Bericht

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.,
Wien

Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung 4

2. Zusammenfassende Kurzdarstellung der Gesamtsituation des Kreditinstituts 6

2.1. Vermögenslage 6

2.2. Ertragslage 7

3. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses 8

4. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses 9

4.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum Lagebericht 9

4.2. Erteilte Auskünfte 9

4.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs. 2 und 3 UGB (Ausübung der Redepflicht) 9

5. Bestätigungsvermerk 12

Anlagenverzeichnis

Bilanz zum 31. Dezember 2025 1

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025 2

Anhang für das Geschäftsjahr 2025 3

Lagebericht 4

Anlage zum Prüfungsbericht gemäß § 63 Abs. 5 und 7 BWG 5

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018) 6

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Donau-City-Straße 7
1220 Wien
Tel.: +43 1 501 88 - 0
Fax: +43 1 501 88 - 601
E-Mail: at_office.wien@pwc.com
www.pwc.at

An die
Mitglieder der Geschäftsführung und
des Aufsichtsrats der
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Am Belvedere 1
1100 Wien

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025

1. Prüfungsvertrag und Auftragsdurchführung

In der ordentlichen Generalversammlung vom 27. Februar 2024 der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wien, wurden wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 gewählt. Anlässlich der Wahl zum Abschlussprüfer haben wir eine Erklärung gemäß § 270 UGB über unsere Unabhängigkeit abgegeben. Die Gesellschaft, vertreten durch den Aufsichtsrat, schloss mit uns einen Prüfungsvertrag ab, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts gemäß § 60 Abs. 1 und § 43 Abs. 1 BWG in Verbindung mit den §§ 269 ff. UGB zu prüfen.

Bei der geprüften Gesellschaft handelt es sich um eine mittelgroße Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Die geprüfte Gesellschaft unterliegt der Verpflichtung zur Einrichtung eines Aufsichtsrats.

Bei der gegenständlichen Prüfung handelt es sich um eine Pflichtprüfung gemäß § 60 BWG.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Dipl.-BW (FH) Marius Richter, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Die Prüfung erstreckt sich, unter Einbeziehung der Buchführung, darauf, ob bei der Erstellung des Jahresabschlusses die gesetzlichen Vorschriften beachtet wurden. Der Lagebericht ist darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Neben der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses umfasste die Prüfung gemäß § 63 Abs. 4 BWG auch die Beachtung bankaufsichtlicher Bestimmungen. Das Ergebnis dieser Prüfung ist in der Anlage zum Prüfungsbericht gemäß § 63 Abs. 5 und 7 BWG dargestellt (Anlage 5).

Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die berufsüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA), veröffentlicht vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB).

Wir weisen darauf hin, das Ziel der Abschlussprüfung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist. Eine absolute Sicherheit lässt sich nicht erreichen, weil trotz Vorliegen interner Kontrollen die Möglichkeit von Fehlern immanent ist und aufgrund der stichprobengestützten Prüfung ein unvermeidbares Risiko besteht, dass wesentliche falsche Darstellungen im Jahresabschluss unentdeckt bleiben. Die Prüfung erstreckt sich nicht auf Bereiche, die üblicherweise den Gegenstand von Sonderprüfungen bilden.

Wir führten die Prüfung mit Unterbrechungen im Zeitraum Oktober 2025 bis Jänner 2026 in Wien durch. Für den Datenaustausch wurden von uns bereitgestellte Plattformen sowie der Mail- und Postweg genutzt. Befragungen fanden in Videokonferenzen oder telefonisch statt. Die Prüfung wurde mit dem Datum dieses Berichts materiell abgeschlossen.

Grundlage für unsere Prüfung ist der mit der Gesellschaft abgeschlossene Prüfungsvertrag, bei dem die von der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen herausgegebenen Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018) (siehe Anlage 6) einen integralen Bestandteil bilden. Diese Auftragsbedingungen gelten nicht nur zwischen der Gesellschaft und dem Abschlussprüfer, sondern auch gegenüber Dritten. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 62a BWG i.V.m. § 275 UGB zur Anwendung.

2. Zusammenfassende Kurzdarstellung der Gesamtsituation des Kreditinstituts

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.

2.1. Vermögenslage

		31.12.2025	31.12.2024	Veränderung	
		TEUR	TEUR	TEUR	%
AKTIVA					
Forderungen an Kreditinstitute		6.819	5.844	975	16,7
Wertpapiere	1	8.034	5.988	2.046	34,2
Anteile an verbundenen Unternehmen		4	0	4	--
Sachanlagen		6	7	-1	-14,3
Sonstige Vermögensgegenstände	2	3.338	8.961	-5.623	-62,7
Rechnungsabgrenzungsposten		33	43	-10	-23,3
Aktive latente Steuern		48	54	-6	-11,1
		18.282	**20.897**	**-2.615**	-12,5
PASSIVA					
Sonstige Verbindlichkeiten	3	4.058	6.024	-1.966	-32,6
Rückstellungen		2.195	2.192	3	0,1
		6.253	8.216	-1.963	-23,9
Gezeichnetes Kapital		5.000	5.000	0	0,0
Rücklagen		4.181	3.915	266	6,8
Bilanzgewinn		2.848	3.766	-918	-24,4
		12.029	**12.681**	**-652**	-5,1
		18.282	**20.897**	**-2.615**	-12,5

1. Die Erhöhung in den Wertpapieren ist auf den Erwerb von im Umlaufvermögen gehaltenen Wertpapieren in Höhe von ca. EUR 2 Mio. zurückzuführen.

2. Der Rückgang in den sonstigen Vermögensgegenständen ist auf den Rückgang der Forderungen gegenüber den Immobilienfonds zurückzuführen.

3. Der Rückgang in den sonstigen Verbindlichkeiten ist auf die Reduktion der USt-Zahllast Verbindlichkeit gegenüber dem Finanzamt Wien zurückzuführen.

2.2. Ertragslage

		2025		2024		Veränderung	
		TEUR	%	TEUR	%	TEUR	%
Betriebserträge							
Nettozinsertrag		31	0,3	88	0,7	-57	-64,8
Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen		109	0,9	82	0,6	27	32,9
Provisionsergebnis	1	11.162	93,2	12.388	94,2	-1.226	-9,9
Sonstige betriebliche Erträge		675	5,6	588	4,5	87	14,8
		11.977	**100,0**	**13.146**	**100,0**	**-1.169**	-8,9
Betriebsaufwendungen							
Personalaufwand	2	-4.533	-37,8	-3.724	-28,3	-809	21,7
Sachaufwendungen		-3.750	-31,3	-4.046	-30,8	296	-7,3
Abschreibungen		-4	0,0	-1	0,0	-3	300,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	3	-8	-0,1	-558	-4,2	550	-98,6
		-8.295	**-69,2**	**-8.329**	**-63,3**	**34**	0,4
Betriebsergebnis		**3.682**	**30,7**	**4.817**	**36,6**	**-1.135**	-23,6
Bewertungsergebnis		27	0,2	93	0,7	-66	-71,0
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**3.709**	**31,0**	**4.910**	**37,3**	**-1.201**	-24,5
Steuern		-861	-7,2	-1.144	-8,7	283	-24,7
Jahresüberschuss		**2.848**	**23,8**	**3.766**	**28,6**	**-918**	-24,4
Jahresgewinn = Bilanzgewinn		**2.848**	**23,8**	**3.766**	**28,6**	**-918**	-24,4

1. Aufgrund des anhaltend angespannten Immobilienmarktes und der damit verbundenen Mittelabflüsse aus dem verwalteten Fondsvermögen ist das Provisionsergebnis im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

2. Der Anstieg des Personalaufwands ist im Wesentlichen auf die Wiederaufnahme von Boni und leistungsabhängigen Vergütungen zurückzuführen, die im Vorjahr weitgehend ausgesetzt worden waren.

3. Die Reduktion der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist vor allem darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr eine Dotierung von ca. EUR 500.000 in die Rückstellung für die potenzielle Rückzahlungsverpflichtung im Zusammenhang mit der ausstehenden EuGH-Entscheidung zur Frage der Beihilfe bei der Zwischenbankbefreiung erfolgte. Im Berichtsjahr wurde in diesem Zusammenhang keine Dotierung vorgenommen.

3. Aufgliederung und Erläuterung von wesentlichen Posten des Jahresabschlusses

Alle erforderlichen Aufgliederungen und Erläuterungen von wesentlichen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht enthalten. Wir verweisen daher auf die entsprechenden Angaben der Geschäftsführung im Anhang des Jahresabschlusses und im Lagebericht.

4. Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses

4.1. Feststellungen zur Gesetzmäßigkeit von Buchführung, Jahresabschluss und zum Lagebericht

Bei unseren Prüfungshandlungen stellten wir die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung fest.

Im Rahmen unseres risiko- und kontrollorientierten Prüfungsansatzes haben wir – soweit wir dies für unsere Prüfungsaussage für notwendig erachteten – die internen Kontrollen in Teilbereichen des Rechnungslegungsprozesses in die Prüfung einbezogen.

Hinsichtlich der Gesetzmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts verweisen wir auf unsere Ausführungen im Bestätigungsvermerk.

4.2. Erteilte Auskünfte

Die gesetzlichen Vertreter haben die von uns verlangten Aufklärungen und Nachweise erteilt und eine Vollständigkeitserklärung unterfertigt.

4.3. Stellungnahme zu Tatsachen nach § 273 Abs. 2 und 3 UGB (Ausübung der Redepflicht)

Wir haben folgende Tatsachen festgestellt:

Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. verwaltet den Immobilienfonds ERSTE IMMOBILIENFONDS und ist dabei zur Einhaltung der Vorschriften des ImmoInvFG und der Fondsbestimmungen verpflichtet.

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoInvFG darf die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung eines Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 20 % des Fondsvermögens aufnehmen, wenn die Fondsbestimmungen dies vorsehen. Die aktuelle Fassung der Fondsbestimmungen des ERSTE IMMOBILIENFONDS (zuletzt gemäß § 34 Abs. 3 ImmoInvFG per Bescheid GZ FMA-IM25 1601/0001-INV/2018 vom 27.11.2018 bewilligt) sieht in Artikel 3 „Kurzfristige Kredite" wie folgt vor: „Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Fondsvermögens aufnehmen." Eine Festlegung unter diesen 20 % ist sohin gesetzlich zulässig.

Die FMA hat mit Bescheid vom 8. Mai 2025 festgestellt, dass auf Basis der im Zuge des Reportings betreffend Immobilienfonds übermittelten Informationen hervorging, dass für den ERSTE IMMOBILIENFONDS ab 31. August 2023 durchgängig bzw. überschneidend Kredite im Rahmen von kurzfristigen Krediten gemäß § 4 Abs. 3 ImmoInvFG gezogen wurden, wodurch es zu einer dauerhaften Auslastung

der unter Artikel 3 der Fondsbestimmungen festgelegten 10-%-Grenze gemäß § 4 Abs. 3 ImmoInvFG gekommen ist. Die FMA hat festgestellt, dass einzelne Kredite nicht nur kurzfristig aufgenommen wurden.

Wir haben aufgrund des Bescheids der FMA und der darin geäußerten Rechtsauffassung mit Schreiben vom 4. Juni 2025 von unserer gesetzlichen Redepflicht Gebrauch gemacht.

Zudem verwaltet die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. auch den Immobilienfonds ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS und ist dabei zur Einhaltung der Vorschriften des ImmoInvFG und der Fondsbestimmungen verpflichtet.

Gemäß § 23 Abs 6 2. Satz ImmoInvFG darf der Wert der Vermögensgegenstände gemäß § 21 ImmoInvFG, die zum Vermögen von Grundstücks-Gesellschaften gehören, an denen die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds nicht mit einer Kapitalmehrheit beteiligt ist (Zähler), 20 vH des Wertes des Immobilienfonds (Nenner) nicht überschreiten.

Die FMA hat im Schreiben vom 18. Dezember 2025 die Gesellschaft um ausführliche Stellungnahme gebeten betreffend einer seitens der FMA durchgeführten Analyse zum 30. Juni 2025, aus der hervorgeht, dass die Werte der Immobilien, die zum Vermögen der ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH & Co KG und der ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG gehören und eine Minderheitsbeteiligung darstellen, 20 % des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.

In der Stellungnahme der Gesellschaft vom 14. Jänner 2026 hat die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Gründe angeführt, warum bei der Berechnung der Grenze gemäß § 23 Abs 6 2. Satz ImmoInvFG nicht 100 % des Wertes der Immobilien, die zum Vermögen der vorstehend angeführten Minderheitsbeteiligungen gehören, herangezogen wurden, sondern entsprechend der Kapitalbeteiligung 10 % aliquot im Zähler herangezogen wurden.

Entsprechend des Schreibens der FMA vom 18. Dezember 2025 sowie der Stellungnahme der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. vom 14. Jänner 2026 und der darin seitens der KAG geäußerten Rechtsauffassungen im Hinblick auf die Auslegung des § 23 Abs 6 2. Satz ImmoInvFG liegen uns Tatsachen vor, die bei einer entsprechenden reinen wörtlichen Gesetzesauslegung eine mögliche aktive Grenzverletzung begründen könnten, was wiederum einen entsprechenden möglichen Verstoß der gesetzlichen Vertreter gegen das ImmoInvFG begründen könnte. Aus unserem Studium der entsprechenden gesetzlichen Regelung und insbesondere deutscher Kommentarliteratur sowie der deutschen Praxis einzelner relevanter Immobilienverwaltungsgesellschaften ist die Berechnung der Anlagengrenzen für Minderheitsbeteiligungen in der Praxis jedenfalls nicht unstrittig.

Darüber hinaus haben wir bei Wahrnehmung unserer Aufgaben als Abschlussprüfer keine Tatsachen festgestellt, die den Bestand der geprüften Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegende Verstöße der gesetzlichen Vertreter oder von

Arbeitnehmern gegen Gesetz oder Gesellschaftsvertrag erkennen lassen. Wesentliche Schwächen bei der internen Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses sind uns nicht zur Kenntnis gelangt.

In Bezug auf § 273 Abs. 3 UGB ist festzuhalten, dass das Unternehmensreorganisationsgesetz (URG) auf Kreditinstitute nicht anzuwenden ist.

5. Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei

denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im

Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

Bericht zum Lagebericht

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und bankrechtlichen 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
30. Jänner 2026

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Dipl.-BW (FH) Marius Richter
Wirtschaftsprüfer

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

Bilanz zum 31. Dezember 2025

A k t i v a **P a s s i v a**

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR		31.12.2025 EUR	31.12.2024 TEUR
1. Forderungen an Kreditinstitute			**1. Sonstige Verbindlichkeiten**	4.058.137,77	6.024
a) täglich fällig	6.819.386,61	5.844			
			2. Rückstellungen		
2. Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere	8.034.165,61	5.988	a) sonstige	2.195.228,79	2.192
3. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.500,00	0	**3. Gezeichnetes Kapital**	5.000.000,00	5.000
4. Sachanlagen	6.029,00	7	**4. Kapitalrücklagen**		
			a) nicht gebundene	400.000,00	400
5. Sonstige Vermögensgegenstände	3.338.307,73	8.961			
			5. Gewinnrücklagen		
6. Rechungsabgrenzungsposten	33.189,18	43	a) gesetzliche Rücklage	500.000,00	500
			b) andere Rücklagen	3.281.128,72	3.015
7. Aktive latente Steuern	47.812,88	54		3.781.128,72	3.515
			6. Bilanzgewinn	2.847.895,73	3.766
	18.282.391,01	20.897		18.282.391,01	20.897

1. Sondervermögen der verwalteten Immobilienfonds	1.718.326.603,35	1.998.452	**1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013**	9.133.315,84	8.861
			2. Eigenmittelanforderungen	5.000.000,00	5.000

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	2025	2024
	EUR	TEUR
1. Zinsen und ähnliche Erträge	42.150,77	98
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.296,45	-10
I. NETTOZINSERTRAG	**30.854,32**	**88**
3. Erträge aus Wertpapieren und Beteiligungen		
a) Erträge aus Aktien und nicht festverzinslichen Wertpapieren	107.937,58	82
b) Erträge aus Anteile an verbundenen Unternehmen	1.183,14	0
	109.120,72	82
4. Provisionserträge	18.745.513,46	21.734
5. Provisionsaufwendungen	-7.584.408,43	-9.346
6. Erträge/Aufwendungen aus Finanzgeschäften	7,64	0
7. Sonstige betriebliche Erträge	675.082,65	587
II. BETRIEBSERTRÄGE	**11.976.170,36**	**13.145**
8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen		
a) Personalaufwand		
darunter:		
aa) Gehälter	-3.595.844,30	-2.834
bb) Aufwand für gesetzlich vorgeschriebene soziale Abgaben und vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-744.775,46	-702
cc) sonstiger Sozialaufwand	-33.909,68	-36
dd) Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-107.979,69	-104
ee) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-50.365,27	-48
	-4.532.874,40	-3.724
b) Sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)	-3.749.571,68	-4.046
	-8.282.446,08	-7.770
9. Wertberichtigungen auf die im Aktivposten 4 enthaltenen Vermögensgegenstände	-3.724,56	-1
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.891,53	-558
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN	**-8.294.062,17**	**-8.329**
darunter: fixe Gemeinkosten EUR 7.430.973,39 (Vorjahr: TEUR 7.482)		
IV. BETRIEBSERGEBNIS	**3.682.108,19**	**4.816**
11. Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet wurden	-889,53	0
12. Erträge aus Wertberichtigungen auf Wertpapiere, die wie Finanzanlagen bewertet werden	28.005,79	94
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	**3.709.224,45**	**4.910**
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-861.328,72	-1.144
VI. JAHRESÜBERSCHUSS	**2.847.895,73**	**3.766**
VII. JAHRESGEWINN = BILANZGEWINN	**2.847.895,73**	**3.766**

Anhang zum 31.12.2025

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung gemäß den Bestimmungen des BWG, UGB und des Rechnungslegungsgesetzes 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. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

1. Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen an Kreditinstitute wurden mit dem Nennwert angesetzt.

2. Nicht festverzinsliche Wertpapiere

Nicht festverzinsliche Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, auch wenn Wertminderungen voraussichtlich nicht von Dauer sind. Eine eventuelle Wertaufholung aufgrund von Kurssteigerungen wird bis zu den Anschaffungskosten vorgenommen.

Ausschüttungsgleiche Erträge von thesaurierenden Investmentfonds stellen gemäß AFRAC-Stellungnahme Nr. 14 eine Erhöhung der ursprünglichen Anschaffungskosten dar.
Es erfolgt daher eine erfolgswirksame Aufstockung der Anschaffungskosten, da der Rechenwert des Fonds thesaurierte Erträge miteinschließt.

Im Unternehmen ist kein Wertpapier-Handelsbuch vorhanden.

3. Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen

Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen wurden mit Anschaffungskosten bewertet, soweit nicht aufgrund einer voraussichtlich dauernden Wertminderung eine Abwertung erforderlich war.

4. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis € 1.000) werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Zugang und Abgang dargestellt.

Den linear vorgenommenen Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von 4 Jahren zugrunde.

5. Sonstige Vermögensgegenstände

Bei der Bewertung von Forderungen werden erkennbare Risiken falls erforderlich durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Soweit erforderlich, wurde die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt.

6. Aktive latente Steuern

Es werden aufgrund von unterschiedlichen Wertansätzen zwischen unternehmensrechtlicher Bilanz und Steuerbilanz aktive latente Steuern gebildet.

7. Verbindlichkeiten

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

8. Rückstellungen

8.1. Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist, wobei das Imparitäts- und Höchstwertprinzip beachtet wurde. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den Zinssätzen von Thomson Reuters abgezinst, wobei negative Zinssätze außer Ansatz bleiben.

