



---

Jahresabschluss 31.12.2024

FN 266834d

---

FIRMA

ERSTE CAMPUS Immobilien AG  
& Co KG

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

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Kommanditgesellschaft

Einordnung mittel

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Kommanditgesellschaft

PDF GENERIERT AM

10.07.2025

UNTERZEICHNET VON

PRÜFWERT: 2cba65937b073af94331e4694d7f54de

Erste Group Bank AG  
Am Belvedere 1  
1100 Wien  
A  
Firmenbuch (FN 33209m)  
MMag. Ingo Bleier, geb 17.05.1970  
am 09.07.2025

Erste Group Bank AG  
Am Belvedere 1  
1100 Wien  
A  
Firmenbuch (FN 33209m)  
Dipl.-Ing. Stefan Dörfler, geb 24.02.1971  
am 09.07.2025

**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 beigezeichnete 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>315.023.583,45</b> | <b>324.506</b>  |
| <b>Anlagevermögen</b>  | <b>292.955.982,86</b> | <b>301.125</b>  |
| <b>Sachanlagen</b>   | <b>292.955.982,86</b> | <b>301.125</b>  |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund | 292.955.982,86        | 301.125         |
| <b>Umlaufvermögen</b>  | <b>22.067.600,59</b>  | <b>23.380</b>   |
| <b>Vorräte</b>   | <b>480.916,45</b>     | <b>472</b>      |
| Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe  | 480.916,45            | 472             |
| <b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>   | <b>229.941,60</b>     | <b>381</b>      |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 101.019,10            | 1               |
| sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände  | 128.922,50            | 380             |
| <b>Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                   | <b>21.356.742,54</b>  | <b>22.527</b>   |
| <b>PASSIVA</b>   | <b>315.023.583,45</b> | <b>324.506</b>  |
| <b>Eigenkapital</b>  | <b>103.217.728,50</b> | <b>100.429</b>  |
| <b>Kommanditkapital</b>  | <b>500.000,00</b>     | <b>500</b>      |
| bedungene Einlagen   | 500.000,00            | 500             |
| <b>Kapitalrücklagen</b>  | <b>90.107.439,47</b>  | <b>90.107</b>   |
| nicht gebundene  | 90.107.439,47         | 90.107          |
| <b>Gewinnrücklagen</b>   | <b>0,00</b>           | <b>0</b>        |
| <b>Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn</b>   | <b>12.610.289,03</b>  | <b>9.822</b>    |
| davon Gewinnvortrag  | 1.822.035,88          | 1.063           |
| <b>Rückstellungen</b>  | <b>417.740,00</b>     | <b>892</b>      |
| <b>sonstige Rückstellungen</b>   | <b>417.740,00</b>     | <b>892</b>      |
| <b>Verbindlichkeiten</b>   | <b>211.388.114,95</b> | <b>223.184</b>  |
| <b>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</b>  | <b>15.383.977,94</b>  | <b>15.530</b>   |
| <b>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</b>                                    | <b>196.004.137,01</b> | <b>207.654</b>  |
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>  | <b>207.643.764,41</b> | <b>219.299</b>  |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr   | 11.655.309,34         | 11.671          |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr   | 195.988.455,07        | 207.628         |
| <b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>  | <b>608.328,30</b>     | <b>878</b>      |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr   | 592.646,36            | 852             |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr   | 15.681,94             | 26              |
| <b>Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen</b>                                     | <b>2.710.290,66</b>   | <b>2.449</b>    |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr   | 2.710.290,66          | 2.449           |
| <b>sonstige Verbindlichkeiten</b>  | <b>425.731,58</b>     | <b>558</b>      |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr   | 425.731,58            | 558             |

