträger zu bezahlen.

Aus der Steuerausgleichsvereinbarung ergeben sich im Berichtsjahr keine finanziellen Verpflichtungen der Gesellschaft.

Die Verbindlichkeiten aus Steuerumlagen belaufen sich auf EUR 0 (Vorjahr: TEUR 0), latente Steuern werden mangels Werthaltigkeit nicht aktiviert

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag belaufen sich auf daher auf EUR 0 (Vorjahr: TEUR 0).

## **VI. Erläuterungen zur Bilanz**

### **AKTIVA**

#### **1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

##### **1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände**

Unter der Position Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen werden unter anderem die Mobilien- und Immobilien-Datenbank, ein SAP-Buchhaltungsprogramm und diverse Anwenderprogramme ausgewiesen.

Software mit einem Restbuchwert am Bilanzstichtag von TEUR 4 (im Vorjahr TEUR 7) wurde von Konzerngesellschaften oder Beteiligungsunternehmen mit einem Anteil von mehr als 10 % erworben. Unter dem immateriellen Anlagevermögen wird vor allem ein Abwicklungs- und Buchhaltungssystem ausgewiesen.

##### **1.2 Sachanlagen**

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von TEUR 19 (im Vorjahr TEUR 33) vorgenommen.

##### **1.3 Finanzanlagen**

Das Finanzanlagevermögen ist zu Anschaffungskosten abzüglich der notwendigen außerplanmäßigen Abschreibungen bewertet. Im Geschäftsjahr 2024 waren infolge von Ausschüttungen und mangelnder Werthaltigkeit außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.392 (im Vorjahr TEUR 7.602) erforderlich.

Eine Zusammenstellung sämtlicher Beteiligungen findet sich in der Beilage 2 zum Anhang.

Die Angabe gem. § 238 (1) Z4 UGB für Beteiligungen ab einer Beteiligungsquote von 20% ist im Beteiligungsspiegel ersichtlich.

Die Veränderung der Anteile an verbundenen Unternehmen betrifft Zugänge in Höhe von TEUR 60.029 (Erwerb von drei Kommanditanteilen), Abgänge in Höhe von TEUR 581 (Liquidation), Abschreibungen in Höhe von TEUR 2.392 sowie eine Zuschreibung in Höhe von TEUR 5.982.

Der Bestand an Beteiligungen blieb im Geschäftsjahr 2024 unverändert.

### 1.3.1 Ausleihungen

Ausleihungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen in Höhe von EUR 48.442.179,40 (im Vorjahr TEUR 1.606), davon entfallen EUR 44.430.140,60 (im Vorjahr TEUR 1.606) auf Ausleihungen an verbundene Unternehmen.

## 2. Umlaufvermögen

### 2.1. Aufgliederung Forderungen

Die Forderungen gliedern sich unter Angaben der Fristigkeiten wie folgt:

		geringer als ein Jahr	zwischen einem und fünf Jahren	mehr als fünf Jahre
	EUR	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.834,81	19.834,81	0,00	0,00
(i.Vj. TEUR)	36	36	0	0 )
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	6.853.368,67	6.853.368,67	0,00	0,00
(i.Vj. TEUR)	7.262	7.262	0	0 )
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	449.453,05	449.453,05	0,00	0,00
(i.Vj. TEUR)	428	428	0	0 )
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	9.895,87	9.895,87	0,00	0,00
(i.Vj. TEUR)	52	52	0	0 )
	7.332.552,40	7.332.552,40	0,00	0,00
(i.Vj. TEUR)	7.778	7.778	0	0 )

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten im Wesentlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 2.047 (im Vorjahr TEUR 2.088), Clearingforderungen in Höhe von TEUR 4.577 (im Vorjahr TEUR 4.983), sowie sonstige Forderungen bzw. Abgrenzungen in Höhe von TEUR 187 (im Vorjahr TEUR 191).

Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein indirektes Beteiligungsverhältnis über Tochtergesellschaften besteht. Diese beinhalten im Wesentlichen Abgrenzungen in Höhe von TEUR 420 (im Vorjahr TEUR 399).

In den sonstigen Forderungen und Vermögensgegenständen sind Forderungen an ausländische Finanzbehörden in Höhe von 9 TEUR (im Vorjahr TEUR 50) enthalten.

### **3. Aktive latente Steuern**

In der Erste Group Immorent GmbH liegen aktive temporäre Differenzen vor, die sich im Wesentlichen aus dem Unterschiedsbetrag des steuerrechtlichen und unternehmensrechtlichen Ansatzes der Pauschalrückstellungen ergeben. Differenzen aus dem unterschiedlichen Ansatz von Beteiligungen werden bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 198 Abs. 10 UGB nicht berücksichtigt.

Aus heutiger Sicht werden jedoch keine positiven steuerlichen Ergebnisse innerhalb der nächsten 5 Jahre erwartet, weil sich die Situation wie folgt darstellt:

1. Ein erheblicher Teil der Erlöse wird gem. § 10 KStG steuerfrei vereinnahmt (Dividenden).
2. Der beabsichtigte rasche Abbau des Auslandsgeschäftes wird das steuerliche Ergebnis der Erste Group Immorent GmbH vermutlich belasten.
3. In der Erste Group Immorent GmbH werden sich vermutlich die steuerpflichtigen Erlöse aus Verwaltungsentgelten durch den Abbau des Auslandsgeschäftes reduzieren.

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern ist derzeit nicht gerechtfertigt.

**PASSIVA****1. Eigenkapital**

Das Stammkapital in Höhe von EUR 11.000.000 ist zur Gänze einbezahlt. Einziger Gesellschafter ist die Erste Group Bank AG.

Die Kapitalrücklage in Höhe von EUR 10.393.875,66 resultiert aus einer Einlage der Großmutter Erste Group Bank AG an die Enkelgesellschaft ERSTE CAMPUS Immobilien AG & Co KG.

