
Jahresabschluss 31.12.2024

FN 293512k

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

FIRMA

ARE Austrian Real Estate GmbH
Trabrennstraße 2b
1020 Wien

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Einordnung groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
Gesellschaft mit beschränkter Haftung

UNTERZEICHNET VON

DI Gerald Beck, geb. 29.03.1966
am 28.08.2025

Mag. Dr. Christine Dornaus, geb. 02.07.1963
am 28.08.2025


.....

.....

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

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



JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2024

Wien, 10. März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | ANWENDUNG DER UNTERNEHMENSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN | 6 |
| 2. | BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN | 7 |
| 2.1 | Allgemeine Angaben..... | 7 |
| 2.2 | Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail | 7 |
| 2.3 | Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien..... | 8 |
| 3. | ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ | 10 |
| 3.1 | Anlagevermögen | 10 |
| 3.2 | Forderungen und sonstige Vermögenswerte..... | 10 |
| 3.3 | Aktive latente Steuern..... | 10 |
| 3.4 | Eigenkapital | 10 |
| 3.5 | Stammkapital | 11 |
| 3.6 | Kapitalrücklagen | 11 |
| 3.7 | Bilanzgewinn | 11 |
| 3.8 | Investitionszuschüsse | 11 |
| 3.9 | Rückstellungen für Abfertigungen..... | 11 |
| 3.10 | Sonstige Rückstellungen | 11 |
| 3.11 | Verbindlichkeiten..... | 11 |
| 3.12 | Rechnungsabgrenzungsposten | 11 |
| 3.13 | Eventualvermögen und -verbindlichkeiten | 11 |
| 4. | ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG..... | 12 |
| 4.1 | Umsatzerlöse | 12 |
| 4.2 | Veränderungen des Bestands an in Bau befindlichen Immobilien des Umlaufvermögens sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen..... | 12 |
| 4.3 | Sonstige betriebliche Erträge..... | 12 |
| 4.4 | Aufwendungen für bezogene Leistungen..... | 12 |
| 4.5 | Personalaufwand | 12 |
| 4.6 | Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 12 |
| 4.7 | Sonstige betriebliche Aufwendungen | 13 |
| 4.8 | Steuern vom Einkommen | 13 |
| 5. | ERGÄNZENDE ANGABEN..... | 14 |
| 5.1 | Aufwendungen für den Abschlussprüfer | 14 |
| 6. | ANGABEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN | 14 |
| 7. | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG | 15 |

Genderhinweis: Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit Gendersternchen (z.B. Kund*innen) bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.

Rundungshinweis: Rundungsdifferenzen und/oder Differenzen in Zwischensummen durch Darstellung (MEUR, TEUR) möglich.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA

| | 31.12.2024 EUR | 31.12.2023 TEUR |
|---|-------------------------|--------------------|
| A. Anlagevermögen | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände: | | |
| 1. Rechte | 31.600,91 | 32 |
| | 31.600,91 | 32 |
| II. Sachanlagen: | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund | 2.102.245.089,15 | 2.006.842 |
| <i>davon Grundwert</i> | <i>771.408.842,37</i> | <i>767.671</i> |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 114.271,65 | 99 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau | 102.677.575,85 | 152.138 |
| | 2.205.036.936,65 | 2.159.079 |
| III. Finanzanlagen: | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 548.934.719,58 | 503.337 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 30.395.621,62 | 21.186 |
| 3. Beteiligungen | 33.031,27 | 33 |
| | 579.363.372,47 | 524.556 |
| | 2.784.431.910,03 | 2.683.666 |
| B. Umlaufvermögen | | |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände: | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 4.907.821,49 | 9.117 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>0,00</i> | <i>0</i> |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 164.886.382,62 | 116.573 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>120.260.000,00</i> | <i>0</i> |
| 3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände | 843.261,75 | 239 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>0,00</i> | <i>0</i> |
| | 170.637.465,86 | 125.929 |
| II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 4.518.465,79 | 12.398 |
| | 175.155.931,65 | 138.327 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | 194.443,75 | 209 |
| D. Aktive latente Steuern | 14.765.705,86 | 12.971 |
| Bilanzsumme | 2.974.547.991,29 | 2.835.174 |

PASSIVA

| | 31.12.2024 EUR | 31.12.2023 TEUR |
|--|-------------------------|--------------------|
| A. Eigenkapital | | |
| I. Gezeichnetes, eingefordertes und eingezahltes Stammkapital | 50.000.000,00 | 50.000 |
| II. Kapitalrücklagen | | |
| Nicht gebundene Kapitalrücklagen | 1.193.513.552,70 | 1.152.254 |
| | 1.193.513.552,70 | 1.152.254 |
| III. Gewinnrücklagen: | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 5.000.000,00 | 5.000 |
| 2. Andere Rücklagen (freie Rücklagen) | 18.021.171,48 | 18.021 |
| | 23.021.171,48 | 23.021 |
| IV. Bilanzgewinn | 185.762.392,47 | 137.645 |
| <i>davon Gewinnvortrag</i> | <i>135.875.489,74</i> | <i>85.184</i> |
| | 1.452.297.116,65 | 1.362.920 |
| B. Investitionszuschüsse | 68.021.468,40 | 47.599 |
| C. Rückstellungen | | |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen | 222.202,00 | 207 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 42.990.216,11 | 38.786 |
| | 43.212.418,11 | 38.993 |
| D. Verbindlichkeiten: | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 376.034.500,00 | 350.000 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i> | <i>26.034.500,00</i> | <i>0</i> |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>350.000.000,00</i> | <i>350.000</i> |
| 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen | 2.385.833,17 | 3.402 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i> | <i>2.385.833,17</i> | <i>3.402</i> |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>0,00</i> | <i>0</i> |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 3.521.693,95 | 5.388 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i> | <i>2.974.088,22</i> | <i>4.996</i> |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>547.605,73</i> | <i>392</i> |
| 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 1.019.056.927,01 | 1.018.061 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i> | <i>19.056.927,01</i> | <i>18.061</i> |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>1.000.000.000,00</i> | <i>1.000.000</i> |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 5.453.251,17 | 5.068 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i> | <i>2.096.856,49</i> | <i>1.974</i> |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>3.356.394,68</i> | <i>3.094</i> |
| <i>davon aus Steuern</i> | <i>45.167,50</i> | <i>112</i> |
| <i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i> | <i>73.781,87</i> | <i>69</i> |
| | 1.406.452.205,30 | 1.381.920 |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr</i> | <i>52.548.204,89</i> | <i>28.434</i> |
| <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i> | <i>1.353.904.000,41</i> | <i>1.353.486</i> |
| E. Rechnungsabgrenzungsposten | 4.564.782,83 | 3.741 |
| Bilanzsumme | 2.974.547.991,29 | 2.835.174 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|---|------------------------|-----------------|
| 1. Umsatzerlöse | 276.899.026,95 | 256.832 |
| 2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen | 0,00 | -8 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge: | | |
| a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen | 1.923.346,54 | 920 |
| b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 866.872,69 | 1.101 |
| c) Übrige | 2.719.824,58 | 2.624 |
| | 5.510.043,81 | 4.645 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Leistungen | -123.412.019,80 | -104.567 |
| 5. Personalaufwand: | | |
| a) Gehälter | -3.020.670,07 | -2.399 |
| b) Soziale Aufwendungen | -797.123,69 | -614 |
| <i>davon für Altersversorgung</i> | -18.258,56 | -13 |
| <i>davon für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen</i> | -45.270,03 | -34 |
| <i>davon für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i> | -693.788,80 | -542 |
| | -3.817.793,76 | -3.013 |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | -47.154.551,03 | -44.309 |
| <i>davon außerplanmäßige Abschreibungen</i> | -71.604,26 | -88 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen: | | |
| a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 14 fallen | -18.377,73 | -2 |
| b) Übrige | -11.759.611,32 | -9.504 |
| | -11.777.989,05 | -9.506 |
| 8. Zwischensumme aus Z 1 bis Z 7 (Betriebsergebnis) | 96.246.717,12 | 100.074 |
| 9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 2.873.705,88 | 1.574 |
| <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> | 2.873.705,88 | 1.574 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 6.018.215,22 | 6.564 |
| <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> | 5.874.841,38 | 6.193 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -40.338.776,92 | -39.195 |
| <i>davon aus verbundenen Unternehmen</i> | -24.568.779,63 | -23.978 |
| 12. Zwischensumme aus Z 9 bis Z 11 (Finanzergebnis) | -31.446.855,82 | -31.056 |
| 13. Ergebnis vor Steuern | 64.799.861,30 | 69.018 |
| 14. Steuern vom Einkommen | -14.912.958,57 | -16.557 |
| <i>davon latente Steuern</i> | 1.794.934,44 | -386 |
| 15. Ergebnis nach Steuern | 49.886.902,73 | 52.462 |
| 16. Jahresüberschuss | 49.886.902,73 | 52.462 |
| 17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr | 135.875.489,74 | 85.184 |
| 18. Bilanzgewinn | 185.762.392,47 | 137.645 |

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

1. ANWENDUNG DER UNTERNEHMENSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) wurde von der Geschäftsführung nach den geltenden Vorschriften des UGB aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die bisherige Form der Darstellung wurde auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

Soweit es zur Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich ist, wurden im Anhang zusätzliche Angaben gemacht.

Die Gesellschaft steht mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) in Wien und deren verbundenen Unternehmen in einem Konzernverhältnis und wird in deren Konzernabschluss einbezogen. Dieser Konzernabschluss wird beim Handelsgericht Wien unter der Nummer 34897w hinterlegt und stellt den Konzernabschluss für den größten Konzernkreis dar.

Der Konzernabschluss für den kleinsten Konzernkreis wird von der Gesellschaft erstellt.

2. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1 Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

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

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

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

Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden.

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

Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr 2024 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Die bisherigen angewandten Bewertungsmethoden wurden beibehalten.

2.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Detail

Immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Analog den steuerlichen Vorschriften wird bei Zugängen im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, bei Zugängen im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen. Softwarelizenzen werden über fünf Jahre abgeschrieben. Die unter „Rechte“ ausgewiesene Domain www.are.at unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung, da die Anschaffungskosten einen nicht abnutzbaren Vermögensgegenstand des Anlagevermögens darstellen.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, abzüglich planmäßiger Abschreibungen, bewertet. Geringwertige Vermögensgegenstände (Einzelanschaffungswert bis EUR 1.000,00) werden im Zugangsjahr aktiviert und voll abgeschrieben. Analog den steuerrechtlichen Vorschriften wird für Zugänge im ersten Halbjahr eine volle Jahresabschreibung, für Zugänge im zweiten Halbjahr eine halbe Jahresabschreibung vorgenommen.

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

| | Jahre |
|---|-------|
| Grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund | 10-50 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3-10 |

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

Im Zuge der Abschlusserstellung erfolgt ein Vergleich zwischen Verkehrswert (beizulegender Wert) und Buchwert der einzelnen Liegenschaften. Liegt der Verkehrswert unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibung in einer Fünf-Jahres-Betrachtung unter dem Buchwert, so erfolgt eine Abwertung des Bewertungsobjektes, wobei eine Aufteilung des Abwertungsbetrages auf die einzelnen Immobilienteile im Verhältnis ihrer Buchwerte erfolgt. Bewertungsobjekt ist die sogenannte Struktureinheit (eine auch aus z.B. mehreren Gebäuden bestehende, Zahlungsmittel generierende Einheit, deren Cashflows nicht abgrenzbar bzw. nicht unabhängig bzw. deren Liegenschaftsteile nur gemeinsam sinnvoll nutzbar sind).

Das Wahlrecht zur Aktivierung von Fremdkapitalzinsen gemäß § 203 (4) UGB wird für Gegenstände des Anlagevermögens nicht in Anspruch genommen.

Die Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten oder, falls ihnen ein niedrigerer Wert beizulegen ist, mit diesem angesetzt, wenn die Wertminderungen voraussichtlich von Dauer sind. Bei Finanzanlagen, die keine Beteiligungen sind, erfolgt die Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Fremdwährungsforderungen werden mit dem Entstehungskurs oder dem niedrigeren Devisenkurs zum Bilanzstichtag bewertet. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

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

Die Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen setzen sich aus Zuschüssen durch die öffentliche Hand und andere Zuschussgeber zusammen. Die Sonderposten werden entsprechend der Nutzungsdauer der bezuschussten Anlagegegenstände linear aufgelöst.

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung gebildet.

Die Abfertigungsrückstellungen werden nach anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der „Projected-Unit-Credit“-Methode gemäß IAS 19 ermittelt. Die Berechnung erfolgt auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,13 % (Vorjahr: 3,49 %), unter Berücksichtigung einer künftigen Gehaltssteigerung von 3,25 % (Vorjahr: 3,75 %) sowie eines Fluktuationsabschlags zwischen 0,0 % und 5,0 %, abhängig vom Alter, und eines Pensionseintrittsalters von 62 Jahren bei Frauen und Männern (analog Vorjahr). Hinsichtlich der Sterbewahrscheinlichkeit kommen die Berechnungstabellen AVÖ 2018-P zur Anwendung. Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste werden erfolgswirksam erfasst.

Die Zinsen auf die Rückstellungen für Sozialkapital werden im Finanzergebnis erfasst. Der Rechnungszinssatz für alle Sozialkapitalrückstellungen ist ein Stichtagszinssatz, basierend auf Marktzinssätzen von Unternehmen hoher Bonität.

Die Rückstellung für Jubiläumsgelder betrifft die kollektivvertragliche Verpflichtung zur Zahlung von Jubiläumsgeldern. Sie wird nach den für die Abfertigungsrückstellungen angewandten Bewertungsmethoden ermittelt.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewissen Verbindlichkeiten mit den Beträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung erforderlich sind. Langfristige Rückstellungen werden mit einem stichtagsbezogenen Zinssatz abhängig von der Laufzeit abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden mit ihrem Entstehungskurs oder mit dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen setzen sich aus Mietvorauszahlungen und Zuschlagsmieten zusammen.

Die ARE tritt bei der Finanzierung von Investitionen in Mietobjekte für Mieter in Vorleistung. Die Abgeltung der Investitionstätigkeit durch den Mieter erfolgt zum Teil

durch Zuschlagsmieten, die über einen begrenzten Zeitraum zusätzlich zur Normalmiete bezahlt werden. Weiters werden vom Mieter im Zusammenhang mit durchgeführten Investitionen in der Regel Kündigungsverzicht für das Mietverhältnis abgegeben. Da der Zeitraum der Bezahlung von Zuschlagsmieten in der Regel deutlich kürzer ist als der Kündigungsverzicht des Mieters, erfolgt eine lineare Verteilung der in Summe erhaltenen Zuschlagsmieten über die Laufzeit des Kündigungsverzichts, um eine periodenrichtige – vom Cash-zufluss unabhängige – Ertragslage darzustellen. Die Abgrenzung der nicht erfolgswirksam vereinnahmten Zuschlagsmieten erfolgt in den passiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Die Ermittlung des periodengerechten Ertrags erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Gesamtbetrag der Zuschlagsmieten}}{\text{relevante Dauer des Kündigungsverzichts}} \\ (= \text{monatliche Nettzuschlagsmiete} \times \text{Laufzeit in Monaten})$$

2.3 Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilien

Für die Ermittlung des Verkehrswertes (beizulegender Zeitwert bzw. Fair Value) im Zusammenhang mit der Beurteilung der Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen oder Zuschreibungen wird wie folgt vorgegangen:

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 488 Struktureinheiten der ARE durch externe Gutachter*innen bewertet. Dies entspricht einem Fair Value-Volumen von rund 99,3% des ARE-Portfolios.