Die Rückstellungen wurden unter Bedachtnahme auf den Vorsichtsgrundsatz in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet. Rückstellungen aus Vorjahren werden, soweit sie nicht verwendet werden und der Grund für ihre Bildung weggefallen ist, über sonstige betriebliche Erträge aufgelöst.

II. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

III. Erläuterungen der Konzernverhältnisse

Das Unternehmen wird in den Konzernabschluss der Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien, voll einbezogen. Der Konzernabschluss ist beim Handelsgericht Wien erhältlich.

IV. Erläuterungen zur Gruppenbesteuerung

Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ist Mitglied der steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG der Erste Group Bank AG als Gruppenträger auf dem Gebiet der Körperschaftsteuer.

Zwischen Gruppenmitglied und Gruppenträger besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die Ermittlung des Steuerausgleichs erfolgt demnach nach der Belastungsmethode: weist ein inländisches Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 23% an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses erhält das inländische Gruppenmitglied keine sofortige Zahlung, vielmehr werden die negativen Ergebnisse als interner Verlustvortrag des jeweiligen Gruppenmitgliedes in Evidenz gehalten, welcher mit zukünftigen positiven Ergebnissen verrechnet werden kann.

Per 31.12.2025 bestehen seitens der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. finanzielle Verpflichtungen aus Steuerumlagen in Höhe von € 855.299,39 (VJ € 1.144.134,78).

V. Erläuterung zur globalen Mindestbesteuerung (Pillar II)

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.

VI. Erläuterung zur Umsatzsteuerorganschaft

Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wird seit 01.01.2023 als Organgesellschaft der Erste Group Bank AG geführt.

VII. Erläuterungen zur Bilanz

A K T I V A

1. Forderungen an Kreditinstitute

Die Forderungen stellen sich folgendermaßen dar:

	Summe	
	2025 €	2024 €
Forderung an Kreditinstitute	6.819.386,61	5.844.412,02
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	*6.819.386,61*	*5.844.412,02*

Unter dieser Position werden Bankguthaben bei der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG in Höhe von € 6.819.386,61 ausgewiesen. Sie stellen täglich fällige Guthaben dar.

2. Nicht festverzinsliche Wertpapiere

Der Aktivposten beinhaltet wie im Vorjahr keine zum Börsenhandel zugelassenen Wertpapiere.

Im Jahr 2025 wurde eine Aufstockung der Anschaffungskosten, für thesaurierende Investmentfonds, in Höhe von € 18.996,91 (Vorjahr: € 2.941,44) erfolgswirksam vorgenommen. Der kumulierte Stand der Aufstockungen beträgt per 31. Dezember 2025 € 104.301,30.

Die gesamten Zuschreibungen auf den höheren Kurswert betragen € 28.005,79 (VJ € 93.948,05) und es wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf den niedrigeren Kurswert von € 889,53 (VJ € 0,00) durchgeführt. Der beizulegende Zeitwert der Wertpapiere zum Bilanzstichtag beträgt € 8.113.443,66 (VJ € 6.001.709,95).

Die Wertpapiere sind dem Anlagevermögen gewidmet.

3. Anteile an verbundenen Unternehmen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bilanziert.

4. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

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

Die finanziellen Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen betragen:

		im folgenden Geschäftsjahr €	in den folgenden 5 Geschäftsjahren €
Verpflichtungen aus Leasing- bzw. Mietverträgen	2025	213.900,58	1.069.502,90
	2024	*203.041,56*	*1.015.207,80*
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	2025	189.312,94	946.564,70
	2024	*185.844,77*	*929.223,85*

5. Sonstige Vermögensgegenstände

Die Fälligkeiten der sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich folgendermaßen dar:

	Summe		davon mit Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Sonstige Forderungen	3.338.307,73	8.960.622,26	0,00	0,00
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	*391.093,03*	*4.534,22*	*0,00*	*0,00*

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden Forderungen gegenüber dem ERSTE IMMOBILIENFONDS, dem Immobilienspezialfonds 01 und dem ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS in Höhe von € 2.161.237,32 (VJ € 6.458.558,37) ausgewiesen.

In dieser Position sind Erträge von € 2.488,06 (VJ € 1.339.732,33) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

6. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten gliedern sich wie folgt:

	2025 €	2024 €
Rechnungsabgrenzungsposten	33.189,18	43.109,55

7. Aktive latente Steuer

Im Geschäftsjahr 2025 wurden aufgrund von unterschiedlichen Wertansätzen zwischen unternehmensrechtlicher Bilanz und Steuerbilanz aktive latente Steuern von € 47.812,88 (VJ € 53.462,34) gebildet. Diese Standunterschiede betreffen im Wesentlichen Rückstellungen und Wertpapiere. Es wurde ein Steuersatz von 23% angewendet.

Eine Saldierung der aktiven latenten Steuern mit passiven latenten Steuern wurde vorgenommen, da eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden nach § 198 Abs 10 UGB rechtlich möglich war.

	1.1.2025 €	Zuführung €	Auflösung €	31.12.2025 €
Aktive latente Steuer	53.462,34	0,00	5.649,46	47.812,88

P A S S I V A

1. Sonstige Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs 6 und § 237 Z 1a und b UGB stellt sich folgendermaßen dar:

	Summe		davon mit Restlaufzeit von weniger als 1 Jahr	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Sonstige Verbindlichkeiten	4.058.137,77	6.023.638,20	4.058.137,77	6.023.638,20
Davon gegenüber verbundenen Unternehmen	*2.787.672,05*	*4.010.774,32*	*2.787.672,05*	*4.010.774,32*

Der Posten sonstige Verbindlichkeiten setzt sich im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus Bestandsprovisionen, Verwaltungskosten und Steuerumlage gegenüber verbundenen Unternehmen von € 2.787.672,05 zusammen.

Die Position beinhaltet Aufwendungen in Höhe von € 2.926.422,38 (VJ € 3.886.772,71), welche erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

2. Rückstellungen

a. Sonstige Rückstellungen

Die Rückstellungen für Jubiläumsgelder wurden nach anerkannten versicherungs-mathematischen Grundsätzen unter Verwendung der AVÖ 2018 P – Rechtsgrundlagen für die Pensionsversicherung - Pagler & Pagler, Angestelltenbestand, berechnet.

Das erwartete Pensionsalter wurde aufgrund der im Budgetbegleitgesetz 2003 (BGBl I 71/2003) beschlossenen Änderung betreffend die Anhebung des frühestmöglichen Pensionsantrittsalters je Mitarbeiter individuell berechnet. Die aktuellen Regelungen für das schrittweise Anheben des Pensionsalters auf 65 Jahre für Männer und Frauen wurden berücksichtigt.

Die Bewertung der Ansprüche erfolgte nach der Projected Unit Credit Method. Diese stellt eine Finanzierung nach versicherungsmathematischen Einmalprämien für den jährlichen Anwartschaftszuwachs unter Berücksichtigung von Trendannahmen dar. Die angenommene Gesamtsteigerung beträgt 4,00% (davon für Kollektivvertrag 3,10%, für Gehaltsschema 0,8% und für Karriere 0,1%).

Die Restlaufzeit der Verpflichtung wurde mit dreizehn Jahren festgelegt. Dies unter Anwendung der Vorschriften des § 211 Abs 2 UGB sowie unter Berücksichtigung der Stellungnahme Nr. 27 des AFRAC zu den Personalrückstellungen vom Dezember 2022. Für die Ermittlung des Zinssatzes wurde die Stichtagsmethode gewählt, dieser beträgt 3,99% (VJ 3,48%).

In der Position Schadensfälle ist ein Betrag über T€ 372 beinhaltet, welche auf das OGH-Erkenntnis bzw. den mit der Bundesarbeiterkammer abgeschlossenen Vergleich hinsichtlich der Erstattung von Betriebskosten zurückzuführen sind.

Im Juli 2024 legte das Bundesfinanzgericht im Verfahren einer österreichischen Bank dem EuGH die Frage vor, ob § 6 Abs 1 Z 28 zweiter Satz UStG eine staatliche Beihilfe gemäß Art 107 Abs 1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) darstellt.

Mit einer Entscheidung ist erfahrungsgemäß in etwa ein bis zwei Jahren zu rechnen. Aus heutiger Sicht besteht nach unserer Einschätzung eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass der EuGH in seiner Entscheidung das Vorliegen einer staatlichen Beihilfe bejahen wird.

Der Rückstellungsberechnung liegen mehrere mögliche Szenarien mit Gewichtung der Eintrittswahrscheinlichkeiten zugrunde. Im Jahr 2025 wurde eine Auflösung in Höhe von EUR 279.351,20 durchgeführt, da das Finanzamt die Umsatzsteuerorganschaft mit der Erste Group Bank AG bereits mit 01.01.2023 anerkannt hat. Der verbleibende Betrag wurde mit einem Zinssatz von 2,46% aufgezinst (EUR 6.170,06). Die sich ergebende Rückstellung beträgt per 31.12.2025 EUR 256.985,46 (Vorjahr: EUR 530.166,60).

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich die sonstigen Rückstellungen wie folgt entwickelt:

	01.01.2025 €	Verbrauch €	Auflösung €	Dotierung €	Aufzinsung €	31.12.2025 €
Prämien und sonstiger Personalaufwand	764.269,26	531.853,04	23.831,97	895.611,22	4.770,29	1.099.425,18
Jubiläumsgelder	308.232,84	0,00	826,44	0,00	0,00	307.406,40
Nicht konsumierte Urlaube	81.587,85	81.587,85	0,00	98.426,95	0,00	98.426,95
Prüfungs- und Beratungskosten	98.469,14	86.698,84	1.806,52	33.800,00	0,00	43.763,78
Schadenfälle	372.221,02	0,00	0,00	0,00	0,00	372.221,02
Diverse	567.166,60	35.929,90	280.421,30	17.000,00	6.170,06	273.985,46
Gesamt	2.191.946,71	736.069,63	306.886,23	1.044.838,17	10.940,35	2.195.228,79

Die langfristigen Rückstellungen werden auf die geplante Laufzeit abgezinst.

3. Eigenkapital

Das Stammkapital steht unverändert mit € 5.000.000,00 zu Buche und ist zur Gänze einbezahlt.

Das Kernkapital setzt sich wie folgt zusammen:

	2025 €	2024 €
Stammkapital	5.000.000,00	5.000.000,00
Kapitalrücklage freie	400.000,00	400.000,00
Gewinnrücklage gesetzlich § 229 Abs. 6 UGB	500.000,00	500.000,00
Gewinnrücklage	2.870.849,59	3.014.897,19
- latente Steuern	- 47.812,88	- 53.462,34
	8.723.036,71	8.861.434,85

3.1. Bilanzgewinn

Die Entwicklung des Bilanzgewinnes für das Jahr 2025 stellt sich wie folgt dar:

	2025 €
Bilanzgewinn 1.1.	3.766.231,53
Ausschüttungen	- 3.500.000,00
Gewinnrücklage	-266.231,53
Jahresüberschuss 2025	2.847.895,73
Bilanzgewinn 31.12.2025	2.847.895,73

Die Geschäftsführung schlägt für den per 31.12.2025 ausgewiesenen Bilanzgewinn in Höhe von € 2.847.895,73 vor, eine Gewinnausschüttung in Höhe von € 2.840.000,00 vorzunehmen und den Restbetrag in die Gewinnrücklage einzustellen.

4. Posten unter der Bilanz

Das Volumen zum 31.12.2025 des ERSTE IMMOBILIENFONDS beträgt € 1.316.862.465,09 (VJ € 1.545.250.604,44), jenes des Immobilienspezialfonds 01 € 93.009.814,22 (VJ € 90.302.809,84) und jenes des ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS € 308.454.324,05 (VJ € 362.898.456,49).

5. Gesamtkapitalrentabilität

Jahresergebnis nach Steuern / Bilanzsumme zum Bilanzstichtag € 2.847.895,73/ € 18.282.391,01= 15,58% (VJ 18,02%)

6. Berechnung der Eigenmittelanforderungen

6.1 Berechnung nach § 3 Abs. 4a Ziffer 2 BWG

Anfangskapital gemäß § 5 Abs. 1 Z 5 BWG (€ 5.000.000,00), mindestens jedoch der gemäß § 7 Abs. 5 AIFMG in Verb. mit Art. 13 Verordnung (EU) 2019/2033 zu ermittelnde Betrag.

	€
25% auf Basis der fixen Gemeinkosten 2024 (§ 7 Abs. 5 AIFMG in Verb. mit Art. 13 Verordnung (EU) 2019/2033)	1.870.551,59

7. Berechnung der Eigenmittelanforderungen gemäß § 7 AIFMG

	€
Fondsvolumen AIF per 31.12.2025	1.718.326.603,35
zuzüglich Hebelfinanzierung	224.547.901,08
Bruttofondsvolumen per 31.12.2025	1.942.874.504,43

		€
Anfangskapital gemäß § 7 Abs 2 AIFMG		125.000,00
zusätzliche Eigenmittel gemäß § 7 Abs 3 AIFMG		
Gesamtfondsvolumen	1.718.326.603,35	
abzüglich Freibetrag	- 250.000.000,00	
0,02% von	1.468.326.603,35	293.665,32
		418.665,32
Maximum aus dem Erfordernis nach Absatz 2 und 3 (€ 418.665,32) und § 10 Abs. 5 Z 1 WAG 2020 (€ 1.870.551,59)		1.870.551,59
zusätzliche Eigenmittel gemäß § 7 Abs 6 AIFMG in Verb. mit Art 14 Abs 2 EU-AIFM-VO		
0,01% vom Bruttofondsvolumen	1.942.874.504,43	194.287,45
		2.064.839,04

VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Zinserträge

	2025 €	2024 €
Zinsertrag sonstige	122,63	1.168,26
Zinsertrag verbundene Unternehmen	42.028,14	96.725,71
	42.150,77	97.893,97

2. Zinsaufwendungen

	2025 €	2024 €
Zinsaufwand sonstige	11.296,45	9.634,64
Zinsaufwand verbundene Unternehmen	0,00	0,00
	11.296,45	9.634,64

Die Zinsaufwendungen resultieren aus der Abzinsung der Rückstellungen.

3. Erträge aus nicht festverzinslichen Wertpapieren

Im Anlagevermögen gehaltene Wertpapiere:

	2025 €	2024 €
Erträge	107.937,58	81.963,59

4. Provisionserträge

Im Geschäftsjahr erzielte Provisionserträge aus:

	2025 €	2024 €
Verwaltungs-, Transaktions- und Kooperationsgebühren	18.745.513,46	21.734.386,60

5. Provisionsaufwendungen

Die ausgewiesenen Provisionen bestehen aus:

	2025 €	2024 €
Behalteprovisionen gegenüber Vertriebspartnern	7.583.032,66	9.345.657,72
Sonstige	1.375,77	689,74
	7.584.408,43	9.346.347,46

7. Sonstige betriebliche Erträge

	2025 €	2024 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	282.227,82	156.879,54
Erträge aus Personalüberrechnung	386.374,58	348.622,26
Beiträge Mitarbeiterverpflegung	5.369,31	4.342,47
Sonstige betriebliche Erträge	1.110,94	76.968,83
	675.082,65	586.813,10

In den Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen ist die Auflösung der Rückstellung für die etwaige Umsatzsteuer-Nachbelastung iZM dem § 6 Abs 1 Z 28 zweiter Satz UstG anhängigen Verfahren beim Bundesfinanzgericht bzw. EuGH (Fragestellung der staatlichen Beihilfe) in Höhe von EUR 279.351,20 enthalten.

8. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen

aa) Gehälter

In der Position Gehälter ist die Auflösung der Jubiläumsgeldrückstellung in Höhe von € 826,44 (Vorjahr: Zuführung € 32.528,41) sowie die Dotierung der Leistungsprämien und das Mitarbeiter:innen Aktien-Options-Programm in Höhe von € 890.229,22 (Vorjahr: € 485.947,25) enthalten.

Die Abzinsung der langfristigen Rückstellung für Leistungsprämien ist ebenfalls in dieser Position ausgewiesen.

Die Aufzinsung der Rückstellungen für Leistungsprämien wird jedoch in der Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen dargestellt.

ee) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen

An Beiträgen an die Vorsorgekassen wurden im Geschäftsjahr 2025 € 50.365,27 (VJ € 48.002,72) bezahlt.

b) Sonstige Verwaltungsaufwendungen

Die Aufwendungen betreffen folgende Tätigkeitsbereiche:

	2025 €	2024 €
Überrechnete Verwaltungsaufwendungen	1.246.894,51	1.524.984,33
Rechts- und Beratungsaufwand	489.971,29	456.292,62
Werbeaufwand	229.597,37	297.673,06
Delegierte Mitarbeiter	110.999,59	270.631,49
Mitgliedsbeiträge	28.524,24	24.803,69
Aufsichtsgebühren	67.856,20	61.470,00
Pflichteinschaltungen	18.103,73	16.318,45
Mietaufwand	242.941,75	233.644,87
EDV und Datendienste	695.366,72	592.197,42
Überrechnete Dienstleistungen	370.810,46	291.606,75
Diverse	248.505,82	276.192,76
	3.749.571,68	4.045.815,44

Die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer belaufen sich auf € 29.000,00 (Vorjahr: 28.000,00).

13. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Die Körperschaftsteuerbelastung beträgt für das Jahr 2025 € 861.328,72 und gliedert sich wie folgt:

	2025 €	aperiodisch €
laufende Steuerumlage	855.299,39	379,87
latente Steuer	5.649,46	0,00

	2024 €	aperiodisch €
laufende Steuerumlage	1.144.134,78	0,00
latente Steuer	-502,59	0,00

VII. Sonstige Angaben

Es gibt keine wesentlichen Ergebnisse nach dem Bilanzstichtag, die nicht im Jahresabschluss berücksichtigt sind.

Die Gesellschaft ist ein verbundenes Unternehmen der Erste Group Bank AG, Wien (kurz „Erste“).

Die Offenlegung des aufgestellten Konzernabschlusses erfolgt in den Filialen der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG, Wien.

1. Die durchschnittliche Zahl der (rechnerischen) Mitarbeiter betrug: 29,41 (Vorjahr 31,16) davon Angestellte: 29,41 (Vorjahr 31,16).

2. Es bestehen wie im Vorjahr keine Kredite, Vorschüsse und Haftungsverhältnisse an die Mitglieder der Geschäftsführung.

3. Die Angaben der Bezüge, welche im Geschäftsjahr an die Mitglieder des Geschäftsführung bezahlt wurden, unterbleibt gemäß § 242 Abs. 4 UGB.

4. An die Mitglieder des Aufsichtsrates wurden im Jahr 2025 Vergütungen in Höhe von EUR 10.000 (Vorjahr: EUR 10.000) ausbezahlt.

5. Die Angabe der Vergütungen, welche im Geschäftsjahr an verbundene Unternehmen für die Überlassung von Mitgliedern der Geschäftsführung bezahlt wurden, unterbleibt gemäß § 242 Abs. 4 UGB.