Der Stand der Gewinnrücklagen entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Alle Werte in EUR	Stand
Stand 31.12.2023	53.272.566,30
Auflösung	-7.640.611,63
Dotierung	0,00
Stand 31.12.2024	45.631.954,67

In den Gewinnrücklagen befindet sich eine satzungsmäßige Rücklage, gemäß Gesellschaftsvertrag § 9, in Höhe von TEUR 9.038.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 21. Juli 2022 wurde eine Widmungsrücklage in Höhe von TEUR 28.879 eingestellt. Diese Rücklage hängt sowohl betraglich als auch inhaltlich mit der Auflösung der Steuerrückstellung im Jahr 2021 zusammen.

Diese Rücklage wird als Ausgleich für zukünftige Liquiditätsabflüsse aus der Erste Group Immorent GmbH und ihren Töchtern und Enkelgesellschaften an die Erste Group Bank AG verwendet, die sich aufgrund der von der Erste Group Bank AG beschlossenen Auflösung der Teilgruppen ab dem Jahr 2021 im Rahmen der konzernweiten Steuerumlagenberechnung ergeben werden.

Die Auflösung der Widmungsrücklage erfolgt jährlich in Höhe der tatsächlich erfolgten Zahlungen an Steuerumlagen aus der Erste Group Immorent GmbH (und ihrer Töchter und Enkelgesellschaften) an die Erste Group Bank AG. Im Geschäftsjahr 2024 wurde diese Rücklage in Höhe von TEUR 7.641 aufgelöst.

**1.1. Bilanzgewinn**

Der Bilanzgewinn für das Jahr 2024 stellt sich wie folgt dar:

Alle Werte in EUR	Stand
Bilanzgewinn am 1.1.2024	243.793.229,20
Ausschüttung	0,00
Jahresergebnis 2024 nach Rücklagenbewegung	40.612.615,08
Bilanzgewinn per 31.12.2024	284.405.844,28

## 1.2. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn 2024 auf neue Rechnung vorzutragen.

## 2. Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung notwendig ist, wobei das Imparitäts- und Höchstwertprinzip beachtet wurde.

### 2.1. Rückstellungen für Abfertigungen

Die Rückstellungen für Abfertigungen zeigen im Geschäftsjahr 2024 folgende Entwicklung:

Alle Werte in EUR	1.1.2024	Verbrauch	Auflösung	Dotierung	Verzinsung	31.12.2024
Abfertigungen	619.294,98	104.343,48	514.951,50	0,00	0,00	0,00
<b>GESAMT</b>	<b>619.294,98</b>	<b>104.343,48</b>	<b>514.951,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Siehe dazu auch die Ausführungen unter II. Bilanzierungsmethoden, Punkt 3.1 Rückstellungen.

### 2.2. Sonstige Rückstellungen

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich die sonstigen Rückstellungen wie folgt entwickelt:

	Stand am 01.01.2024 EUR	Verwendung Umgliederung EUR	Auflösung/Abgang EUR	Dotierung Umgliederung EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
Beteiligungsrisiken	3.353.016,90	0,00	2.123.359,66	41.038,08	1.270.695,32
Portfoliorückstellung für Gestionsrisiken	70.000,00	0,00	0,00	0,00	70.000,00
drohende Refundierungszahlungen	55.000,00	0,00	11.000,00	0,00	44.000,00
Ausfallhaftung	2.300.000,00	0,00	0,00	0,00	2.300.000,00
Bilanzgelder	1.434.212,99	987.022,73	15.349,00	531.515,17	963.356,43
noch nicht konsumierte Urlaube	154.628,76	0,00	154.628,76	0,00	0,00
Jubiläumsgeld	78.311,92	5.700,00	72.611,92	0,00	0,00
Prüfungs- und Beratungskosten	225.798,42	247.638,80	12.067,12	338.949,96	305.042,46
Rechtsfälle	360.000,00	0,00	0,00	0,00	360.000,00
Andere	1.317.339,14	122.047,78	426.982,02	0,00	768.309,34
<b>GESAMT</b>	<b>9.348.308,13</b>	<b>1.362.409,31</b>	<b>2.815.998,48</b>	<b>911.503,21</b>	<b>6.081.403,55</b>

Die wesentlichen Rückstellungen für Beteiligungsrisiken betreffen Vorsorgen in Höhe von TEUR 948 für die Gesellschaft Immorent-Hathor Grundverwertungsges.m.b.H. und TEUR 210 für die Gesellschaft Erste Group Immorent Ljubljana d.o.o.

### 3. Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 1.310 (im Vorjahr TEUR 466), Barvorlagen in Höhe von TEUR 25.809 (im Vorjahr TEUR 30.276) und Verbindlichkeiten aus der UST-Organschaftsverrechnung in Höhe von TEUR 1.742 (im Vorjahr TEUR 2.720) ausgewiesen.

Weiters beinhalten die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen eine Einlage eines stillen Gesellschafters in Höhe von TEUR 3.670 (im Vorjahr TEUR 3.670), sowie Haftungsübernahmen in Höhe von TEUR 107 (im Vorjahr TEUR 639). Die Einlage des stillen Gesellschafters in Höhe von TEUR 3.670 hat eine Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind Barvorlagen in Höhe von TEUR 23 (im Vorjahr TEUR 333) enthalten.

Die sonstigen Verbindlichkeiten entfallen im Wesentlichen mit TEUR 223 (im Vorjahr TEUR 804) auf ein Darlehen gegenüber Vereinen. Weiters sind Verbindlichkeiten aus Mängelrückstellungen in Höhe von TEUR 1.620 (im Vorjahr 500) enthalten.

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren beträgt TEUR 3.670 (im Vorjahr TEUR 7.066).

Dingliche Sicherheiten waren nicht bestellt.

### 4. Haftungsverhältnisse

Die Eventualverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2024	31.12.2023
	EUR	TEUR
Garantien betreffend die Refinanzierung von Tochtergesellschaften	429.823.094,06	495.174
davon sonstige Garantien zugunsten der Tochtergesellschaften	5.984.525,91	8.026

Diese Eventualverbindlichkeiten bestehen in Höhe von TEUR 423.838.568,15 (im Vorjahr TEUR 487.147) gegenüber verbundenen Unternehmen.

Den Eventualverbindlichkeiten stehen Eventualforderungen in gleicher Höhe gegenüber und zusätzlich gibt es noch Eventualforderungen zu Gunsten der Erste Group Immorent GmbH von TEUR 93 (im Vorjahr TEUR 14.815).