**Gewinn- und Verlustrechnung**

in EUR

Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

|   |                       |                |
|---|-----------------------|----------------|
| <b>Umsatzerlöse</b>   | <b>31.423.907,49</b>  | <b>34.196</b>  |
| <b>sonstige betriebliche Erträge</b>  | <b>1.334.135,95</b>   | <b>1.024</b>   |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen  | 355.153,45            | 48             |
| übrige  | 978.982,50            | 977            |
| <b>Abschreibungen</b>   | <b>-8.169.283,68</b>  | <b>-8.169</b>  |
| auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen sowie auf aktivierte Aufwendungen für das Ingangsetzen und Erweitern eines Betriebes | -8.169.283,68         | -8.169         |
| <b>sonstige betriebliche Aufwendungen</b>   | <b>-11.244.531,61</b> | <b>-15.398</b> |
| <b>Zwischensumme - Betriebserfolg</b>   | <b>13.344.228,15</b>  | <b>11.653</b>  |
| <b>sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>   | <b>475.975,57</b>     | <b>267</b>     |
| davon aus verbundenen Unternehmen   | 473.153,09            | 267            |
| <b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>   | <b>-3.031.950,57</b>  | <b>-3.162</b>  |
| davon betreffend verbundene Unternehmen   | -3.031.538,94         | -3.161         |
| <b>Zwischensumme - Finanzerfolg</b>   | <b>-2.555.975,00</b>  | <b>-2.894</b>  |
| <b>Ergebnis vor Steuern</b>   | <b>10.788.253,15</b>  | <b>8.759</b>   |
| <b>Ergebnis nach Steuern</b>  | <b>10.788.253,15</b>  | <b>8.759</b>   |
| <b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>   | <b>10.788.253,15</b>  | <b>8.759</b>   |
| <b>GEWINNVORTRAG AUS DEM VORJAHR</b>  | <b>1.822.035,88</b>   | <b>1.063</b>   |
| <b>BILANZGEWINN</b>   | <b>12.610.289,03</b>  | <b>9.822</b>   |

## Anlagenspiegel

|  | Teil 1                |             | Anschaffungs- und Herstellungskosten           |             |             | in EUR                |  |
|--|-----------------------|-------------|--|-------------|-------------|-----------------------|--|
|  | Stand 01.01.2024      | Zugänge     | davon aktivierte<br>Zinsen für<br>Fremdkapital | Umbuchungen | Abgänge     | Stand 31.12.2024      |  |
| <b>Anlagevermögen</b>  | <b>368.222.474,87</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>368.222.474,87</b> |  |
| <b>Sachanlagen</b>   | <b>368.222.474,87</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b>                                    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> | <b>368.222.474,87</b> |  |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte<br>und Bauten, einschließlich der Bauten auf<br>fremdem Grund | 368.222.474,87        | 0,00        | 0,00   | 0,00        | 0,00        | 368.222.474,87        |  |

## Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|  | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>01.01.2024 | laufende<br>Abschreibungen | laufende<br>Zuschreibungen | Wertberichtigungen<br>auf Zugänge |
|--|--|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>  | <b>67.097.208,33</b>                           | <b>8.169.283,68</b>        | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| <b>Sachanlagen</b>   | <b>67.097.208,33</b>                           | <b>8.169.283,68</b>        | <b>0,00</b>                | <b>0,00</b>                       |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte<br>und Bauten, einschließlich der Bauten auf<br>fremdem Grund | 67.097.208,33                                  | 8.169.283,68               | 0,00                       | 0,00                              |

**Anlagenpiegel**

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

|  | Wertberichtigungen<br>auf Umbuchungen | Wertberichtigungen<br>auf Abgänge | Kumulierte<br>Wertberichtigungen<br>31.12.2024 |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Anlagevermögen</b>  | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>75.266.492,01</b>                           |
| <b>Sachanlagen</b>   | <b>0,00</b>                           | <b>0,00</b>                       | <b>75.266.492,01</b>                           |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte<br>und Bauten, einschließlich der Bauten auf<br>fremdem Grund | 0,00                                  | 0,00                              | 75.266.492,01                                  |

## Anlagenspiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

|   | Buchwert<br>01.01.2024 | Buchwert<br>31.12.2024 |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Anlagevermögen</b>   | <b>301.125.266,54</b>  | <b>292.955.982,86</b>  |
| <b>Sachanlagen</b>  | <b>301.125.266,54</b>  | <b>292.955.982,86</b>  |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten,<br>einschließlich der Bauten auf fremdem Grund | 301.125.266,54         | 292.955.982,86         |

**ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS PER 31.12.2024****I. Allgemeine Erläuterungen / Rechtliche Verhältnisse**

|  |  |
|--|--|
| <b>Firma:</b>                            | ERSTE CAMPUS Immobilien AG & Co KG   |
| <b>Gründung:</b>                         | 10.08.2005   |
| <b>Rechtsform:</b>                       | Kommanditgesellschaft  |
| <b>Firmenbuch:</b>                       | Handelsgericht Wien, FN 266834 d   |
| <b>Sitz und<br/>Geschäftsanschrift:</b>  | Am Belvedere 1, 1100 Wien  |
| <b>Geschäftsjahr:</b>                    | 01. Jänner – 31. Dezember 2024   |
| <b>Vorstände der<br/>Komplementärin:</b> | Dr. Peter Bosek (seit 01.07.2024)<br>MMag. Ingo Bleier (seit 01.07.2019)<br>Dipl.-Ing. Stefan Dörfler (seit 01.07.2019)<br>Mag. Alexandra Habeler-Drabek (seit 01.07.2019)<br>Maurizio Poletto (seit 01.01.2021)<br>Willibald Cernko (bis 30.06.2024)<br>David O`Mahony (bis 30.06.2024) |

**II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung 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.

Die seitens des Austrian Financial Reporting and Auditing Committee (AFRAC) ausgearbeitete Stellungnahme vom Dezember 2015 zur Darstellung des Eigenkapitals im Jahresabschluss der AG & Co KG wurde berücksichtigt.

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 zum Anhang) ersichtlich.

### **1.1. Sachanlagevermögen**

Es handelt sich um vermietete Vermögensgegenstände. 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.

Die Abschreibungen erfolgen generell mit einem Satz von 2,5 %.

## **2. Umlaufvermögen**

### **2.1. Vorräte**

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet. Dabei handelt es sich um Reparaturmaterial, das für die laufende Instandhaltung des Gebäudes benötigt wird und zum Bilanzstichtag auf Lager liegt.

### **2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert und bei erkennbaren Einzelrisiken mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

## **3. Rückstellungen**

### **3.1. Sonstige Rückstellungen**

In den 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 Beachtung des Grundsatzes der Vorsicht bewertet.

## **5. Aktivierte Fremdkapitalzinsen**

Vom Wahlrecht des § 203 Abs. 4 UGB wurde Gebrauch gemacht. Der fortgeschriebene Buchwert der aktivierten Fremdkapitalzinsen zum 31. Dezember 2024 beträgt EUR 13.419.963,65 (im Vorjahr: TEUR 13.853).

**6. Änderung der Bewertungsmethoden**

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung der Bewertungsmethoden.

**7. Kennzahlen gemäß § 36 GmbHG**

| URG-KENNZAHLEN   |  |                |                    |
|--|--|----------------|--------------------|
| Die Kennzahlen gemäß § 36 Abs 2 GmbHG idF GesellschaftsrechtsänderungsG 2013 mit Wirkung seit 1.7.2013 in Verbindung mit § 23 und § 24 URG betragen: |  |                |                    |
| <b>1. Eigenmittelquote</b>   |  |                |                    |
| (= Eigenmittel durch Bilanzsumme)  |  |                | <b>32,77%</b>      |
|  | Eigenkapital (gem.§ 224 Abs. 3 A UGB)        | 103.217.728,50 | 103.217.728,50     |
|  | Gesamtkapital (Bilanzsumme)                  | 315.023.583,45 | 315.023.583,45     |
| <b>2. Fiktive Schuldentilgungsdauer</b>  |  |                |                    |
| (= Nettoschulden durch Mittelüberschuss aus EGT)   |  |                | <b>10,05 Jahre</b> |
| Nettoschulden  | = Rückstellungen                             | 417.740,00     |                    |
|  | + Verbindlichkeiten                          | 211.388.114,95 |                    |
|  | - Anzahlungen auf Vorräte                    | 0,00           |                    |
|  | - Guthaben bei Kreditinstituten              | -21.356.742,54 |                    |
|  |  |                | 190.449.112,41     |
| Mittelüberschuss   | = Ergebnis vor Steuern                       | 10.788.253,15  |                    |
|  | - Steuern vom Einkommen                      | 0,00           |                    |
|  | + Abschreibung auf Anlagevermögen            | 8.169.283,68   |                    |
|  | + Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen | 0,00           |                    |
|  | - Zuschreibungen zum Anlagevermögen          | 0,00           |                    |
|  | - Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen  | 0,00           |                    |
|  |  |                | 18.957.536,83      |

**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 Gesellschaft gehört zum Vollkonsolidierungskreis der Erste Group Bank AG.