6. Als Aufsichtsräte der Gesellschaft waren im Geschäftsjahr 2025 bestellt:

Vorsitzender:

Mag. Heinz BEDNAR

Stellvertreterin des Vorsitzenden:

MMag.ª Sabine HÖNIGSBERGER

Übrige gewählte Mitglieder:

Mag. Klaus WILTSCHNIGG
Mag.ª Hanna BOMBA
Mag. Günther ARTNER
Conrad SCHULLER

7. Die Geschäftsführung setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2025:

Mag. Peter KARL
Manfred LENTNER

Als Gesamtprokurist:innen sind bestellt:

Stefanie ELTMANN, LL.B (WU)
Mag.ª Simone PESAU-HOROWITZ
Karl FREUDENSCHUSS
Mag. Thomas PUSCHNIG
Mag. (FH) Daniel THUM

Als Staatskommissär ist von der Finanzmarktaufsicht bestellt:

Mag. Matthias OFNER

Als Stellvertreter ist bestellt:

DI. Hannes SMOLNIK

Wien, am 30. Jänner 2026

Die Geschäftsführung

Mag. Peter KARL

Manfred Lentner

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Nettobuchwerte	
	Stand am 1.1.2025 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2025 EUR	Stand am 1.1.2025 EUR	Zugänge EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12.2025 EUR	Stand am 31.12.2025 EUR	Stand am 31.12.2024 EUR
I. Nicht festverzinsliche Wertpapiere											
Investmentfonds	6.340.711,80	18.996,91	0,00	6.359.708,71	352.659,34	889,53	28.005,79	0,00	325.543,08	6.034.165,63	5.988.052,46
II. Anteile an verbundenen Unternehmen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	3.500,00	0,00	3.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.500,00	0,00
III. Immaterielle Vermögensgegenstände:											
Software	112.557,60	0,00	0,00	112.557,60	112.557,60	0,00	0,00	0,00	112.557,60	0,00	0,00
IV. Sachanlagen:											
Hardware	9.825,75	1.069,52	0,00	10.895,27	2.770,75	2.095,52	0,00	0,00	4.866,27	6.029,00	7.055,00
Geringwertige Vermögensgegenstände	0,00	1.629,04	1.629,04	0,00	0,00	1.629,04	0,00	1.629,04	0,00	0,00	0,00
	9.825,75	2.698,56	1.629,04	10.895,27	2.770,75	3.724,56	0,00	1.629,04	4.866,27	6.029,00	7.055,00
	6.463.095,15	**25.195,47**	**1.629,04**	**6.486.661,58**	**467.987,69**	**4.614,09**	**28.005,79**	**1.629,04**	**442.966,95**	**6.043.694,63**	**5.995.107,46**

Lagebericht zum Jahresabschluss 2025
der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

1. Gesellschaftsrechtliche Situation

Die Eigentumsverhältnisse der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. stellen sich per 31.12.2025 wie folgt dar:

	Anteil
Erste Asset Management GmbH	75,1 %
S IMMO AG	9,9 %
WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group	15,0 %

Die Gesellschaft ist in die KÖSt-Gruppe gemäß § 9 KStG der Erste Group Bank AG einbezogen und wird als Organgesellschaft in der Umsatzsteuerorganschaft der Erste Group Bank AG geführt.

2. Geschäftsverlauf und Lage der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wien

Die Tätigkeit der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwaltung von Immobilienfonds gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz in Verbindung mit dem Alternative Investmentfonds Manager Gesetz. Ein Immobilienfonds bietet Anlegern die Möglichkeit, sich an der Ertrags- und Wertentwicklung eines Immobilienportfolios (auch mit geringem Kapitaleinsatz) zu beteiligen.

Im ERSTE IMMOBILIENFONDS wurden in 2025 Nettomittelabflüsse in Höhe von rd. EUR 245 Mio. (2024: rd. EUR 519,1 Mio. Abflüsse) verzeichnet, das Fondsvolumen belief sich per Jahresende auf rd. TEUR 1.317 Mio. (31.12.2024: rd. TEUR 1.545 Mio.). Im Berichtszeitraum wurden 15 Immobilien verkauft, welche überwiegend das Wiener Portfolio betrafen. Insgesamt wurde ein Erlös von rd. EUR 365,9 Mio. erzielt (2024: rd. EUR 329,9 Mio.). Darin beinhaltet ist der Verkauf von 89,8% der Gesellschaftsanteile, welche Eigentümerin eines Grazer Wohnobjektes ist.

Der Immobilienspezialfonds 01 wies analog 2025 keine Zuflüsse auf, das Fondsvolumen betrug per Jahresultimo rd. EUR 93 Mio. (31.12.2024: rd. 90,3 Mio.). Im Jahr 2025 wurden 100% der Gesellschaftsanteile der Eigentümerin eines Wiener Wohnobjekts vom ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS erworben. Die Transaktion hatte ein Volumen von rd. EUR 12,2 Mio. (2024: rd. EUR 0 Mio.).

Der ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS verzeichnete Nettoabflüsse iHv rd. EUR 60,2 Mio. (2024: EUR 86,6 Mio. Abflüsse) und wies per Ultimo 2025 ein Fondsvolumen von rd. EUR 308 Mio. (31.12.2024: rd. EUR 363 Mio.) aus.

Im Jahr 2025 wurden 100% der Gesellschaftsanteile der Eigentümerin eines Wiener Wohnobjekts an den Immobilienspezialfonds 01 veräußert. Die Transaktion hatte ein Volumen von rd. EUR 12,2 Mio. (2024: rd. EUR 39,8 Mio.).

3. Ertragslage:

ERFOLGSRECHNUNG in EUR 1.000	2025	2024	2024 +/- %
Zinsen und ähnliche Erträge	42	98	-56,94%
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11	-10	10,00%
NETTOZINSERTRAG	**31**	**88**	-65,04%
Erträge aus WP und Beteiligungen	109	82	33,13%
Provisionserträge	18.746	21.734	-13,75%
Provisionsaufwendungen	-7.584	-9.346	-18,85%
Erträge/Aufwendungen aus Finanzgeschäften	0	0	0,00%
Sonstige betriebliche Erträge	675	587	15,04%
BETRIEBSERTRÄGE	**11.976**	**13.145**	-8,89%
Allgemeine Verwaltungsaufwendungen	-8.282	-7.770	6,60%
Wertberichtigungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände	-4	-1	> 100%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8	-558	-98,59%
BETRIEBSAUFWENDUNGEN	**-8.294**	**-8.329**	-0,41%
BETRIEBSERGEBNIS	**3.682**	**4.816**	-23,55%
Wert. WP w. Finanzank., Bet. Und Verb.	-1	0	***
Erträge aus Wertber. auf Wertpapiere	28	94	-70,19%
ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	**3.709**	**4.910**	-24,46%
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-861	-1.144	-24,68%
JAHRESÜBERSCHUSS	**2.848**	**3.766**	-24,40%
Rücklagenbewegung	0	0	0,00%
BILANZGEWINN	**2.848**	**3.766**	-24,40%

Der Provisionsüberschuss (Provisionserträge abzüglich Provisionsaufwendungen) beträgt 11,16 Mio. EUR nach 12,38 Mio. EUR im Jahr 2024 (-9,90%). Der Rückgang ist auf die Nettomittelabflüsse zurückzuführen.

Die Provisionserträge beinhalten Erträge aus Transaktionen in Höhe von 4,17 Mio. EUR (im Vorjahr 2,95 Mio. EUR).

Der Verwaltungsaufwand beinhaltet den Personalaufwand in Höhe von 4,53 Mio. EUR (im Vorjahr 3,72 Mio. EUR) und den Sachaufwand in Höhe von 3,50 Mio. EUR (im Vorjahr 4,05 Mio. EUR).

Die Cost/Income-Ratio beträgt 73,29% gegenüber 61,87% im Jahr 2024.

Der Jahresüberschuss vor Steuern und Rücklagenbewegung beträgt 3,71 Mio. EUR nach 4,91 Mio. EUR im Jahr 2024 (-24,46%).

Nach Abzug der Position Steuern auf Einkommen und Ertrag in Höhe von 0,86 Mio. EUR verbleibt ein Jahresüberschuss in Höhe von 2,85 Mio. EUR nach 3,77 Mio. (-24,40%).

Der Bilanzgewinn wird vorbehaltlich der erforderlichen Gremialbeschlüsse in voller Höhe an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer gehaltenen Anteile an der Gesellschaft ausgeschüttet.

4. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme veränderte sich gegenüber dem Vorjahr von 20,90 Mio. EUR auf 18,82 Mio. EUR. Davon beträgt das Eigenkapital 9,18 Mio. EUR. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 50,22%.

Die wesentlichen Positionen auf der Vermögensseite stellen Aktien und andere nicht festverzinsliche Wertpapiere in Höhe von 8,34 Mio. EUR sowie die Cashposition bei der Erste Bank der österreichischen Sparkassen in Höhe von 6,82 Mio. EUR dar.

Sicherungsgeschäfte und derivative Finanzinstrumente wurden nicht abgeschlossen.

Nach dem Bilanzstichtag zum 31.12.2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

Die Gesellschaft hat keine Zweigniederlassungen.

5. Finanzielle Leistungsindikatoren (Beträge in Tsd. €)

Vermögens und Erfolgskennzahlen	2025	2024	2024 +/- %
Vermögensanalyse			
Umlaufvermögenintensität *(Aktiva Lz < 1 Jahr / Bilanzsumme)*			
Aktiva Lz < 1 Jahr	10.191	14.848	-31,37%
Bilanzsumme	18.282	20.897	-12,51%
Umlaufvermögenintensität	**55,74%**	**71,05%**	**-21,55%**
Finanzierungsanalyse			
Eigenkapitalquote *(Eigenkapital / Gesamtkapital)*			
Eigenkapital 31.12.	9.181	8.915	2,99%
Gesamtkapital	18.282	20.897	-12,51%
Eigenkapitalquote	**50,22%**	**42,66%**	**17,72%**
Eigenmittelquote *(anrechenbare Eigenmittel / Gesamtkapital)*			
Anrechenbare Eigenmittel 31.12.	9.133	8.861	3,07%
Gesamtkapital	18.282	20.897	-12,51%
Eigenmittelquote	**49,96%**	**42,40%**	**17,81%**
Rentabilitätsanalyse			
EK-Rentabilität *(Jahresergebnis n. Steuern u. RL / durchschnittl. EK inkl. Gewinnabfuhr)*			
Jahresergebnis nach Steuern u. RL	2.848	3.767	-24,40%
Durchschnittliches EK	12.355	12.943	-4,54%
EK-Rentabilität	**23,05%**	**29,10%**	**-20,80%**
CFROI (CF aus Geschäftstätigkeit/ durchschnittliches Gesamtvermögen)			
CF aus Geschäftstätigkeit	6.500	6.958	-6,58%
Gesamtvermögen (Bilanzsumme)	18.282	20.897	-12,51%
CFROI	**35,55%**	**33,30%**	**6,78%**
Return on Fundvolume (Provisionsertrag / durchschnittl. verwaltetes Fondvolumen)			
Provisionsertrag	18.746	21.734	-13,75%
Durchschnittl. Verwaltetes Fondsvolumen	1.821.690	2.247.582	-18,95%
Return on Fundvolume	**1,03%**	**0,97%**	**6,41%**
Costs on Fundvolume (Provisionsaufwand / durchschnittl. verwaltetes Fondvolumen)			
Provisionsaufwand	7.584	9.346	-18,85%
Durchschnittl. Verwaltetes Fondsvolumen	1.821.690	2.247.582	-18,95%
Costs on Fundvolume	**0,42%**	**0,42%**	**0,12%**
Cost / Income Ratio (allg. Verwaltungsaufwand / Zins- u. Provisionsertrag + Erträge aus Beteiligungen und WP)			
Allgemeiner Verwaltungsaufwand	8.282	7.770	6,60%
Zins - & Prov.ertrag + Ertr. aus Beteil. und WP	11.301	12.558	-10,01%
Cost / Income Ratio	**73,29%**	**61,87%**	**18,46%**
Earnings per Fund (Provisionsüberschuss / durchschnittl. Anzahl der Fonds)			
Provisionsüberschuss	11.161	12.388	-9,90%
Durchschnittl.Anzahl der Fonds	3	3	0,00%
Earnings per Fund	**3720**	**4129**	**-9,90%**
Costs per Fund (allgem. Verwaltungsaufwand / durchschnittl. Anzahl der Fonds)			
Allgem. Verwaltungsaufwand	8.282	7.770	6,60%
Durchschnittl.Anzahl der Fonds	3	3	0,00%
Costs per Fund	**2761**	**2590**	**6,60%**

6. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Zum Ende des Geschäftsjahres waren 31 Mitarbeiter:innen beschäftigt. Die Verteilung nach Geschlechtern stellt sich wie folgt dar: 16 männlich und 15 weiblich.

Das Wissen und die Fähigkeiten unserer Belegschaft sind entscheidende Faktoren für die weitere Entwicklung der Gesellschaft. Daher werden zahlreiche Personalentwicklungsmaßnahmen (Ausbildungsprogramme, Seminare, etc.) angeboten. Regelmäßig werden auch Mitarbeiter:innenumfragen und Leadership Feedback durchgeführt. Jährlich finden auch Zielvereinbarungsgespräche, Checkgespräche und Beurteilungsgespräche mit den Mitarbeiter:innen statt.

7. Risiken

Die Betriebserträge der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. hängen überwiegend von der Entwicklung der Netto-Provisionserträge in der Gesellschaft selbst ab, welche ihrerseits maßgeblich durch die Performance der Investmentfonds, durch den Absatz von Investmentfondsanteilen sowie die im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen verrechneten Transaktionsgebühren beeinflusst werden. Die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft hängt somit wesentlich von der Lage auf den relevanten Immobilienmärkten (u.a. Transaktionsvolumina, Miet- und Leerstandsniveaus, Bewertungsparameter, Zinsumfeld) sowie von regulatorischen Rahmenbedingungen ab. Maßgeblich sind insbesondere die für Immobilienfonds geltenden Liquiditäts- und Rücknahmevorschriften des ImmoInvFG sowie die allgemeinen Anforderungen an das Risikomanagement der Fonds und die Liquiditätssteuerung.

Die Risiken denen die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgesetzt ist, sind somit maßgeblich von den Risiken aus der Geschäftstätigkeit der Verwaltung von Immobilienfonds beeinflusst. Um diese Risiken zu adressieren hat die Geschäftsführung der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ein geeignetes Risikomanagementsystem eingerichtet und umgesetzt. Das Risikomanagement der ERSTE Immobilien KAG umfasst wirksame Vorkehrungen, Prozesse und Verfahren zur Messung, Steuerung und Überwachung von Risiken. Genehmigte Richtlinien und Standards legen den Grundstein, um Risiken nach einheitlichen Grundsätzen in ihrem Gesamtzusammenhang zu messen, steuern und überwachen, um risikominimierende Maßnahmen zeitgerecht einleiten zu können.

Ein Ziel des Risikomanagements ist es, (potenzielle) Risiken frühzeitig zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen zu steuern, überwachen und mitigieren, um Handlungsspielräume zu sichern, die zur langfristigen Erhaltung von bestehenden und zur Schaffung von neuen Erfolgspotenzialen beitragen.

Der Risikomanagementprozess der ERSTE Immobilien KAG lässt sich in folgenden Komponenten unterteilen: Risikostrategie, Risikoidentifikation und -analyse, Risikobewertung sowie Risikocontrolling. Der Risikomanagementprozesses wird um die Risikodokumentation und Risikoberichterstattung, welche integrative und zentrale Bestandteile sind, erweitert. Das Risikomanagement berichtet regelmäßig an die Geschäftsführung und vierteljährlich an den ERSTE Immobilien KAG Aufsichtsrat.

Nachstehend sollen die im vergangenen Geschäftsjahr wesentlichen Risiken und die zukünftigen Ungewissheiten dargestellt werden:

A) Markt- und Liquiditätsrisiken

- Bewertungsrisiko von Immobilien / Standortrisiko: Änderungen von Mieten, Leerständen, Renditeanforderungen und ESG-Faktoren beeinflussen die Verkehrswerte; die Bewertung der Immobilien erfolgt unabhängig entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des ImmoInvFG (Bewertungsvorschriften).
- Konzentrations- und Risikomischung: Das ImmoInvFG verlangt Risikostreuung und setzt Grenzen zur Vermögens-/Objektkonzentration; Verstöße könnten zu erhöhten Portfoliorisiken führen. Diese Risiken werden bereits im Rahmen des Aufsatzes eines Fonds entsprechend beachtet. Weiters findet eine tägliche Limit-/Grenzüberwachung statt.
- Liquiditätsrisiken: Immobilien sind als illiquide Vermögenswerte zu qualifizieren; gleichzeitig sind Rückgaben täglich möglich – daher besteht eine inhärente Liquiditätsinkongruenz in den verwalteten Immobilienfonds. Um hier vorzubeugen wurde ein Liquiditätsmanagement inkl. Liquiditätsrisikomanagement für alle verwalteten Fonds eingerichtet und es müssen zumindest die gesetzlich vorgesehenen Liquiditätsreserven (mind. 10 %, max. 49 %) vorgehalten werden.
- Zins- und Finanzierungsrisiken: Das Zinsumfeld beeinflusst sowohl Bewertung der in den Fonds gehaltenen Immobilien als auch die Fremdkapitalkosten.

B) Regulatorische und Compliance-Risiken

- AIFM-Risikomanagement: Nach AIFMD/AIFMG ist das Risikomanagement funktional und hierarchisch vom Portfoliomanagement zu trennen; es bestehen Pflichten zur laufenden Risikoidentifikation, Stresstests sowie zur jährlichen Überprüfung der Systeme. Hierzu wurden – wie bereits beschrieben - umfassende Prozesse implementiert.
- DORA-IKT-Risiken: Anforderungen an IKT-Governance, Vorfallmanagement und Drittparteiensteuerung erhöhen die Komplexität. Es wurden umfangreiche Maßnahmen in den vergangenen Jahren gesetzt, um die Einhaltung der DORA-Anforderungen sicherzustellen und weiters ein umfassendes Management der IKT-Risiken sicherzustellen.
- ImmoInvFG-Konformität: Risiken aus u.a. Veranlagungsvorschriften, Liquiditätsvorschriften, Bewertungen, Veröffentlichungspflichten; fehlerhafte

Einhaltung der gesetzlichen Regelungen kann zu aufsichtlichen Maßnahmen führen. Neben der täglichen Limitüberwachung/Grenzprüfung werden diese Risiken durch dokumentierte und regelmäßig überprüfte Prozesse, in denen alle relevanten Abteilungen involviert sind, entsprechend adressiert und mitigiert.

C) Operative, Auslagerungs- und IT-Risiken

- Auslagerungen (Delegation): Um sicherzustellen, dass das im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Geschäftspartner insb. im Rahmen der Delegation entstehenden Risiko entsprechend minimiert wird, sind Prozesse implementiert, welche eine umfassende Dokumentation und Überwachung der Geschäftspartner sicherstellen.
- Prozess- und Datenrisiken: Fehler in Prozessen oder iZm internen bzw. externen Daten, können Risiken darstellen. Um sicherzustellen, dass diese Risiken entsprechend adressiert werden, sind umfassenden Kontrollen sowie unabhängige Überprüfungen durch Kontrollfunktionen und Interne Revision vorgesehen.

D) ESG-/Nachhaltigkeitsrisiken

Unter Nachhaltigkeitsrisiken werden Ereignisse oder Bedingungen in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung („ESG“), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition des Fonds haben können. Die Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. hat umfangreiche Maßnahmen zum Management von Nachhaltigkeitsrisiken implementiert, welche dem auf der Homepage veröffentlichten Art 3 SFDR- Dokument entnommen werden können.

E) Rechts- und Depotbankrisiken

Rechtsrisiken (z. B. Mietrecht, Bau-/Genehmigungsrecht, Steuer) und Depotbank-Schnittstelle werden über interne Prozesse und umfassende sowie regelmäßig aktualisierte vertragliche Vereinbarungen sichergestellt.