Bei den Liegenschaften der ARE handelt es sich überwiegend um ertragsorientierte Liegenschaften. Bei der Ermittlung der Fair Values kommt daher idR das klassische Ertragswertverfahren zur Anwendung. Die Bewertung von Projektentwicklungen erfolgt grundsätzlich anhand des Residualwertverfahrens. Der Fair Value unbauter Grundstücke wird mehrheitlich mittels Vergleichswertverfahren ermittelt. In seltenen Ausnahmefällen erfolgt die Wertermittlung anhand anderer, wissenschaftlich anerkannter Bewertungsmethoden. Die Wahl des jeweiligen Bewertungsverfahrens obliegt dem/der externen Gutachter*in.

Die Bewertungen erfolgen sowohl gemäß den Vorgaben des IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 (für die Ermittlung des Fair Value in Stufe 3), als auch in Einklang mit den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG), der ÖNORM B 1802-1:2022-03-01 und den europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA – The European Group of Valuers Associations.

Vermietete gewerbliche Liegenschaften werden in der Regel nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von jenen Objekten maßgeblich, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als Kaufentscheidung ausschlaggebend ist. Das Ertragswertverfahren ermittelt den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge und Kosten. Das Geschehen auf dem Immobilienmarkt findet vor allem durch Ansatz marktgerechter Ertragsverhältnisse (Nutzungsentgelte und Bewirtschaftungskosten) sowie durch den aus dem Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssatz Eingang in die Wertermittlung.

Bei Immobilien in der Entwicklungs- oder Herstellungsphase (Projektentwicklungen) wird das Residualwertverfahren in Anlehnung an die ÖNORM B 1802-3:2014-08-01 angewendet. Bei Anwendung dieses Verfahrens basieren die Fair Values auf den ermittelten Verkehrswerten nach Fertigstellung (Ermittlung idR über das Ertragswertverfahren) unter Berücksichtigung der noch anfallenden Aufwendungen und Kosten bis zur Fertigstellung.

Für unbebaute Grundstücke kommt idR das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei werden zeitnahe Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften zur Wertermittlung herangezogen.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

3.1 Anlagevermögen

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

Der Grundwert der ausgewiesenen Grundstücke beträgt EUR 771.408.842,37 (Vorjahr: TEUR 767.671).

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen besteht aufgrund von langfristigen Miet-, Pacht- und Leasingverträgen für das folgende Geschäftsjahr eine Verpflichtung von EUR 1.282.587,60 (Vorjahr: TEUR 1.101). Der Gesamtbetrag der Verpflichtungen für die nächsten fünf Jahre beträgt EUR 5.167.449,82 (Vorjahr: TEUR 4.891).

Die Aufgliederung der Anteile an verbundenen Unternehmen ist der Beteiligungsliste (Anlage 4 zum Anhang) zu entnehmen.

Die Ausleihungen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr betragen EUR 562.500,84 (Vorjahr: TEUR 563).

3.2 Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Im Posten „Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände“ sind keine wesentlichen Erträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen mit EUR 122.846.948,22 (Vorjahr: TEUR 48.144) Darlehen, mit EUR 42.031.155,65 (Vorjahr: TEUR 68.380) Finanzforderungen (Cash-Pool) und mit EUR 8.278,75 (Vorjahr: TEUR 50) Forderungen aus Lieferungen und Leistungsverrechnungen.

Für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen Einzelwertberichtigungen in Höhe von EUR 1.076.723,45 (Vorjahr: TEUR 917).

3.3 Aktive latente Steuern

Die aktiven latenten Steuern wurden auf Unterschiede zwischen dem steuerlichen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz zum Bilanzstichtag für folgende Posten gebildet:

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|---|----------------------|---------------|
| Sachanlagen | 63.863.150,90 | 55.985 |
| Geldbeschaffungskosten | 225.319,22 | 303 |
| Abfertigungsrückstellung | 88.694,00 | 88 |
| Jubiläumsgeldrückstellung | 21.557,00 | 19 |
| BMG aktive latente Steuern | 64.198.721,12 | 56.395 |
| Daraus resultierende aktive latente Steuer | 14.765.705,86 | 12.971 |
| Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern | 0,00 | 0 |
| Stand zum 31.12. | 14.765.705,86 | 12.971 |

Die aktiven latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|--------------------------------|----------------------|---------------|
| Stand am 01.01. | 12.970.771,42 | 13.357 |
| Veränderungen im Geschäftsjahr | 1.794.934,44 | -386 |
| Stand am 31.12. | 14.765.705,86 | 12.971 |

Am 14. Februar 2022 wurde das ÖkoStRefG 2022 (Ökosoziale Steuerreform Teil I) kundgemacht, welches unter anderem die etappenweise Herabsetzung der Körperschaftssteuer von 25 % auf 24 % im Kalenderjahr 2023 und 23 % im Kalenderjahr 2024 vorsieht. Die Senkung der Körperschaftssteuer wurde in der ARE bereits im Geschäftsjahr 2022 auf die bilanzierten aktiven latenten Steuern angewendet.

3.4 Eigenkapital

| in EUR | Stammkapital | Kapitalrücklagen | Gewinnrücklagen | | | Bilanzgewinn | Summe |
|----------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | | Gesetzliche Rücklagen | Satzungsmäßige Rücklage | sonstige Rücklagen (freie Rücklagen) | | |
| Stand am 01.01.2023 | 50.000.000,00 | 1.143.389.764,70 | 5.000.000,00 | 0,00 | 18.021.171,48 | 149.213.693,83 | 1.365.624.630,01 |
| Gesellschafterzuschüsse | 0,00 | 8.863.788,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 8.863.788,00 |
| Ausschüttung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -64.030.000,00 | -64.030.000,00 |
| Jahresüberschuss | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 52.461.795,91 | 52.461.795,91 |
| Stand am 31.12.2023 | 50.000.000,00 | 1.152.253.552,70 | 5.000.000,00 | 0,00 | 18.021.171,48 | 137.645.489,74 | 1.362.920.213,92 |
| Gesellschafterzuschüsse | 0,00 | 41.260.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 41.260.000,00 |
| Ausschüttung | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -1.770.000,00 | -1.770.000,00 |
| Jahresüberschuss | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 49.886.902,73 | 49.886.902,73 |
| Stand am 31.12.2024 | 50.000.000,00 | 1.193.513.552,70 | 5.000.000,00 | 0,00 | 18.021.171,48 | 185.762.392,47 | 1.452.297.116,65 |

3.5 Stammkapital

Das Stammkapital beträgt im Geschäftsjahr unverändert EUR 50.000.000,00.

3.6 Kapitalrücklagen

Im Geschäftsjahr 2012 wurde für das im Rahmen des Spaltungs- und Übernahmevertrages vom 10. September 2012 von der BIG übernommene Vermögen eine Kapitalrücklage erfasst, die ausschließlich aus der Bewertung des übernommenen Vermögens zum beizulegenden Zeitwert gemäß § 202 Abs. 1 UGB resultiert. Die

Kapitalrücklage ist gemäß § 235 Abs 1 Z 1 UGB zum Stichtag 31. Dezember 2024 in Höhe von EUR 707.172.506,74 (Vorjahr: TEUR 719.587) ausschüttungsgesperrt.

3.7 Bilanzgewinn

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Ausschüttung in der Höhe von EUR 1.770.000,00 vorgenommen.

3.8 Investitionszuschüsse

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse sowie ihre Entwicklung im Berichtsjahr werden gesondert dargestellt (siehe Anlage 2 zum Anhang).

3.9 Rückstellungen für Abfertigungen

Die Aufwendungen für Abfertigungen betreffen ausschließlich andere Arbeitnehmer.

3.10 Sonstige Rückstellungen

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|---|----------------------|---------------|
| Ausstehende Rechnungen aus Neubau- und Generalsanierung | 24.860.812,63 | 26.745 |
| Personalaufwendungen | 601.103,74 | 555 |
| Instandhaltungsverpflichtungen | 109.900,00 | 0 |
| Ausstehende Rechnungen für Instandhaltung | 15.488.720,88 | 9.817 |
| Sonstige | 1.929.678,86 | 1.669 |
| | 42.990.216,11 | 38.786 |

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|--------------------------------|-------------------|--------------|
| Jubelgelder | 88.427,00 | 78 |
| Noch nicht konsumierte Urlaube | 274.612,36 | 261 |
| Prämien | 221.050,62 | 192 |
| Gutstunden | 17.013,76 | 24 |
| | 601.103,74 | 555 |

3.11 Verbindlichkeiten

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von ein bis fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 353.865.296,59 (Vorjahr: TEUR 353.455).

Die Gesamtverbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren betragen zum Bilanzstichtag EUR 1.000.038.703,82 (Vorjahr: TEUR 1.000.031).

In dem Posten „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind Aufwendungen in Höhe von EUR 121.865,57 (Vorjahr: TEUR 221) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von EUR 1.000.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 1.000.157), davon langfristig EUR 1.000.000.000,00 (Vorjahr: TEUR 1.000.000). Die weiteren Verbindlichkeiten ge-

genüber verbundenen Unternehmen setzen sich aus Finanzverbindlichkeiten (Cash-Pool) gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 914.806,89 (Vorjahr: TEUR 876), aus Verbindlichkeiten aus der Gruppenumlage in Höhe von EUR 16.707.891,45 (Vorjahr: TEUR 16.170) sowie aus sonstigen laufenden Verrechnungen in Höhe von EUR 1.434.228,67 (Vorjahr: TEUR 858) zusammen.

3.12 Rechnungsabgrenzungsposten

In den Rechnungsabgrenzungsposten sind Zuschlagsmieten in Höhe von EUR 2.520.208,11 (Vorjahr: TEUR 1.696) sowie Mietvorauszahlungen in Höhe von EUR 2.044.574,72 (Vorjahr: TEUR 2.045) enthalten.

3.13 Eventualvermögen und -verbindlichkeiten

Die ARE Austrian Real Estate GmbH hat im Geschäftsjahr 2024 sowie im Vorjahr keine dinglichen Sicherheiten übernommen.

4. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

4.1 Umsatzerlöse

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|----------------------|-----------------------|----------------|
| Mieterlöse | 215.602.297,06 | 198.345 |
| Betriebskostenerlöse | 60.509.931,93 | 58.001 |
| Übrige Erlöse | 786.797,96 | 486 |
| | 276.899.026,95 | 256.832 |

Sämtliche Umsatzerlöse werden in Österreich erzielt.

In der Position „Mieterlöse – Sonstige Mieter“ sind Erlöse mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 1.836.701,98 (Vorjahr: TEUR 1.674) enthalten.

4.2 Veränderungen des Bestands an in Bau befindlichen Immobilien des Umlaufvermögens sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen

Neben den Veränderungen des Bestands an unfertigen Leistungen werden auch die aktivierungsfähigen Kosten für an Immobilien des Umlaufvermögens durchgeführte Baumaßnahmen über die Bestandsveränderungen auf den entsprechenden Immobilien erfasst. Ebenso werden sowohl die Buchwertabgänge im Falle eines Verkaufs als auch etwaige Abwertungserfordernisse der Immobilien des Umlaufvermögens in diesem Posten erfasst.

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|--|-------------|--------------|
| Bestandsveränderung Abwertung Bauten eigener und fremder Grund | 0,00 | -8 |
| | 0,00 | -8 |

4.3 Sonstige betriebliche Erträge

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|--|---------------------|--------------|
| Erträge aus Anlagenverkauf | 945.323,39 | 18 |
| Erträge aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen | 978.023,15 | 902 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 866.872,69 | 1.101 |
| Erträge aus der Auflösung von Investitionszuschüssen | 1.812.890,53 | 1.739 |
| Erträge aus Zuschüssen | 56.591,02 | 237 |
| Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen | 161.198,15 | 215 |
| Erträge aus Schadensfällen | 623.607,65 | 305 |
| Sonstige übrige Erträge | 65.537,23 | 128 |
| | 5.510.043,81 | 4.645 |

In den Erträgen aus Anlagenverkäufen sind im Geschäftsjahr im Wesentlichen Erträge aus dem Verkauf der Liegenschaft "5303 Thalgau, Wartenfelserstraße 7" in Höhe von TEUR 945 enthalten.

4.4 Aufwendungen für bezogene Leistungen

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|----------------------------|-----------------------|----------------|
| Instandhaltung | 52.387.088,35 | 38.368 |
| Betriebs- und Heizkosten | 67.114.612,35 | 63.059 |
| Übrige sonstige Leistungen | 3.910.319,10 | 3.140 |
| | 123.412.019,80 | 104.567 |

In der Position „Instandhaltungen“ sind Aufwendungen mit verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 2.845.457,56 (Vorjahr: TEUR 2.609) enthalten.

4.5 Personalaufwand

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten Beiträge an Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von EUR 44.932,03 (Vorjahr: TEUR 33).

| Mitarbeiter | 2024 | 2023 |
|-------------------------|-----------|-----------|
| (im Jahresdurchschnitt) | | |
| Angestellte | 32 | 28 |

4.6 Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|---|----------------------|---------------|
| Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 47.082.946,77 | 44.222 |
| Außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 71.604,26 | 88 |
| | 47.154.551,03 | 44.309 |

Die außerplanmäßigen Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | | | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|------------------|-----------------------|--------------------------|------------------|--------------|
| 2261 Angern | Mannersdorfer Str. 40 | GR 5000/30494301/301 | 71.604,26 | 0 |
| 6082 Patsch | Patscherkofel 6 | Forstliche Bundesanstalt | 0,00 | 21 |
| 9100 Völkermarkt | Klagenfurter Str. 20 | Bezirkspolizeikommando | 0,00 | 67 |
| | | | 71.604,26 | 88 |

Die außerplanmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens ermitteln sich an Immobilien in strukturschwachen Regionen und ergeben sich im Wesentlichen aus schlechteren Einschätzungen der nachhaltigen Vermietungssituationen bzw. von Nachnutzungsszenarien, höheren Risikoeinschätzungen und der Berücksichtigung von notwendigen Sanierungsmaßnahmen durch die Sachverständigen.