Das Unternehmen wird im Konzernabschluss der Erste Group Bank AG voll konsolidiert und unterliegt damit 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.

Name und Sitz des Mutterunternehmens, das den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen aufstellt: Erste Group Bank AG, 1100 Wien, Am Belvedere 1, dieser befreiende Konzernabschluss (§ 245 Abs.1 UGB) wird beim Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien hinterlegt.

Es wurden keine marktunüblichen Geschäfte mit nahestehenden Personen und Unternehmen getätigt.

Die ERSTE CAMPUS Immobilien AG & Co KG ist Eigentümerin des Headquarters der Erste Group Bank AG, daher bestehen zahlreiche vertragliche Beziehungen zu verbundenen Unternehmen.

#### **V. Angaben zum Eigenkapital von Personengesellschaften gemäß § 221 Abs. 5 UGB**

Die Komplementärin ist seit 1. Jänner 2020 die Erste Group Bank AG. Sie ist reine Arbeitsgesellschafterin und hat keine Vermögenseinlage geleistet und nimmt nicht am Ergebnis teil. Sie erhält eine Vergütung in Höhe von EUR 20.000,00.

Die Haftsumme entspricht der bedungenen Einlage.

Der Kommanditist, die IR Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, trägt Gewinne und Verluste zur Gänze.

#### **VI. Erläuterungen zur Gruppenbesteuerung**

Die IR Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH, als Kommanditist, 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.

#### **VII. Erläuterungen zur Bilanz**

### **AKTIVA**

#### **1. Anlagevermögen**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens (§ 226 Abs. 1 UGB) und der kumulierten Abschreibung ist aus dem als Beilage zum Anhang beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

**1.1 Sachanlagen**

Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden nutzungsbedingte Abschreibungen in Höhe von EUR 8.169.283,68 (im Vorjahr TEUR 8.169) vorgenommen.

**1.2 Grundwert gemäß § 225 Abs. 7 UGB**

Der Grundwert per 31.12.2024 beträgt EUR 39.708.189,07 (im Vorjahr TEUR 39.708).

**2. Umlaufvermögen****2.1. Vorräte**

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Vorräte in Höhe von EUR 480.916,45 (im Vorjahr TEUR 472) aktiviert.

**2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist im Wesentlichen eine offene Forderung eines Kreditors in Höhe von EUR 100.790,00 enthalten.

Die sonstigen Forderungen beinhalten im Wesentlichen Forderungen Verrechnung Hausverwaltung in Höhe von EUR 126.222,22.

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

Das Kommanditkapital entspricht der bedungenen Einlage in Höhe von EUR 500.000,00 (im Vorjahr TEUR 500).

Der Stand der Kapitalrücklagen entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

| Alle Werte in EUR | Stand         |
|-------------------|---------------|
| Stand 31.12.2023  | 90.107.439,47 |
| Auflösung         | 0,00          |
| Dotierung         | 0,00          |
| Stand 31.12.2024  | 90.107.439,47 |

Der den Gesellschaftern zuzurechnende Gewinn beträgt EUR 12.610.289,03 (im Vorjahr: Gewinn: TEUR 9.822).

**2. Gewinnverwendungsvorschlag**

Das Jahresergebnis wird dem Kommanditisten auf dem Kapitalkonto gutgeschrieben.

### **3. 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.

#### **3.1. Sonstige Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen ausstehende Eingangsrechnungen für bezogene Energie in Höhe von EUR 385.500,00 (im Vorjahr TEUR 887).

### **4. Verbindlichkeiten**

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren beträgt EUR 146.929.697,10 (im Vorjahr TEUR 159.249).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen aus der Weiterverrechnung der Vorsteuerkorrektur an die OM Objektmanagement GmbH in Höhe von EUR 685.601,75 (im Vorjahr TEUR 400), sowie aus der Umsatzsteuerverrechnung im Rahmen der Organschaft gegenüber der Erste Group Immorent GmbH in Höhe von EUR 2.024.688,91 (im Vorjahr TEUR 2.049).

Dingliche Sicherheiten waren nicht bestellt.