8. Ausblick 2026

Das herausfordernde Marktumfeld sowie das regulatorische Umfeld werden auch im Jahr 2026 die Entwicklung offener Immobilieninvestmentfonds prägen. Die Mittelrückflüsse in den beiden Publikumsfonds der ERSTE Immobilien KAG sind deutlich rückläufig, Anleger:innen investieren weiterhin verstärkt in andere Anlageklassen. Die ERSTE Immobilien KAG legt daher einen starken Fokus auf aktive Kommunikation, um die Rückflüsse einzudämmen und den Absatz ihrer Publikumsfonds zu stärken.

Parallel dazu erweitert die ERSTE Immobilien KAG ihr Produkt- und Serviceangebot gezielt für institutionelle Investoren. Der Aufbau eines weiteren Kundensegments wird in den kommenden Jahren zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Wien, am 30. Jänner 2026

Die Geschäftsführung

Mag. Peter KARL

Manfred Lentner

Anlage gemäß § 63 Abs. 5 und 7 BWG zum Prüfungsbericht

Geprüftes Kreditinstitut

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Am Belvedere 1
1110 Wien

Prüfungsgesellschaft (bzw. Revisionsverband) Identnummer

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH **001663240**
Donau-City-Straße 7
1220 Wien

Prüfungsgesellschaft 1) Identnummer

Geschäftsjahr vom	**01.01.2025**	bis (=Bilanzstichtag)	**31.12.2025**	Prüfungsdauer in Personentagen 2)	**23**

Bankprüfer AzP **Sachbearbeiter AzP**

30.01.2026	**PwC Wirtschaftsprüfung GmbH**	**Dipl.-BW (FH) Marius Richter**
Datum	(Bankprüfer)	Sachbearbeiter
		+43 1 501 88 - 2024
		Telefonnummer
		marius.richter@pwc.com
		e-mail

1) Nur auszufüllen, wenn mehr als ein Bankprüfer bestellt ist.
2) Als Personentag gelten 8 Arbeitsstunden

Teil I

Allgemeine und übergreifende Prüfungshandlungen:

Für die Zwecke der Berichterstattung in der Anlage zum Prüfungsbericht haben wir in Übereinstimmung mit KFS/BA 9 die nachfolgend beschriebenen allgemeinen, übergreifenden Prüfungshandlungen gesetzt. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse wurden – soweit sie diesbezüglich relevant waren – im Rahmen der Prüfung der Prüfmodule berücksichtigt. Die nachfolgend beschriebenen Prüfungshandlungen werden daher bei den einzelnen Prüfmodulen nicht mehr gesondert angeführt.

Kontrollumfeld

Wir haben uns ein Verständnis vom Kontrollumfeld im Unternehmen verschafft. In diesem Zusammenhang haben wir uns mit der Vermittlung und Durchsetzung von ethischen Werten, der Unabhängigkeit des Aufsichtsorgans von der Geschäftsleitung, der Qualifikation des Aufsichtsorgans sowie dessen Einbindung in den Kontrollprozess befasst.

Wir haben das Unternehmensleitbild des Kreditinstituts durchgesehen und Mitglieder der Geschäftsleitung sowie des Aufsichtsorgans befragt, ob Unternehmenskultur und -struktur geeignet sind, die im Unternehmensleitfaden/-leitbild enthaltenen ethischen Werte angemessen zu vermitteln und durchzusetzen.

Wir haben die Risikostrategie des Kreditinstituts eingeholt und kritisch daraufhin durchgesehen, ob sie im Einklang mit dem Unternehmensleitleitbild steht und insbesondere, ob wesentliche Risiken identifiziert und welche Maßnahmen zur Steuerung und Begrenzung dieser Risiken daraus abgeleitet wurden.

Wir haben die Geschäftsleitung zu ihrer Risikoeinschätzung und der Angemessenheit der gesetzten Maßnahmen befragt.

Wir haben Protokolle von Sitzungen der Geschäftsleitung, des Aufsichtsrats und sonstiger risikorelevanter Gremien daraufhin durchgesehen, ob diese ausreichend über die Gestaltung des Internen Kontrollsystems informiert sind und Sachverhalte eingetreten sind bzw. Weisungen erteilt wurden, die auf ein Zuwiderhandeln gegen die definierten ethischen Werte hindeuten könnten.

Wir haben Meldungen an die Whistle-Blowing-Stelle dahingehend durchgesehen, ob Sachverhalte eingetreten sind, die auf ein Zuwiderhandeln gegen die definierten ethischen Werte hindeuten könnten.

Wir haben überprüft, ob das Kreditinstitut einen Prozess zur Beurteilung der Eignung und Angemessenheit von Mitgliedern der Geschäftsleitung und des Aufsichtsorgans sowie der Inhaber von Schlüsselfunktionen definiert hat.

Wir haben die Organisationsstruktur des Kreditinstituts durch Durchsicht des Organigramms kritisch gewürdigt. Wir haben nachfolgende Unterlagen daraufhin durchgesehen, ob sie Hinweise auf die Verletzung von gesetzlichen Bestimmungen enthalten:

- Prüfberichte der Aufsichtsbehörden und externer Prüfer während des Geschäftsjahrs
- Korrespondenz mit den Aufsichtsbehörden während des Geschäftsjahrs
- Protokolle von Sitzungen der Geschäftsleitung, des Aufsichtsrats und sonstiger risikorelevanter Gremien

Risikobeurteilungsprozess des Unternehmens

Zur Gewinnung eines Überblicks über den Risikobeurteilungsprozess des Unternehmens haben wir zunächst die Einschätzung der Geschäftsleitung hinsichtlich wesentlicher und erkannter Geschäftsrisiken sowie der Wahrscheinlichkeit für deren Eintritt evaluiert. Darüber hinaus haben wir die Maßnahmen der Geschäftsleitung zur Behandlung dieser Geschäftsrisiken dahingehend beurteilt, ob die vorgenommenen Maßnahmen zweckmäßig sind. In dieser Beurteilung wurden auch die Feststellungen zu Risiken, welche im Zusammenhang mit der Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit des Internen Kontrollsystems zur Einhaltung der relevanten aufsichtsrechtlichen Bestimmungen beurteilt wurden, berücksichtigt.

Relevante Informationssysteme, damit verbundene Geschäftsprozesse und Kommunikation

Wir haben die Risiken aus der Nutzung von Informationssystemen sowie deren Auswirkungen auf die Geschäftsprozesse in die Planung der IT-bezogenen Prüfungshandlungen einbezogen. Dabei haben wir die Bedeutung der IT für das Interne Kontrollsystem und die Einhaltung der aufsichtsrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt.

Kontrollaktivitäten

Wir haben ein Verständnis der Kontrollmaßnahmen, welche sicherstellen, dass die Anordnungen der Führungskräfte umgesetzt werden, erlangt. Für den IT-Bereich haben wir das Vorhandensein von anwendungsunabhängigen (General Controls) sowie – soweit gesondert angeführt – anwendungsabhängigen Kontrollen (Application Controls) beurteilt. Die physischen Kontrollen sowie die Funktionstrennung in Geschäftsprozessen haben wir dabei ebenfalls evaluiert.

Überwachung der Kontrollen

Wir haben uns über jene Kontrollmaßnahmen einen Überblick verschafft, welche sicherstellen sollen, dass die eingeführten und vorzunehmenden Kontrollen tatsächlich vollzogen werden. Dabei haben wir auf der einen Seite prozessintegrierte Kontrollen wie z.B. organisatorische Sicherungsmaßnahmen sowie auf der anderen Seite prozessunabhängige Kontrollen, wie z.B. durch die Interne Revision, erhoben. Des Weiteren haben wir uns ein Urteil über eingeleitete Korrekturmaßnahmen gebildet.

Zur Gewinnung von Prüfungsnachweisen zu den vorgenannten Elementen des relevanten Internen Kontrollsystems haben wir folgende konkrete Prüfungshandlungen gesetzt:

Wir haben anhand einer Übersicht einzelne, nach Risikogesichtspunkten ausgewählte Berichte der Internen Revision im Geschäftsjahr daraufhin durchgesehen, ob sie wesentliche Beanstandungen bzw. Hinweise auf die Verletzung von gesetzlichen Bestimmungen enthalten.

Wir haben die Mitglieder der Geschäftsleitung befragt, ob wesentliche Teilprozesse an Dritte ausgelagert wurden.

Wir haben verantwortliche Mitarbeiter des Kreditinstituts kritisch befragt, ob
- die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen zum Prüfmodul eingehalten worden sind,
- die Einhaltung dieser Bestimmungen durch entsprechende interne Kontrollen sichergestellt ist und
- nach ihrer Kenntnis im Geschäftsjahr wesentliche Verstöße erfolgt sind.

Wir haben verantwortliche Mitarbeiter des Kreditinstituts kritisch befragt, ob in Bezug auf die jeweils relevanten Informationssysteme

- es Regelungen zu Verantwortlichkeiten bezüglich Systemen und Datenqualität in relevanten Prozessen gibt,
- es im Geschäftsjahr Änderungen oder Implementierungen in relevanten IT-Anwendungen oder Schnittstellen gegeben hat,
- es im Geschäftsjahr Änderungen in Bezug auf bestehende Datenflüsse und Eingriffsmöglichkeiten in diese bzw. von internen Kontrollen zur Sicherstellung einer angemessenen Datenqualität gegeben hat,
- es im Geschäftsjahr wesentliche Probleme in Folge von Systemausfällen, sicherheitsrelevanten Vorfällen oder der Datenqualität gegeben hat und
- ein Change-Management-Prozess für Änderungen an Prozessen, Datenflüssen und Applikationen eingerichtet ist.

Falls es im Geschäftsjahr Änderungen oder Implementierungen in den relevanten IT-Anwendungen oder Schnittstellen gegeben hat, haben wir überprüft, ob ein Abnahmeprotokoll der involvierten Fachabteilung und der IT-Abteilung vorliegt.

Wir haben das Vorliegen von aktuellen Dienstanweisungen, Richtlinien und Prozessbeschreibungen, in denen die internen Abläufe zur Einhaltung der jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen dokumentiert sind, überprüft und uns dabei überzeugt, ob die Ausgestaltung der internen Regelungen die ausreichende Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen vorsieht.

Wir haben eine schriftliche Erklärung der Geschäftsleitung darüber eingeholt, ob ein angemessenes Internes Kontrollsystem eingerichtet ist, inwieweit die in Teil II der Anlage zum Prüfungsbericht angeführten gesetzlichen Bestimmungen eingehalten worden sind und dass uns alle diesbezüglichen Informationen und Dokumente zugänglich gemacht wurden.

Zusammenfassende Kurzdarstellung der Gesamtsituation des Kreditinstituts (insbesondere zu Geschäftsentwicklung, Risiko-, Ertrags- und Vermögenslage sowie Refinanzierungssituation):

Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Teil 2 des Prüfungsberichtes.

	Allgemeine Ausführungen (Zutreffendes ankreuzen)	**Pos. Nr.**	**ja**	**nein**
1.	Ist das Kreditinstitut Teil einer Kreditinstitutsgruppe gemäß § 30 BWG?	2010120	☒	☐
1a.	Wenn **ja**, gilt das Kreditinstitut als übergeordnetes Kreditinstitut gemäß § 30 Abs. 5 BWG?	2010220	☐	☒
1b.	Ist das Kreditinstitut einer Finanzholdinggesellschaft gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 20 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, ABl. Nr. L 176 vom 27.06.2013 S. 1, in der Fassung der Verordnung (EU) 2021/558, ABl. Nr. L 116 vom 06.04.2021 S. 25, oder einer gemischten Finanzholdinggesellschaft gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 21 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 nachgeordnet?	2010320	☐	☒
1c.	Wenn ja, gilt das Kreditinstitut als verantwortliches Unternehmen gemäß § 30 Abs. 6 BWG?		☐	☐
2.	Ist das Kreditinstitut Teil eines Kreditinstitute-Verbundes gemäß § 30a BWG?	2010420	☐	☒
2a.	Wenn **ja**, gilt das Kreditinstitut als Zentralorganisation gemäß § 30a Abs. 1 BWG?		☐	☐
3.	Ist das Kreditinstitut Teil eines institutsbezogenen Sicherungssystems gemäß Art. 113 Abs. 7 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013?	2010620	☐	☒
3a.	Wenn **ja**, ist das Kreditinstitut für die Erstellung einer konsolidierten oder aggregierten Bilanz gemäß Art. 113 Abs. 7 Buchstabe e der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 verantwortlich?		☐	☐
3b.	Wenn 3a. **ja**, wurde eine konsolidierte Bilanz gemäß Art. 113 Abs. 7 Buchstabe e der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 erstellt?		☐	☐
4.	Ist das Kreditinstitut Teil eines Liquiditätsverbundes gemäß § 27a BWG?	2010920	☐	☒
4a.	Wenn **ja**, gilt das Kreditinstitut als Zentralinstitut gemäß § 27a BWG?		☐	☐
5.	Übersteigt die Bilanzsumme des Kreditinstituts eine Milliarde Euro?	2011120	☐	☒
6.	Hat das Kreditinstitut übertragbare Wertpapiere ausgegeben, die zum Handel an einem geregelten Markt gemäß § 1 Z 2 des Börsegesetzes 2018 (BörseG 2018), BGBl. I Nr. 107/2017 zugelassen sind?	2011220	☐	☒

Teil II

(Bei Feststellungen ist jedenfalls eine Gesetzesreferenz anzugeben)

1. Konsolidierung und Freistellungsvorschriften		
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:		
Die Gesellschaft ist kein übergeordnetes Kreditinstitut, §§ 30, 30a, 30b und 30c BWG sind daher nicht anwendbar.		
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den Konsolidierungsvorschriften gemäß § 30 und § 30a BWG einschließlich in Zusammenhang mit diesbezüglichen behördlichen Auflagen:		
1.1. Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den Freistellungsvorschriften gemäß § 30b und § 30c BWG einschließlich in Zusammenhang mit diesbezüglichen behördlichen Auflagen:		
1.2 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

2. Anforderungen an Zentralinstitute von institutsbezogenen Sicherungssystemen		
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:		
Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist kein Zentralinstitut. Art. 49 und 113 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 sind daher nicht anwendbar.		
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit der konsolidierten Bilanz oder erweiterten Zusammenfassungsrechnung gemäß Art. 49 Abs. 3 Buchstabe a Ziffer iv der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 bei institutsbezogenen Sicherungssystemen, die Art. 49 Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 anwenden:		
2.1. Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit dem Bericht gemäß Art. 113 Abs. 7 Buchstabe e der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:		
2.2 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

3. Eigenmittelanforderungen		
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:		
Gemäß § 3 Abs. 4a Z 1 BWG ist Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 auf Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien nicht anwendbar.		
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den Eigenmittelanforderungen gemäß Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:		
3.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

4. Großkredite	
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:	
Gemäß § 3 Abs. 4a Z1 BWG ist Teil 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 auf Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien nicht anwendbar.	
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den Großkreditvorschriften gemäß Art. 395 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:	
4.1 Feststellungen:	**Gesetzesreferenz**

5. Liquidität	
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:	
Gemäß § 3 Abs. 4a Z 1 BWG sind Art. 412 und 413 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 und § 27a BWG auf Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien nicht anwendbar.	
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den Liquiditätsanforderungen gemäß Art. 412 und 413 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:	
5.1 Feststellungen:	**Gesetzesreferenz**
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den Vorschriften zum Liquiditätsverbund gemäß § 27a BWG:	
5.2 Feststellungen:	**Gesetzesreferenz**

6. Sorgfaltspflichten
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:
Gemäß § 3 Abs. 4a Z 1 BWG sind § 39 Abs. 3 und 4 BWG auf Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien nicht anwendbar. Für die auf eine negative Zusicherung gerichtete Beurteilung im Zusammenhang mit den Sorgfaltspflichten nach § 39 BWG haben wir folgende Prüfungshandlungen gesetzt: Wir haben das Vorliegen von schriftlich dokumentierten und kohärenten Risikostrategien und Limitsystemen sowie aktueller Grundsätze zur Erfassung, Steuerung und Überwachung der bankgeschäftlichen und bankbetrieblichen Risiken, insbesondere der in § 39 Abs. 2b BWG angeführten Risiken sowie zur Vergütungspolitik und -praktiken, überprüft. Wir haben die Risikostrategien und Limitsysteme sowie die aktuellen Grundsätze zur Erfassung, Steuerung und Überwachung der bankgeschäftlichen und bankbetrieblichen Risiken unter Berücksichtigung von Art, Umfang und Komplexität der betriebenen Bankgeschäfte (Proportionalitätsgrundsatz) dahingehend kritisch gewürdigt, ob diese geeignet ist, die einzelnen Risikoarten des § 39 Abs. 2b BWG angemessen zu erfassen, zu beurteilen, zu steuern und zu überwachen. Wir haben die verantwortlichen Mitarbeiter des Kreditinstituts kritisch befragt, ob die Verwaltungs-, Rechnungs- und Kontrollverfahren der Bank in Hinblick auf § 39 BWG der Art, dem Umfang und der Komplexität der betriebenen Bankgeschäfte angemessen sind und ob nach ihrer Kenntnis im Berichtsjahr wesentliche Schwächen festgestellt wurden.

Wir haben die Organisationsstruktur des Kreditinstituts dahingehend kritisch gewürdigt, ob innerhalb des Geschäftsbetriebes angemessene aufbau- und ablauforganisatorische Abgrenzungen zur Vermeidung von Interessens- und Kompetenzkonflikten vorliegen.

Wir haben nachfolgende Unterlagen kritisch daraufhin durchgesehen, ob sie Hinweise auf die Verletzung der Bestimmungen des § 39 BWG enthalten:
- Prüfberichte der Internen Revision während des Geschäftsjahres;
- Prüfberichte der Aufsichtsbehörden oder externer Prüfer während des Geschäftsjahres;
- schriftliche Korrespondenz mit den Aufsichtsbehörden während des Geschäftsjahres;
- Protokolle von Sitzungen der Geschäftsleitung, Aufsichtsrat oder sonstigen risikorelevanten Gremien.

Wir haben Meldungen an die Whistle Blowing Stelle kritisch dahingehend durchgesehen, ob Sachverhalte eingetreten sind, die auf ein Zuwiderlaufen der Sorgfaltspflichten des § 39 BWG hindeuten könnten.

Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den Sorgfaltspflichten gemäß § 39 BWG, einschließlich den Vorgaben der Verordnung gemäß § 39 Abs. 4 BWG:

Aufgrund der von uns im Rahmen dieser Prüfung durchgeführten Tätigkeiten in Bezug auf Sorgfaltspflichten sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass das Unternehmen kein in allen wesentlichen Belangen angemessenes Internes Kontrollsystem in Bezug auf Sorgfaltspflichten eingerichtet hat.

6.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

7. Sorgfaltspflichten zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung

Prüfungshandlungen des Bankprüfers:

Für die auf eine negative Zusicherung gerichtete Beurteilung im Zusammenhang mit den Sorgfaltspflichten zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung gemäß den §§ 4 bis 17, 19 Abs. 2, 20 bis 24, 29 und 40 Abs. 1 des Finanzmarkt-Geldwäschegesetzes (FM-GwG) sowie gemäß § 41 BWG haben wir folgende spezifische Prüfungshandlungen gesetzt:

Wir haben die Gestaltung (Design) der wesentlichen internen Kontrollmechanismen im Zusammenhang mit der Prävention gegen Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung erhoben und kritisch gewürdigt sowie die Umsetzung (Implementation) der wesentlichen Kontrollaktivitäten im Rahmen eines Walk Throughs überprüft.

Wir haben anhand der Aufbauorganisation (Organigramm, Stellenbeschreibungen) und durch Befragung der Mitglieder der Geschäftsleitung erhoben, ob die Anforderungen an die interne Organisation, die Verantwortlichkeiten und Kompetenzen der mit der Prävention gegen Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung betrauten Mitarbeiter i.S.d. § 23 Abs. 3 FM-GwG erfüllt sind (z.B. direkte Unterstellung unter die Geschäftsleiter, ausreichende Befugnisse, ausreichende personelle/technische Ressourcen).