Diese Eventualforderungen bestehen gegenüber der Steiermärkischen Sparkasse.

## 5. Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen

	Verpflichtungen des folgenden Geschäftsjahres	Verpflichtungen der folgenden 5 Geschäftsjahre
	TEUR	TEUR
Verpflichtungen aus Mietverträgen (Vorjahr)	150 (274)	751 (1.368)
Verpflichtungen aus Leasingverträgen (Vorjahr)	15 (10)	73 (49)
Summe (Vorjahr)	165 (284)	824 (1.417)

## VII. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Werte in	2024 EUR	2023 TEUR
Baudienstleistungsentgelte und Projektbetreuung	377.305,13	478
Verwaltungskostenumlagen	2.682.431,64	3.653
Diverse	18.116,02	139
<b>GESAMT</b>	<b>3.077.852,79</b>	<b>4.270</b>

### 2. Personalaufwand

Die durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer (Angestellte) 2024 und 2023:

Durchschnitt FTE 2024: 23

Durchschnitt FTE 2023: 53

Durchschnitt in Köpfen 2024: 25

Durchschnitt in Köpfen 2023: 58

Das Jahr 2024 war geprägt durch den Übertrag der Mitarbeiter:innen auf 4 Gesellschaften im Erste Group Konzern, somit verblieben am Jahresende nur noch 2 Geschäftsführer in der Gesellschaft.

Die Aufwendungen für Abfertigungen, Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen, Jubiläumsgeld und Aufwendungen für Pensionen setzen sich in Gegenüberstellung zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Werte in	2024 EUR	2023 TEUR
Aufwendungen für Abfertigungen	0,00	38
Aufwendung für Jubiläumsgeld	0,00	0
Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	23.918,81	56
Aufwendungen für Pensionen	52.505,91	120
<b>GESAMT</b>	<b>76.424,72</b>	<b>214</b>

### 3. Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen

Werte in	2024 EUR	2023 TEUR
Risikokosten	4.098,98	76
Verwaltungskosten	3.624.087,68	4.874
Weiterverrechnete Personalkosten	7.893.648,28	3.969
Vertriebskosten	33.091,26	37
Weiterverrechnete Aufwendungen	6.206,60	9
Instandhaltung	34.785,81	96
Verlust aus Sachanlagen	286,13	2
Diverse	63.484,93	124
<b>GESAMT</b>	<b>11.659.689,67</b>	<b>9.187</b>

Die Risikokosten betreffen Portfolio-Wertberichtigungen zu den sonstigen Forderungen und Darlehen. Die Verwaltungskosten entfallen im Wesentlichen auf EDV-Kosten (TEUR 1.824, im Vorjahr TEUR 2.405), Mietaufwand (TEUR 165; im Vorjahr TEUR 283), Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten (TEUR 590; im Vorjahr TEUR 716) und Versicherungen (TEUR 640; im Vorjahr TEUR 739).

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer werden im Konzernabschluss der Erste Group Bank AG, 1100 Wien, Am Belvedere 1, offengelegt.

#### 4. Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen enthalten Dividenden und Ergebnisanteile aus verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 36.722 (im Vorjahr TEUR 16.589).

#### 5. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Diese Erträge enthalten eine Zuschreibung zu einer Beteiligung an einem verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 5.982 (im Vorjahr TEUR 0).

#### 6.

#### 7. Erträge aus Finanzanlagen

Die Erträge aus Finanzanlagen betreffen zur Gänze Erträge aus der Auflösung der Rückstellung für Beteiligungsrisiken.

#### 8. Aufwendungen aus Finanzanlagen

	2024 EUR	2023 TEUR
Gewinnanteil Stille Gesellschafter	128.449,23	65
Dotierung Rückstellung Beteiligungsrisiko	41.038,08	32
Verluste aus dem Verkauf von Beteiligungen	2.172,19	1
Außerplanmäßige Abschreibungen	2.391.940,57	7.603
	<b>2.563.600,07</b>	<b>7.701</b>

#### 9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenmitglied einer Unternehmensgruppe im Sinne des § 9 KStG. Eine Regelung über den Steuerausgleich wurde im Gruppen- und Steuerausgleichsvertrag vereinbart. Gruppenträger ist die Erste Group Bank AG, Wien.


#### **10. Wesentliche Ereignisse nach dem Abschlussstichtag**

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Abschlussstichtag eingetreten.

#### **VIII. Sonstige Angaben**


1. Es bestehen keine Kredite, Vorschüsse und Haftungsverhältnisse an die Mitglieder der Geschäftsführung.
2. Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Erste Group Bank AG, 1100 Wien, Am Belvedere 1.

Wien, am 10. April 2025

Signiert von:  
  
2A6B5123E2F24A8...

---

Mag. Wolfgang Hausner

Signed by:  
  
3720831D90BE4BC...

---

Mag. Andreja Triller-Tonin

## **Lagebericht der Geschäftsführung der Erste Group Immorent GmbH über Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft**

### **Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2024**

Bei gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunkener Inflation befand sich Österreichs Wirtschaft 2024 das zweite Jahr in einer Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank infolge schwacher Entwicklungen in der Industrieproduktion und im Bauwesen um (vorläufig) bis zu 0,9%. Im Euroraum hingegen stieg das BIP um 0,8%.

Die Inflationsrate lag in Österreich im Jahresdurchschnitt bei 2,9%, nach 7,8% im Jahr 2023. Im monatlichen Verlauf sank die Teuerung aber deutlich, um im November mit 1,9% und im Dezember mit 2,0% sogar nahe dem EZB-Ziel zu liegen. Damit war das hohe Inflationsdifferenzial gegenüber der Eurozone kein Thema mehr. Die im Jahresvergleich gesunkenen Preise für Haushaltsenergie haben die Inflation am stärksten gedämpft.