## **VIII. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

### **1. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse setzen sich aus Mieterträgen in Höhe von EUR 21.227.047,20 (im Vorjahr TEUR 20.150), Betriebskostenerträgen in Höhe von EUR 7.790.709,78 (im Vorjahr TEUR 11.483) und sonstige Weiterverrechnung in der Höhe von EUR 2.406.150,51 (im Vorjahr TEUR 2.563) zusammen.

### **2. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen enthalten: Betriebskosten in Höhe von EUR 8.018.659,52 (im Vorjahr TEUR 11.544) sowie die Vorsteuerkorrektur in Höhe von EUR 2.322.565,43 (im Vorjahr TEUR 2.424).

Die Aufwendungen für den Abschlussprüfer betragen EUR 16.467,27 (im Vorjahr TEUR 12).

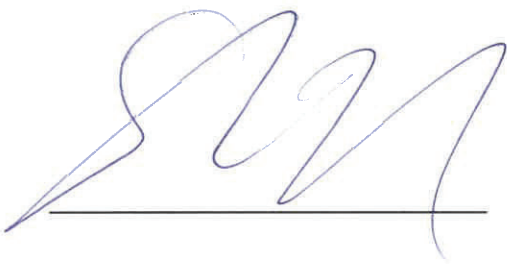
## **IX. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag bekannt, die Anpassungen des Jahresabschlusses erforderlich machen würden.

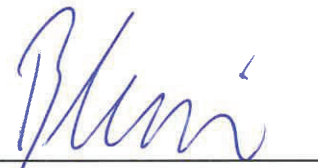
**X. Sonstige Angaben**

1. Es bestehen keine Kredite, Vorschüsse und Haftungsverhältnisse an die Mitglieder der Geschäftsführung.
2. Den Vorstandsmitgliedern der Komplementärin wurden keine Bezüge aus der Gesellschaft ausbezahlt.
3. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Verwaltung wird durch die Erste Group Immorent GmbH sowie durch eine Hausverwaltung besorgt.
4. Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Erste Group Bank AG, 1100 Wien, Am Belvedere 1.

Wien, am 4. April 2025



Erste Group Bank AG



## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

### **1) Geschäftsverlauf und Lage im Allgemeinen**

#### **1a) Geschäftstätigkeit und Rahmenbedingungen**

Die ERSTE CAMPUS Immobilien AG & Co KG ist Eigentümerin des Headquarters der Erste Group Bank AG. Nach dem Baubeginn 2010 konnte das Gebäude 2015 in Betrieb genommen werden. Seither betreibt die ERSTE CAMPUS Immobilien AG & Co KG das Headquarter mit einer Grundstücksfläche von rd. 25.000 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschoßfläche von rd. 165.000 m<sup>2</sup>, das nicht nur der Erste Group und deren Tochtergesellschaften Platz bietet, sondern auch diverse Restaurants und unter anderem auch den „FLIP Erste Financial Life Park“ beherbergt, ein innovativer Vermittlungsort, an dem der verantwortungsvolle Umgang mit Geld und die finanzielle Eigenverantwortung von Jugendlichen gefördert wird.

Weitere wesentliche Investitionen sind nicht geplant.

#### **1b) Beschreibung des Anlage- und Umlaufvermögens**

Die im Anlagevermögen befindlichen Grundstücke und Bauten betreffen den „Erste Campus“ (Buchwert: TEUR 292.956 Vorjahr: TEUR 301.125) und sind zur Gänze vermietet. Die Mieter sind weiterhin überwiegend Unternehmen der Erste Group. Außer der gesetzlichen Abschreibung gab es im Geschäftsjahr 2024 keine weiteren Zu- oder Abgänge.

#### **1c) Informationen über die Finanzierungsmittelherkunft**

Im Jahr 2021 erfolgte eine Umstrukturierung der Finanzierungsmittel auf eine Fixzins-Single-Finanzierung bei der Erste Group Bank AG (Gesamt: TEUR 245.000).

Die Rückführungen erfolgen auch im Geschäftsjahr 2024 vereinbarungsgemäß.

Die Gesellschaft verfügt weiterhin aufgrund einer zufriedenstellenden Eigenkapitalausstattung über eine günstige Finanzierungsstruktur.

#### **1d) Forschung und Entwicklung**

In Forschung und Entwicklung wurde bisher nicht investiert.

#### **1e) Informationen über allfällige Risiken**

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.