Wir haben die Geschäftsleitung zur Risikoeinschätzung und zur Angemessenheit der gesetzten Maßnahmen in Bezug auf die Einhaltung der Vorkehrungen zur Prävention gegen Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung befragt.

Wir haben uns Nachweise (z.B. Anwesenheitslisten) über Schulungen von mit geldwäsche- relevanten Belangen befassten Mitarbeitern des Unternehmens im Hinblick auf Prävention gegen Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung vorlegen lassen.

Wir haben die Risikoanalyse auf Unternehmensebene gemäß § 4 FM-GwG eingeholt und erhoben, ob im Rahmen der Ermittlung und Bewertung der potentiellen Risiken der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung, welche in einem angemessenen Verhältnis zu Art und Größe des Unternehmens zu stehen hat, sämtliche relevante Risikofaktoren sowie die Ergebnisse der nationalen Risikoanalyse gemäß § 3 FM-GwG bzw. des Berichts der Europäischen Kommission über die Risiken der Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung im Binnenmarkt berücksichtigt wurden und welche Maßnahmen zur Steuerung und Begrenzung dieser Risiken daraus abgeleitet wurden.

Wir haben erhoben, ob die gruppenweit anzuwendenden Strategien und Verfahren im Zusammenhang mit der Prävention gegen Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung beim Verpflichteten schriftlich dokumentiert und eingerichtet wurden.

Weiters haben wir im Zuge der Befragung der Mitglieder der Geschäftsleitung erhoben, ob die zur Überprüfung der Einhaltung gruppenweiter Strategien und Verfahren erforderlichen Verantwortlichkeiten und Kompetenzen des besonderen Beauftragten (§ 23 Abs. 2 FM-GwG) erfüllt sind.

Wir haben verantwortliche Mitarbeiter des Kreditinstituts kritisch befragt, ob
- die Bestimmungen zur Prävention gegen Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung eingehalten worden sind,
- die Einhaltung dieser Bestimmungen durch entsprechende interne Kontrollen sichergestellt ist,
- nach ihrer Kenntnis im Geschäftsjahr wesentliche Verstöße erfolgt sind,
- es im Geschäftsjahr Änderungen oder Implementierungen in relevanten IT-Anwendungen oder Schnittstellen gegeben hat und
- es im Geschäftsjahr wesentliche Probleme in der Datenqualität gegeben hat.

Wir haben nachfolgende Unterlagen kritisch daraufhin durchgesehen, ob sie Hinweise auf die Verletzung der Sorgfaltspflichten zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung enthalten:
- Berichte des Geldwäschereibeauftragten inklusive Verdachtsmeldungen während des Geschäftsjahrs und Korrespondenzen mit der Geldwäschemeldestelle
- Prüfberichte der Internen Revision während des Geschäftsjahrs
- allfällige Prüfberichte der Aufsichtsbehörden während des Geschäftsjahrs
- Korrespondenz mit den Aufsichtsbehörden während des Geschäftsjahrs
- Protokolle von Sitzungen der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats oder sonstiger risikorelevanter Gremien

Bei Vorliegen von bemerkenswerten Sachverhalten in den Berichten des Geldwäschereibeauftragten an die Geschäftsleiter haben wir sie mit dem Geldwäschereibeauftragten besprochen. Wir haben die diesbezüglichen Meldungen des Unternehmens an die zuständige Behörde durchgesehen.

Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den Sorgfaltspflichten zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung gemäß den §§ 4 bis 17, 19 Abs. 2, 20 bis 24, 29 und 40 Abs. 1 des Finanzmarkt-Geldwäschegesetzes (FM-GwG), BGBl. I Nr. 118/2016, sowie gemäß § 41 BWG:

Auf Grund der von uns im Rahmen dieser Prüfung durchgeführten Tätigkeiten sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass das Unternehmen kein in allen wesentlichen Belangen angemessenes Internes Kontrollsystem in Bezug auf die Einhaltung der Sorgfaltspflichten zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung gemäß den §§ 4 bis 17, 19 Abs. 2, 20 bis 24, 29 und 40 Abs. 1 des Finanzmarkt-Geldwäschegesetzes (FM-GwG) sowie gemäß § 41 BWG eingerichtet hat.

7.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

7.2 Anzahl der Verdachtsmeldungen:

-	

7a. Auslagerung

Prüfungshandlungen des Bankprüfers:

Gemäß § 3 Abs. 4a Z 1 BWG ist § 25 BWG auf Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien nicht anwendbar.

Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den Anforderungen an Auslagerungen gemäß § 25 BWG in Verbindung mit der Anlage zu § 25:

7a.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

8. Interne Kapitaladäquanz

Prüfungshandlungen des Bankprüfers:

Gemäß § 3 Abs. 4a Z 1 BWG ist § 39a BWG auf Kapitalanlageesellschaften für Immobilien nicht anwendbar.

Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den kreditinstitutseigenen Verfahren zur Bewertung der Eigenkapitalausstattung gemäß § 39a BWG:		
8.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

9. Interne Revision

Prüfungshandlungen des Bankprüfers:

Für die auf eine negative Zusicherung gerichtete Beurteilung im Zusammenhang mit den Vorschriften des § 42 BWG zur internen Revision haben wir folgende spezifische Prüfungshandlungen gesetzt:

Wir haben die organisatorische Einordnung der Internen Revision sowie die Kontrollverfahren, welche deren ausreichende qualitative und quantitative Ausstattung sowie die Einhaltung der Ausschließungsgründe sicherstellen, erhoben.

Wir haben die Organisationsrichtlinien betreffend die Interne Revision gelesen und sie auf Angemessenheit und Aktualität sowie hinsichtlich Abdeckung der gesetzlich geforderten Mindestinhalte gewürdigt.

Wir haben den Revisionsplan im Hinblick auf die Abdeckung der Geschäftstätigkeit und der gesetzlich geforderten Prüffelder durchgesehen.

Wir haben Umfang und Häufigkeit der Berichterstattung der Internen Revision an die Geschäftsleiter und den Vorsitzenden des Aufsichtsorgans durch Einsicht in die Berichterstattung überprüft.

Wir haben durch Einsichtnahme in Protokolle sowie Befragung der zuständigen Personen die Überwachung der Internen Revision durch die Geschäftsleiter und das Aufsichtsorgan überprüft.

Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den Vorschriften zur internen Revision gemäß § 42 BWG:

Auf Grund der von uns im Rahmen dieser Prüfung durchgeführten Tätigkeiten sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass das Unternehmen kein in allen wesentlichen Belangen angemessenes Internes Kontrollsystem in Bezug auf die Interne Revision gemäß § 42 BWG eingerichtet hat.

9.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

10. Beteiligungen außerhalb des Finanzsektors

Prüfungshandlungen des Bankprüfers:

Gemäß § 3 Abs. 4a Z 1 BWG ist Art. 405 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 auf Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien nicht anwendbar.

Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Risikogewichtung und dem Verbot qualifizierter Beteiligungen außerhalb des Finanzsektors gemäß Art. 89, 90 und 91 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:

10.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit dem Kreditrisiko einer Verbriefungsposition gemäß Art. 6 der Verordnung (EU) Nr. 2017/2402:

10.2 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

11. Indikatoren des Sanierungsplans
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:
Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien sind keine CRR-Kreditinstitute. Gemäß § 1 Abs. 1 i.V.m. § 2 Z 23 BaSAG ist das Bundesgesetz über die Sanierung und Abwicklung von Banken (Sanierungs- und Abwicklungsgesetz – BaSAG) daher nicht anwendbar.
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit den im Sanierungsplan bestimmten Indikatoren gemäß § 10 Abs. 1 und 2 des Sanierungs- und Abwicklungsgesetzes (BaSAG), BGBl. I Nr. 98/2014, und der Anzeigepflicht gemäß § 10 Abs. 4 BaSAG:

11.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

12. Handelsbuch
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:
Gemäß § 3 Abs. 4a Z1 BWG ist Teil 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 auf Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien nicht anwendbar.
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Zuordnung von Positionen zum Handelsbuch sowie etwaigen Umbuchungen gemäß den internen Kriterien für die Einbeziehung in das Handelsbuch:

12.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit Teil 3 Titel 1 Kapitel 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:

12.2 Feststellungen in Zusammenhang mit den Kriterien für die Festlegung der qualifizierten Aktiva:	**Gesetzesreferenz**

12.3 Feststellungen in Zusammenhang mit dem Verfahren zur Ermittlung des Marktpreises unter Berücksichtigung von Art. 105 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:	**Gesetzesreferenz**

12.4 Feststellungen in Zusammenhang mit dem Ansatz zur Bewertung von Optionen, insbesondere der Festlegung der Volatilitäten und der sonstigen Parameter für die Ermittlung des Delta-Faktors gemäß Art. 329 Abs. 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:	**Gesetzesreferenz**

12.5 Feststellungen in Zusammenhang mit der Ermittlung der sonstigen, mit Optionen verbundenen Risiken gemäß Art. 329 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:	**Gesetzesreferenz**

13. Mindesteigenmittelerfordernis für operationelles Risiko
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:

Gemäß § 3 Abs. 4a Z 1 BWG ist Teil 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 auf Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien nicht anwendbar.
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Einhaltung der Bedingungen gemäß Art. 320 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013, soweit der Standardansatz Verwendung findet:

13.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

14. Wohlverhalten in Zusammenhang mit Wertpapiergeschäften
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:
Gemäß § 2 Abs. 1 Z 10 WAG 2018 ist das WAG 2018 auf Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien nicht anwendbar.
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Beachtung *1. des 2. Hauptstücks „Organisatorische Anforderungen“ des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2018, BGBl. I Nr. 107/2017 (WAG 2018) und des Abschnittes 3 des Kapitels II sowie des Kapitels III der Delegierten Verordnung (EU) 2017/565 zur Ergänzung der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates in Bezug auf die organisatorischen Anforderungen an Wertpapierfirmen und die Bedingungen für die Ausübung ihrer Tätigkeit sowie in Bezug auf die Definition bestimmter Begriffe für die Zwecke der genannten Richtlinie, ABl. Nr. L 87 vom 31.03.2017 S. 1, in der Fassung der Delegierten Verordnung (EU) 2019/1011, ABl. Nr. L 165 vom 21.06.2019 S. 1,* *2. des Titels II „Transparenz für Handelsplätze“, des Titels III „Transparenz für systematische Internalisierer und Wertpapierfirmen, die mit OTC handeln“ und des Titels IV „Meldung von Geschäften“ der Verordnung (EU) Nr. 600/2014 über Märkte für Finanzinstrumente und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, ABl. Nr. L 173 vom 12.06.2014 S. 84, in der* *Fassung der Verordnung (EU) 2016/1033, ABl. Nr. L 175 vom 30.06.2016 S. 1, und der Berichtigung ABl. Nr. L 278 vom 27.10.2017 S. 54 und* *3. des 3. Abschnitts über multilaterale Handelssysteme und des 4. Abschnittes über systematische Internalisierung des 1. Hauptstücks des BörseG 2018:*

14.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

15. Erfordernis von Abzügen bei institutsbezogenen Sicherungssystemen
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:
Die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien ist kein Zentralinstitut und auch keinem Zentralinstitut angeschlossen. Art. 49 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 ist daher nicht anwendbar.
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Beachtung der Anforderungen gemäß Art. 49 Abs. 3 Buchstabe a Ziffer v der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:

15.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

16. Nettingvereinbarungen
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:
Gemäß § 3 Abs. 4a Z 1 BWG ist Teil 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 auf Verwaltungsgesellschaften nicht anwendbar.
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Zulässigkeit und Richtigkeit von Nettingvereinbarungen sowie der Erfüllung der Voraussetzungen gemäß Art. 296 Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:

16.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

17. Investmentfondsgesetz 2011 (InvFG 2011)

Prüfungshandlungen des Bankprüfers:

Das Kreditinstitut hat keine Konzession gemäß § 1 Abs. 13 BWG und übt auch keine Depotbankfunktion i.S.d InvFG aus. Die Bestimmungen des InvFG sind daher nicht anwendbar.

Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Beachtung der §§ 8 bis 35, 39 bis 45, 66 bis 92 sowie 128 bis 138 des Investmentfondsgesetzes 2011 (InvFG 2011), BGBl. I Nr. 77/2011:

17.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

18. Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG)

Prüfungshandlungen des Bankprüfers:

Für die auf eine negative Zusicherung gerichtete Beurteilung im Zusammenhang mit der Beachtung der §§ 2 bis 9 sowie 21 bis 36 ImmoInvFG haben wir folgende spezifische Prüfungshandlungen gesetzt:

Wir haben das Vorliegen und die Aktualität von internen Richtlinien und Dienstanweisungen, in denen die wesentlichen internen Abläufe zur Einhaltung der Veranlagungs- und Liquiditätsbestimmungen des ImmoInvFG, der Bestimmungen betreffend Grundstücksgesellschaften und der Bestimmungen betreffend die Auswahl und Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs. 1 ImmoInvFG und zur Messung und Überwachung der Risiken der von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen sowie die Kontrollen der Einhaltung der Prozesse geregelt sind, überprüft und uns dabei überzeugt, ob die Ablaufbeschreibungen und internen Kontrollmechanismen der Art, dem Umfang und der Komplexität der Geschäftstätigkeit entsprechen.

Wir haben die Gestaltung (Design) der wesentlichen internen Kontrollmaßnahmen im Zusammenhang mit der Einhaltung der Veranlagungs- und Liquiditätsbestimmungen des ImmoInvFG, der Bestimmungen betreffend Grundstücksgesellschaften und der Bestimmungen betreffend die Auswahl und Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs. 1 ImmoInvFG und zur Messung und Überwachung der Risiken der von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen erhoben und kritisch gewürdigt und die Umsetzung (Implementation) der wesentlichen Kontrollaktivitäten im Rahmen eines Walk Throughs überprüft.

Wir haben verantwortliche Mitarbeiter der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien kritisch befragt, ob
• die Veranlagungs- und Liquiditätsbestimmungen des ImmoInvFG, die Bestimmungen betreffend Grundstücksgesellschaften, die Bestimmungen betreffend die Auswahl und Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs. 1 ImmoInvFG, die Risikomanagement -Grundsätze sowie die Bestimmungen betreffend die Depotbank im Geschäftsjahr der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien sowie im jeweiligen Rechnungsjahr der von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen eingehalten worden sind,
• die Einhaltung dieser Bestimmungen durch entsprechende interne Kontrollen sichergestellt ist und
• nach ihrer Kenntnis im Geschäftsjahr wesentliche Verstöße erfolgt sind.

Wir haben nachfolgende Unterlagen kritisch daraufhin durchgesehen, ob sie Hinweise auf die Verletzung der Veranlagungs- und Liquiditätsbestimmungen des ImmoInvFG, der Bestimmungen betreffend Grundstücksgesellschaften, der Bestimmungen betreffend die Auswahl und Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs. 1 ImmoInvFG, der Risikomanagement - Grundsätze oder der Bestimmungen betreffend die Depotbank enthalten, und uns dabei auch von einer regelmäßigen Berichterstattung an die Geschäftsleitung und an das Aufsichtsorgan überzeugt:

• Depotbankvertrag
• Berichte des Compliance-Beauftragten während des Geschäftsjahrs
• Berichte des Risikomanagements während des Geschäftsjahrs

• Prüfberichte der Internen Revision während des Geschäftsjahrs
• Prüfberichte der Aufsichtsbehörden während des Geschäftsjahrs (sofern vorhanden)
• Korrespondenz mit den Aufsichtsbehörden während des Geschäftsjahrs (sofern vorhanden)
• Protokolle von Sitzungen der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrats

Soweit aus den aufgelisteten Unterlagen bemerkenswerte Sachverhalte betreffend die Verletzung der Veranlagungs- und Liquiditätsbestimmungen des ImmoInvFG, der Bestimmungen betreffend Grundstücksgesellschaften, der Bestimmungen betreffend die Auswahl und Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs. 1 ImmoInvFG, der Risikomanagement - Grundsätze oder der Bestimmungen betreffend die Depotbank erkennbar waren, haben wir sie mit den verantwortlichen Mitarbeitern der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien besprochen.

Die Ergebnisse wesentlicher Kontrollaktivitäten haben wir anlässlich der im Geschäftsjahr abgeschlossenen Prüfungen von Rechenschaftsberichten der von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwalteten Sondervermögen in Testfällen eingesehen und kritisch gewürdigt.

Wir haben sowohl bei der Prüfung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien als auch bei der Prüfung jedes einzelnen Rechenschaftsberichts der von der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien verwalteten Sondervermögen eine schriftliche Erklärung der Geschäftsführung der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien darüber eingeholt, inwieweit die Veranlagungs- und Liquiditätsbestimmungen des ImmoInvFG, die Bestimmungen betreffend Grundstücksgesellschaften, die Bestimmungen betreffend die Auswahl und Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs. 1 ImmoInvFG sowie die Risikomanagement -Grundsätze eingehalten sowie ob uns alle diesbezüglichen Informationen und Dokumente zugänglich gemacht wurden.

Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Beachtung der §§ 2 bis 9 sowie 21 bis 36 des Immobilien-Investmentfondsgesetzes (ImmoInvFG), BGBl. I Nr. 80/2003:

Aufgrund der von uns im Rahmen dieser Prüfung durchgeführten Tätigkeiten in Bezug auf das Immobilien-Investmentfondsgesetz sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass das Unternehmen kein in allen wesentlichen Belangen angemessenes internes Kontrollsystem in Bezug auf die §§ 2 bis 9 sowie 21 bis 36 ImmoInvFG eingerichtet hat.

Im von der Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds ERSTE IMMOBILIENFONDS wurde zum 19.02.2024 und zum 17.01.2025 die Mindestliquiditätsquote von 10% des Fondsvermögens gem. § 32 Abs. 1 letzter Satz ImmoInvFG unterschritten. Die Gesellschaft ist ihrer rechtlichen Verpflichtung nachgekommen und hat die Finanzmarktaufsichtsbehörde unverzüglich über die Unterschreitung der Mindestliquiditätsquote gem. § 32 Abs. 1 letzter Satz ImmoInvFG in Kenntnis gesetzt. Der mit der Prüfung des Rechenschaftsberichtes des ERSTE IMMOBILIENFONDS beauftragte Abschlussprüfer hat Redepflicht gem. § 273 Abs. 2 UGB ausgeübt. Im Fall der Unterschreitung zum 19.02.2024 wurde die Grenzverletzung Mitte März 2024 durch den Kaufpreiseingang aus Liegenschaftsveräußerungen wieder behoben. Im Fall der Unterschreitung zum 17.01.2025 geht die Gesellschaft davon aus, die Grenzverletzung zeitgerecht durch anstehende Liegenschaftsveräußerungen beheben zu können.