Die Wertschöpfung aller österreichischen Branchen entwickelte sich 2024 in Summe negativ (-1,0%). Eine rückläufige Industrieproduktion (-4,4%, davon -3,6% im Bauwesen) stand dabei einem insgesamt expansiven Dienstleistungssektor +0,5% gegenüber. Finanz- und Versicherungsdienstleistungen als Teil des Dienstleistungssektors erreichten einen Anstieg von +6,1%. Der Verkehrssektor (+0,3%) expandierte nur knapp über der Nulllinie. Der Handel (-2,0%) schrumpfte wie schon im Vorjahr, während die Land- und Forstwirtschaft (+3,0%) und das Gesundheits- und Sozialwesen (+1,5%) zulegen konnten.

Die schwache Entwicklung in Deutschland belastete Österreichs Außenhandel, so dass sowohl Exporte (-2,9%) als auch Importe (-2,5%) rückläufig waren. Der Leistungsbilanzsaldo erreichte mit 2,4% des BIP nach 2,6% im Vorjahr einen etwas niedrigeren Wert.

Die hohe Unsicherheit hemmte die Investitionen der Unternehmen, die um -2,9% unter dem Vorjahr lagen. Der private Konsum (-0,3%) war ebenfalls rückläufig, da die privaten Haushalte die stark gesunkene Inflation nur sehr verzögert wahrnahmen und trotz guter Kollektivvertragserhöhungen sparsam blieben.

Die negative Wirtschaftsentwicklung schlug auch auf den österreichischen Arbeitsmarkt durch. Die Zahl der unselbständig aktiv Beschäftigten erhöhte sich um ca. +0,6% auf 3.932.059 Frauen und Männer und die Zahl der Arbeitslosen und der Personen in Schulung erhöhte sich merklich um +6,8% auf 426.012 Personen. Die österreichische Arbeitslosenrate (gemäß Eurostat-Definition) stieg von 5,1% im Vorjahr auf 5,2% im vorläufigen Jahresdurchschnitt 2024 (bis Stand November), blieb jedoch unter dem Vergleichswert der Europäischen Union (mit vorläufigen 6,0%).

Die Anzahl der Unternehmenskonkurse lag 2024 mit 6.550 Fällen deutlich höher als 2023 (+22%). Dabei waren Handel, Bau sowie Beherbergung und Gastronomie am stärksten betroffen. Die eröffneten Privatkonkurse waren mit 8.920 Fällen (+0,8%) etwas höher als im Vorjahr. Auch die Insolvenzpassiva lagen über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Beim öffentlichen Budget und den Staatsschulden wurden die Maastricht-Grenzen deutlich verfehlt. 2024 betrug Österreichs öffentlicher Schuldenstand nach den aktuell vorliegenden Zahlen vom 3. Quartal 2024 83,2% des BIP oder EUR 398,4 Mrd., wobei laut den Maastricht-Verträgen maximal 60% vereinbart sind. Im Vorjahr lag der Vergleichswert mit EUR 371,7 Mrd. oder 78,6% des BIP deutlich darunter.

Das Budgetdefizit des Staates dürfte 2024 gemäß Prognosen auf (vorläufig) 3,7% des BIP angestiegen sein; das Maastricht-Ziel beträgt maximal 3%. Auf der Einnahmenseite entwickelten sich die Verbrauchsteuern in Abhängigkeit vom privaten Konsum nur sehr schwach. Die Abschaffung der kalten Progression und das geringe Körperschaftsteueraufkommen wirkten ebenfalls negativ. Auf der Ausgabenseite führten die Hochwasserkatastrophe, das Baukonjunkturpaket und inflationsbedingt höhere Pensionszahlungen und Personalkosten zu einer Mehrbelastung.

Aufgrund der rückläufigen Inflation und der Konjunkturschwäche im Euro-Raum senkte die EZB den Einlagensatz von 4,0% in vier Schritten im Juni, September, Oktober und Dezember 2024 um jeweils 0,25 Prozentpunkte auf nunmehr 3,0%. Die Zinssätze der österreichischen Kreditinstitute stiegen 2024 sowohl in den Beständen des Kredit- als auch des Einlagengeschäfts. Im Neugeschäft sind die Kreditzinsen allerdings nicht mehr weiter gestiegen.

Die Banken konnten trotz Rezession die Kreditvergaben selektiv ausweiten. Das inländische Kreditvolumen erhöhte sich um 1,1%. Unternehmensfinanzierungen stiegen an (+1,8%), während

Privatkredite 2024 (-1,2%) rückläufig waren. Bei Wohnbaukrediten (-1,9%) ging der Rückgang mit rückläufigen Immobilienpreisen konform, wie dem Wohnimmobilienindex der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) zu entnehmen ist (-2,2% mit Stand von 3. Quartal 2024).

Die Sparquote erhöhte sich deutlich von 8,9% im Vorjahr auf (vorläufig) 11,4% des verfügbaren Einkommens privater Haushalte. Entsprechend verlief die Entwicklung bei den Bankeinlagen von Retailkunden bis November 2024 mit +5,3% durchaus dynamisch, da die privaten Haushalte infolge der sehr unsicheren Rahmenbedingungen ihre Konsumausgaben zurückhielten. Bei den Unternehmen waren Einlagen ebenfalls (+0,9%) angestiegen, da Investitionsprojekte verschoben und liquide Mittel zurückgehalten wurden. Die Loan-to-Deposit Ratio der österreichischen Banken (inländische Kundenkredite in % der inländischen Kundeneinlagen) war im Vergleich zum Vorjahr stabil und betrug im November 2024 95,4% (2023: 100%).

Das FMSG (Finanzmarktstabilitätsgremium) empfahl der Finanzmarktaufsicht in der Dezember-sitzung, den Antizyklischen Kapitalpuffer bei 0% zu belassen. Die Kreditvergabestandards haben sich seit Inkrafttreten der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) deutlich verbessert. Entsprechend hat sich der Anteil der ausgefallenen Wohnimmobilienkredite günstiger entwickelt, als es ohne verbindliche Regelung der Fall gewesen wäre. Zusammen mit der gestiegenen Kapitalisierung des Bankensystems hat dies dazu beigetragen, dass aktuell kein Systemrisiko aus Wohnimmobilienfinanzierungen festgestellt werden kann. Für diesen Fall ist gesetzlich ein Auslaufen der Verordnung vorgesehen.