4.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|---------------------------------|----------------------|--------------|
| Steuern (nicht vom Ertrag) | 18.377,73 | 2 |
| KFZ-Aufwand | 583,72 | 0 |
| Reisespesen | 54.618,43 | 61 |
| Schulung | 14.398,29 | 9 |
| Beratung/Honorare | 1.859.362,81 | 1.410 |
| Werbung | 583.208,04 | 877 |
| Verkaufs- und Vermietungskosten | 43.083,83 | 21 |
| Kommunikation | 24.676,44 | 23 |
| EDV | 188,60 | 1 |
| Office Management | 196.698,51 | 229 |
| Sonstige | 8.751.277,95 | 6.813 |
| Verlust aus Anlagenverkauf | 231.514,70 | 60 |
| | 11.777.989,05 | 9.506 |

In der Position "Sonstige" sind im Wesentlichen Konzernverrechnungen aus Managementverträgen in Höhe von EUR 7.822.408,54 (Vorjahr: TEUR 6.069) enthalten.

4.8 Steuern vom Einkommen

Die Gesellschaft ist Gruppenmitglied einer Unternehmensgruppe iSd § 9 KStG mit der BIG als Gruppenträger. Die positive bzw. negative Steuerumlage an das Gruppenmitglied beträgt 23 % des jeweils zugerechneten steuerlichen Gewinns bzw. Verlusts.

Der Steueraufwand des Geschäftsjahres 2024 setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|---------------------------------|----------------------|---------------|
| Steuerumlage Gruppenbesteuerung | 16.707.891,45 | 16.170 |
| Kapitalertragsteuer | 1,51 | 0 |
| Abzugssteuer Leitungsrechte | 0,05 | 0 |
| Veränderung latente Steuern | -1.794.934,44 | 386 |
| | 14.912.958,57 | 16.557 |

Mit 31. Dezember 2023 ist in Österreich das Mindestbesteuerungsgesetz („MinBestG“) in Kraft getreten. Inländische Geschäftseinheiten multinationaler und rein inländischer Unternehmensgruppen mit konsolidierten Umsatzerlösen von mindestens EUR 750 Mio. in zumindest zwei der vier vorangegangenen Geschäftsjahre fallen für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember 2023 beginnen, in den Anwendungsbereich des MinBestG. Die ARE Austrian Real Estate GmbH ist eine Geschäftseinheit des BIG Konzerns, einer multinationalen Unternehmensgruppe, die diese Schwellenwerte überschreitet, mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. als oberste Muttergesellschaft. Die ARE Austrian Real Estate GmbH fällt damit in den Anwendungsbereich des österreichischen MinBestG. Neben der ARE Austrian Real Estate hat der Konzern noch weitere österreichische Geschäftseinheiten.

Eine Bewertung der durch das MinBestG resultierenden Steuerbelastung für das Wirtschaftsjahr 2024 für die österreichischen Geschäftseinheiten des BIG Konzerns hat ergeben, dass der Konzern in Österreich einem Effektivsteuersatz von mehr als 15 % unterliegt. Folglich kann für das Wirtschaftsjahr 2024 ein temporärer CbCR-Safe-Harbour gem. § 55 MinBestG in Anspruch genommen werden. Der aus dem MinBestG resultierende Steueraufwand beträgt damit EUR Null. Zum 31.12.2024 ergeben sich folglich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der ARE Austrian Real Estate GmbH.

Gemäß § 198 Abs. 10 Satz 3 Z 4 UGB werden latente Steuern, die aus der Anwendung des MinBestG oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes entstehen, nicht angesetzt.

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

Die Eigenleistungen der ARE beziehen sich im Wesentlichen auf die klassische Immobilieneigentümerrolle. Eine aktive Portfoliosteuerung und -optimierung erfolgt durch Vermietung, Entwicklung und Verwertung der sich im Besitz befindlichen Immobilien sowie durch Zukauf attraktiver Objekte.

Die weiteren Dienstleistungen im Immobilien- und Gesellschaftsbereich werden gemäß abgeschlossenem Dienstleistungsvertrag durch die BIG im Auftrag der ARE erbracht und durch die ARE honoriert. Es handelt sich hier schwerpunktmäßig um:

- technische und kaufmännische Liegenschafts- und Gebäudeverwaltung
- Baumanagement (Instandhaltung und Neubau)
- Facility Management
- Rechnungswesen und Bilanzierung
- Finanzierung und Treasury
- Marketing und Kommunikation
- Personalmanagement und Rechtsberatung
- Infrastruktur und IT
- Revision

6. ANGABEN ZU NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) steht zu 100 % im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG), diese wiederum steht über die Österreichische Beteiligungs AG (ÖBAG) im 100 %igen Eigentum der Republik Österreich. Damit zählen die Republik Österreich und die unter ihrem beherrschenden Einfluss stehenden Unternehmen zu den nahestehenden Unternehmen der Gesellschaft.

Die Verrechnung erfolgt über Plansätze unter besonderer Berücksichtigung der zu erbringenden Leistungen (gemessen in FTEs).

Die Organe der Gesellschaft (Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates) sind in einer gesonderten Aufstellung angegeben (siehe Anlage 3 zum Anhang). Die Tätigkeit der Geschäftsführung ist durch die Bezüge als Geschäftsführung der BIG abgebildet.

Die im Aufwand erfassten Bezüge der Aufsichtsratsvergütungen betragen im Berichtszeitraum:

| | 2024 EUR | 2023 TEUR |
|--------------|------------------|--------------|
| Aufsichtsrat | 73.860,00 | 72 |
| | 73.860,00 | 72 |

5.1 Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Hinsichtlich der Aufwendungen für den Abschlussprüfer wird auf den Konzernabschluss der ARE verwiesen.

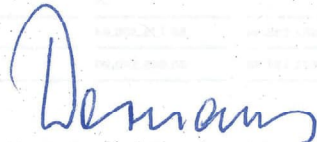
7. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

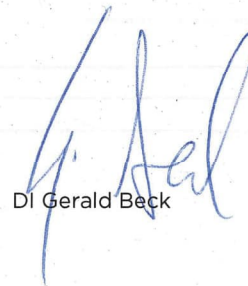
Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Jahresabschlusses 2024 eine Dividende in Höhe von EUR 0,6 Mio. auszuschütten. Aufgrund des erhöhten Eigenfinanzierungsbedarfs der ARE und der Dekarbonisierungsinitiative wird das Ergebnis fast zur Gänze thesauriert. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

Wien, 10. März 2025

Die Geschäftsführung



Mag. Dr. Christine Dornaus



DI Gerald Beck

ANLAGE 1 ZUM ANHANG – ANLAGENSPIEGEL

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | Stand am 31.12.2024 |
|---|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|-------------------------|
| | Stand am 01.01.2024 | Zugänge | Abgänge | Umbuchungen | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände: | | | | | |
| 1. Rechte sowie daraus abgeleitete Lizenzen | 3.439,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.439,00 |
| 2. Fruchtgenussrechte | 57.592,91 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 57.592,91 |
| | 61.031,91 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 61.031,91 |
| II. Sachanlagen: | | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund | 2.441.335.899,61 | 17.674.058,19 | 1.465.623,44 | 124.288.959,54 | 2.581.833.293,90 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 212.982,54 | 42.245,26 | 2.469,97 | 0,00 | 252.757,83 |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 152.137.973,68 | 75.274.355,67 | 402.176,65 | -124.288.959,54 | 102.721.193,16 |
| | 2.593.686.855,83 | 92.990.659,12 | 1.870.270,06 | 0,00 | 2.684.807.244,89 |
| III. Finanzanlagen: | | | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 503.336.909,58 | 45.597.810,00 | 0,00 | 0,00 | 548.934.719,58 |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen | 21.186.193,82 | 47.984.728,64 | 38.775.300,84 | 0,00 | 30.395.621,62 |
| 3. Beteiligungen | 33.031,27 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 33.031,27 |
| | 524.556.134,67 | 93.582.538,64 | 38.775.300,84 | 0,00 | 579.363.372,47 |
| | 3.118.304.022,41 | 186.573.197,76 | 40.645.570,90 | 0,00 | 3.264.231.649,27 |

ANLAGE 2 ZUM ANHANG – INVESTITIONSZUSCHÜSSE

| | Investitionszuschüsse | | | Stand am 31.12.2024 |
|---|------------------------|----------------------|-------------|------------------------|
| | Stand am 01.01.2024 | Zugänge | Abgänge | |
| I. Sachanlagen: | | | | |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund | 49.278.510,66 | 476.354,40 | 0,00 | 51.526.965,06 |
| 2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau | 10.047.000,01 | 21.758.783,33 | 0,00 | 30.033.783,34 |
| | 59.325.510,67 | 22.235.137,73 | 0,00 | 81.560.648,40 |

| Stand am 01.01.2024 | Abschreibungen | | | | | Stand am 31.12.2024 | Buchwert | |
|------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------|-------------|-------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | Zugänge | Außerplanmäßige Abschreibung | Abgänge | Umbuchungen | Zuschreibungen | | Stand am 31.12.2024 | Stand am 31.12.2023 |
| 3.439,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.439,00 | 0,00 | 0,00 |
| 25.992,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 25.992,00 | 31.600,91 | 31.600,91 |
| 29.431,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 29.431,00 | 31.600,91 | 31.600,91 |
| 434.493.702,34 | 47.056.402,22 | 27.986,95 | 1.011.863,61 | 0,00 | 978.023,15 | 479.588.204,75 | 2.102.245.089,15 | 2.006.842.197,27 |
| 114.411,60 | 26.544,55 | 0,00 | 2.469,97 | 0,00 | 0,00 | 138.486,18 | 114.271,65 | 98.570,94 |
| 0,00 | 0,00 | 43.617,31 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 43.617,31 | 102.677.575,85 | 152.137.973,68 |
| 434.608.113,94 | 47.082.946,77 | 71.604,26 | 1.014.333,58 | 0,00 | 978.023,15 | 479.770.308,24 | 2.205.036.936,65 | 2.159.078.741,89 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 548.934.719,58 | 503.336.909,58 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30.395.621,62 | 21.186.193,82 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 33.031,27 | 33.031,27 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 579.363.372,47 | 524.556.134,67 |
| 434.637.544,94 | 47.082.946,77 | 71.604,26 | 1.014.333,58 | 0,00 | 978.023,15 | 479.799.739,24 | 2.784.431.910,03 | 2.683.666.477,47 |

| Stand am 01.01.2024 | Aufösungen | | | | | Stand am 31.12.2024 | Stand | |
|------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------|-------------|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Zugänge | Außerplanmäßige Abschreibung | Abgänge | Umbuchungen | Zuschreibungen | | Stand am 31.12.2024 | Stand am 31.12.2023 |
| 11.726.289,47 | 1.812.890,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13.539.180,00 | 37.987.685,06 | 37.552.221,19 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30.033.783,34 | 10.047.000,01 |
| 11.726.289,47 | 1.812.890,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 13.539.180,00 | 68.021.468,40 | 47.599.221,20 |

ANLAGE 3 ZUM ANHANG – ORGANE

Die Organe der ARE Austrian Real Estate GmbH sind:

Die Geschäftsführung mit folgenden Mitgliedern:

- DI Hans-Peter Weiss, CEO (bis 30.09.2024)
- DI Wolfgang Gleissner, COO (bis 16.05.2024)
- DI Gerald Beck, MRICS (ab 17.02.2024)
- Mag. Dr. Christine Dornaus (ab 01.10.2024)

Der Aufsichtsrat mit folgenden Mitgliedern:

- Mag. Markus Neurauder (Vorsitzender)
- Dr. Christina Haslauer, LL.M. (Stellvertretende Vorsitzende)
- Mag. Christian Domany
- MMag. Elisabeth Gruber
- Mag. Martin Holzinger, MBA
- Susanne Eickermann-Riepe, FRICS
- Thomas Rasch (BR)
- Daniela Böckl (BR)
- Jürgen Krausler (BR)

ANLAGE 4 ZUM ANHANG - BETEILIGUNGSLISTE

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2024 bei folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

| Beteiligungsunternehmen | Kapitalanteil in % | Geschäftsjahr | Eigenkapital in EUR | Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR |
|--|-----------------------|---------------|------------------------|--|
| ARE Austrian Real Estate Development GmbH, Wien | 100,00 | 2024 | 381.188.007,14 | -3.983.821,29 |
| ARE Holding GmbH, Wien | 100,00 | 2024 | 291.266.754,50 | -1.273,43 |
| ARE DE Pars GmbH, Wien | 100,00 | 2024 | 22.959,54 | -12.040,46 |

Vorjahr

Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2023 bei folgenden Unternehmen mindestens 20 % Anteilsbesitz:

| Beteiligungsunternehmen | Kapitalanteil in % | Geschäftsjahr | Eigenkapital in EUR | Jahresüberschuss/ -fehlbetrag in EUR |
|--|-----------------------|---------------|------------------------|--|
| ARE Austrian Real Estate Development GmbH, Wien | 100,00 | 2023 | 341.413.298,43 | 20.232.724,53 |
| ARE Holding GmbH, Wien | 100,00 | 2023 | 287.415.217,93 | -425,65 |



UGB LAGEBERICHT

zum 31. Dezember 2024

Wien, 10. März 2025

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1 | UNTERNEHMENSSTRUKTUR | 23 |
| 1.1. | Ziele und Strategie..... | 23 |
| 1.2. | Portfolio | 23 |
| 1.3. | Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter..... | 23 |
| 2 | WIRTSCHAFTLICHES UMFELD | 24 |
| 2.1. | Auswirkungen auf den Immobilienmarkt | 25 |
| 3 | GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG | 26 |
| 3.1. | Geschäftsbereiche..... | 26 |
| 3.2. | Entwicklung der Mieterlöse | 26 |
| 3.3. | Instandhaltung..... | 26 |
| 3.4. | Investitionen | 26 |
| 3.5. | An- und Verkäufe | 26 |
| 3.6. | Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage | 27 |
| 4 | RISIKOBERICHT..... | 29 |
| 4.1. | Wesentliche Risiken..... | 29 |
| 4.2. | Internes Kontrollsystem..... | 32 |
| 5 | CORPORATE GOVERNANCE | 34 |
| 5.1. | Freiwilliges Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex | 34 |
| 5.2. | Compliance und Unternehmenswerte..... | 34 |
| 5.3. | Korruptionsprävention und Umgang mit Interessenkonflikten | 34 |
| 5.4. | Arbeitsweise der Geschäftsführung..... | 34 |
| 6 | NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN EINSCHLIESSLICH DER UMWELTBELANGE..... | 35 |
| 7 | INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG | 35 |
| 7.1. | Forschungsprojekt zur Nutzung von Liegenschaften während des NS-Regimes | 35 |
| 8 | VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS | 36 |
| 9 | EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG | 36 |
| 10 | SONSTIGES..... | 36 |

Genderhinweis: Gendersensible Kommunikation ist uns wichtig, genauso wie die Lesefreundlichkeit unserer Texte. Da wir unsere Leserinnen und Leser gleichermaßen ansprechen wollen, gendern wir mit Gendersternchen (z.B. Kund*innen) bzw. verwenden wir geschlechtsneutrale Begriffe. Mit dem Begriff Mitarbeitende sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, gemeint.