18.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**
000001	Die FMA hat mit Bescheid vom 08.05.2025 festgestellt, dass auf Basis der im Zuge des Reportings betreffend Immobilienfonds übermittelten Informationen hervorging, dass für den von der Gesellschaft verwalteten Immobilienfonds ERSTE IMMOBILIENFONDS ab 31.08.2023 durchgängig bzw. überschneidend Kredite im Rahmen von kurzfristigen Krediten gemäß § 4 Abs. 3 ImmoInvFG gezogen wurden, wodurch es zu einer dauerhaften Auslastung der unter Artikel 3 der Fondsbestimmungen festgelegten 10 % Grenze gemäß § 4 Abs. 3 ImmoInvFG gekommen ist. Die FMA hat festgestellt, dass einzelne Kredite nicht nur kurzfristig aufgenommen wurden. Wir haben aufgrund des Bescheids der FMA und der darin geäußerten Rechtsauffassung mit Schreiben vom 4. Juni 2025 von unserer gesetzlichen Redepflicht Gebrauch gemacht.	Fondsbestimmungen ERSTE IMMOBILIENFONDS - §4 Abs. 3 ImmoInvFG
000002	Die FMA hat im Schreiben vom 18.12.2025 die Gesellschaft um ausführliche Stellungnahme gebeten betreffend einer seitens der FMA durchgeführten Analyse zum 30.06.2025, aus der hervorgeht, dass die Werte der Immobilien, die zum Vermögen der ERSTE Immobilien Gamma Seepark Campus West GmbH und der ERSTE Immobilien Gamma Lemböckgasse GmbH & Co KG gehören und eine Minderheitsbeteiligung darstellen, 20 % des Wertes des Immobilienfonds übersteigen. Diese beiden Gesellschaften befinden sich im Bestand des Immobilienfonds ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS, welcher von der	§ 23 Abs 6 2. Satz ImmoInvFG

	Gesellschaft verwaltet wird. Entsprechend des Schreibens der FMA vom 18.12.2025 sowie der Stellungnahme der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. vom 14.01.2026 und der darin seitens der KAG geäußerten Rechtsauffassungen im Hinblick auf die Auslegung des § 23 Abs 6 2. Satz ImmoInvFG liegen uns Tatsachen vor, die bei einer entsprechenden reinen wörtlichen Gesetzesauslegung eine mögliche aktive Grenzverletzung begründen könnten, was wiederum einen entsprechenden möglichen Verstoß der gesetzlichen Vertreter gegen das ImmoInvFG begründen könnte. Daher wurde mit dem Schreiben vom 21. Jänner 2026 von unserer gesetzlichen Redepflicht Gebrauch gemacht.	

19. Betriebliches Mitarbeiter- und Selbständigenvorsorgegesetz (BMSVG)		
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:		
Das Kreditinstitut hat keine Konzession gemäß § 1 Abs. 1 Z 21 BWG und übt auch keine Depotbankfunktion i.S.d. BMSVG aus. Die Bestimmungen des BMSVG sind daher nicht anwendbar.		
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Beachtung der §§ 18 bis 45a des Betriebliche Mitarbeiter- und Selbständigenvorsorgegesetzes (BMSVG), BGBl. I Nr. 100/2002:		
19.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

19a. Einlagensicherung (ESAEG)		
Prüfungshandlungen des Bankprüfers:		
Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien sind keine CRR-Kreditinstitute. Gemäß § 8 Abs. 1 ESAEG ist der 2. Teil (und somit § 7 Abs. 1 Z 13) des Bundesgesetzes über die Einlagensicherung und Anlegerentschädigung bei Kreditinstituten (Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetz – ESAEG) daher nicht anwendbar.		
Prüfungsergebnis des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Qualität der Zahlungsverpflichtungen gemäß § 7 Abs. 1 Z 13 des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes (ESAEG), BGBl. I Nr. 117/2015:		
19a.1 Feststellungen:		**Gesetzesreferenz**

Teil III

20. Konzessionierung (§ 4 und § 5 BWG)		
20.1 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Konzessionierung des Kreditinstitutes (z.B. Übereinstimmung der erteilten Konzession mit dem Geschäftsmodell, Erfüllung der Voraussetzungen des § 5a BWG):		**Gesetzesreferenz**
000001	Keine Wahrnehmungen im Zusammenhang mit der Konzessionierung.	n/a

21. Eigentümerbestimmungen (§ 20, § 20a und § 20b BWG)		
21.1 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit den gesetzlichen Eigentümerbestimmungen gemäß § 20, § 20a und § 20b BWG:		**Gesetzesreferenz**
000001	Keine Wahrnehmungen im Zusammenhang mit den Eigentümerbestimmungen.	n/a

22. Besondere Umstände bei Krediten		
22.1 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit Krediten, bei denen besondere Umstände hinsichtlich ihrer Höhe, der Art der Sicherstellung, der Bearbeitung oder einer Abweichung von den gewöhnlichen Geschäftsschwerpunkten des Kreditinstitutes vorliegen:		**Gesetzesreferenz**
000001	Nicht anwendbar.	n/a

23. Beachtung von Sondergesetzen		
23.1 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Beachtung des Sparkassengesetzes (SpG), BGBl. Nr. 64/1979:		**Gesetzesreferenz**
000001	Nicht anwendbar.	n/a
23.2 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Beachtung des Bausparkassengesetzes (BSpG), BGBl. Nr. 532/1993:		**Gesetzesreferenz**
000001	Nicht anwendbar.	n/a
23.3 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Beachtung des Depotgesetzes, , BGBl. Nr. 424/1969:		**Gesetzesreferenz**
000001	Nicht anwendbar.	n/a
23.4 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit dem Pfandbriefgesetz (PfandBG), BGBl. I Nr. 199/2021, einschließlich Wahrnehmungen gemäß § 39 PfandBG in Verbindung mit dem Pfandbrief-gesetz (PfandbriefG), dRGBl. I S. 492/1927, dem Hypothekenbankgesetz (HypBG), dRGBl. S. 375/1899 und dem Gesetz betreffend fundierte Bankschuldverschreibungen (FBSchVG), RGBl. Nr. 213/1905:		**Gesetzesreferenz**
000001	Nicht anwendbar.	n/a
23.5 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Verordnung (EU) 2019/1238 über ein Paneuropäisches Privates Pensionsprodukt (PEPP), ABl. Nr. L 198 vom 25.07.2019 S. 1, in Verbindung mit dem PEPP-Vollzugsgesetz, BGBl. I Nr. 74/2022:		**Gesetzesreferenz**
000001	Nicht anwendbar.	n/a
23.6 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor, ABl. Nr. L 317 vom 09.12.2019 S. 1, und den Art. 5 bis 7 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Einrichtung eines Rah-mens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088, ABl. Nr. L 198 vom 22.06.2020 S. 13:		**Gesetzesreferenz**
000001	Anwendbar. Keine Wahrnehmungen.	n/a

23.7 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit dem E-Geldgesetz 2010, BGBl. I Nr. 107/2010:		**Gesetzesreferenz**
000001	Nicht anwendbar.	n/a
23.8 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG), BGBl. I Nr. 135/2013:		**Gesetzesreferenz**
000001	Keine Wahrnehmungen.	n/a
23.9 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Verordnung (EU) 2015/2365 über die Transparenz von Wertpapierfinanzierungsgeschäften und der Weiterverwendung sowie zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012, ABl. Nr. L 337 vom 23.12.2015 S. 1, in der Fassung der Delegierten Verordnung (EU) 2019/463, ABl. Nr. L 80 vom 22.03.2019 S. 16, in Verbindung mit dem SFT-Vollzugsgesetz, BGBl. I Nr. 73/2016:		**Gesetzesreferenz**
000001	Keine Wahrnehmungen.	n/a
23.10 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlage-produkte (PRIIP), ABl. Nr. L 352 vom 09.12.2014 S. 1, in der Fassung der Verordnung (EU) 2019/1156, ABl. Nr. L 188 vom 12.07.2019 S. 55, in Verbindung mit dem PRIIP-Vollzugsgesetz, BGBl. I Nr. 15/2018:		**Gesetzesreferenz**
000001	Keine Wahrnehmungen.	Keine spezifische Gesetzesreferenz
23.11 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Verordnung (EU) 2016/1011 über Indizes, die bei Finanzinstrumenten und Finanzkontrakten als Referenzwert oder zur Messung der Wertentwicklung eines Investmentfonds verwendet werden, und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2014/17/EU sowie der Verordnung (EU) Nr. 596/2014, ABl. Nr. L 171 vom 29.06.2016 S. 1, in der Fassung der Berichtigung ABl. Nr. L 306 vom 15.11.2016 S. 43, in Verbindung mit dem Referenzwerte-Vollzugsgesetz, BGBl. I Nr. 93/2017:		**Gesetzesreferenz**
000001	Keine Wahrnehmungen.	n/a

24. Beachtung von sonstigen wesentlichen Rechtsvorschriften		
24.1 Wahrnehmungen des Bankprüfers in Zusammenhang mit der Beachtung sonstiger Vorschriften des BWG, der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 und anderer für Kreditinstitute wesentlicher Rechtsvorschriften:		**Gesetzesreferenz**
000001	Keine Wahrnehmungen zu sonstigen Vorschriften des BWG, Immobilien-InvFG oder der Verordnung (EU) Nr. 575/2013.	n/a

Teil IV
Berichterstattung über besondere Vorfälle oder Tatsachen
(Befüllung nach den jeweils gültigen gesetzlich anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften)

1. Bestehen nicht börsennotierte Veranlagungen in Form von Kreditforderungen, Nachrangforderungen, Genussrechten, bedingtem oder wandelbarem Kapital (z.B. Besserungskapital) oder Eigenkapital gegenüber Stiftungen oder Zweckgesellschaften in „off-shore Finanzplätzen“ oder mit solchen abgeschlossenen außerbilanzmäßigen Geschäften?

Name/Obligo/Sicherheiten
//

2. Sind unterjährig wesentliche Verluste aus offenen Positionen aus Derivaten, für die keine Bewertungseinheiten gebildet wurden, eingetreten?

Angabe der Höhe des Verlustes

3. Sind zum Zwecke der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen in Bezug auf Ordnungsnormen Garantien, Besserungskapital etc. durch den Eigentümer oder durch mit diesem verbundene Unternehmen sowie durch Stiftungen bzw. diesen vergleichbare Rechtsinstitute oder generell durch Dritte abgegeben, erhalten oder in Anspruch genommen worden?

Angabe von Name und Höhe

Teil V
Eigenmittelberechnung auf konsolidierter Basis
(Befüllung nach den jeweils gültigen gesetzlich anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften)

Falls Frage 1b im Teil I dieser Anlage mit ja beantwortet wurde, sind für jede Kreditinstitutsgruppe, bei der eine übergeordnete Finanzholdinggesellschaft gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 20 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 oder eine übergeordnete gemischte Finanzholdinggesellschaft gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 21 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 vorliegt, jeweils folgende Angaben zu tätigen:

Name der übergeordneten Finanzholdinggesellschaft:

Identnummer

1. anrechenbare konsolidierte Eigenmittel gemäß
Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013

2. konsolidierte Eigenmittelanforderungen gemäß
Art. 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013

3. Eigenmittelüberschuss

4. Eigenmittelfehlbetrag

5. konsolidierte Bilanzsumme

Teil VI
Wesentliche Einmaleffekte im Berichtszeitraum
(Befüllung nach den jeweils gültigen gesetzlich anwendbaren Rechnungslegungsvorschriften)

Art des Einmaleffektes	Volumen in Tsd. Euro	GuV - wirksam gebucht in Tsd. Euro	generierte stille Lasten in Tsd. Euro
Abfrage Einzelabschluss (UGB)			
Wertpapiere des Anlagevermögens			
Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden			
Umwidmungen			
Buchgewinne aus Verkauf von Wertpapieren im Anlagevermögen		0	
Buchverluste aus Verkauf von Wertpapieren im Anlagevermögen		0	
Beteiligungen und Anteile an verbundenen Unternehmen			
Buchgewinne aus Verkauf			
Buchverluste aus Verkauf			
Sonderausschüttungen			
Außerplanmäßige Abschreibungen			
Zuschreibungen			
Grundstücke und Bauten des Anlagevermögens			
Buchgewinne aus Verkauf			
Buchverluste aus Verkauf			
Außerplanmäßige Abschreibungen			
Zuschreibungen			
Sonstige Maßnahmen			
(Gesellschafter-)Zuschüsse, die über die GuV geführt werden			
Veränderungen Fonds für allgemeine Bankrisiken			
Veränderung der Unterbewertung gemäß § 57 Abs. 1 BWG			
sonstige Einmaleffekte (gewinnerhöhend)			
sonstige Einmaleffekte (gewinnreduzierend)		0	
Summe der Maßnahmen	**0**	**0**	**0**

Erläuterung der wesentlichen Einmaleffekte

Bei Anwendung von Art. 24 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013:

1. *Erläuterung der in der Anlage zum Prüfungsbericht angeführten wesentlichen Einmaleffekte des UGB-Jahresabschlusses hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Meldungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung gemäß den Meldebögen F 02.00 und F 03.00 des Anhang III Teil 1 der Durchführungsverordnung (EU) 2021/451 zur Festlegung technischer Durchführungsstandards für die Anwendung der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 auf die aufsichtlichen Meldungen der Institute und zur Aufhebung der Durchführungsverordnung (EU) Nr. 680/2014, ABl. Nr. L 97 vom 19.03.2021 S. 1, inklusive betragsmäßiger Angabe und Angabe der entsprechenden Meldepositionen:*

2. *Erläuterung der in den Meldungen gemäß den Meldebögen F 02.00 und F 03.00 des Anhang III Teil 1 der Durchführungsverordnung (EU) 2021/451 vorliegenden wesentlichen Einmaleffekte in Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung, die im UGB-Jahresabschluss zu keinen wesentlichen Einmaleffekten führen, inklusive betragsmäßiger Angabe und Angabe der entsprechenden Meldepositionen:*

Teil VII
Interne Kapitaladäquanz

Angabe, ob (i) nach „Going-Concern-“, (ii) „Gone-Concern-Perspektive“ oder nach (iii) normativer und ökonomischer Perspektive gesteuert wird; bei Going-Concern- und Gone-Concern-Perspektive ist auch das angewandte Konfidenzniveau anzugeben:

Gemäß § 3 Abs. 4a Z 1 BWG ist § 39a BWG auf Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien nicht anwendbar.

Erfolgt die Steuerung nach der Going-Concern-Perspektive, ist neben der Spalte „Risikokapital gone concern oder ökonomische Perspektive“ (B) auch die Spalte „Risikokapital going concern“ (C) zu befüllen. Im Falle der Steuerung nach der Gone-Concern-Perspektive sowie bei einer Steuerung nach normativer und ökonomischer Perspektive ist die alleinige Befüllung der Spalte (B) ausreichend.

Die Spalte D „Haltedauerannahme“ und die Zeilen „E. Qualitative Beschreibung“ sind unter Berücksichtigung der Gone-Concern-Perspektive oder der normativen und ökonomischen Perspektive zu befüllen.

Risiko	Säule I	Säule II		
	A	B	C	D
	Eigenmittel -anforderung (Säule I) per 31.12.2025	Risikokapital gone concern oder ökonomische Perspektive (Säule II) per 31.12.2025	Risikokapital going concern (Säule II) per 31.12.2025	Haltedauer-annahme
1.Kreditrisiko	0	0	0	
E. Qualitative Beschreibung				
1.1. Kreditrisiko im engeren Sinn				
E. Qualitative Beschreibung				
1.2. Kreditkonzentrationsrisiko				
E. Qualitative Beschreibung				
1.3. Beteiligungsrisiko				
E. Qualitative Beschreibung				
1.4. Verbriefungsrisiko aus Investorpositionen				
E. Qualitative Beschreibung				
1.5. Risiko aus der Vergabe von Fremdwährungskrediten, soweit nicht unter 1.1. erfasst				
E. Qualitative Beschreibung				
2. Konzentrationsrisiko				
E. Qualitative Beschreibung				

3. Risikoarten des Handelsbuchs				
E. Qualitative Beschreibung				
4. Warenpositionsrisiko und Fremdwährungskredit-Risiko				
E. Qualitative Beschreibung				
4.1. Fremdwährungskredit-Risiko aus Beteiligungen				
E. Qualitative Beschreibung				
5. Operationelles Risiko				
E. Qualitative Beschreibung				
6. CVA-Risiko				
E. Qualitative Beschreibung				
7. Abwicklungsrisiko				
E. Qualitative Beschreibung				
8.Verbriefungsrisiko aus Originatorposition				
E. Qualitative Beschreibung				
9. Zinsrisiko im Bankbuch				
E. Qualitative Beschreibung				
10. Restrisiko aus kreditrisikomindernden Techniken				
E. Qualitative Beschreibung				
11. Risiken, die aus dem makroökonomischen Umfeld erwachsen				
E. Qualitative Beschreibung				
12. Sonstige Risikoarten sofern in den vorgehenden Punkten noch nicht berücksichtigt				
E. Qualitative Beschreibung				
12.1. Credit spread-Risiko im Bankbuch				
E. Qualitative Beschreibung				
13. Abzug von Diversifikationseffekten				

E. Qualitative Beschreibung	

Bei Steuerung gemäß Going-Concern- oder Gone-Concern- Perspektive eine vergleichende Gegenüberstellung des Kapitals, bei Steuerung gemäß ökonomischer Perspektive eine beschreibende Darstellung, jeweils in Bezug auf:

- *Höhe*
- *Zusammensetzung*
- *Verteilung, insbesondere in Bezug auf Geschäftsfelder, Tochtergesellschaften und Risikoarten*

Erläuterungen der Methode zur Ermittlung des Gesamtrisikobetrages unter Berücksichtigung von Korrelationseffekten, insbesondere in Bezug auf Geschäftsfelder und Tochtergesellschaften:

Erläuterung, ob die gemäß § 39a BWG ermittelten Werte (Säule II) auf Grundlage der Kreditinstitutsgruppe gemäß § 30 BWG ermittelt wurden (Säule I) bzw. welche Einheiten der Kreditinstitutsgruppe im Rahmen der Ermittlung gemäß § 39a BWG nicht berücksichtigt wurden bzw. Angabe, welche Einheiten, die nicht zur Kreditinstitutsgruppe gehören, im Rahmen des § 39a BWG berücksichtigt wurden:

Erläuterung, ob die Konsolidierungskreise für die Berechnung des Risikokapitals und der Deckungsmassen übereinstimmen:

Höhe des Shortfalls (erwartete Verluste abzüglich Wertberichtigungen) für jenes Portfolio, auf welches sich das in obiger Tabelle für das Kreditrisiko im engeren Sinn angeführte Risikokapital bezieht, wenn es nur die unerwarteten Verluste enthält:

Erläuterung zur Veröffentlichung des für die Risikokapitalberechnung unterstellten Konfidenzniveaus (Medium, Zeitpunkt, etc.):

KAMMER DER STEUERBERATER:INNEN UND WIRTSCHAFTSPRÜFER:INNEN

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB 2018)

Zur Verfügung gestellt vom Vorstand der Kammer der Steuerberater:innen und Wirtschaftsprüfer:innen

Präambel und Allgemeines

(1) Auftrag im Sinne dieser Bedingungen meint jeden Vertrag über vom zur Ausübung eines Wirtschaftstreuhandberufes Berechtigten in Ausübung dieses Berufes zu erbringende Leistungen (sowohl faktische Tätigkeiten als auch die Besorgung oder Durchführung von Rechtsgeschäften oder Rechtshandlungen, jeweils im Rahmen der §§ 2 oder 3 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017). Die Parteien des Auftrages werden in Folge zum einen „Auftragnehmer", zum anderen „Auftraggeber" genannt).

(2) Diese Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe gliedern sich in zwei Teile: Die Auftragsbedingungen des I. Teiles gelten für Aufträge, bei denen die Auftragserteilung zum Betrieb des Unternehmens des Auftraggebers (Unternehmer iSd KSchG) gehört. Für Verbrauchergeschäfte gemäß Konsumentenschutzgesetz (Bundesgesetz vom 8.3.1979/BGBl Nr.140 in der derzeit gültigen Fassung) gelten sie insoweit der II. Teil keine abweichenden Bestimmungen für diese enthält.

(3) Im Falle der Unwirksamkeit einer einzelnen Bestimmung ist diese durch eine wirksame, die dem angestrebten Ziel möglichst nahe kommt, zu ersetzen.