Es bestehen keine Darlehen in Fremdwährung, daher bestehen keine Währungsrisiken. Es sind derzeit keine weiteren Zinsabsicherungsmanahmen vorgesehen.

Die Liquidität ist durch die Einbindung der Muttergesellschaft für das bestehende Finanzierungsvolumen gewährleistet. Es ist derzeit kein weiterer Finanzierungsbedarf absehbar.

#### **Leerstandsrisiko**

Aufgrund überwiegend langfristiger Mietverträge ist auch weiterhin von einem sehr geringen Leerstandsrisiko auszugehen.

#### **Mietausfallsrisiko**

Aufgrund der Mieterstruktur, die vorwiegend aus Erste Group Gesellschaften besteht, ist auch weiterhin von einem sehr geringen Mietausfallsrisiko auszugehen.

#### **Operative Risiken**

Als operationales Risiko wird die Gefahr von Verlusten, die durch Unangemessenheit oder Versagen von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder durch externe Ereignisse verursacht werden, verstanden. Diese Definition schließt Rechtsrisiken ein, beinhaltet aber nicht strategische Risiken oder Reputationsrisiken.

Als Rechtsrisiken definiert die ERSTE CAMPUS Immobilien AG & Co KG die Gefahr von Verlusten auf Grund der Verletzung von gesetzlichen und/oder vertraglichen Verpflichtungen, ethischen Standards und internen Richtlinien oder Verfahren.

#### **Geschaftrisiken unter zusätzlicher Berücksichtigung des Fortbestands**

Aufgrund der Mieterstruktur (Erste Group Gesellschaften) und der sich daraus ergebenden langfristigen Mietverträge ergeben sich sehr geringe Geschaftrisiken unter zusätzlicher Berücksichtigung des Fortbestands.

#### **1f) Wesentliche Merkmale des internen Kontroll- und Risikomanagementsystem im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess**

Die ERSTE CAMPUS Immobilien AG & Co KG verfügt über ein dem Unternehmen angepasstes IKS, einzelne Abläufe des Rechnungslegungsprozesses sind in Beschreibungen festgehalten.

Die Kontrolle des IKS ist integrativer Bestandteil unterschiedlicher Prufungsaktivitaten. Damit ist gewährleistet, dass die internen Kontrollsysteme den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.

#### **Kontrollmaßnahmen**

Es bestehen organisatorische Sicherungsmaßnahmen (z.B.: Unterschriftenregelungen, Pouvoirregelung) als auch EDV-technische Kontrollen in Form von Zugriffsbeschränkungen auf Systeme und Ordner, sowie regelmäßige, verpflichtende Passwortanderungen.

Das Tagesgeschäft wird auf Einzelbelegbasis in das Finanzbuchhaltungssystem (SAP) gepflegt. Monatsabschlussarbeiten werden auf Vollständigkeit überprüft. Die Plausibilitätsprüfung der Monatsergebnisse erfolgt mittels Soll/Ist-Vergleich. Das Finanzbuchhaltungssystem SAP wird konzernweit verwendet und beinhaltet damit eine Vielzahl an automatisierten Kontrollen (gemeinsamer Kontenplan, Prüfung doppelter Belegnummern, Steuercodes, u.ä.).

## Information und Kommunikation

### Finanzinformationen zur Wahrnehmung der Überwachungs- und Kontrollfunktion

Das Kontroll- und Steuerungssystem umfasst die Vor- und Nachkalkulation, monatliche Ergebnisberichte inklusive Budget-Soll/Ist-Vergleichsrechnung und der Ermittlung betriebswirtschaftlicher Kennzahlen. Die Budgetierung erfolgt jährlich für jeweils 5 Jahre, mehrere unterjährige Forecasts dienen der Überprüfung und ermöglichen Anpassungen.

### 1g) Erläuterungen des Jahresergebnisses

Die Umsätze sind gegenüber dem Vorjahr von TEUR 34.196 auf TEUR 31.424 gesunken. Der Rückgang betrifft im Wesentlichen niedrigere Betriebskosten als im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 11.245 (Vorjahr: TEUR 15.398). Wesentliche Gründe für diese Veränderung waren auch hier der Rückgang der Betriebskosten (v.a. Preissenkung der Energiepreise).