Rundungshinweis: Rundungsdifferenzen und/oder Differenzen in Zwischensummen durch Darstellung (MEUR, TEUR) möglich.

1 | UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die ARE Austrian Real Estate GmbH (ARE) steht zu 100 % im Eigentum der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) und somit mittelbar zu 100 % im Eigentum der Österreichischen Beteiligungs AG (ÖBAG), der Beteiligungsholding der Republik Österreich. Ziel der ÖBAG ist es, langfristiges Wachstum und Innovation zu fördern und den Wirtschaftsstandort Österreich zu stärken. Für die ARE bedeutet das eine konsequente Fortführung und Ausweitung des eingeschlagenen Wachstumspfad der vergangenen Jahre.

Die ARE ist auf die Vermietung und Errichtung von Immobilien spezialisiert. Der Immobilienbestand der ARE gliedert sich in Büroobjekte, Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die ARE ist Eigentümerin eines der größten österreichischen Immobilienportfolios und steht in direktem Wettbewerb mit privaten Unternehmen. Sie ist klar auf die Mechanismen der Marktwirtschaft ausgerichtet.

1.1. ZIELE UND STRATEGIE

Die ARE ist überwiegend am österreichischen Immobilienmarkt aktiv. Die geografischen Schwerpunkte ihrer Tätigkeit liegen vor allem in Wien und den österreichischen Landeshauptstädten.

Das Kerngeschäft unternehmerischen Handelns der ARE liegt in den Assetklassen Büro und – mit deutlichem Abstand – Wohnen. Wesentliche operative Ziele sind die Schaffung und die langfristige Vermietung von modernem Büroraum sowie von innovativem, zeitgemäßem Wohnraum. Die aktive Bewirtschaftung, die nachhaltige Erhöhung des Werts des Immobilienvermögens und damit die Steigerung des Unternehmenswerts stehen im Zentrum der strategischen Ausrichtung. Die strategische Planung orientiert sich klar an ESG-Kriterien, die Umwelt („Environment“), Soziales („Social“) und Unternehmensführung („Governance“) umfassen. Im Mittelpunkt steht dabei die energetische Verbesserung des Bestandsportfolios, um CO₂-Emissionen zu reduzieren. Gleichzeitig liegt der Fokus auf einer vielfältigen Mieter*innenstruktur und einer stetigen Optimierung des Portfolios.

Die laufende Verbesserung der Ertragskennzahlen hat einen hohen Stellenwert für die ARE. Ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Projektentwicklung. Dazu bezieht die ARE, neben freiwerdenden Assets des BIG Konzerns, Entwicklungsflächen aus selektivem Zukauf am Markt. Die solide Eigenkapitalausstattung bildet die Basis für künftige Investitionstätigkeiten der ARE und den geplanten Wachstumskurs.

Die ARE versteht sich auch als proaktive Partnerin und Beraterin ihrer Kund*innen für langfristige Standortstrategien und Raumbedürfnisse. Gemeinsam mit ihren Stakeholdern – z.B. Städten und Gemeinden – entwickelt die ARE individuelle Lösungen für aufstrebende Standorte im urbanen Raum. Für freiwerdende Flächen werden individuelle und bestmögliche Nachnutzungskonzepte entwickelt.

Den Rahmen für die jährliche fortlaufende Strategiearbeit bildet der interne Strategieprozess. Er dient auch als Basis für den Budgetprozess inklusive Mittelfristplanung, die Festlegung der operativen Meilensteine, das Controlling (Maßnahmen- und Finanzcontrolling) und die Festlegung der Unternehmensziele.

1.2. PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der ARE umfasste zum Ende der Berichtsperiode 2024 541 Liegenschaften (Vorjahr: 543). Das Portfolio besteht hauptsächlich aus den Nutzungsarten Büro und Wohnen, wobei der Anteil an Büroimmobilien mit 82 % (gemessen an der vermietbaren Fläche) deutlich dominiert. Die Büroliegenschaften befinden sich überwiegend in Ballungszentren mit einer hohen Anzahl an Standorten und einem breiten Spektrum an Zuschnitten und Größen. Das Hauptaugenmerk bei den Büroimmobilien liegt auf der Sanierung und der Nachverwertung freiwerdender Objekte, die der Wertsteigerung bzw. der Optimierung des Kernportfolios dienen. Wohnimmobilien nehmen derzeit einen Anteil von 5 % der Fläche des Gesamtportfolios ein. Die restlichen 13 % entfallen auf sonstige Nutzungsarten, wie z.B. Verkaufs- und Lagernutzung, Bildungs- oder Produktionsnutzung.

Die vermietbare Gesamtnutzfläche betrug per 31. Dezember 2024 1,7 Mio. m². Der Vermietungsgrad ist in der Berichtsperiode von 98,0 % (per 31. Dezember 2023) auf 97,8 % gesunken.

Zum 31. Dezember 2024 wies das Portfolio einen Verkehrswert von EUR 3,8 Mrd. (Vorjahr: EUR 3,6 Mrd.) auf.

1.3. MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Mit Stichtag 31. Dezember 2024 beschäftigte die ARE 35 Mitarbeitende (Vorjahr: 31 Mitarbeitende). Das Durchschnittsalter lag bei 43 Jahren, der Frauenanteil bei 48,6 % bzw. auf Leitungsebene bei 66,7 %. Die Personalkosten der ARE betragen im Berichtszeitraum rund EUR 3,8 Mio. (Vorjahr: EUR 3,0 Mio.).

2 | WIRTSCHAFTLICHES UMFELD^{1,2}

Im Jahr 2024 wuchs die Weltwirtschaft moderat um etwa 3,2 %. Die Dynamik war jedoch regional unterschiedlich. Während die USA ein kräftiges Wachstum verzeichneten, stagnierte die Wirtschaft im Euroraum. In Japan ging die Produktion merklich zurück. Die wirtschaftliche Aktivität in China expandierte aufgrund struktureller Probleme nur verhalten. Insgesamt blieb die Inflation in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften hartnäckig, insbesondere bei Dienstleistungen.

Die EU erlebte eine moderate wirtschaftliche Erholung und konnte nach einer langen Phase der Stagnation zu einem moderaten Wachstum zurückkehren. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) der EU wuchs um etwa 0,9 %, während im Euroraum ein Wachstum von 0,7 % verzeichnet wurde. Diese Erholung wurde durch höhere Löhne und bessere Beschäftigungsmöglichkeiten unterstützt, was zu einem Anstieg der Verbraucherausgaben führte. In Kombination mit dem anhaltenden Rückgang der Inflation bot das die Grundlage für eine allmähliche Ausweitung der Wirtschaftstätigkeit.

Der Arbeitsmarkt in der EU zeigte im Jahr 2024 gemischte Entwicklungen. Während sich die Arbeitslosenquote mit 6,6 % weiter auf hohem Niveau hielt, erreichte die Beschäftigung ein Rekordniveau.

Die Inflation in der EU hat sich im Jahr 2024 weiter abgeschwächt und erreichte einen Durchschnittswert von 2,5 %. Dies stellt eine deutliche Verbesserung im Vergleich zu den Vorjahren dar, in denen die Inflation deutlich höher war. Die sinkende Inflation wurde durch verschiedene Faktoren begünstigt, darunter stabilere Energiepreise und eine verbesserte Lieferkettensituation.

Trotz dieser positiven Entwicklungen gab es auch Herausforderungen, wie eine Abschwächung des Investitionswachstums, insbesondere im Wohnungsbau.

Im Jahr 2024 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Zinspolitik angepasst, um auf die wirtschaftlichen Bedingungen zu reagieren. Vor dem Hintergrund der ökonomischen Entwicklung begann die Europäische Zentralbank die Geldpolitik zu lockern und senkte das Leitzinsniveau erstmalig in ihrer Junisitzung um 25 BP gefolgt von drei weiteren Senkungen auf ein Leitzinsniveau von 3,15 % zum Jahresende. Der bremsende Effekt der im Jahr davor durchgeführten Zinserhöhungen nimmt speziell bei Investitionen und Bautätigkeiten nur langsam ab.

Österreichs Wirtschaftsleistung schrumpfte in den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 und hat damit seit Herbst 2022 beinahe durchgängig abgenommen. Im vierten Quartal konnte eine leichte Verbesserung der Stimmung der Unternehmen verzeichnet werden – die Skepsis in Bezug auf die weitere Entwicklung und das Verbrauchervertrauen blieb bestehen.

Die gedämpfte internationale Konjunktur findet ihren Niederschlag in einer schwachen Exportauftragslage. Der Anstieg der Finanzierungskosten und die negativen Absatzaussichten haben sich nachteilig auf die Investitionen ausgewirkt. Hohe Finanzierungskosten und schlechte Gewinnerwartungen dämpften insbesondere den Wohnbau. Trotz der starken Realzuwächse ist der private Konsum bei gleichzeitigem Anstieg der Sparquote gesunken. Nach einer Reduktion im Jahr 2023 um -0,8 % hat sich das reale BIP 2024 zum zweiten Mal hintereinander negativ entwickelt und belief sich auf -1,0 %.

Eine positive Entwicklung konnte im Bereich der Inflationsentwicklung verzeichnet werden, welche sich 2024 mit 2,9 % gegenüber 2023 mit 7,9 % um mehr als die Hälfte verringert hat.

Damit befindet sich die österreichische Wirtschaft weiterhin in einer schwierigen Situation und steht vor zahlreichen Herausforderungen, die auch noch durch die schwache internationale Konjunktur negativ beeinflusst wird.

Der Arbeitsmarkt zeigt sich angesichts der Konjunkturschwäche krisenresistenter. Die Arbeitslosenquote ist im Verhältnis der schwierigen konjunkturellen Situation nur moderat gestiegen. Verantwortlich zeichnete sich dafür das weiterhin bestehende geringe Arbeitskräfteangebot aufgrund der demografischen Entwicklung und des Lerneffektes der Unternehmen aus der Erfahrungen mit der Arbeitskräfteknappheit der letzten Jahre und somit die Beschäftigten im Jahr 2024 gehalten haben.

Das österreichische Budgetdefizit verschlechterte sich im Jahr 2024 von -2,6 % (2023) auf voraussichtlich -3,7 % des BIP und verletzt somit die europäischen Fiskalregeln. Ohne entsprechenden Gegenmaßnahmen wird auch für 2025 ein weiterer Anstieg prognostiziert.

Die Konjunkturindikatoren liefern derzeit keine Signale für einen unmittelbar bevorstehenden Aufschwung. In der aktuellen Situation stellt das hohe Budgetdefizit ein substanzielles Abwärtsrisiko für die Wachstumsprognose dar. Denn seitens der EU werden spürbare Konsolidierungsbemühungen von der neuen österreichischen Regierung erwartet. Auch stellen die vom designierten US-Präsidenten Donald Trump angekündigten Importzölle weitere Belastungen dar. Unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden geopolitischen Konflikte (Ukraine und Naher Osten) sind die Risiken für das BIP Wachstum vor allem im Jahr 2025 deutlich nach unten gerichtet. Für das Jahr 2025 wird nur eine schwache Erholung des realen BIPs um 0,8 % erwartet. Eine stärkere zyklische Erholung soll sich erst ab 2026 wieder einstellen. Was die Inflation betrifft so wird erwartet, dass diese 2025 weiter auf 2,4 % und 2026 auf 2,2 % sinken

¹ Quelle: "Wirtschaftsprognose für Österreich"; OeNB Report Dezember 2024

² WIFO Konjunkturbericht Dezember 2024

wird. Betreffend die Arbeitslosigkeit wird für 2025 ein Anstieg erwartet, da die konjunkturelle Erholung erst ab 2026 kräftig genug sein wird, um die Arbeitslosigkeit wieder sinken zu lassen.

Im Jahr 2025 wird die Europäische Zentralbank (EZB) voraussichtlich ihre Zinssenkungen fortsetzen, um die wirtschaftliche Erholung zu unterstützen und die Inflation weiter zu stabilisieren.

2.1. AUSWIRKUNGEN AUF DEN IMMOBILIENMARKT

Das Jahr 2024 war für den österreichischen Immobilienmarkt ein herausforderndes Jahr, geprägt von Insolvenzen, rückläufigen Transaktionen, einer angespannten Finanzierungssituation und einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld.

Das veränderte Marktumfeld hatte zur Folge, dass der Kapitalfluss in Immobilien einen neuen Tiefpunkt erreicht hat. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2024 auf rund EUR 2,7 Mrd., einen weiteren Rückgang von rund -4 % zum ohnehin bereits schwachen Vorjahr. Büroimmobilien blieben die stärkste Assetklasse mit einem Anteil von 32 % am Transaktionsvolumen. Einer der größten Transaktionen im Jahr 2024 war der Verkauf des City Tower Vienna mit einem Kaufpreis von über EUR 150 Mio. Wohnen konnte im Vergleich zum letzten Jahr wieder zulegen und weist einen 25 % Anteil am Transaktionsvolumen auf. Internationale Investoren bleiben auch 2024 zurückhaltend, das Geschehen konzentriert sich zum überwiegenden Anteil auf inländische Akteure.³

Die Spitzenrenditen haben sich im Jahresverlauf 2024 stabilisiert und sind in einigen Assetklassen bereits wieder gesunken. So notierten Büroimmobilien zum Jahresende bei 5,00 % und damit 25 Basispunkte unter dem Höchststand zur Jahresmitte. Analog dazu haben Logistikimmobilien zum Jahresende um 15 Basispunkte auf 5,00 % nachgegeben. Deutlich gesunken sind aufgrund der höheren Nachfrage die Spitzenrenditen im Wohnen. Sie lag Ende 2024 bei 4,25 % und damit 50 Basispunkte unter dem Vorjahr. Für 2025 wird eine weitere Renditekompression erwartet.⁴

Büromarkt

Im Jahr 2024 wurden insgesamt 160.000 m² Büroflächen vermietet – ein Rückgang von rund 9 % im Vergleich zum Vorjahr. Hauptgründe hierfür sind zum einen das begrenzte Angebot an modernen, hochwertigen Büroflächen und zum anderen strukturelle Herausforderungen des Marktes. Faktoren wie Home-Office, veränderte Arbeitsgewohnheiten sowie die nationale und globale Wirtschaftslage dämpften die Nachfrage ein weiteres Jahr. Der öffentliche Sektor blieb 2024 einer der wichtigsten Nachfrager und war für ein Drittel der gesamten Vermietungsleistung verantwortlich. Allerdings wird die

Vermietung auch durch das begrenzte Flächenangebot eingeschränkt. So lag die Leerstandsquote in Wien auch zum Jahresende 2024 auf einem historisch niedrigen Niveau von 3,56 %.⁵ Das knappe Angebot sowie die hohen Baukosten schlagen sich in steigenden Mieten für Neubauprojekte nieder. Die Spitzenmiete blieb Ende 2024 mit EUR 28,00/m² pro Monat stabil. In gut angebotenen Bürolagen wurde die EUR 20,00/m²-Marke häufig überschritten, während einige Hochhausprojekte bereits Mieten von EUR 25,00/m² und darüber hinaus verzeichnen. Zentral gelegene, gut angebotene und ESG-konforme Büroflächen bleiben gefragt – dieser Megatrend wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Die vorübergehend geringere Vermietungsleistung resultiert somit stärker aus der wirtschaftlichen Unsicherheit und der Zurückhaltung der Unternehmen als aus einem fehlenden Bedarf.⁶

Wohnungsmarkt

Im Jahr 2024 wurden in Österreich rund 34.800 Wohneinheiten fertiggestellt. Der bereits bestehende Trend rückläufiger Fertigstellungszahlen wird sich auch 2025 und in den Folgejahren weiter fortsetzen. Für 2025 wird ein Rückgang um etwa 22 % auf rund 27.000 Fertigstellungen prognostiziert, wodurch sich die ohnehin angespannte Wohnraumsituation in den Ballungszentren weiter verschärft.⁷ Besonders Wien steht vor einer strukturellen Unterversorgung, da eine Entspannung angesichts des anhaltend starken Bevölkerungswachstums nicht absehbar ist. Der deutliche Rückgang im Neubauvolumen ist insbesondere auf die abwartende Haltung vieler Entwickler zurückzuführen. Aufgrund stark gestiegener Baukosten und der in der Vergangenheit teuer erworbenen Grundstücke lassen sich viele Projekte derzeit wirtschaftlich nicht rentabel umsetzen.