I.TEIL

1. Umfang und Ausführung des Auftrages

(1) Der Umfang des Auftrages ergibt sich in der Regel aus der schriftlichen Auftragsvereinbarung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Fehlt diesbezüglich eine detaillierte schriftliche Auftragsvereinbarung gilt im Zweifel (2)-(4):

(2) Bei Beauftragung mit Steuerberatungsleistungen umfasst die Beratungstätigkeit folgende Tätigkeiten:
a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer sowie Umsatzsteuer und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden oder (bei entsprechender Vereinbarung) vom Auftragnehmer erstellten Jahresabschlüsse und sonstiger, für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise. Wenn nicht ausdrücklich anders vereinbart, sind die für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise vom Auftraggeber beizubringen.
b) Prüfung der Bescheide zu den unter a) genannten Erklärungen.
c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden.
d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
e) Mitwirkung im Rechtsmittelverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.
Erhält der Auftragnehmer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(3) Soweit die Ausarbeitung von einer oder mehreren Jahressteuererklärung(en) zum übernommenen Auftrag zählt, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Prüfung, ob alle in Betracht kommenden insbesondere umsatzsteuerrechtlichen Begünstigungen wahrgenommen worden sind, es sei denn, hierüber besteht eine nachweisliche Beauftragung.

(4) Die Verpflichtung zur Erbringung anderer Leistungen gemäß §§ 2 und 3 WTBG 2017 bedarf jedenfalls nachweislich einer gesonderten Beauftragung.

(5) Vorstehende Absätze (2) bis (4) gelten nicht bei Sachverständigentätigkeit.

(6) Es bestehen keinerlei Pflichten des Auftragnehmers zur Leistungserbringung, Warnung oder Aufklärung über den Umfang des Auftrages hinaus.

(7) Der Auftragnehmer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrages geeigneter Mitarbeiter und sonstiger Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer) zu bedienen, als auch sich bei der Durchführung des Auftrages durch einen Berufsbefugten substituieren zu lassen. Mitarbeiter im Sinne dieser Bedingungen meint alle Personen, die den Auftragnehmer auf regelmäßiger oder dauerhafter Basis bei seiner betrieblichen Tätigkeit unterstützen, unabhängig von der Art der rechtsgeschäftlichen Grundlage.

(8) Der Auftragnehmer hat bei der Erbringung seiner Leistungen ausschließlich österreichisches Recht zu berücksichtigen; ausländisches Recht ist nur bei ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung zu berücksichtigen.

(9) Ändert sich die Rechtslage nach Abgabe der abschließenden schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung, so ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen. Dies gilt auch für in sich abgeschlossene Teile eines Auftrages.

(10) Der Auftraggeber ist verpflichtet dafür Sorge zu tragen, dass die von ihm zur Verfügung gestellten Daten vom Auftragnehmer im Rahmen der Leistungserbringung verarbeitet werden dürfen. Diesbezüglich hat der Auftraggeber insbesondere aber nicht ausschließlich die anwendbaren datenschutz- und arbeitsrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

(11) Bringt der Auftragnehmer bei einer Behörde ein Anbringen elektronisch ein, so handelt er – mangels ausdrücklicher gegenteiliger Vereinbarung – lediglich als Bote und stellt dies keine ihm oder einem einreichend Bevollmächtigten zurechenbare Willens- oder Wissenserklärung dar.

(12) Der Auftraggeber verpflichtet sich, Personen, die während des Auftragsverhältnisses Mitarbeiter des Auftragnehmers sind oder waren, während und binnen eines Jahres nach Beendigung des Auftragsverhältnisses nicht in seinem Unternehmen oder in einem ihm nahestehenden Unternehmen zu beschäftigen, widrigenfalls er sich zur Bezahlung eines Jahresbezuges des übernommenen Mitarbeiters an den Auftragnehmer verpflichtet.

2. Aufklärungspflicht des Auftraggebers; Vollständigkeitserklärung

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Auftragnehmer auch ohne dessen besondere Aufforderung alle für die Ausführung des Auftrages notwendigen Unterlagen zum vereinbarten Termin und in Ermangelung eines solchen rechtzeitig in geeigneter Form vorgelegt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrages von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Auftragnehmers bekannt werden.

(2) Der Auftragnehmer ist berechtigt, die ihm erteilten Auskünfte und übergebenen Unterlagen des Auftraggebers, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig anzusehen und dem Auftrag zu Grunde zu legen. Der Auftragnehmer ist ohne gesonderten schriftlichen Auftrag nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten fest zu stellen. Insbesondere gilt dies auch für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rechnungen. Stellt er allerdings Unrichtigkeiten fest, so hat er dies dem Auftraggeber bekannt zu geben. Er hat im Finanzstrafverfahren die Rechte des Auftraggebers zu wahren.

(3) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen im Falle von Prüfungen, Gutachten und Sachverständigentätigkeit schriftlich zu bestätigen.

(4) Wenn bei der Erstellung von Jahresabschlüssen und anderen Abschlüssen vom Auftraggeber erhebliche Risiken nicht bekannt gegeben worden sind, bestehen für den Auftragnehmer insoweit diese Risiken schlagend werden keinerlei Ersatzpflichten.

(5) Vom Auftragnehmer angegebene Termine und Zeitpläne für die Fertigstellung von Produkten des Auftragnehmers oder Teilen davon sind bestmögliche Schätzungen und, sofern nicht anders schriftlich vereinbart, nicht bindend. Selbiges gilt für etwaige Honorarschätzungen: diese werden nach bestem Wissen erstellt; sie sind jedoch stets unverbindlich.

(6) Der Auftraggeber hat dem Auftragnehmer jeweils aktuelle Kontaktdaten (insbesondere Zustelladresse) bekannt zu geben. Der Auftragnehmer darf sich bis zur Bekanntgabe neuer Kontaktdaten auf die Gültigkeit der zuletzt vom Auftraggeber bekannt gegebenen Kontaktdaten verlassen, insbesondere Zustellung an die zuletzt bekannt gegebene Adresse vornehmen lassen.

3. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, alle Vorkehrungen zu treffen, um zu verhindern, dass die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Auftragnehmers gefährdet wird, und hat selbst jede Gefährdung dieser Unabhängigkeit zu unterlassen. Dies gilt insbesondere für Angebote auf Anstellung und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass seine hierfür notwendigen personenbezogenen Daten sowie Art und Umfang inklusive Leistungszeitraum der zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber vereinbarten Leistungen (sowohl Prüfungs- als auch Nichtprüfungsleistungen) zum Zweck der Überprüfung des Vorliegens von Befangenheits- oder Ausschließungsgründen und Interessenkollisionen in einem allfälligen Netzwerk, dem der Auftragnehmer angehört, verarbeitet und zu diesem Zweck an die übrigen Mitglieder dieses Netzwerkes auch ins Ausland übermittelt werden. Hierfür entbindet der Auftraggeber den Auftragnehmer nach dem Datenschutzgesetz und gemäß § 80 Abs 4 Z 2 WTBG 2017 ausdrücklich von dessen Verschwiegenheitspflicht. Der Auftraggeber kann die Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht jederzeit widerrufen.

4. Berichterstattung und Kommunikation

(1) (Berichterstattung durch den Auftragnehmer) Bei Prüfungen und Gutachten ist, soweit nichts anderes vereinbart wurde, ein schriftlicher Bericht zu erstatten.

(2) (Kommunikation an den Auftraggeber) Alle auftragsbezogenen Auskünfte und Stellungnahmen, einschließlich Berichte, (allesamt Wissenserklärungen) des Auftragnehmers, seiner Mitarbeiter, sonstiger Erfüllungsgehilfen oder Substitute („berufliche Äußerungen“) sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich erfolgen. Berufliche Äußerungen in elektronischen Dateiformaten, welche per Fax oder E-Mail oder unter Verwendung ähnlicher Formen der elektronischen Kommunikation (speicher- und wiedergabefähig und nicht mündlich dh zB SMS aber nicht Telefon) erfolgen, übermittelt oder bestätigt werden, gelten als schriftlich; dies gilt ausschließlich für berufliche Äußerungen. Das Risiko der Erteilung der beruflichen Äußerungen durch dazu Nichtbefugte und das Risiko der Übersendung dieser trägt der Auftraggeber.

(3) (Kommunikation an den Auftraggeber) Der Auftraggeber stimmt hiermit zu, dass der Auftragnehmer elektronische Kommunikation mit dem Auftraggeber (zB via E-Mail) in unverschlüsselter Form vornimmt. Der Auftraggeber erklärt, über die mit der Verwendung elektronischer Kommunikation verbundenen Risiken (insbesondere Zugang, Geheimhaltung, Veränderung von Nachrichten im Zuge der Übermittlung) informiert zu sein. Der Auftragnehmer, seine Mitarbeiter, sonstigen Erfüllungsgehilfen oder Substitute haften nicht für Schäden, die durch die Verwendung elektronischer Kommunikationsmittel verursacht werden.

(4) (Kommunikation an den Auftragnehmer) Der Empfang und die Weiterleitung von Informationen an den Auftragnehmer und seine Mitarbeiter sind bei Verwendung von Telefon – insbesondere in Verbindung mit automatischen Anrufbeantwortungssystemen, Fax, E-Mail und anderen Formen der elektronischen Kommunikation – nicht immer sichergestellt. Aufträge und wichtige Informationen gelten daher dem Auftragnehmer nur dann als zugegangen, wenn sie auch physisch (nicht (fern-)mündlich oder elektronisch) zugegangen sind, es sei denn, es wird im Einzelfall der Empfang ausdrücklich bestätigt. Automatische Übermittlungs- und Lesebestätigungen gelten nicht als solche ausdrücklichen Empfangsbestätigungen. Dies gilt insbesondere für die Übermittlung von Bescheiden und anderen Informationen über Fristen. Kritische und wichtige Mitteilungen müssen daher per Post oder Kurier an den Auftragnehmer gesandt werden. Die Übergabe von Schriftstücken an Mitarbeiter außerhalb der Kanzlei gilt nicht als Übergabe.

(5) (Allgemein) Schriftlich meint insoweit in Punkt 4 (2) nicht anderes bestimmt, Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit). Eine fortgeschrittene elektronische Signatur (Art. 26 eIDAS-VO, (EU) Nr. 910/2014) erfüllt das Erfordernis der Schriftlichkeit iSd § 886 ABGB (Unterschriftlichkeit), soweit dies innerhalb der Parteiendisposition liegt.

(6) (Werbliche Information) Der Auftragnehmer wird dem Auftraggeber wiederkehrend allgemeine steuerrechtliche und allgemeine wirtschaftsrechtliche Informationen elektronisch (zB per E-Mail) übermitteln. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass er das Recht hat, der Zusendung von Direktwerbung jederzeit zu widersprechen.

5. Schutz des geistigen Eigentums des Auftragnehmers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die im Rahmen des Auftrages vom Auftragnehmer erstellten Berichte, Gutachten, Organisationspläne, Entwürfe, Zeichnungen, Berechnungen und dergleichen nur für Auftragszwecke (z.B. gemäß § 44 Abs 3 EStG 1988) verwendet werden. Im Übrigen bedarf die Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an einen Dritten zur Nutzung der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers.
(2) Die Verwendung schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers zu Werbezwecken ist unzulässig; ein Verstoß berechtigt den Auftragnehmer zur fristlosen Kündigung aller noch nicht durchgeführten Aufträge des Auftraggebers.

(3) Dem Auftragnehmer verbleibt an seinen Leistungen das Urheberrecht. Die Einräumung von Werknutzungsbewilligungen bleibt der schriftlichen Zustimmung des Auftragnehmers vorbehalten.

6. Mängelbeseitigung

(1) Der Auftragnehmer ist berechtigt und verpflichtet, nachträglich hervorkommende Unrichtigkeiten und Mängel in seiner schriftlichen als auch mündlichen beruflichen Äußerung zu beseitigen, und verpflichtet, den Auftraggeber hiervon unverzüglich zu verständigen. Er ist berechtigt, auch über die ursprüngliche berufliche Äußerung informierte Dritte von der Änderung zu verständigen.

(2) Der Auftraggeber hat Anspruch auf die kostenlose Beseitigung von Unrichtigkeiten, sofern diese durch den Auftragnehmer zu vertreten sind; dieser Anspruch erlischt sechs Monate nach erbrachter Leistung des Auftragnehmers bzw. – falls eine schriftliche berufliche Äußerung nicht abgegeben wird – sechs Monate nach Beendigung der beanstandeten Tätigkeit des Auftragnehmers.

(3) Der Auftraggeber hat bei Fehlschlägen der Nachbesserung etwaiger Mängel Anspruch auf Minderung. Soweit darüber hinaus Schadenersatzansprüche bestehen, gilt Punkt 7.

7. Haftung

(1) Sämtliche Haftungsregelungen gelten für alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis, gleich aus welchem Rechtsgrund. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB wird ausgeschlossen.

(2) Im Falle grober Fahrlässigkeit beträgt die Ersatzpflicht des Auftragnehmers höchstens das zehnfache der Mindestversicherungssumme der Berufshaftpflichtversicherung gemäß § 11 Wirtschaftstreuhandberufsgesetz 2017 (WTBG 2017) in der jeweils geltenden Fassung.

(3) Die Beschränkung der Haftung gemäß Punkt 7 (2) bezieht sich auf den einzelnen Schadensfall. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als eine einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Ein einheitlicher Schaden bleibt ein einzelner Schadensfall, auch wenn er auf mehreren Pflichtverletzungen beruht. Weiters ist, außer bei vorsätzlicher Schädigung, eine Haftung des Auftragnehmers für entgangenen Gewinn sowie Begleit-, Folge-, Neben- oder ähnliche Schäden, ausgeschlossen.

(4) Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, spätestens aber innerhalb von drei Jahren ab Eintritt des (Primär)Schadens nach dem anspruchsbegründenden Ereignis gerichtlich geltend gemacht werden, sofern nicht in gesetzlichen Vorschriften zwingend andere Verjährungsfristen festgesetzt sind.

(5) Im Falle der (tatbestandsmäßigen) Anwendbarkeit des § 275 UGB gelten dessen Haftungsnormen auch dann, wenn an der Durchführung des Auftrages mehrere Personen beteiligt gewesen oder mehrere zum Ersatz verpflichtende Handlungen begangen worden sind und ohne Rücksicht darauf, ob andere Beteiligte vorsätzlich gehandelt haben.

(6) In Fällen, in denen ein förmlicher Bestätigungsvermerk erteilt wird, beginnt die Verjährungsfrist spätestens mit Erteilung des Bestätigungsvermerkes zu laufen.

(7) Wird die Tätigkeit unter Einschaltung eines Dritten, z.B. eines Daten verarbeitenden Unternehmens, durchgeführt, so gelten mit Benachrichtigung des Auftraggebers darüber nach Gesetz oder Vertrag be- oder entstehende Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche gegen den Dritten als an den Auftraggeber abgetreten. Der Auftragnehmer haftet, unbeschadet Punkt 4. (3), diesfalls nur für Verschulden bei der Auswahl des Dritten.

(8) Eine Haftung des Auftragnehmers Dritten gegenüber ist in jedem Fall ausgeschlossen. Geraten Dritte mit der Arbeit des Auftragnehmers wegen des Auftraggebers in welcher Form auch immer in Kontakt hat der Auftraggeber diese über diesen Umstand ausdrücklich aufzuklären. Soweit

ein solcher Haftungsausschluss gesetzlich nicht zulässig ist oder eine Haftung gegenüber Dritten vom Auftragnehmer ausnahmsweise übernommen wurde, gelten subsidiär diese Haftungsbeschränkungen jedenfalls auch gegenüber Dritten. Dritte können jedenfalls keine Ansprüche stellen, die über einen allfälligen Anspruch des Auftraggebers hinausgehen. Die Haftungshöchstsumme gilt nur insgesamt einmal für alle Geschädigten, einschließlich der Ersatzansprüche des Auftraggebers selbst, auch wenn mehrere Personen (der Auftraggeber und ein Dritter oder auch mehrere Dritte) geschädigt worden sind; Geschädigte werden nach ihrem Zuvorkommen befriedigt. Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer und dessen Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter im Zusammenhang mit der Weitergabe schriftlicher als auch mündlicher beruflicher Äußerungen des Auftragnehmers an diese Dritte schad- und klaglos halten.

(9) Punkt 7 gilt auch für allfällige Haftungsansprüche des Auftraggebers im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis gegenüber Dritten (Erfüllungs- und Besorgungsgehilfen des Auftragnehmers) und den Substituten des Auftragnehmers.

8. Verschwiegenheitspflicht, Datenschutz

(1) Der Auftragnehmer ist gemäß § 80 WTBG 2017 verpflichtet, über alle Angelegenheiten, die ihm im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit für den Auftraggeber bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet oder gesetzliche Äußerungspflichten entgegen stehen.

(2) Soweit es zur Verfolgung von Ansprüchen des Auftragnehmers (insbesondere Ansprüche auf Honorar) oder zur Abwehr von Ansprüchen gegen den Auftragnehmer (insbesondere Schadenersatzansprüche des Auftraggebers oder Dritter gegen den Auftragnehmer) notwendig ist, ist der Auftragnehmer von seiner beruflichen Verschwiegenheitspflicht entbunden.

(3) Der Auftragnehmer darf Berichte, Gutachten und sonstige schriftliche berufliche Äußerungen über die Ergebnisse seiner Tätigkeit Dritten nur mit Einwilligung des Auftraggebers aushändigen, es sei denn, dass eine gesetzliche Verpflichtung hierzu besteht.

(4) Der Auftragnehmer ist datenschutzrechtlich Verantwortlicher im Sinne der Datenschutz-Grundverordnung („DSGVO“) hinsichtlich aller im Rahmen des Auftrages verarbeiteter personenbezogenen Daten. Der Auftragnehmer ist daher befugt, ihm anvertraute personenbezogene Daten im Rahmen der Grenzen des Auftrages zu verarbeiten. Dem Auftragnehmer überlassene Materialien (Papier und Datenträger) werden grundsätzlich nach Beendigung der diesbezüglichen Leistungserbringung dem Auftraggeber oder an vom Auftraggeber namhaft gemachte Dritte übergeben oder wenn dies gesondert vereinbart ist vom Auftragnehmer verwahrt oder vernichtet. Der Auftragnehmer ist berechtigt Kopien davon aufzubewahren soweit er diese zur ordnungsgemäßen Dokumentation seiner Leistungen benötigt oder es rechtlich geboten oder berufsüblich ist.

(5) Sofern der Auftragnehmer den Auftraggeber dabei unterstützt, die den Auftraggeber als datenschutzrechtlich Verantwortlichen treffenden Pflichten gegenüber Betroffenen zu erfüllen, so ist der Auftragnehmer berechtigt, den entstandenen tatsächlichen Aufwand an den Auftraggeber zu verrechnen. Gleiches gilt, für den Aufwand der für Auskünfte im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis anfällt, die nach Entbindung von der Verschwiegenheitspflicht durch den Auftraggeber gegenüber Dritten diesen Dritten erteilt werden.

9. Rücktritt und Kündigung („Beendigung“)

(1) Die Erklärung der Beendigung eines Auftrags hat schriftlich zu erfolgen (siehe auch Punkt. 4 (4) und (5)). Das Erlöschen einer bestehenden Vollmacht bewirkt keine Beendigung des Auftrags.

(2) Soweit nicht etwas anderes schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist, können die Vertragspartner den Vertrag jederzeit mit sofortiger Wirkung beendigen. Der Honoraranspruch bestimmt sich nach Punkt 11.