Der Austrian Traded Index (Aktienindex ATX) der Wiener Börse stieg gemessen zu Schlusspreisen ausgehend von einem Indexstand von 3.434,97 Ende 2023 um 6,6% auf 3.663,01 Ende 2024 an.

## **Geschäftsentwicklung der Erste Group Immorent GmbH**

### **Immobilienleasing**

Weiterhin bestätigt hat sich der Trend, dass die Nachfrage nach Immobilienleasing aufgrund der nach wie vor unattraktiven Rahmenbedingungen des Produktes (hohe Gestionskosten) gering bleibt, sowie auch aufgrund der wesentlich gestiegenen Reportingverpflichtungen und damit verbundenen IT-Kosten, betriebswirtschaftlich nicht attraktiv betrieben werden kann. Die Erste

Group Bank AG, als 100% Shareholder der Erste Group Immorent GmbH, hat daher bereits im Jahr 2016/2017 beschlossen, keine neuen Immobilienleasing-Verträge abzuschließen und das bestehende Immobilienleasingportfolio natürlich abzubauen.

Auch das Jahr 2024 war geprägt von dem Auftrag, eine schlanke und effiziente Organisationsstruktur aufrechtzuerhalten.

Bestehende Immobilienleasingkund:innen werden weiterhin kompetent durch eine Kooperation mit der Erste Group Bank AG betreut. Die Produktgestion bzw. Abwicklung verbleibt aufgrund der Auslagerung der Mitarbeiter:innen im Erste Group Konzern.

Der Erste Group Immorent und ihre Tochterunternehmen weisen ein Immobilienleasingportfolio in Österreich und CEE in der Höhe von netto (Bruttoforderungen abzüglich Kreditwertberichtigungen) rd. 60 EUR 373 Mio. (Vorjahr EUR 421,9zu Mio.) aus. Es wird kein Immobilienleasing Neugeschäft angeboten, jedoch werden Anpassungen, Verlängerungen oder Ausweitungen von bestehenden Verträgen auf direkten Wunsch der Kund:innen oder um das bestehende Restwertisiko zu reduzieren, unterstützt.

Um die kontinuierliche Betreuung des Immobilienbestandes zu gewährleisten und das erforderliche Know-how beizubehalten, wurden die Mitarbeiter:innen im Mai 2024 in den Erste Group Konzern integriert. Die Geschäftsführung der Erste Group Immorent bleibt in der Gesellschaft angestellt.

### **Asset Management**

Im Rahmen des Real Estate Asset Managements hat die Erste Group Immorent Gruppe zu Jahresende 2024 Objekte mit einer Gesamtfläche von rd. 364 Tsd. m<sup>2</sup> und Grundstücke im Ausmaß von rd. 421 Tsd. m<sup>2</sup> verwaltet.

Diese Tätigkeit wird sowohl für „interne“ Kunden als auch für Dritte erbracht. Neben der klassischen Verwaltungstätigkeit, bei der es primär um die Instandhaltung und laufende Vermietung der Objekte geht, ist ein wesentlicher Teil der Tätigkeit auch der professionelle und strukturierte Verkauf von Objekten. So konnten 2024 aus Gesellschaften des Teilkonzern folgende Objekte verkauft werden: Kindberg, Grazer Straße 1b und Heimgartengasse 4.

2024 erfolgte auch das Signing und Closing für den Erwerb von 90 % der Gesellschaftsanteile (Kommanditanteile) an 3 Projektgesellschaften mit einem Gesamtvolumen von EUR 60 Mio.

Die werterhöhenden Maßnahmen (Verbesserung der Widmungsparameter) für die Liegenschaften Modecenterstraße 11a in 1110 Wien und Louis-Häfliger-Gasse 6-8 in 1210 Wien wurden im Jahr 2024 fortgeführt. In der Modecenterstraße wurde der städtebauliche Vertrag mit der Stadt Wien mit dem Ziel der Erhöhung der Bebaubarkeit und Schaffung eines Mehrwerts in 10/2024 positiv abgeschlossen.

Der Vermietungsgrad von SIRIUS OFFICES, Belgrad betrug zum Jahresende 2024 100%.

### **Baudienstleistungen – Technical Advisory**

Der Aufgaben- und Leistungsschwerpunkt von Technical Advisory lag im Jahr 2024 auf folgenden zwei Bereichen:

1. Bautechnische Steuerung und Kontrolle von eigenentwickelten Projekten und von EGI gemanagten Objekten:

Für die Bürogebäude SIRIUS OFFICES in Belgrad, Serbien wurde der Ausbau von Mieterflächen abgeschlossen.

Beim Büro- und Geschäftshaus Entenplatz Graz wurde die Behebung diverse bautechnischer Mängel von Technical Advisory begleitet und abgeschlossen.

2. Technische Beratung EGI Leasing Portfolio und Asset Management:

Technical Advisory unterstützte auch im Jahr 2024 die Abteilungen Real Estate Leasing und Asset Management bei der Lösung technischer Problemstellungen und baubehördlicher Angelegenheiten (z.B. Objektsicherheitsprüfungen nach ÖNORM B1301, Um- und Zubauten, Errichtung von Photovoltaikanlagen). Soweit erforderlich und in Abstimmung mit den Kundenbetreuern wurden auch Begehungen der Leasingobjekte und technische Klärungen vor Ort durchgeführt.

Für den Ankauf von 3 Objekten wurden Technical Due Diligence Berichte erstellt und die Behebung identifizierter Mängel eingeleitet.

Das EGI-Leasingportfolio in Österreich und CEE wurde gemäß Erste Group Richtlinien in Zusammenarbeit mit anderen EGI-Fachabteilungen sowie Erste Group Business Analysis (EBA) bewertet.

## **Zusammenfassung der Ergebnisse der Erste Group Immorent GmbH**

In den Ergebnissen der Erste Group Immorent GmbH spiegelt sich die konsequente Umsetzung der Geschäftsstrategie (Bereinigung des Portfolios) wider.