Die anhaltende Unterversorgung am Wohnungsmarkt zeigt sich besonders in den steigenden Mietpreisen in Wien. Aktuell liegt die Miete im freifinanzierten Wohnbau bei EUR 18,70/m² pro Monat und dürfte 2025 weiter steigen.⁸ Eine Entspannung der Mietpreisentwicklung ist angesichts der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation auch mittelfristig nicht zu erwarten – ein Trend, der durch die rückläufigen Baubewilligungen der letzten Jahre zusätzlich bestätigt wird. Etwas Entlastung könnte der Markt durch das Auslaufen der KIM-Verordnung zur Jahresmitte im Eigentumssektor erfahren. Die Abschaffung der hohen Eigenkapitalanforderungen sowie sinkende Kreditzinsen dürften spätestens in der zweiten Jahreshälfte 2025 zu einer Belebung der Wohnungstransaktionen führen.

³ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

⁴ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

⁵ OTTO Immobilien Büromarktbericht Frühjahr 2025

⁶ CBRE Österreich Real Estate Market Outlook 2025

⁷ ExploReal Executive Update Q4 2024

⁸ www.immobilienscout24.at

3 | GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

3.1. GESCHÄFTSBEREICHE

Das Bestandsportfolio der ARE wird nach Regionen bewirtschaftet. Das Asset Management trägt die Verantwortung für die bestmögliche wirtschaftliche Entwicklung der regional zugeteilten Liegenschaften unter Berücksichtigung der strategischen Vorgaben und Rahmenbedingungen.

Objekt & Facility Management und andere Dienstleistungen wie beispielsweise Baumanagement, Human Resources oder Marketing werden auf Basis des bestehenden Dienstleistungsvertrages mit der BIG von dieser bezogen.

3.2. ENTWICKLUNG DER MIETERLÖSE

Im Jahr 2024 lag das Mietaufkommen mit rund EUR 215,6 Mio. über dem Wert des Vorjahres (EUR 198,3 Mio.). Dieser Anstieg ist auf Indexierungen (EUR +15,3 Mio.), auf Neuvermietungen (EUR +1,3 Mio.) und auf diverse Kleineffekte (EUR +1,6 Mio.) zurückzuführen. Dieser positiven Entwicklung standen negative Effekte durch Mietminderungen (EUR -0,6 Mio.) und Kündigungen (EUR -0,3 Mio.) gegenüber.

Die größten Mieter im Geschäftsjahr 2024 waren das Bundesministerium für Inneres (BMI), das Bundesministerium für Justiz (BMJ), das Bundesministerium für Finanzen (BMF), die Österreichische Agentur für Gesundheit und Ernährungssicherheit (AGES) sowie das Bundeskanzleramt.

Der Mietanteil von nicht-öffentlichen Institutionen sank auf 12,7 % (Vorjahr: rund 13,3 %).

Die Mieterlöse stellten sich nach Bundesländern wie folgt dar:

| Bundesland | 2024 | 2023 |
|------------------|-------|------|
| in EUR Mio. | | |
| Wien | 101,4 | 94,0 |
| Steiermark | 29,9 | 27,4 |
| Oberösterreich | 18,6 | 17,0 |
| Niederösterreich | 17,8 | 16,4 |
| Salzburg | 14,5 | 13,2 |
| Tirol | 14,5 | 13,2 |
| Kärnten | 9,0 | 8,3 |
| Vorarlberg | 5,2 | 4,8 |
| Burgenland | 4,7 | 4,1 |

Den größten Anstieg in der Entwicklung der Mieterlöse verzeichneten die Bundesländer Wien und Steiermark durch die Indexierung der Mieten.

3.3. INSTANDHALTUNG

Generelles Ziel der ARE ist es, das Kernportfolio laufend und werterhaltend instand zu halten und damit einen Instandhaltungsrückstau zu verhindern sowie die Zufriedenheit der Mieter zu gewährleisten. Bei Objekten, die vor einem Verkauf stehen oder in naher Zukunft grundlegend saniert werden sollen (erwartete Mieterwechsel, Leerstände etc.), werden nur unbedingt erforderliche Maßnahmen gesetzt. Schwerpunkte der Instandhaltung werden derzeit im Bereich der Dekarbonisierung von Immobilien, der Gebäudesicherheit (hauptsächlich Brandschutz) und – vor allem in öffentlich genutzten Gebäuden – auch in der Herstellung von Barrierefreiheit gesetzt. Ein weiterer Fokus liegt auf der Sanierung von leerstehenden Einheiten zur raschen Neuvermietung.

3.4. INVESTITIONEN

Die Investitionen in Neubau- und Generalsanierungsprojekte (inklusive nicht abzugsfähiger Vorsteuer und Baumanagement-Honorare) der ARE betragen im Berichtsjahr 2024 EUR 87,7 Mio. Das entspricht einem Anstieg in Höhe von +2,7 % gegenüber dem Vorjahr (EUR 85,4 Mio.). Diese Werte verstehen sich exklusive Liegenschaftsankäufen sowie Investitionen in Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Folgende Projekte zählten im Berichtszeitraum zu den größten Investitionsprojekten: Sanierung und Erweiterung des Sicherheitszentrums in Innsbruck (Tirol), der Neubau des Bürogebäudes in der Kaiserjägerstraße (Tirol), die Sanierung und Erweiterung des Bürogebäudes in der Vorderen Zollamtsstraße (Wien) und der Neubau des Zoonosenlabors in Mödling (Niederösterreich).

3.5. AN- UND VERKÄUFE

Ein wichtiges Instrument im Portfoliomanagement ist die konsequente Optimierung des Portfolios durch die Umnutzung und die Neuvermietung von Objekten sowie durch den An- und Verkauf von Liegenschaften bzw. die Entwicklung von Projekten. Verkäufe aus dem Portfolio der ARE dienen vorwiegend der Portfoliobereinigung.

3.5.1. Ankäufe

Im Berichtsjahr 2024 wurde ein Bürogebäude in Graz im Rahmen eines Asset Deals angekauft. Share Deals werden über die ARE Beteiligungen GmbH, einer im 100%igen mittelbaren Eigentum der ARE stehenden Holding, abgewickelt. Gemäß der Ankaufsstrategie forciert und intensiviert die ARE den Erwerb von großvolumigen Wohnungsbauten und modernen Büroobjekten in guten Lagen.

3.5.2. Verkäufe

Im Sinne einer aktiven Portfoliosteuerung wurde im Berichtszeitraum das Bezirksgericht in Thalgau an die dortige Gemeinde verkauft.

3.6. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

3.6.1. Entwicklung der Ertragslage

| Ergebnis- und Renditekennzahlen in EUR Mio. | 2024 | 2023 |
|--|-------|-------|
| Umsatzerlöse | 276,9 | 256,8 |
| Jahresüberschuss | 49,9 | 52,5 |
| Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand | 105,1 | 108,2 |
| Return on Sales [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / Umsatz] | 38,0% | 42,1% |
| Return on Equity [= Ergebnis vor Steuern / durchschnittliches Eigenkapital] | 4,6% | 5,1% |
| Return on Investment [= (Ergebnis vor Steuern + Zinsaufwand) / durchschnittliches Gesamtkapital] | 3,6% | 3,9% |

3.6.2. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse lagen im Berichtsjahr mit EUR 276,9 Mio. über dem Wert des Vorjahres (EUR 256,8 Mio.). Diese Steigerung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mieterlöse (EUR +17,3 Mio.), bedingt durch Indexierungen und Neuvermietungen, aus dem Anstieg der Betriebskostenerlöse (EUR +2,5 Mio.) und diverse kleinere Effekte in den sonstigen Umsatzerlösen (EUR +0,3 Mio.). Bei den Betriebskostenerlösen handelt es sich um Durchlaufposten.

3.6.3. Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand

Das Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand liegt mit EUR 105,1 Mio. im Jahr 2024 unter dem Vorjahreswert (EUR 108,2 Mio.). Für diese Veränderung zeichnet primär das Betriebsergebnis (EUR -3,9 Mio.) verantwortlich.

Das Betriebsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr (EUR 100,1 Mio.) um EUR -3,9 Mio. auf EUR 96,2 Mio. gesunken. Primär verantwortlich für diese Entwicklung waren höhere Aufwendungen für Instandhaltungen (EUR -14,0 Mio., davon EUR 9,8 Mio. in Dekarbonisierung), höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (EUR -2,3 Mio.) und höhere Abschreibungen (EUR -2,8 Mio.). Dem standen Steigerungen in den Umsatzerlösen und in den sonstigen betrieblichen Erträgen (EUR +0,8 Mio.) gegenüber.

3.6.4. Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 2024 EUR 49,9 Mio. (Vorjahr: EUR 52,5 Mio.). Der Rückgang ist vorrangig auf das niedrigere Betriebsergebnis zurückzuführen.

3.6.5. Rentabilitäten

Durch das im Vergleich zu den Umsatzerlösen niedrigere Ergebnis vor Steuern zuzüglich Zinsaufwand sinkt die Umsatzrentabilität im Geschäftsjahr 2024 von 42,1 % auf 38,0 %.

Die Eigenkapitalrentabilität der ARE ist mit 4,6 % (Vorjahr: 5,1 %) rückläufig. Die Gesamtkapitalrentabilität mit 3,6 % (Vorjahr: 3,9 %) lag Ende 2024 annähernd auf dem Vorjahresniveau.

3.6.6. Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

| | 2024 | 2023 |
|---|---------------------|---------------------|
| Nettoverschuldung [= verzinsliches Fremdkapital - flüssige Mittel] | EUR 1.371,8 Mio. | EUR 1.337,9 Mio. |
| Eigenkapitalquote [= Eigenkapital / Gesamtkapital] | 48,8% | 48,1% |
| Nettoverschuldungsgrad [= Nettoverschuldung / Eigenkapital] | 94,5% | 98,2% |

Die Nettoverschuldung in Höhe von EUR 1.371,8 Mio. im Geschäftsjahr 2024 stieg gegenüber dem Vorjahr um EUR +33,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1.337,9 Mio.) an. Der Nettoverschuldungsgrad ist aufgrund des gestiegenen Eigenkapitals mit 94,5 % geringer als im Vorjahr (98,2 %).

Die Eigenkapitalquote erhöht sich im abgeschlossenen Geschäftsjahr demnach um +0,7 % auf 48,8 % (Vorjahr: 48,1 %).

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Dividende in Höhe von EUR 1,8 Mio. an die Muttergesellschaft BIG ausgeschüttet (Vorjahr: EUR 64,0 Mio.).

3.6.7. Cashflow

| Cashflow-Kennzahlen in EUR Mio. | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|--------|-------|
| Cashflow aus dem operativen Bereich | 133,6 | 121,2 |
| Cashflow aus Investitionsaktivitäten | -153,3 | -77,0 |
| Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten | -14,5 | -3,1 |
| Veränderung der liquiden Mittel | -34,3 | 41,1 |

Die Abweichung des Cashflows aus dem operativen Bereich ist im Wesentlichen auf einen geringeren Cashflow aus dem Ergebnis (EUR -1,9 Mio.) sowie auf die Veränderung des Working Capitals (EUR +14,2 Mio.) zurückzuführen.

Die Veränderung im Cashflow aus Investitionsaktivitäten ist im Wesentlichen auf eine höhere Veränderung in den Ausleihungen (EUR -90,7 Mio.), höhere Investitionen in das Sachanlagevermögen (EUR -17,0 Mio.), geringere Einzahlungen für Abgänge aus dem Sachanlagevermögen (EUR -11,0 Mio.) und auf geringere Einzahlungen aus Dividenden (EUR -9,4 Mio.) sowie gegenläufig auf geringere Veränderungen in den Beteiligungen verbundener Unternehmen (EUR +39,1 Mio.), höhere Einzahlungen aus Investitionszuschüssen (EUR +11,8 Mio.) und höhere Einzahlungen aus Beteiligungs- und Zinserträgen (EUR +0,8 Mio.) zurückzuführen.

Die Veränderung im Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten resultiert im Berichtsjahr aus einer niedrigeren Ausschüttung der Dividende an die Muttergesellschaft (EUR +62,3 Mio.), höheren Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen durch den Eigentümer (EUR +1,8 Mio.) sowie gegenläufig aus der geringeren Aufnahme von Bankverbindlichkeiten (EUR -74,0 Mio.) und höheren Zinszahlungen (EUR -1,4 Mio.).

3.6.8. Finanzierungen

Die Portfoliofinanzierung der ARE umfasst externe und interne Kreditverbindlichkeiten sowie eine Cash-Pooling Struktur. Die Finanzierung der Projektgesellschaften der ARE DEVELOPMENT findet in erster Linie über externe Bankfinanzierungen statt. Dies betrifft im Wesentlichen nach der At-Equity Methode bilanzierte Unternehmen. Die Finanzierung der ARE DEVELOPMENT selbst findet über Cash-Pooling und IC-Darlehen statt.