(3) Ein Dauerauftrag (befristeter oder unbefristeter Auftrag über, wenn auch nicht ausschließlich, die Erbringung wiederholter Einzelleistungen, auch mit Pauschalvergütung) kann allerdings, soweit nichts anderes schriftlich vereinbart ist, ohne Vorliegen eines wichtigen Grundes nur unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten („Beendigungsfrist“) zum Ende eines Kalendermonats beendet werden.

(4) Nach Erklärung der Beendigung eines Dauerauftrags – sind, soweit im Folgenden nicht abweichend bestimmt, nur jene einzelnen Werke vom Auftragnehmer noch fertigzustellen (verbleibender Auftragsstand), deren vollständige Ausführung innerhalb der Beendigungsfrist (grundsätzlich) möglich ist, soweit diese innerhalb eines Monats nach Beginn des Laufs der Beendigungsfrist dem Auftraggeber schriftlich im Sinne des Punktes 4 (2) bekannt gegeben werden. Der verbleibende Auftragsstand ist innerhalb der Beendigungsfrist fertig zu stellen, sofern sämtliche erforderlichen Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden und soweit nicht ein wichtiger Grund vorliegt, der dies hindert.

(5) Wären bei einem Dauerauftrag mehr als 2 gleichartige, üblicherweise nur einmal jährlich zu erstellende Werke (z.B. Jahresabschlüsse, Steuererklärungen etc.) fertig zu stellen, so zählen die über 2 hinaus gehenden Werke nur bei ausdrücklichem Einverständnis des Auftraggebers zum verbleibenden Auftragsstand. Auf diesen Umstand ist der Auftraggeber in der Bekanntgabe gemäß Punkt 9 (4) gegebenenfalls ausdrücklich hinzuweisen.

10. Beendigung bei Annahmeverzug und unterlassener Mitwirkung des Auftraggebers und rechtlichen Ausführungshindernissen

(1) Kommt der Auftraggeber mit der Annahme der vom Auftragnehmer angebotenen Leistung in Verzug oder unterlässt der Auftraggeber eine ihm nach Punkt 2. oder sonst wie obliegende Mitwirkung, so ist der Auftragnehmer zur fristlosen Beendigung des Vertrages berechtigt. Gleiches gilt, wenn der Auftraggeber eine (auch teilweise) Durchführung des Auftrages verlangt, die, nach begründetem Dafürhalten des Auftragnehmers, nicht der Rechtslage oder berufsüblichen Grundsätzen entspricht. Seine Honoraransprüche bestimmen sich nach Punkt 11. Annahmeverzug sowie unterlassene Mitwirkung seitens des Auftraggebers begründen auch dann den Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der ihm hierdurch entstandenen Mehraufwendungen sowie des verursachten Schadens, wenn der Auftragnehmer von seinem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(2) Bei Verträgen über die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ist eine fristlose Beendigung durch den Auftragnehmer gemäß Punkt 10 (1) zulässig, wenn der Auftraggeber seiner Mitwirkungspflicht gemäß Punkt 2. (1) zweimal nachweislich nicht nachkommt.

11. Honoraranspruch

(1) Unterbleibt die Ausführung des Auftrages (z.B. wegen Rücktritt oder Kündigung), so gebührt dem Auftragnehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt (Honorar), wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, deren Ursache auf Seiten des Auftraggebers liegen, ein bloßes Mitverschulden des Auftragnehmers bleibt diesbezüglich außer Ansatz, daran gehindert worden ist; der Auftragnehmer braucht sich in diesem Fall nicht anrechnen zu lassen, was er durch anderweitige Verwendung seiner und seiner Mitarbeiter Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben unterlässt.

(2) Bei Beendigung eines Dauerauftrags gebührt das vereinbarte Entgelt für den verbleibenden Auftragsstand, sofern er fertiggestellt wird oder dies aus Gründen, die dem Auftraggeber zuzurechnen sind, unterbleibt (auf Punkt 11. (1) wird verwiesen). Vereinbarte Pauschalhonorare sind gegebenenfalls zu aliquotieren.

(3) Unterbleibt eine zur Ausführung des Werkes erforderliche Mitwirkung des Auftraggebers, so ist der Auftragnehmer auch berechtigt, ihm zur Nachholung eine angemessene Frist zu setzen mit der Erklärung, dass nach fruchtlosem Verstreichen der Frist der Vertrag als aufgehoben gelte, im Übrigen gelten die Folgen des Punkt 11. (1).

(4) Bei Nichteinhaltung der Beendigungsfrist gemäß Punkt 9. (3) durch den Auftraggeber, sowie bei Vertragsauflösung gemäß Punkt 10. (2) durch den Auftragnehmer behält der Auftragnehmer den vollen Honoraranspruch für drei Monate.

12. Honorar

(1) Sofern nicht ausdrücklich Unentgeltlichkeit vereinbart ist, wird jedenfalls gemäß § 1004 und § 1152 ABGB eine angemessene Entlohnung geschuldet. Höhe und Art des Honoraranspruchs des Auftragnehmers ergeben sich aus der zwischen ihm und seinem Auftraggeber getroffenen Vereinbarung. Sofern nicht nachweislich eine andere Vereinbarung getroffen wurde sind Zahlungen des Auftraggebers immer auf die älteste Schuld anzurechnen.

(2) Die kleinste verrechenbare Leistungseinheit beträgt eine Viertelstunde.

(3) Auch die Wegzeit wird im notwendigen Umfang verrechnet.

(4) Das Aktenstudium in der eigenen Kanzlei, das nach Art und Umfang zur Vorbereitung des Auftragnehmers notwendig ist, kann gesondert verrechnet werden.

(5) Erweist sich durch nachträglich hervorgekommene besondere Umstände oder auf Grund besonderer Inanspruchnahme durch den Auftraggeber ein bereits vereinbartes Entgelt als unzureichend, so hat der Auftragnehmer den Auftraggeber darauf hinzuweisen und sind Nachverhandlungen zur Vereinbarung eines angemessenen Entgelts zu führen (auch bei unzureichenden Pauschalhonoraren).

(6) Der Auftragnehmer verrechnet die Nebenkosten und die Umsatzsteuer zusätzlich. Beispielhaft aber nicht abschließend im Folgenden (7) bis (9):

(7) Zu den verrechenbaren Nebenkosten zählen auch belegte oder pauschalierte Barauslagen, Reisespesen (bei Bahnfahrten 1. Klasse), Diäten, Kilometergeld, Kopierkosten und ähnliche Nebenkosten.

(8) Bei besonderen Haftpflichtversicherungserfordernissen zählen die betreffenden Versicherungsprämien (inkl. Versicherungssteuer) zu den Nebenkosten.

(9) Weiters sind als Nebenkosten auch Personal- und Sachaufwendungen für die Erstellung von Berichten, Gutachten uä. anzusehen.

(10) Für die Ausführung eines Auftrages, dessen gemeinschaftliche Erledigung mehreren Auftragnehmern übertragen worden ist, wird von jedem das seiner Tätigkeit entsprechende Entgelt verrechnet.

(11) Entgelte und Entgeltvorschüsse sind mangels anderer Vereinbarungen sofort nach deren schriftlicher Geltendmachung fällig. Für Entgeltzahlungen, die später als 14 Tage nach Fälligkeit geleistet werden, können Verzugszinsen verrechnet werden. Bei beiderseitigen Unternehmergeschäften gelten Verzugszinsen in der in § 456 1. und 2. Satz UGB festgelegten Höhe.

(12) Die Verjährung richtet sich nach § 1486 ABGB und beginnt mit Ende der Leistung bzw. mit späterer, in angemessener Frist erfolgter Rechnungslegung zu laufen.

(13) Gegen Rechnungen kann innerhalb von 4 Wochen ab Rechnungsdatum schriftlich beim Auftragnehmer Einspruch erhoben werden. Andernfalls gilt die Rechnung als anerkannt. Die Aufnahme einer Rechnung in die Bücher gilt jedenfalls als Anerkenntnis.

(14) Auf die Anwendung des § 934 ABGB im Sinne des § 351 UGB, das ist die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte für Geschäfte unter Unternehmern, wird verzichtet.

(15) Falls bei Aufträgen betreffend die Führung der Bücher, die Vornahme der Personalsachbearbeitung oder Abgabenverrechnung ein Pauschalhonorar vereinbart ist, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarung die Vertretungstätigkeit im Zusammenhang mit abgaben- und beitragsrechtlichen Prüfungen aller Art einschließlich der Abschluss von Vergleichen über Abgabenbemessungs- oder Beitragsgrundlagen, Berichterstattung, Rechtsmittelerhebung uä gesondert zu honorieren. Sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist, gilt das Honorar als jeweils für ein Auftragsjahr vereinbart.

(16) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen im Zusammenhang mit den im Punkt 12. (15) genannten Tätigkeiten, insbesondere Feststellungen über das prinzipielle Vorliegen einer Pflichtversicherung, erfolgt nur aufgrund eines besonderen Auftrages.

(17) Der Auftragnehmer kann entsprechende Vorschüsse verlangen und seine (fortgesetzte) Tätigkeit von der Zahlung dieser Vorschüsse abhängig machen. Bei Daueraufträgen darf die Erbringung weiterer Leistungen bis zur Bezahlung früherer Leistungen (sowie allfälliger Vorschüsse gemäß Satz 1) verweigert werden. Bei Erbringung von Teilleistungen und offener Teilhonorierung gilt dies sinngemäß.

(18) Eine Beanstandung der Arbeiten des Auftragnehmers berechtigt, außer bei offenkundigen wesentlichen Mängeln, nicht zur auch nur teilweisen Zurückhaltung der ihm nach Punkt 12. zustehenden Honorare, sonstigen Entgelte, Kostenersätze und Vorschüsse (Vergütungen).

(19) Eine Aufrechnung gegen Forderungen des Auftragnehmers auf Vergütungen nach Punkt 12. ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

13. Sonstiges

(1) Im Zusammenhang mit Punkt 12. (17) wird auf das gesetzliche Zurückbehaltungsrecht (§ 471 ABGB, § 369 UGB) verwiesen; wird das Zurückbehaltungsrecht zu Unrecht ausgeübt, haftet der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß Punkt 7. aber in Abweichung dazu nur bis zur Höhe seiner noch offenen Forderung.

(2) Der Auftraggeber hat keinen Anspruch auf Ausfolgung von im Zuge der Auftragserfüllung vom Auftragnehmer erstellten Arbeitspapieren und ähnlichen Unterlagen. Im Falle der Auftragserfüllung unter Einsatz elektronischer Buchhaltungssysteme ist der Auftragnehmer berechtigt, nach Übergabe sämtlicher vom Auftragnehmer auftragsbezogen damit erstellter Daten, für die den Auftraggeber eine Aufbewahrungspflicht trifft, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format an den Auftraggeber bzw. an den nachfolgenden Wirtschaftstreuhänder, die Daten zu löschen. Für die Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12 gilt sinngemäß). Ist eine Übergabe dieser Daten in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesbaren Format aus besonderen Gründen unmöglich oder untunlich, können diese ersatzweise im Vollausdruck übergeben werden. Eine Honorierung steht diesfalls dafür nicht zu.

(3) Der Auftragnehmer hat auf Verlangen und Kosten des Auftraggebers alle Unterlagen herauszugeben, die er aus Anlass seiner Tätigkeit von diesem erhalten hat. Dies gilt jedoch nicht für den Schriftwechsel zwischen dem Auftragnehmer und seinem Auftraggeber und für die Schriftstücke, die der Auftraggeber in Urschrift besitzt und für Schriftstücke, die einer Aufbewahrungspflicht nach den für den Auftragnehmer geltenden rechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung von Geldwäsche unterliegen. Der Auftragnehmer kann von Unterlagen, die er an den Auftraggeber zurückgibt, Abschriften oder Fotokopien anfertigen. Sind diese Unterlagen bereits einmal an den Auftraggeber übermittelt worden so hat der Auftragnehmer Anspruch auf ein angemessenes Honorar (Punkt 12. gilt sinngemäß).

(4) Der Auftraggeber hat die dem Auftragsnehmer übergebenen Unterlagen nach Abschluss der Arbeiten binnen 3 Monaten abzuholen. Bei Nichtabholung übergebener Unterlagen kann der Auftragnehmer nach zweimaliger nachweislicher Aufforderung an den Auftraggeber, übergebene Unterlagen abzuholen, diese auf dessen Kosten zurückstellen und/oder ein angemessenes Honorar in Rechnung stellen (Punkt 12. gilt sinngemäß). Die weitere Aufbewahrung kann auch auf Kosten des Auftraggebers durch Dritte erfolgen. Der Auftragnehmer haftet im Weiteren nicht für Folgen aus Beschädigung, Verlust oder Vernichtung der Unterlagen.

(5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, fällige Honorarforderungen mit etwaigen Depotguthaben, Verrechnungsgeldern, Treuhandgeldern oder anderen in seiner Gewahrsame befindlichen liquiden Mitteln auch bei ausdrücklicher Inverwahrungnahme zu kompensieren, sofern der Auftraggeber mit einem Gegenanspruch des Auftragnehmers rechnen musste.

(6) Zur Sicherung einer bestehenden oder künftigen Honorarforderung ist der Auftragnehmer berechtigt, ein finanzamtliches Guthaben oder ein anderes Abgaben- oder Beitragsguthaben des Auftraggebers auf ein Anderkonto zu transferieren. Diesfalls ist der Auftraggeber vom erfolgten Transfer zu verständigen. Danach kann der sichergestellte Betrag entweder im Einvernehmen mit dem Auftraggeber oder bei Vollstreckbarkeit der Honorarforderung eingezogen werden.

14. Anzuwendendes Recht, Erfüllungsort, Gerichtsstand

(1) Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt ausschließlich österreichisches Recht unter Ausschluss des nationalen Verweisungsrechts.

(2) Erfüllungsort ist der Ort der beruflichen Niederlassung des Auftragnehmers.

(3) Gerichtsstand ist – mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung – das sachlich zuständige Gericht des Erfüllungsortes.

II. TEIL

15. Ergänzende Bestimmungen für Verbrauchergeschäfte

(1) Für Verträge zwischen Wirtschaftstreuhändern und Verbrauchern gelten die zwingenden Bestimmungen des Konsumentenschutzgesetzes.

(2) Der Auftragnehmer haftet nur für vorsätzliche und grob fahrlässig verschuldete Verletzung der übernommenen Verpflichtungen.

(3) Anstelle der im Punkt 7 Abs 2 normierten Begrenzung ist auch im Falle grober Fahrlässigkeit die Ersatzpflicht des Auftragnehmers nicht begrenzt.

(4) Punkt 6 Abs 2 (Frist für Mängelbeseitigungsanspruch) und Punkt 7 Abs 4 (Geltendmachung der Schadenersatzansprüche innerhalb einer bestimmten Frist) gilt nicht.

(5) Rücktrittsrecht gemäß § 3 KSchG:

Hat der Verbraucher seine Vertragserklärung nicht in den vom Auftragnehmer dauernd benützten Kanzleiräumen abgegeben, so kann er von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten. Dieser Rücktritt kann bis zum Zustandekommen des Vertrages oder danach binnen einer Woche erklärt werden; die Frist beginnt mit der Ausfolgung einer Urkunde, die zumindest den Namen und die Anschrift des Auftragnehmers sowie eine Belehrung über das Rücktrittsrecht enthält, an den Verbraucher, frühestens jedoch mit dem Zustandekommen des Vertrages zu laufen. Das Rücktrittsrecht steht dem Verbraucher nicht zu,

1. wenn er selbst die geschäftliche Verbindung mit dem Auftragnehmer oder dessen Beauftragten zwecks Schließung dieses Vertrages angebahnt hat,

2. wenn dem Zustandekommen des Vertrages keine Besprechungen zwischen den Beteiligten oder ihren Beauftragten vorangegangen sind oder

3. bei Verträgen, bei denen die beiderseitigen Leistungen sofort zu erbringen sind, wenn sie üblicherweise von Auftragnehmern außerhalb ihrer Kanzleiräume geschlossen werden und das vereinbarte Entgelt € 15 nicht übersteigt.

Der Rücktritt bedarf zu seiner Rechtswirksamkeit der Schriftform. Es genügt, wenn der Verbraucher ein Schriftstück, das seine Vertragserklärung oder die des Auftragnehmers enthält, dem Auftragnehmer mit einem Vermerk zurückstellt, der erkennen lässt, dass der Verbraucher das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt. Es genügt, wenn die Erklärung innerhalb einer Woche abgesendet wird.

Tritt der Verbraucher gemäß § 3 KSchG vom Vertrag zurück, so hat Zug um Zug

1. der Auftragnehmer alle empfangenen Leistungen samt gesetzlichen Zinsen vom Empfangstag an zurückzuerstatten und den vom Verbraucher auf die Sache gemachten notwendigen und nützlichen Aufwand zu ersetzen,

2. der Verbraucher dem Auftragnehmer den Wert der Leistungen zu vergüten, soweit sie ihm zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen.

Gemäß § 4 Abs 3 KSchG bleiben Schadenersatzansprüche unberührt.

(6) Kostenvoranschläge gemäß § 5 KSchG:

Für die Erstellung eines Kostenvoranschlages im Sinn des § 1170a ABGB durch den Auftragnehmer hat der Verbraucher ein Entgelt nur dann zu zahlen, wenn er vorher auf diese Zahlungspflicht hingewiesen worden ist.

Wird dem Vertrag ein Kostenvoranschlag des Auftragnehmers zugrunde gelegt, so gilt dessen Richtigkeit als gewährleistet, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich erklärt ist.

(7) Mängelbeseitigung: Punkt 6 wird ergänzt:

Ist der Auftragnehmer nach § 932 ABGB verpflichtet, seine Leistungen zu verbessern oder Fehlendes nachzutragen, so hat er diese Pflicht zu erfüllen, an dem Ort, an dem die Sache übergeben worden ist. Ist es für den Verbraucher tunlich, die Werke und Unterlagen vom Auftragnehmer gesendet zu erhalten, so kann dieser diese Übersendung auf seine Gefahr und Kosten vornehmen.

(8) Gerichtsstand: Anstelle Punkt 14. (3) gilt:

Hat der Verbraucher im Inland seinen Wohnsitz oder seinen gewöhnlichen Aufenthalt oder ist er im Inland beschäftigt, so kann für eine Klage gegen ihn nach den §§ 88, 89, 93 Abs 2 und 104 Abs1 JN nur die Zuständigkeit eines Gerichtes begründet werden, in dessen Sprengel der Wohnsitz, der gewöhnliche Aufenthalt oder der Ort der Beschäftigung liegt.

(9) Verträge über wiederkehrende Leistungen:

(a) Verträge, durch die sich der Auftragnehmer zu Werkleistungen und der Verbraucher zu wiederholten Geldzahlungen verpflichten und die für eine unbestimmte oder eine ein Jahr übersteigende Zeit geschlossen worden sind, kann der Verbraucher unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf jeweils eines halben Jahres kündigen.

(b) Ist die Gesamtheit der Leistungen eine nach ihrer Art unteilbare Leistung, deren Umfang und Preis schon bei der Vertragsschließung bestimmt sind, so kann der erste Kündigungstermin bis zum Ablauf des zweiten Jahres hinausgeschoben werden. In solchen Verträgen kann die Kündigungsfrist auf höchstens sechs Monate verlängert werden.

(c) Erfordert die Erfüllung eines bestimmten, in lit. a) genannten Vertrages erhebliche Aufwendungen des Auftragnehmers und hat er dies dem Verbraucher spätestens bei der Vertragsschließung bekannt gegeben, so können den Umständen angemessene, von den in lit. a) und b) genannten abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen vereinbart werden.

(d) Eine Kündigung des Verbrauchers, die nicht fristgerecht ausgesprochen worden ist, wird zum nächsten nach Ablauf der Kündigungsfrist liegenden Kündigungstermin wirksam.