### **Erfolgsrechnung 2024**

Im Berichtsjahr betragen die Umsatzerlöse rd. EUR 3,1 Mio. (Vorjahr rd. EUR 4,2 Mio.). Die zwei wesentlichen Bestandteile dieser Position sind Verwaltungskostenumlagen mit rd. EUR 2,7 Mio. (Vorjahr: EUR 3,7 Mio.) und Baudienstleistungsentgelte und Projektbetreuung in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,5 Mio.).

Der Personalaufwand beträgt rd. EUR 3,0 Mio. (Vorjahr rd. EUR 7,1 Mio.). Im Mai 2024 ist der Großteil der Erste Group Immorent-Belegschaft in andere Töchter der Erste Group Bank AG transferiert worden, sodass lediglich die beiden Geschäftsführer in der Erste Group Immorent GmbH verblieben sind. Die transferierten Mitarbeiterinnen haben ihre Aufgaben behalten und erbringen dieselbigen im Rahmen von Service Level Agreements für die Erste Group Immorent GmbH. Im Geschäftsjahr 2024 betrug die durchschnittliche Mitarbeiteranzahl (exklusive der MitarbeiterInnen mit Dienstvertrag Erste Group Bank AG) 23 FTE (Full-time equivalent/Vollzeitäquivalent), im Vorjahr 53.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um rd. EUR 3,1 Mio. gesunken und betragen im Berichtsjahr rd. EUR 1,1 Mio. (Vorjahr rd. EUR 4,2 Mio.). Im Vorjahr gab es eine Auflösung der Gestionsrückstellung für ein Steuerverfahren in CEE iHv. rd. EUR 3,7 Mio.

Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist ein Anstieg von rd. EUR 2,5 Mio. auf rd. EUR 11,7 Mio. zu verzeichnen. Ausschlaggebend dafür sind die oben erwähnten Personalkosten, die seit Mai 2024 mittels Service Level Agreements an die Erste Group Immorent GmbH verrechnet werden.

Die Erträge aus Beteiligungen sind gestiegen und betragen im Berichtsjahr rd. EUR 36,7 Mio. (im Vorjahr rd. EUR 16,6 Mio.). Die Ausschüttungen stammen ausschließlich aus verbundenen Unternehmen. Die größten Ausschüttungen im Geschäftsjahr 2024, sind jene der IR-Beteiligungsverwaltungsgesellschaft m.b.H. mit EUR 15,5 Mio. und jene der Subholding Immorent GmbH mit rd. EUR 13,4 Mio.

Im Bereich der Finanzanlagen hat sich das Ergebnis um rd. EUR 9,2 Mio. erhöht und beträgt rd. EUR 5,5 Mio. im Geschäftsjahr 2024. Die Erträge aus Zuschreibungen von Finanzanlagen betragen rd. EUR 6,0 Mio. und stammen zur Gänze aus einer Zuschreibung der Immorent International Holding GmbH.

Maßgeblich für die Erträge aus Finanzanlagen sind die Auflösungen von Rückstellungen für Beteiligungsrisiken mit rd. EUR 2,1 Mio. (Vorjahr rd. EUR 4,1 Mio.).

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen betragen rd. EUR 2,6 Mio. (Vorjahr rd. EUR 7,7 Mio.). Hier macht sich die ausschüttungsbedingte Abschreibung an der Erste Group Immorent Lizing Zrt., Ungarn iHv. rd. EUR 1,3 Mio. bemerkbar.

### **Bilanzentwicklung**

Unter dem immateriellen Anlagevermögen wird vor allem ein selbstentwickeltes Abwicklungs- und Buchhaltungssystem ausgewiesen.

Die Finanzanlagen haben sich um rd. EUR 105,9 Mio. auf rd. EUR 438,8 Mio. erhöht. Ausschlaggebend dafür ist im Wesentlichen der Bereich der Anteile an verbundenen Unternehmen aufgrund des Zugangs von 3 Objekten (2 Gewerbe- und 1 Wohnbauobjekt). Diese Ankäufe wurden aufgrund einer Anweisung des Gesellschafters getätigt.

Das Eigenkapital beträgt im Berichtsjahr rd. EUR 351,4 Mio. (Vorjahr rd. EUR 318,5 Mio.) Die Gewinnrücklagen wurden um rd. EUR 7,6 Mio. aufgelöst. Der Bilanzgewinn 2023 iHv. EUR 243,8 Mio. wurde zur Gänze in Berichtsjahr vorgetragen. Das laufende Ergebnis nach Steuern beträgt EUR rd. 33,0 Mio.

Die sonstigen Rückstellungen sind insgesamt um rd. EUR 3,9 Mio. auf rd. EUR 6,1 Mio. zurückgegangen. Der größte Auslöser für diese Entwicklung ist die Auflösung einer Rückstellung für Beteiligungsrisiken im Zusammenhang mit der IR Real Estate Leasing doo, Kroatien iHv. EUR rd. 2,0 Mio.

Die Verbindlichkeiten haben sich um rd. EUR 54,2 Mio. erhöht. Im Wesentlichen stammt diese Veränderung aus den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen. Als wesentliche Positionen sind hier die Kreditaufnahmen iHv. EUR rd. 63,4 Mio. gegenüber der Erste Group Bank AG für den Anteilserwerb der oben erwähnten Finanzanlagen zu nennen.

**Kennzahlen**

		31.12.2024	31.12.2023
		in %	in %
<b>Anlagendeckung</b>			
	Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital	86,73	105,15
	<u>Anlagevermögen</u>		
<b>Anspannungsgrad</b>			
	<u>Fremdkapital</u>	34,28	23,94
	Eigenkapital		
<b>Anlagenintensität</b>			
	<u>Anlagevermögen</u>	91,81	84,36
	Gesamtvermögen		
<b>Eigenkapitalquote</b>			
	<u>Eigenkapital</u>	73,53	80,69
	Gesamtkapital		

**Mitarbeiter:innen**

Das Jahr 2024 war geprägt durch den Übertrag der Mitarbeiter:innen auf 4 Gesellschaften im Erste Group Konzern. Durch den Rückzug aus dem Immobilienleasinggeschäft kam es in den letzten Jahren zu einer laufenden natürlichen Reduktion der Mitarbeiter:innen-Anzahl. Um weiterhin die erforderlichen Services für die Erste Group Immorent zu gewährleisten und gleichzeitig allen Mitarbeiter:innen eine mittel- und langfristige berufliche Zukunft im Erste Konzern zu bieten, wurde im Juni 2023 beschlossen, die Mitarbeiter:innen auf 4 Gesellschaften im Konzern zu übertragen. Das Managementteam und die SLA-Partner haben sich in Meetings und laufenden Abstimmungen intensiv auf diese Veränderungen vorbereitet, um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten. Im Mai 2024 erfolgte der Übertrag und eine erfolgreiche Integration der Mitarbeiter:innen in die aufnehmenden Gesellschaften.