Das langfristige Finanzierungsvolumen der ARE belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 auf EUR 1.350,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.350,0 Mio.), mit einer Restlaufzeit von rund sieben Jahren. Davon entfallen EUR 350 Mio. (Vorjahr: EUR 350 Mio.) auf externe Kreditfinanzierungen, der Rest erfolgt über die Intercompanyfinanzierung der Muttergesellschaft BIG.

Am Geldmarkt finanziert sich die ARE seit einigen Jahren losgelöst von der Muttergesellschaft. Dafür wurden mit österreichischen Banken kommittierte sowie nicht kommittierte Geldmarktklinien vereinbart bzw. abgeschlossen. Zum Stichtag 31.12.2024 hat die ARE insgesamt EUR 26,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.) Kurzfristfinanzierung aufgenommen.

Neben externen Bankfinanzierungen kommen folgende Finanzierungsinstrumente zur Anwendung:

Intercompany-Darlehen

2021 wurde in Folge der Endfälligkeit einer internen Verrechnungsverbindlichkeit eine neue langfristige Intercompany-finanzierung abgeschlossen. Die neue Intercompany-Finanzierung umfasst eine Restlaufzeit von sieben Jahren und einen Finanzierungsrahmen von insgesamt EUR 1.350 Mio., welcher in mehreren Tranchen und zu unterschiedlichen Zinsbasen (fix oder variabel) gezogen werden kann. Die Verzinsung basiert auf dem zum Zeitpunkt der Ziehung einer Tranche existierenden aktuellen Marktzinssatz zuzüglich eines bonitätsabhängigen Aufschlages. Zum Stichtag hat die ARE insgesamt EUR 1.000 Mio. gezogen, davon 90 % zu fixen Zinskonditionen.

Cash-Pooling

Der ARE Teilkonzern verfügt über einen Cash-Pool, in den insgesamt sechs Projektgesellschaften eingebunden sind. Der ARE Cash-Pool-Stand weist gegenüber den eingebundenen Projektgesellschaften zum Stichtag einen positiven Saldo von insgesamt EUR 40,9 Mio. (Vorjahr: EUR 67,5 Mio.) aus.

Das gesamte Finanzierungsvolumen beläuft sich zum Stichtag auf insgesamt EUR 1.376,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.350,0 Mio.). Davon entfallen EUR 1.350,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.000,0 Mio.) auf langfristige Kapitalmarktfinanzierungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr, EUR 26,0 Mio. (Vorjahr: EUR 0 Mio.) auf kurzfristige Geldmarktfinanzierungen, die innerhalb der nächsten zwölf Monate fällig werden.

Vom gesamten Finanzierungsvolumen sind derzeit rund 11 % variabel verzinst. Mit dieser Strategie konnten in den letzten Jahren die Auswirkungen des starken Zinsanstiegs teilweise ausgeglichen und die Ergebnisse planbar gemacht werden. Somit belief sich der Zinsaufwand im Geschäftsjahr 2024 auf dem Niveau vom Vorjahr.

Als Immobilienunternehmen ist die ARE in einer kapitalintensiven Branche tätig und somit von der Verfügbarkeit von Fremdkapital abhängig. Aus diesem Grund wird zur jederzeitigen Liquiditätssicherung auf die Diversifikation bei den Bankpartnern geachtet sowie Liquiditätssicherungsmaßnahmen, wie Vereinbarung von kommittierten Geldmarktklinien, vorgenommen.

Sämtliche benötigte Finanzierungen und Anlauffinanzierungen für Development-Projekte mit und ohne externe Projektpartner konnten trotz deutlich gestiegener Anforderungen und Voraussetzungen der finanzierenden Institute im Berichtszeitraum umgesetzt werden.

4 | RISIKOBERICHT

Die ARE agiert als Immobilienunternehmen in einem dynamischen wirtschaftlichen, aktuell nach wie vor von verschiedenen Herausforderungen geprägten Umfeld (Ukraine-Russland-Krieg, Rezession, Zinsumfeld, hohe Inflation der letzten Jahre, Klimakrise) und ist daher mit unterschiedlichen Chancen und Risiken konfrontiert. Um diesen Herausforderungen zu begegnen, setzt der Konzern auf ein aktives Chancen- und Risikomanagement und auf dessen kontinuierliche Weiterentwicklung.

Das unternehmensweite Risikomanagement hat zum Ziel, sowohl Chancen als auch Risiken frühzeitig zu erkennen, diese zu bewerten, zu analysieren und geeignete Maßnahmen zur Chancensteigerung bzw. Risikoreduktion abzuleiten, um eine Gefährdung der operativen und strategischen Ziele zu vermeiden. Im Rahmen regelmäßig tagender Risikomanagement-Committees mit den maßgeblich risikotragenden Unternehmenseinheiten werden Risiken und Chancen gesteuert sowie Risikotransparenz und Risikoverständnis in der Unternehmenskultur gestärkt.

Durch eine regelmäßige sowie in kritischen Fällen über eine Ad-hoc-Berichterstattung an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat wird sichergestellt, dass mögliche Unsicherheiten in den wesentlichen Entscheidungsprozessen mitberücksichtigt werden. Das Top-Management ist somit in risikorelevante Entscheidungen eingebunden.

Die Risikopolitik der ARE resultiert aus der Geschäftsstrategie und konkretisiert sich in einer Reihe von Regelungen, deren praktische Umsetzung durch unternehmensinterne Prozesse laufend überwacht wird. Ausgehend von der bei der Geschäftsführung liegenden Gesamtverantwortung ist das Risikomanagementsystem der ARE dezentral organisiert. Das Risikomanagement wird auf allen Unternehmensebenen gelebt und ist für sämtliche Organisationseinheiten bindend.

Chancen und Risiken werden in regelmäßigen Abständen von den jeweiligen Organisationseinheiten evaluiert. Dabei werden die identifizierten potenziellen Risiken und Chancen strukturiert und nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung bewertet. Gemeinsam mit entsprechenden Maßnahmen zur Risikovermeidung oder -reduzierung erfolgt die Berichterstattung an das Konzernrisikomanagement.

Auch klima- und umweltbezogene Risiken werden in diesem Zusammenhang gemeinsam mit dem Nachhaltigkeitsmanagement im Rahmen des unternehmensweiten Risikomanagementprozesses berücksichtigt und ausführlich behandelt.

Die interne Revision prüft regelmäßig die operative Effektivität der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Sowohl der externe als auch die internen Prüfer*innen berichten an die Geschäftsführung sowie den Prüfungsausschuss und den gesamten Aufsichtsrat.

4.1. WESENTLICHE RISIKEN

4.1.1. Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko umfasst das Risiko sich ändernder Liegenschaftswerte im Immobilienportfolio. Diese positiven wie auch negativen Wertschwankungen werden durch Faktoren wie makroökonomische Rahmenbedingungen (z.B. der Zinslandschaft), lokale Immobilienmarktentwicklungen, immobilienpezifische Parameter, aber auch durch gesetzliche Bestimmungen, die sich auf die Verlässlichkeit des Cashflows von Immobilien auswirken können, beeinflusst.

Das wesentlichste Risiko im makroökonomischen Bereich ist eine sich ändernde Zinslandschaft in Form von steigenden Zinsen, da dies steigende Renditen am Anleihenmarkt und höhere Kapitalisierungszinssätze zur Folge hat. Investoren erwarten sich infolgedessen höhere Renditen durch Immobilieninvestments und ziehen gegebenenfalls Kapital aus dem Immobilienmarkt ab, um anders zu veranlagen. Eine Abschwächung der Konjunktur kann auch aus Immobilienmarktsicht als Risiko in Bezug auf die Mietpreisentwicklung, speziell für Büroflächen, genannt werden. Ein Zinsanstieg wiederum wirkt sich negativ auf die Preisentwicklung – speziell von Wohnbauflächen – aus, da dann davon auszugehen ist, dass sich Kapitalanleger aus dem Wohnungsmarkt zunehmend zurückziehen und die Preise fallen.

Aktuell sind am Immobilienmarkt aufgrund der stark gestiegenen Renditen relativ hohe Abwertungen zu beobachten. Das Bestandsportfolio der ARE ist von drohenden Abwertungen weniger betroffen. Gründe hierfür sind vor allem der konservative Bewertungsansatz der vergangenen Jahre und die aufgrund der Indexierung der Bestandsverträge gestiegenen Mieterlöse.

Nachhaltigkeit: Vor dem Hintergrund, dass die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen leisten muss, wird auch in der Liegenschaftsbewertung zunehmend Augenmerk auf die Befundung und Einwertung von Nachhaltigkeitsrisiken gelegt. Dieser Prozess steht zwar noch am Anfang und der Markt beginnt gerade mit der Festlegung und dem Einpreisen solcher Kriterien, jedoch ist davon auszugehen, dass vollumfängliche Auswirkungen auf die Fair Values in absehbarer Zukunft sichtbar werden. Frühzeitige Investitionen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der Liegenschaften können nicht nur drohende Wertverluste vermeiden, sondern auch eine Steigerung der Attraktivität der Objekte für Mieter*innen erreichen.

Langfristige negative Entwicklungen aufgrund des Klimawandels wie ein deutlicher Anstieg der Temperaturen sowie die Häufigkeit von Wetterextremen können Auswirkungen auf die zukünftige Preisentwicklung haben.

Besonders Objekte in Regionen, die direkt die Folgen des Klimawandels zu spüren bekommen, könnten in ihrem Wert beeinflusst werden. Durch Maßnahmen wie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen sowie die Umsetzung von Nachhaltigkeitskonzepten in der Instandhaltungsplanung wird diesem Risiko aktiv begegnet.

Im Rahmen des Portfoliomanagements wird versucht, mögliche negative wertbeeinflussende Umstände im Vorfeld zu identifizieren und durch aktives Asset Management sowie eine nachhaltige Portfoliosteuerung zu minimieren bzw. auszuschließen.

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt jährlich durch externe, unabhängige und qualifizierte Sachverständige, welche 2018 nach einer EU-weiten öffentlichen Ausschreibung neu bestellt wurden. Durch standardisierte Informationspakete für die externen Gutachter*innen sowie interne Reviews von externen Bewertungsgutachten wird sichergestellt, dass wertrelevante Parameter in den Gutachten und somit im Verkehrswert zum Bewertungsstichtag korrekt abgebildet werden.

4.1.2. Investitionsrisiko

Zur Optimierung und Diversifizierung sowie zur Absicherung bestehender Standorte im Falle notwendiger Wachstumsszenarien des Portfolios (Risiko-/Ertragsprofil, Lage, durchschnittliche Liegenschaftsgröße) werden im Unternehmen verstärkt Ankäufe von Immobilien oder Projektentwicklungen mittels Asset oder Share Deal getätigt. Zu diesem Zweck wurde ein Investmentmanagement mit allen dazugehörigen Prozessen geschaffen, um potenzielle Investitionsrisiken zu beschränken. Der Ankaufprozess unterliegt strikten Vorgaben bzw. Prozessen und soll eine Minimierung der Risiken gewährleisten. Vor Beginn des eigentlichen Ankaufprozesses werden neue Objekte durch das Real Estate Investment Management unter Einbeziehung der Asset Manager evaluiert. Dabei wird geprüft, ob ein Objekt in die aktuelle Portfoliostrategie passt. Entsprechende (Vor-)Verwertungsmöglichkeiten werden in jedem Fall im Vorfeld eines Ankaufs geprüft. Ausschlaggebend hierfür sind Faktoren wie die Qualität des Standorts, die Nachhaltigkeit des Objekts und der Mieten, die Bonität der Mieter*innen, die Bewirtschaftungskosten, die Drittverwertungsmöglichkeiten, das Risiko-/Ertragsprofil, die Nutzungsart und weitere transaktionsspezifische Parameter.

Vor Ankauf einer neuen Immobilie führt die ARE zudem eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung unter Einbindung interner und externer Expert*innen durch, um wirtschaftliche, technische, rechtliche und auch steuerliche Risiken auszuschließen bzw. zu minimieren.

Neben markt- und immobilienpezifischen Risiken bildet die zugrunde gelegte Renditeerwartung im Ankauf ein wesentliches Risikomerkmale. Hier werden die aktuellen Marktentwicklungen genau analysiert.

In Bezug auf Investitionen in das Anlagevermögen in Form von Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten besteht das wesentliche Risiko in den steigenden

Baukosten bzw. in daraus resultierenden Kostenüberschreitungen. In den letzten Jahren war ein starker Anstieg der Baukosten zu beobachten. Grund dafür waren zum Teil die sehr hohe Nachfrage nach Baustoffen, stark steigende Energiepreise, Produktions- und Lieferausfälle sowie Logistikprobleme in den Lieferketten. Diese Situation hat sich mittlerweile stabilisiert. Die ARE verfolgt die Entwicklung der Baupreise laufend und berücksichtigt Kostensteigerungen in den Planungen. Um das Risiko von Baukostenüberschreitungen zu minimieren und gegensteuernde Maßnahmen ergreifen zu können, werden im Investitions-Controlling sämtliche Projekte der ARE nach einem standardisierten Schema in regelmäßigen Intervallen abgefragt und ausgewertet. Projekte mit Anzeichen einer Planabweichung werden mit den Controllern und Projektmanagern abgestimmt und gegensteuernde Maßnahmen definiert und überwacht.

4.1.3. Vermietungsrisiko

Die ARE vermietet ihre Liegenschaften überwiegend langfristig an Institutionen des Bundes. Der steigende Anteil der an Private vermieteten Flächen (Wohnbau und Büro) beträgt rund 9,74 %. Ausfalls- und Leerstandsrisiken werden vor allem durch ein aktives Asset Management reduziert. Der aktuell vermietbare Leerstand liegt bei 2,2 %.

Aufgrund des Klimawandels kann es langfristig zu veränderten Hitze- und Kältephasen kommen, was zu hohen Schwankungen des Energiebedarfs und der damit einhergehenden Kosten für die Mieter*innen führen kann. Es gilt daher einer Verbesserung der Klimaresilienz im Altbestand besonderes Augenmerk zu widmen, um ein Abwandern in andere Objekte zu vermeiden. Durch eine nachhaltige Bewirtschaftung über den gesamten Lebenszyklus hinweg, einen forcierten Umstieg auf nachhaltige Energiequellen sowie klimaresilientes und ressourcenschonendes Bauen wird versucht, dem entgegenzuwirken.

4.1.4. Konzentrationsrisiko

Grundsätzlich ist eine sehr breite österreichweite Streuung des Immobilienportfolios nach verschiedenen Nutzungsarten gegeben, wobei es zu einer Konzentration von Liegenschaften in Ballungszentren kommt. Die Gesellschaft hat einen hohen Anteil an Bundesmieter*innen, die ein potenzielles „Klumpen-Risiko“ implizieren. Die hohe Bonität der Mieter*innen und eine Diversifizierung der Mieter*innenstruktur wirken dem Konzentrationsrisiko entgegen.