Das Finanzergebnis liegt in 2024 bei TEUR -2.556 (Vorjahr: TEUR -2.894) und hat sich aufgrund der Fixzins-Single-Finanzierung bei der Erste Group Bank AG (ursprünglich Gesamt: TEUR 245.000) gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Das Ergebnis nach Steuern beträgt TEUR 10.788 (Vorjahr: TEUR 8.759) aufgrund der oben beschriebenen Einflussfaktoren.

### 1h) Kennzahlen

|   | 31.12.2024    | 31.12.2023    |
|---|---------------|---------------|
|   | in %          | in %          |
| <b>Anlagendeckung</b>                           |               |               |
| <u>Eigenmittel + langfristiges Fremdkapital</u> | <u>102,14</u> | <u>102,31</u> |
| Anlagevermögen                                  |               |               |
| <b>Anspannungsgrad</b>                          |               |               |
| <u>Fremdkapital</u>                             | <u>67,23</u>  | <u>69,05</u>  |
| Gesamtkapital                                   |               |               |
| <b>Anlagenintensität</b>                        |               |               |
| <u>Anlagevermögen</u>                           | <u>92,99</u>  | <u>92,80</u>  |
| Gesamtvermögen                                  |               |               |
| <b>Eigenmittelquote</b>                         |               |               |
| <u>Eigenmittel</u>                              | <u>32,77</u>  | <u>30,95</u>  |
| Gesamtkapital                                   |               |               |

Das Anlagevermögen ist durch Eigenmittel und langfristige aufgenommene Verbindlichkeiten weitgehend gedeckt. Somit ist das finanzielle Gleichgewicht gegeben und die lang- und kurzfristige Liquidität gesichert.

### 1i) Steuerliche Verhältnisse

Die Gesellschaft ist organisatorisch, wirtschaftlich und finanziell in den Erste Group Konzern eingegliedert, beschäftigt selbst keine Mitarbeiter und kauft alle Verwaltungsdienstleistungen von Konzernunternehmen der Erste Group zu. Sie ist zudem in die umsatzsteuerliche Organschaft der Erste Group Bank AG als Organgesellschaft eingegliedert.

Der Gesellschaftsform entsprechend, werden die steuerlichen Ergebnisse den Gesellschaftern zugerechnet.

### 1j) Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Bereits im Jahr 2016 wurde der Erste Campus von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) mit dem DGNB Zertifikat (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) in Platin ausgezeichnet. Das DGNB System beinhaltet 43 Indikatoren in folgenden Themenfeldern: Prozessqualität, Ökologische Qualität, Ökonomische Qualität, Soziokulturelle und funktionale Qualität sowie Technische Qualität.

Mit einem Gesamterfüllungsgrad von 83,4% erzielte der Erste Campus laut ÖGNI einer der höchsten bisher vergebenen Bewertungen.

Im April 2024 wurde der Campus als EU-Taxonomie-konform verifiziert. Diese bestätigt die Erfüllung der technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie Verordnung (EU) 2020/852 (Version 04.06.2021). Somit erfüllt der Erste Campus die gebäuderelevanten Kriterien eines Green Assets.

Weitere Aspekte:

- Regenwassernutzung mittels Zisternen
- Sammlung Kaffeesatz als Düngemittel für die Pilz-Zucht
- Produktion von Eigenkälte durch Wärmerückgewinnung
- Nutzung der Geothermie für Heizung und Kühlung
- Maßnahmen zur nachhaltigen Reduktion der Beleuchtung
- Bezug von 100% Ökostrom mit dem Zertifikat UZ46
- PV-Anlage mit 248,3 kWp

Mit der Implementierung des Erste Campus ist eine perfekte Symbiose aus verschiedenen Welten gelungen, indem eine anspruchsvolle und moderne Architektur mit den Voraussetzungen für ein „New Way of Working“ kombiniert wurde. Der Bau ist perfekt in die Umgebung des alten Südbahnhofes integriert. Ein ansprechendes Umfeld wurde geschaffen, um nicht nur sozialen und ökologischen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen, sondern auch kontinuierlich nachhaltig und umweltbewusst mit Ressourcen umzugehen.

Personal und Zweigniederlassungen:

Die Gesellschaft beschäftigt kein Personal und unterhält keine Zweigniederlassungen.