## Risikomanagement

Die Geschäfte der Erste Group Immorent GmbH werden in einer Vielzahl von Gesellschaften, an denen die Erste Group Immorent GmbH beteiligt ist, abgewickelt. Über die gesamten Ausleihungen in Form von Leasingverträgen und über die gesamte Refinanzierung werden in regelmäßigen Abständen Analysen hinsichtlich der Zins- und Währungskurs-Änderungsrisiken durchgeführt. Da sowohl Leasing- und Mietverträge in den nicht Euro Ländern an den Euro gekoppelt werden, besteht nur ein geringes Wechselkursrisiko. Es liegt im Bestreben der Erste Group Immorent GmbH, weitgehend die Zinsänderungsrisiken durch fristen- und währungskongruente Refinanzierungen auszuschalten. Für das Finanzierungsvolumen liegen generell Liquiditätszusagen der refinanzierenden Banken und Sparkassen für die Gesamtlaufzeit der Ausleihungen vor, so dass auch die Gesamtfinanzierung gesichert ist.

Die Erste Group Immorent GmbH hat die Funktion des operativen Risikomanagements an die Erste Group Bank AG übertragen. Die Aufgaben, Abläufe und Verantwortlichkeiten wurden generell in einem Service Level Agreement zwischen Erste Group Immorent GmbH und Erste Group Bank AG geregelt. In der materiellen Durchführung der Risikomanagementaufgaben wird dadurch durchgehende Kontinuität und hohe Qualität sichergestellt. Antrags- und Entscheidungsprozesse im Finanzierungsgeschäft sind an die Regelungen in der Erste Group angepasst, formale Grundlage dafür sind die „EGI GmbH Credit Application and Approval Process (CAAP) Policy“ und die dazu gehörende Working Instruction. Die Rahmenbedingungen für das Geschäft sind in den „EGI Corporate Lending und Leasing Principles“ festgelegt, wobei festzuhalten ist, dass Real Estate Leasing-Neukundengeschäft nicht mehr angestrebt wird. Die Regelungen werden laufend entsprechend den Erfahrungen im Geschäft adaptiert. Zur Gewährleistung eines kontinuierlichen Monitorings der Risiko- und Sicherheitensituation der Einzelengagements innerhalb der Erste Group Immorent-Gruppe erfolgen regelmäßige Überprüfungen der Ausleihungen an die Leasingnehmer (Bonität der Leasingnehmer) und der Sicherheitenwerte (Bewertung der Leasingobjekte). Ein „Early Warning Signal Monitoring“-System unterstützt das frühzeitige Erkennen negativer Bonitätsveränderungen und unterstützt die Setzung entsprechender Maßnahmen an der Schnittstelle operatives Riskmanagement/Workout. So kann im Rahmen des Risikoprozesses erreicht werden, dass potenziell gefährdete Engagements rechtzeitig identifiziert werden. Aus heutiger Sicht erwarten wir keinen weiteren gravierenden wirtschaftlichen Abschwung und sehen wir daher auch die Bonität unserer Kunden in der Zukunft im ausreichenden Maß gegeben.

In 2024 haben die Situation in der Ukraine bzw. im Nahen Osten, die nachlassende, aber ehemals sehr hohe Inflation und auch die gestiegenen Energiepreise starke gesamtwirtschaftliche Auswirkungen gehabt und diese Umstände haben natürlich auch Auswirkungen in der Zukunft. Gleichzeitig gilt aber auch hier, dass EGI sowohl intern als auch auf Kundenseite nur moderat getroffen

scheint, es kam zu keinerlei Stundungen und es war auch nicht notwendig etwaige Maßnahmen umzusetzen.

Das operative Risikomanagement erfüllt auch die Aufgabe, die Risikosituation betreffend der eigenen Immobilienvermögenswerte kontinuierlich zu bewerten. Dies erfolgt ebenfalls im Zuge von Jahresvorlagen sowie Stellungnahmen zu konkreten Aktivitäten. Der gute Zustand unserer Immobilien, die Standorte der Objekte in guter Lage sowie das laufende Monitoring der Märkte, veranlassen uns davon auszugehen, dass die Preisentwicklung trotz der reduzierten Transaktionszahlen am Immobilienmarkt zumindest stabil bleiben wird bzw. keine relevanten Wertverluste zu erwarten sind.

Das operative Workout-Portfolio hat sich erneut signifikant per Jahresende 2024 gegenüber dem Vorjahr auf EUR 52 Mio. (EUR 25 Mio.) reduziert. Non-Performing Loans bzw. Non-Performing Exposure betragen überhaupt nur EUR 2 Mio. per Jahresende. Kein einziger Kunde wurde im Geschäftsjahr 2024 an Workout abgetreten.

Neben der Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen (u.a. regulatorisches Meldewesen, granulare Krediterhebung (GKE), ICAAP, IFRS/FINREP-Riskreporting, Offenlegung, internes Berichtswesen an die Erste Group Immorent GmbH Geschäftsführung und an den Erste Group Immorent GmbH Beirat) wurde 2024 schwerpunktmäßig an der Ablöse des EGI-Leasing-Impairment-Calculators (= Tool zur Berechnung der Portfolio Wertberichtigungen) durch die Erste-Bank-Gruppen-Lösung STRATOS gearbeitet. Ferner wurde auch an der Ablöse der IT-Schnittstelle zwischen dem Group Leasing Pool (kurz GLP) und dem gruppenweiten Limitsystem RICOS gearbeitet. Ein Go-Live dafür ist 2027 geplant. Zudem konnte die EGI – wie bereits in den Vorjahren – erneut einen hervorragenden Platz in Hinblick auf die gruppenweit definierten Data Quality Indicators (Datenqualität) und die Financial Reconciliation (= Abweichung zwischen den Buchhaltungs- und Risikodaten) erreichen.