4.1.5. Partnerrisiken

Die ARE realisiert einige Projektentwicklungen in Joint Ventures und ist dabei von der Bonität sowie Zahlungs- und Leistungsfähigkeit der Projektpartner*innen beeinflusst, die deshalb jeweils überprüft werden. Bei einem Ausfall der Partner*innen kann es aufgrund erforderlich werdender Aufgriffe der Partneranteile zu einem erhöhten Kapitalbedarf, verbunden mit einer Erhöhung des Projektrisikos, kommen.

4.1.6. Nachschussverpflichtungen

Vertraglich vereinbarte Nachschussverpflichtungen bei Projektfinanzierungen stellen ein weiteres Risiko dar. Im Falle von Kostenüberschreitungen oder bei unvorhersehbaren und nicht qualifizierbaren Covenant-Verletzungen könnte es zu Eigenmittelnachschussforderungen oder zu vorzeitigen Rückführungen kommen, was in weiterer Folge ungeplante Maßnahmen (wie eine Umfinanzierung zu ungünstigeren Konditionen oder einen vorzeitigen Verkauf) mit sich bringen kann.

4.1.7. Cyber-Risiken

Cyber-Attacken nehmen nicht zuletzt aufgrund der aktuellen geopolitischen Situation weltweit stetig zu und werden immer professioneller in der Durchführung.

Um die IT-Infrastruktur zu schützen, den Verlust von Daten sowie den unbefugten Zugriff auf vertrauliche Informationen zu verhindern und Imageschäden vorzubeugen, ist der Anspruch des Unternehmens an das Sicherheitsniveau der IT-Security hoch. Laufend werden IT-Risiken bewertet, Security-Maßnahmen zur Risikoreduktion umgesetzt sowie die IT-Systeme durch regelmäßige externe Audits geprüft.

4.1.8. Reputationsrisiken

Die Reputation der ARE gehört zu den wertvollsten Gütern und bildet die Grundlage für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Die Haltung der ARE in Bezug auf Themen wie Integrität, Ethik und Nachhaltigkeit steht im Fokus der Öffentlichkeit. Die ARE legt höchsten Wert darauf, dass gesetzliche Regelungen und ethische Grundsätze konsequent eingehalten werden

Es können sich aus operativen Risiken wie z.B. Fehlern in der Projektumsetzung, mangelhafter Bauqualität oder regulatorischen Konflikten Gefahren für die Reputation entwickeln. Zudem können Verfehlungen oder kriminelle Handlungen Einzelner, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, sowie mediale Reaktionen oder Missverständnisse negative Auswirkungen auf die Reputation des Unternehmens haben.

Ein effektives Projektcontrolling und -monitoring, das Risikomanagementsystem, interne Richtlinien (BIG Kodex), das interne Kontrollsystem sowie proaktive Kommunikation, verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken und ein effektives Krisenmanagement in der ARE tragen zur Risikoreduktion bei.

4.1.9. Finanzielle Risiken

Seit Ende 2021 finanziert sich die ARE im Rahmen der Kurzfristfinanzierung am Geldmarkt unabhängig von der Muttergesellschaft. Das langfristig finanzierte Volumen besteht zu einem wesentlichen Anteil aus einem internen Darlehen. Daher gelten die Finanzierungsrisiken des BIG Konzerns auch mittelbar für die ARE.

Die Analyse, die Steuerung der finanziellen Risiken sowie sämtliche Finanzierungstätigkeiten der ARE und des ARE Teilkonzerns werden zentral durch das Finanzmanagement / Treasury des BIG Konzerns wahrgenommen.

Die Risikopolitik, die Risikostrategie sowie der Handlungsrahmen sind durch eine Treasury-Richtlinie, welche jährlich aktualisiert wird, klar geregelt. Die Geschäftsführung wird im Rahmen eines regelmäßigen Reportings über die Entwicklung und Struktur der finanziellen Situation sowie über die finanziellen Risiken informiert.

Fremdkapital wird insbesondere zur Finanzierung von Projektentwicklungen und Akquisitionen benötigt. Die langfristige Finanzierung erfolgt größtenteils über eine drittvergleichsfähige Intercompany-Finanzierung, kurzfristige Refinanzierungen erfolgen über den Geldmarkt in Form von Barvorlagen. Im Sinne einer Aktiv-Passiv-Steuerung bringt die mittel- bis langfristige Struktur der Aktivseite eine ebenso entsprechende Gestaltung der Passivseite mit sich.

Krisensituationen wie die derzeitigen Kriegs-, Klima- und Inflationskrisen können auch im Finanzbereich zu Verwerfungen führen und sich in Form von erhöhten Margen, höheren Sicherheitsanforderungen (wie z.B. Garantien, Haftungen, ...), Liquiditätsengpässen oder zurückhaltender Kreditvergabe niederschlagen und stellen somit vor allem für die Projektgesellschaften, welche über externe Darlehen finanziert werden, ein Risiko dar.

Zinsrisiken

Die Risiken aus der Veränderung von Zinssätzen entstehen im Wesentlichen aus den Fremdfinanzierungen und liegen vor allem im Risiko steigender Aufwandszinsen im kurzfristigen Bereich oder in variablen Verzinsungen begründet. Zur Ausbalancierung des Zinsportfolios des Konzerns können im Rahmen definierter Regelungen Finanzierungen von fixer auf variable Zinsbindung und vice versa umgestellt werden.

Die fix verzinslichen Finanzierungen unterliegen grundsätzlich in Abhängigkeit vom Zinsniveau einem Barwertänderungsrisiko, das den beizulegenden Zeitwert des Finanzinstruments betrifft. Zinsänderungsrisiken treten sowohl im festverzinslichen als auch im variablen Bereich auf und werden durch einen Mix aus fixen und variablen Zinsbindungen reduziert. Weiters wird der Einfluss von Zinsänderungen auf das Zinsergebnis aus variablen Verzinsungen regelmäßig analysiert.

Der überraschend starke Anstieg des Zinsniveaus in den Geschäftsjahren 2022/2023 führte zu einer geänderten Risikoeinstufung des Zinsänderungsrisikos. Derzeit werden Effekte aus dem Zinsänderungsrisiko als wesentlich substantielles Risiko eingestuft und der Anteil der variablen Finanzierungen reduziert. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht.

Zusätzliche neue Anforderungen aufgrund der EU-Taxonomie-Verordnung sowie der ESRS-Berichterstattung können zu einem Anstieg der Bonitätsaufschläge führen, was sich in weiterer Folge in höheren Finanzierungskosten niederschlagen könnte.

Liquiditätsrisiko / Kreditlinienrisiko

Zur Steuerung der uneingeschränkten und fristgerechten Zahlungsverpflichtungen erfolgt die Erhebung des Finanzierungsbedarfs über eine aggregierte, rollierende

Liquiditätsplanung auf Teilkonzernebene. Diese nimmt ihren Ausgang auf operativer Ebene und umfasst alle liquiditätswirksamen Themen. Der sich daraus ergebende Liquiditätsbedarf wird im Rahmen der Finanzierungsstrategie laufend refinanziert.

Die ARE verfügt über ein Cash-Pooling, in welches operativ tätige Tochtergesellschaften eingebunden sind. Sie verfolgt eine klare Bankenpolitik und arbeitet mit nationalen sowie internationalen Banken zusammen. Durch diese diversifizierte Strategie sowie vereinbarte kommitierte Barvorlagenlinien wird das Liquiditätsrisiko des Teilkonzerns deutlich limitiert. Aus heutiger Sicht verfügt die ARE über ausreichend hohe Liquidität und Liquiditätssicherungsmaßnahmen.

Für Projektgesellschaften des Konzerns, die extern finanziert werden, besteht ein Kreditlinienrisiko, welches im Falle eines Liquiditätsbedarfs (beispielsweise bei Ausfalls- oder Anschlussfinanzierung) schlagend werden könnte. Hier kann es aufgrund von bankinternen Risikovorgaben zu ungünstigeren Konditionen bis hin zur Ablehnung der Finanzierung kommen.

Durch drohende Insolvenzen im Immobiliensektor kommt es zu Belastungen der Banken und zu einer erhöhten Risikoaversität dieser, was das Entstehen von Finanzierungsengpässen am Markt begünstigt.

Ausfallsrisiko

Die Bonität der Institute wird regelmäßig überwacht. Im operativen Geschäft werden die Außenstände ebenso regelmäßig geprüft und es erfolgen entsprechende Einzelwertberichtigungen. Dabei entstammt der Großteil der Forderungen aus Geschäften mit Mieter*innen des Bundes.

Steuerrisiko

Wie bereits in der Vergangenheit können mögliche künftige Änderungen in der österreichischen Steuergesetzgebung, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Umsatz- und Grunderwerbsbesteuerung für die Immobilienwirtschaft haben können, nicht ausgeschlossen werden. Die ARE versucht daher, allfällige Konsequenzen von Gesetzesänderungen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit Expert*innen (vor allem mit externen Steuerberater*innen) sowie durch ein laufendes Monitoring aller wesentlichen Gesetzesänderungen im steuerlichen Bereich frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Aufgrund der stetig wachsenden steuerlichen Anforderungen und Herausforderungen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 ein konzerninternes Steuerkontrollsystem (SKS) etabliert, welches im Geschäftsjahr 2021 zertifiziert wurde und regelmäßig aktualisiert wird. Der Zielsetzung des SKS folgend liegt der Schwerpunkt auf der Beurteilung der steuerrelevanten Risiken und der Steuerungs- und Kontrollmaßnahmen. Dadurch soll gewährleistet sein, dass alle Unternehmenseinheiten die Steuern termingerecht und betragsrichtig abführen. Das Risiko von etwaigen Regelverstößen soll rechtzeitig erkannt

und durch geeignete Maßnahmen reduziert oder deren Eintreten verhindert werden. Das zertifizierte SKS trägt so dazu bei, finanzielle Risiken, finanzstrafrechtliche Risiken, Reputationsrisiken und Geschäftsrisiken des Unternehmens zu reduzieren.

Kapitalrisikomanagement

Das Kapitalrisikomanagement zielt auf eine ausgewogene Eigenkapitalausstattung und Verschuldungsquote ab, sodass das Finanzprofil des Konzerns nachhaltig gestärkt ist. Im Rahmen der Planung werden diese Kennzahlen ermittelt und analysiert, um – falls erforderlich – rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

4.2. INTERNES KONTROLLSYSTEM

Die Geschäftsführung ist aufgrund § 22 GmbHG verpflichtet, ein internes Kontrollsystem (IKS) zu führen, das den Anforderungen des Gesetzes genügt. Die grundsätzliche Wirksamkeit des IKS ist durch den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats zu überwachen.

Das IKS des Konzerns verfolgt folgende grundlegende Ziele:

- Effektivität und Effizienz der Geschäftsprozesse,
- Verlässlichkeit der finanziellen Berichterstattung und
- Einhaltung der gültigen Gesetze und Vorschriften.

Darüber hinaus ist es auf die Einhaltung

- der internen Regelungen,
- des Vieraugenprinzips und
- der Funktionstrennung

sowie auf die Schaffung von vorteilhaften Bedingungen für Kontrollmaßnahmen in den Schlüsselprozessen, im Speziellen des Rechnungslegungsprozesses, ausgerichtet.

4.2.1. Kontrollumfeld und Maßnahmen

Der grundlegende Aspekt des Kontrollumfelds ist die Unternehmenskultur, in deren Rahmen das Management und die Mitarbeitenden operieren. Die ARE arbeitet laufend an der Verbesserung der Kommunikation sowie der Vermittlung der unternehmenseigenen Grundwerte und Verhaltensgrundsätze, um die Durchsetzung von Moral, Ethik und Integrität im Unternehmen und im Umgang mit anderen sicherzustellen.

Die Verantwortlichkeiten in Bezug auf das interne Kontrollsystem sind an die Unternehmensorganisation angepasst, um ein den Anforderungen entsprechendes und zufriedenstellendes Kontrollumfeld zu gewährleisten. Hierbei ist insbesondere eine enge Zusammenarbeit wesentlicher Unternehmensfunktionen im Bereich der Finanzberichterstattung vorgesehen. Neben der Geschäftsführung umfasst das allgemeine Kontrollumfeld auch die mittlere Managementebene, insbesondere Abteilungsleitungen.

Mit dem BIG Kodex besteht ein unternehmensweites Regelwerk für alle Mitarbeitenden und alle wesentlichen Geschäftsprozesse. Der BIG Kodex regelt ebenfalls Compliance-relevante Themen (Verhaltenskodex, Antikorruption etc.), zu denen die Mitarbeitenden verpflichtende Schulungen erhalten.

Kontrollen sollen einen möglichst fehlerfreien Ablauf der Geschäftsprozesse gewährleisten. Dazu zählen unter anderen die Funktionstrennung, das Vieraugenprinzip, die Zugriffsbeschränkungen (Berechtigungen) sowie die Übereinstimmung von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung. Im Rahmen des Grundsatzes der Funktionstrennung wird sichergestellt, dass Tätigkeiten wie Genehmigung, Durchführung, Verbuchung und Kontrolle nicht bei einem Mitarbeitenden bzw. einer Führungskraft vereint sind. Sämtliche Kontrollmaßnahmen werden im laufenden Geschäftsprozess durchgeführt, um sicherzustellen, dass potenziellen Fehlern oder Abweichungen in der Finanzberichterstattung vorgebeugt wird bzw. diese gegebenenfalls entdeckt und korrigiert werden.

4.2.2. Monitoring

Die Verantwortung für die fortlaufende Überwachung obliegt sowohl der Geschäftsführung als auch den jeweiligen Abteilungsleiter*innen, welche für ihre Bereiche zuständig sind. So werden regelmäßige Kontrollen und Plausibilisierungen (Stichproben) vorgenommen. Darüber hinaus ist die interne Revision mit unabhängigen und regelmäßigen Überprüfungen des IKS sowie des Rechnungswesens in den Kontrollprozess involviert.

Die Ergebnisse der Kontrolltätigkeiten werden der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat (und hier dem Prüfungsausschuss) berichtet. Die Geschäftsführung erhält zudem laufend Berichte aus den Bereichen Controlling, Finanzmanagement und Risikomanagement. Zu veröffentlichende Abschlüsse werden von der Leitung Finanzmanagement und der Geschäftsführung vor Weiterleitung an den Aufsichtsrat einer abschließenden Würdigung unterzogen. Hierbei wird das Ziel einer ständigen Weiterentwicklung und Verbesserung des internen Kontrollsystems verfolgt.