## 2) Entwicklungen, die nach dem Bilanzstichtag eingetreten sind

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die den vorliegenden Jahresabschluss beeinflussen könnten und die nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2024 eingetreten sind, liegen nicht vor.

### 3) Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

#### 3a) Ausblick

Das Fertigstellungsvolumen von Büroimmobilien war im Jahr 2024 gegenüber den Vorjahren deutlich gestiegen (2023: rd. 49.000 m<sup>2</sup> 2024: rd. 99.000 m<sup>2</sup> ). Bis Ende 2025 wird die Neubauleistung mit prognostizierten 107.400 m<sup>2</sup> erneut leicht zunehmen. Diese Flächen waren in Q4/2024 zu 19% vorvermietet bzw. werden eigen genutzt und sind auf 9 Projekte in ganz Wien aufgeteilt, wobei sich rund die Hälfte der Fläche nördlich der Donau befindet. Diese weisen jedoch überwiegend eine schlechtere Erreichbarkeit zu den öffentlichen Verkehrsmittel auf, die sich auf die niedrigere Vorvermietungsquote niederschlägt.

Die Büroflächen rund um den Hauptbahnhof Wien wurden in den letzten Jahren gebaut, sind also neuwertig und voll vermietet, sodass so gut wie keine Neuvermietungen stattfinden. Aufgrund der sehr guten Anbindung sowohl an den öffentlichen aber auch überregionalen Verkehr ist die Nachfrage weiterhin als gut zu bezeichnen.

Ein weiteres, zunehmend immer wichtiger werdendes Kriterium für gefragte Bürostandorte ist die Bedeutung der Nachhaltigkeit bei der Auswahl von Immobilien. Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikaten und hoher Energieeffizienz rücken immer stärker in den Fokus der Nachfrage.

Die Nachfrage von Investoren nach Büroimmobilien ist vor allem für zertifizierte Objekte in sehr guten Lagen vorhanden, auch wenn das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr geringer ausfällt. Die Spitzenrenditen liegen derzeit bei rund 5%-5,5%.

Nachdem während und kurz nach der Corona-Pandemie der Bedarf an Büroflächen reduziert wurde, und so auf das verstärkte Home Office durch eine niedrigere Desk-Sharing-Rate reagiert wurde, kann man weiterhin den Trend beobachten, dass die Büroflächen wieder erweitert werden, oftmals für ein adaptiertes Angebot an agilen und flexiblen Arbeitsbereichen sowie innovativen und alternativen Arbeitsplatzkonzepten. Noch ist der Flex-Office Markt in Wien gering, dennoch gibt es hier ein hohes Potential, wenngleich die Entwicklung etwas verzögert ist.

Aufgrund der stabilen Vermietungs- und Finanzierungssituation der Gesellschaft ist für das Jahr 2025 ebenfalls wieder ein positives Ergebnis absehbar.

#### 3b) Finanzierungsstruktur

Eine Änderung der Finanzierungsstruktur ist nicht geplant.

Wien, am 4. April 2025



Erste Group Bank AG



Seite 5 von 5

## SCHRIFTLICHE BESCHLUSSFASSUNG

IR Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH mit Sitz in Wien als Kommanditist und Erste Group Bank AG mit Sitz in Wien als Komplementär der

### ERSTE CAMPUS Immobilien AG und Co KG

fassen folgende Beschlüsse:

1. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wird genehmigt.
2. Der Jahresgewinn 2024 beträgt EUR 12.610.289,03 und setzt sich wie folgt zusammen:

|  |     |               |
|--|-----|---------------|
| Jahresüberschuss 2024                          | EUR | 10.788.253,15 |
| Gewinnvortrag aus dem Vorjahr                  | EUR | 1.822.035,88  |
| den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn 2024 | EUR | 12.610.289,03 |
3. Der den Gesellschaftern zuzurechnende Gewinn in Höhe von EUR 12.610.289,03 wird mit EUR 9.000.000,00 entnommen und mit dem Restbetrag iHv EUR 3.610.289,03 vorgetragen.
4. Dem geschäftsführenden Komplementär wird für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung erteilt.
5. Die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, Wien wird zum Prüfer für das Geschäftsjahr 2025 bestellt.

Wien, am 22.05.2025

  
Erste Group Bank AG



  
IR Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH



## 4. Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der ERSTE CAMPUS Immobilien AG & Co KG, 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

4. 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.