## **Berichterstattung über wesentliche Merkmale des internen Kontrollsystems in Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

Der Rechnungslegungsprozess der Erste Group Immorent GmbH wird von der Erste Group Services GmbH durchgeführt und verfügt über ein detailliert ausgestaltetes Internal Kontroll System (IKS), einzelne Abläufe des Rechnungslegungsprozesses sind in Beschreibungen festgehalten. Des Weiteren wird dieses IKS einer ISAE-Zertifizierung unterzogen.

Es bestehen sowohl organisatorische Sicherungsmaßnahmen (z.B. Unterschriftenregelungen, Pouvoirregelung) als auch IT-Kontrollen in Form von Zugriffsbeschränkungen auf Systeme und Ordner, sowie regelmäßige, verpflichtende Passwortänderungen.

## **Forschung und Entwicklung**

Nachdem keine eigenständige und planmäßige Suche betrieben wird, um zu neuen wissenschaftlichen oder technischen Erkenntnissen zu kommen, und auch keine für eine kommerzielle Produktion oder Nutzung vorgelagerte Entwicklung betrieben wird, werden keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten im Sinne des § 243 (3) Z3 UGB durchgeführt. Um Verbesserungen für die Kundinnen im laufenden Service umzusetzen, wird auf die Ressourcen der Erste Group Bank AG zurückgegriffen.

## **Zweigniederlassungen**

Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Zweigniederlassungen.

## **Ausblick Geschäftsführung**

Die Erste Group Immorent GmbH hat auf die rückläufige Marktentwicklung im Immobilienleasing reagiert und den Rückzug aus diesem Geschäftsbereich sowohl in CEE als auch in Österreich beschlossen. Die Anpassung der organisatorischen Strukturen und Prozesse wurde sorgfältig vorbereitet, umgesetzt und wird auch weiterhin laufend analysiert, um etwaige Optimierungen zeitnah durchführen zu können. Die Reduktion der Projektgesellschaften in CEE und AT steht nach wie vor im Fokus.

Wie in der Vergangenheit sind auch weiterhin Objektverkäufe mit positiven Ergebnissen zu erwarten. Dadurch wird auch die konsequente Abbaustrategie umgesetzt, was in weiterer Folge zu einer Reduktion der Bilanzsumme führen wird.

Dabei steht jedoch die Sicherung der vorhandenen Ressourcen und des Know-hows im Vordergrund, um bestehende Immobilienleasing Kund:innen weiterhin kompetent servicieren zu können. Die Administration des bestehenden Portfolios in höchster Qualität ist nach wie vor Anspruch der Erste Group Immorent GmbH sowie die Aufrechterhaltung des Baudienstleistungs-Know-hows innerhalb der Erste Group Konzern.

2025 wird der Winddownprozess kontinuierlich weiterverfolgt und Non Core Assets bestmöglich der Verwertung zugeführt.


Der Rückgang von das Zinsniveau im Jahr 2024 hat bis jetzt keine wesentliche negative Konsequenz auf die Leasing- und Mieterträge gehabt, deswegen erwarten wir eine stabile Entwicklung auch im Jahr 2025.

Der gute Zustand unserer Immobilien, die Standorte der Objekte in guter Lage sowie das laufende Monitoring der Märkte, veranlassen uns davon auszugehen, dass die Preisentwicklung trotz der reduzierten Transaktionszahlen am Immobilienmarkt zumindest stabil bleiben wird bzw. keine relevanten Wertverluste zu erwarten sind.

Zu den potenziellen Risiken gehören (geo-)politische und wirtschaftliche (besonders Immobilienmarkt Situation einschließlich geld- und fiskalpolitischer Auswirkungen) Entwicklungen sowie regulatorische Maßnahmen und Veränderungen im Wettbewerbsumfeld. Bisher entstanden keine wesentlichen negativen Auswirkungen aus dem Russland-Ukraine-Krieg, da die Erste Group Immorent GmbH in diesen Ländern keine operative Präsenz hat. Indirekte Auswirkungen, wie z. B. Finanzmarktvolatilität, sanktionsbezogene Folgewirkungen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Wien, am 10.04.2025

Die Geschäftsführung:

Signiert von:  
  
2A5B5123E2F24A8...

Mag. Wolfgang Hausner

Signed by:  
  
3720831D90BE4BC...

Mag. Andreja Triller-Tonin

## Gesellschafterbeschluss gem. § 34 GmbHG

Die Erste Group Bank AG als Gesellschafter der Erste Group Immorent GmbH („EGI GmbH“) mit Sitz in Wien gibt ihre Zustimmung zur schriftlichen Beschlussfassung und beschließt hiermit:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wird genehmigt.
2. Die Gesellschaft weist im Jahre 2024 einen Bilanzgewinn in Höhe von EUR 284.405.844,28 aus.
3. Die Ergebnisverwendung des Bilanzgewinnes wird im 4. Quartal 2025 beschlossen.
4. Den Geschäftsführern und Mitgliedern des Beirats wird für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung erteilt.
5. Zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 wird die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Wien bestellt.

Wien, 04.07.2025

### Erste Group Bank AG

Signiert von: Rudolf Sagmeister
Datum: 04.07.2025 08:58:29
 <b>TRUST</b> Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenes Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 („eIDAS-V“) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. <small>Prüfinformationen: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="http://www.a-trust.at/pdf">www.a-trust.at/pdf</a></small>

Signiert von: Patricia Gasser
Datum: 04.07.2025 08:44:15
 <b>TRUST</b> Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehenes Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 („eIDAS-V“) die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument. <small>Prüfinformationen: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="http://www.a-trust.at/pdf">www.a-trust.at/pdf</a></small>

## 4. Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der Erste Group Immorent GmbH, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 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. Dezember 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 Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

#### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter 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.

## **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.

## 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  
10. April 2025

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Dipl.-BW (FH) Marius Richter  
Wirtschaftsprüfer



Qualifizierte elektronische Signatur · EU-Recht

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.