5 | CORPORATE GOVERNANCE

5.1. FREIWILLIGES BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Seit der Neuausrichtung der BIG durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen. Um diese Transparenz auch nach außen sichtbar zu machen, bekannte sich die BIG bereits am 17. Dezember 2008 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Aufgrund der mittelbaren Eigentümerinnenstellung der Republik Österreich werden in der ARE zudem die Regeln des Bundes-Public Corporate Governance Kodex befolgt (<https://www.are.at/unternehmen/facts-figures/>).

5.2. COMPLIANCE UND UNTERNEHMENSWERTE

Im Rahmen der konzernweiten Compliance-Struktur sind der Verhaltens- und Ethik-Kodex sowie die Compliance-relevanten Regelungen des BIG Konzerns für Mitarbeitende der ARE verbindlich einzuhalten. Um die Compliance-Struktur übersichtlich zu gestalten, wurde im Intranet ein vom Compliance Officer betreuter Compliance-Bereich eingerichtet. Hier können sich Mitarbeitende zu Compliance-relevanten Themen und Regelungen informieren. Ein eigens entwickeltes E-Learning-Tool zum Thema Antikorruption ermöglicht eine zeit- und ortsunabhängige Schulungswiederholung für Mitarbeitende. Auch neue Mitarbeitende haben damit die Möglichkeit, kurzfristig die Antikorruptionsschulung sowie den dazugehörigen Wissenscheck zu absolvieren. Darüber hinaus können sich Mitarbeitende bei Fragen jederzeit direkt an den Compliance Officer wenden. Im Rahmen des elektronischen Hinweisgebersystems können allfällige Missstände auch anonym aufgezeigt werden. Die Mitarbeitenden sind zudem den grundlegenden Wertvorstellungen des BIG Konzerns verpflichtet, die nachhaltig kommuniziert und gelebt werden.

Fairer Wettbewerb und ethisch korrektes Geschäftsgebaren sind zentrale Eckpfeiler der Unternehmensphilosophie. Da der BIG Konzern im Wettbewerb mit anderen Immobilienunternehmen steht, werden Verhaltensweisen und Vereinbarungen, die auf eine unzulässige Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs abzielen, nicht geduldet.

5.3. KORRUPTIONSPRÄVENTION UND UMGANG MIT INTERESSENKONFLIKTEN

Als staatsnahes Unternehmen verfolgt die ARE eine strenge Antikorruptionspolitik. Mitarbeitende unterliegen daher besonders strengen Regelungen im Umgang mit der Annahme von Geschenken, Einladungen und sonstigen Vorteilen. Neben der verpflichtenden Einhaltung der konzerninternen Regelungen zum Thema Antikorruption werden sämtliche Mitarbeitende zudem in Schulungen über mögliche Korruptionsrisiken informiert.

Im Rahmen des internen Transparenzgebots bestehen Meldepflichten für Beteiligungen an Unternehmen, um Interessenkonflikte zu vermeiden. Da Interessenkonflikte auch in Zusammenhang mit Nebenbeschäftigungen auftreten können, müssen Nebenbeschäftigungen vor deren Ausübung gemeldet bzw. genehmigt werden.

5.4. ARBEITSWEISE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung der ARE besteht aus den zwei Mitgliedern Dr. Christine Dornaus und DI Gerald Beck, deren Kompetenzen klar zugeordnet sind. Die Geschäftsführer stehen in regelmäßigem Austausch miteinander sowie im laufenden Dialog und Informationsaustausch mit den Führungskräften.

Im Sinne des Stellenbesetzungsgesetzes besteht ein Anstellungsverhältnis der Geschäftsführung mit der BIG. Dieses legt die Abgeltung der Übernahme von Organfunktionen in Tochterunternehmen im Rahmen des Anstellungsvertrags fest.

6 | NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN EINSCHLIESSLICH DER UMWELTBELANGE

Das Nachhaltigkeitsmanagement des gesamten BIG Konzerns sowie seiner nichtfinanziellen Leistungsindikatoren zu den Themen Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange (Aus- und Weiterbildung, Familien- und Gesundheitsförderung) werden gesondert in der Nachhaltigkeitserklärung 2024 im Lagebericht des Mutterkonzerns beschrieben. Weiterführende Informationen finden sich auch unter nachhaltigkeit.big.at.

7 | INNOVATION, FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

7.1. FORSCHUNGSPROJEKT ZUR NUTZUNG VON LIEGENSCHAFTEN WÄHREND DES NS-REGIMES

Die Bundesimmobiliengesellschaft startete im Jahr 2023 ein Forschungsprojekt zu ausgewählten Gebäuden und Liegenschaften, die derzeit in ihrer Verantwortung stehen und in den Jahren 1938 bis 1945 möglicherweise vom nationalsozialistischen Regime in verbrecherischer Art und Weise genutzt wurden. Ebenso werden Eigentümer*innenwechsel dieser Liegenschaften im selben Zeitraum untersucht.

Bedingt durch das umfangreiche Portfolio des BIG Konzerns wird dem gesamten Projekt eine Pilotstudie vorangestellt: 74 Gebäude der ARE Austrian Real Estate, einer Tochtergesellschaft der BIG, wurden ausgewählt, um untersucht zu werden.

Um die bestmögliche Herangehensweise an dieses umfangreiche Projekt zu gewährleisten, wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben. Wissenschaftler*innen aus geistes-, sozial- und kulturwissenschaftlichen Disziplinen österreichischer Forschungseinrichtungen reichten Konzepte ein. Anfang 2024 wählte eine unabhängige internationale Expert*innen-Kommission das Ludwig Boltzmann Institut für Kriegsfolgenforschung unter der Leitung von Barbara Stelzl-Marx aus. Auf deren Empfehlung vergab die BIG den Forschungsauftrag im Sommer 2024. Die Mitglieder der Wettbewerbsjury, bestehend aus Danielle Spera (Vorsitzende), Elizabeth Anthony, Awi Blumenfeld, Barbara Glück, Peter Höflechner und Edward van Voolen bilden nun einen wissenschaftlichen Fachbeirat, der das Projekt begleitet. Eine erste Sitzung des Komitees fand im November 2024 statt, die Ergebnisse aus den laufenden Untersuchungen werden im zweiten Halbjahr 2025 erwartet.

8| VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS

Das Kerngeschäft der ARE entwickelt sich trotz schwieriger Marktbedingungen positiv. Die langfristige Vermietung und die partnerschaftliche Betreuung ihrer Bestandskund*innen sind wesentliche Ziele der ARE, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum sowie eine kontinuierliche Wertsteigerung sicherzustellen.

Die Inflationsentwicklungen und die damit im Zusammenhang stehenden geldpolitischen Entscheidungen der EZB werden weiterhin prägende Aspekte für das Entwicklungsgeschäft sein. Die Baukosten haben sich auf einem hohen Niveau eingependelt, jedoch waren punktuell wieder sinkende Baupreise erkennbar. Die Unsicherheiten in Bezug auf Zinsen, Baukosten und Inflation wirken sich wie bei allen Bauträgern auch auf die Projektkalkulation und -planung der ARE aus. Dies erfordert eine stetige Evaluierung, um bei laufenden Projektentwicklungen punktuell auf geänderte Marktbedingungen reagieren zu können.

Für das Jahr 2025 sind trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Lage zahlreiche Fertigstellungen und Baustarts geplant. Beim Sicherheitszentrum Tirol in Innsbruck ist für das Jahr 2025 die Gesamtfertigstellung geplant. Ebenso laufen die Sanierungsarbeiten in der Vorderen Zollamtsstraße 3 im 3. Wiener Gemeindebezirk.

Die ARE plant, ihren Entwicklungspfad und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios weiter fortzusetzen. Dies soll durch intensivierete Instandhaltungsmaßnahmen mit Fokus auf energetische Optimierung sowie durch die Errichtung und gegebenenfalls auch Ankäufe von Bestandsliegenschaften gewährleistet werden.

Im Sinne der Wachstumsstrategie will die ARE zur Diversifikation des Portfolios auch in Zukunft in Märkten außerhalb Österreichs aktiv bleiben. Neben den laufenden Projektentwicklungen in München, Berlin und einem ersten Bildungsbau in Köln wird nach weiteren Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten mit Fokus auf den Bildungsbau in Deutschland gesucht, die jeweils individuell bewertet und entschieden werden.

9| EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die entweder in der Gesamtergebnisrechnung oder in der Bilanz berücksichtigt hätten werden müssen oder die zu einer Angabepflicht im Anhang führen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Jahresabschlusses 2024 eine Dividende in Höhe von EUR 0,6 Mio. auszuschütten. Aufgrund des erhöhten Eigenfinanzierungsbedarfs der ARE und der Dekarbonisierungsinitiative wird das Ergebnis fast zur Gänze thesauriert. Dieser Gewinnverwendungsvorschlag muss noch durch den Aufsichtsrat geprüft und von der Generalversammlung beschlossen werden, sodass der endgültige Ausschüttungsbeschluss von diesem Vorschlag abweichen kann.

10| SONSTIGES

Die Gesellschaft verfügt über keine Zweigniederlassungen.

Wien, 10. März 2025

Die Geschäftsführung

Mag. Dr. Christine Dornaus

DI Gerald Beck

PROTOKOLL

über die am 27. März 2025 in 1020 Wien,
Trabrennstraße 2c, abgehaltene

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG

der ARE Austrian Real Estate GmbH

mit dem Sitz in Wien und über die bei dieser gefassten Beschlüsse

Anwesend:

1. Frau Mag. Dr. Christine Dornaus,
als Geschäftsführerin der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
1020 Wien, Trabrennstraße 2c
2. Herr DI Gerald Beck,
als Geschäftsführer der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
1020 Wien, Trabrennstraße 2c

Tagesordnung:

1. Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024
2. Beschlussfassung über die Genehmigung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024
3. Beschlussfassung über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2024
4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024
5. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers sowie des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025
6. Allfälliges

Frau Mag. Dr. Dornaus übernimmt den Vorsitz in der heutigen Generalversammlung.

Frau Mag. Dr. Dornaus begrüßt die Erschienenen und stellt aufgrund der Anwesenheit von Vertretern des Alleingeschafters, die sich mit der Abhaltung der heutigen Generalversammlung einverstanden erklären, fest, dass die heutige Generalversammlung auch ohne förmliche Einberufung beschlussfähig ist.

Über Rückfrage durch die Vorsitzende der heutigen Generalversammlung erfolgen keine Einwendungen gegen die Tagesordnung. Die Tagesordnung wird von Frau Mag. Dr. Dornaus sohin als einstimmig genehmigt festgestellt.

Zu den Punkten der Tagesordnung im Einzelnen:

1. Beschlussfassung über die Genehmigung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024:

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Anhang und Lagebericht, welcher vom Abschlussprüfer KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen ist und vom Aufsichtsrat nach Prüfung gemäß § 30k GmbHG vorgelegt wurde, wird genehmigt.

2. Beschlussfassung über die Genehmigung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024:

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Anhang und Konzernlagebericht, welcher vom Abschlussprüfer KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen ist und vom Aufsichtsrat nach Prüfung gemäß § 30k GmbHG vorgelegt wurde, wird genehmigt.

3. Beschlussfassung über die Ergebnisverteilung für das Geschäftsjahr 2024:

Vom ausgewiesenen Bilanzgewinn des Jahres 2024 in Höhe von EUR 185.762.392,47 wird ein Betrag in Höhe von EUR 630.000,00 an die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. ausgeschüttet. Der verbleibende Gewinn in Höhe von EUR 185.132.392,47 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

4. Beschlussfassung über die Entlastung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024:

Der Geschäftsführung wird für das Geschäftsjahr 2024 die uneingeschränkte Entlastung erteilt.

5. Beschlussfassung über die Bestellung des Abschlussprüfers sowie des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025:

Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft wird zum Abschlussprüfer sowie zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 bestellt.

6. Allfälliges:

Es erfolgen keine Wortmeldungen, sodass Frau Mag. Dr. Dornaus die Generalversammlung schließt.

Hierüber wurde das Protokoll aufgenommen, gelesen und gefertigt.



.....

Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**ARE Austrian Real Estate GmbH,
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer 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 unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen. Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt § 275 UGB zur Anwendung.

Sonstiger Sachverhalt

Der Jahresabschluss der ARE Austrian Real Estate GmbH für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 1. März 2024 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

Der Prüfungsausschuss 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 ordnungsgemäßer 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 ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

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

- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Michael Melcher.

Wien

10. März 2025

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



qualifiziert elektronisch signiert:
Mag. Michael Melcher
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates an die Generalversammlung gemäß § 30 k GmbHG

1.) Zum Jahresabschluss 2024 der ARE Austrian Real Estate GmbH samt Lagebericht und Vorschlag der Geschäftsführung für die Gewinnverteilung:

Der Aufsichtsrat hat während des Geschäftsjahres 2024 die Tätigkeit der Geschäftsführung in acht Sitzungen überprüft. In-sich-Geschäfte der Geschäftsführer haben nicht stattgefunden.

Die Prüfung des vorliegenden Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 samt Lagebericht wurde vom bestellten Abschlussprüfer, der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, vorgenommen und die Rechnungslegung ohne Einwendungen als den gesetzlichen Vorschriften entsprechend bestätigt. Diesem Ergebnis schließt sich der Aufsichtsrat an.

Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Prüfungsausschuss in dessen Sitzung vom 26. März 2025 im Beisein des Wirtschaftsprüfers vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 samt Lagebericht ist kein Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Lagebericht zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, vom Bilanzgewinn in Höhe von EUR 185.762.392,47 einen Teilbetrag in Höhe von EUR 630.000,00 an den Gesellschafter Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. auszuschütten sowie den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von EUR 185.132.392,47 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 zu bestellen.

2.) Zur Prüfung des Konzernabschlusses 2024 der ARE Austrian Real Estate GmbH samt Lagebericht:

Die Prüfung des vorliegenden Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 samt Konzernlagebericht wurde vom bestellten Abschlussprüfer, der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, vorgenommen und die Rechnungslegung ohne Einwendungen als den gesetzlichen Vorschriften entsprechend bestätigt. Diesem Ergebnis schließt sich der Aufsichtsrat an.

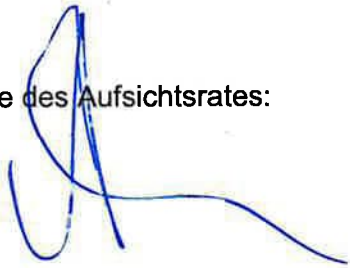
Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Prüfungsausschuss in dessen Sitzung vom 26. März 2025 im Beisein des Wirtschaftsprüfers vorgenommenen Prüfung des Konzernabschlusses 2024 samt Konzernlagebericht ist kein Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2024 samt Konzernlagebericht zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung auch in deren Eigenschaft als Geschäftsführung der ARE Austrian Real Estate Development GmbH, ARE Holding GmbH, ARE Beteiligungen GmbH sowie ARE PARS GmbH zu erteilen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft zum Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2025 zu bestellen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a horizontal line extending to the right.

Wien, am 26. März 2025