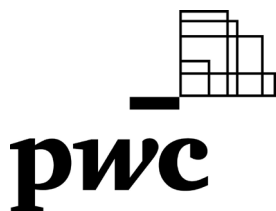


Rechenschaftsbericht

BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG,
Wien

Rechenschaftsbericht zum 31. Dezember 2022
und Bestätigungsvermerk



RECHENSCHAFTSBERICHT 1.1.2022 bis 31.12.2022
GEMÄSS § 9 KAPITALMARKTGESETZ
IMMORENT-Fonds – Nr. 3

BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG, Wien

I. Angaben über die Ansprüche des Anlegers

Die Kommanditbeteiligung an der BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG, nachstehend kurz Gesellschaft genannt, stellt einen Anteil am Vermögen der Gesellschaft im Verhältnis der festen Kapitalkonten der Gesellschafter dar.

Laut § 11 des Gesellschaftsvertrages n.F. ist der jährliche Gewinn und Verlust (nach Abzug des Geschäftsführungsentgeltes gem. § 9) ebenfalls im Verhältnis der festen Kapitalkonten aufzuteilen.

Gemäß § 12 des Gesellschaftsvertrages n. F. können die Kommanditisten eine Entnahme in Höhe von 50 % der auf sie entfallenden Gewinnanteile verlangen. Für die Berechnung der Auszahlung der gewinnabhängigen Entnahmen soll der Durchschnitt der unternehmensrechtlichen Gewinne der beiden Geschäftsjahre herangezogen werden, welche vor dem Jahr liegen, dessen Entnahmeanspruch berechnet wird. Darüber hinaus können seitens der Kommanditisten jährlich Beträge bis zu 5%, berechnet vom festen Kapitalkonto, entnommen werden.

Beträge in EUR

Jahresgewinn 2022	1.504.212,19
Gewinnanteil je Nominale EUR 3.633,64	1.258,75
Gewinnabhängige Entnahme je Nominale EUR 3.633,64	181,39
Gewinnunabhängige Entnahme in Höhe von 5% vom Nominale EUR 3.633,64	181,68
Gesamter Entnahmeanspruch 2022 je Nominale EUR 3.633,64	363,07

A. Jahresüberschussrechnung

Gewinnermittlung gemäß den hierfür vorgesehenen gesetzlichen Vorschriften. Wir verweisen auf die als Beilage beigefügte Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.

II. Angaben über das Vermögen in EUR

A. Veranlagung je Immobilie

**1060 Wien, Mariahilfer Straße 41 – 43
und Windmühlgasse 14**
Büro- und Geschäftsgebäude 2022

- a) Lage: EZ 673
KG 01009 Mariahilf
Gst.-Nr. 86, 87/1, 89
1/1 Eigentum
- b) Größe: Grundstücksgröße: 3.845 m²
Nutzfläche¹: 10.634,07 m²
- c) Errichtungsjahr: 1976
- d) Anschaffungsjahr: 1976
- e) Anschaffungskosten, getrennt nach Kaufpreis
und Nebenkosten oder Herstellungskosten:
- | | | |
|--|-----------------------------------|----------------------|
| | Anschaffungskosten Grundstück | 4.241.964,93 |
| | <u>Herstellungskosten Gebäude</u> | <u>19.773.221,19</u> |
| | <u>Gesamtinvestitionskosten</u> | <u>24.015.186,12</u> |
- f) Vermietbare Fläche zum Stichtag 31.12.2022:¹
- | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|
| | Geschäfts- und Büroflächen | |
| | Mariahilfer Straße 41 - 43 | 7.466,52 m ² |
| | <u>Windmühlgasse 14, Top 4</u> | <u>342,59 m²</u> |
| | <u>Gesamte vermietbare Fläche</u> | <u>7.809,11 m²</u> |
| | Stellplätze (Garage) | 110 PKW |
- g) Art der Betriebskostenverrechnung:
Die Betriebskosten werden über die Hausverwaltung direkt an die Mieter weiterverrechnet.
- h) Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen,
Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-
arbeiten und Erweiterungen:
- | | |
|--|-----------|
| | 74.744,69 |
|--|-----------|
- i) Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen,
Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungs-
arbeiten und Erweiterungen:
- | | |
|--|------------|
| | 191.740,00 |
|--|------------|
- j) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter
Betriebskosten verrechnet wurden:
- | | |
|--|-------|
| | keine |
|--|-------|
- k) Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung
von Bedeutung:
- | | |
|--|-------|
| | keine |
|--|-------|

¹ Definition: Nutzfläche=vermietbare Fläche zzgl. Fahrradabstellraum, Garagen in m², exkl. Terrassen und Balkonen

- l) Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit sie für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung sind: keine
- m) Versicherungen (inkl. Feuerversicherungen, Garage und Umbau), deren Versicherungssumme (exklusive Aufräum- und sonstiger Nebenkosten) und Deckungsgrad: Versicherungssumme: 35.164.941,00
Deckungsgrad: 100%

B. Veranlagungen in Veranlagungsgemeinschaften in Immobilien, je Veranlagungsgemeinschaft

Keine

C. Beteiligungen an Unternehmen, je Beteiligung (soweit nicht unter B angeführt)

Keine

D. Sonstige Vermögensrechte, je Vermögensrecht

Keine

E. Veranlagungsreserve

Im Umlaufvermögen sind Aktiva (Forderungen) im Gesamtwert von TEUR 2.434 ausgewiesen. Demgegenüber bestehen kurz- und langfristige Schulden (sonstige Rückstellungen und Verbindlichkeiten) in Höhe von TEUR 2.208, sodass eine Veranlagungsreserve vorhanden ist.

F. Geschäftsführungs-, Personal- und Sachkosten, soweit sie nicht unter II.A. erfasst wurden

Die EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH erhielt als Komplementärin der Gesellschaft für die Übernahme des Komplementärrisikos sowie der laufenden Geschäftsführung im Berichtszeitraum EUR 50.870,98. An Verwaltungskosten fielen EUR 84.000,00 und an Betriebskosten aus Leerständen EUR 16.298,94 an.

III. Ausschüttung auf die Veranlagung

1. Gesamtvolumen der Veranlagung

Das Gesamtvolumen des IMMORANT-Fonds Nr. 3 beträgt TEUR 2.162.

2. Stückelung

Die Fonds-Anteile wurden in Stückelungen zu EUR 3.633,64 oder Vielfachen ausgegeben.

3. Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss 2022 betrug EUR 1.504.212,19.

4. Ausschüttung je Veranlagung

Die Anteilshalter des IMMORENT-Fonds Nr. 3 können 50% der auf sie entfallenden Gewinnanteile entnehmen (vgl. § 12 des Gesellschaftsvertrages n. F.). Der jährliche Gewinn der Gesellschaft ist gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrages im Verhältnis der festen Kapitalkonten aufzuteilen. Unabhängig vom Jahresgewinn können die Anteilshalter jährlich Beträge bis zu 5%, berechnet vom festen Kapitalkontostand, entnehmen.

IV. Darstellung der Vermögensentwicklung je Veranlagung

1. Gesamtvermögen per 31.12.2022 inklusive Darstellung der Wertermittlung:

	Buchwerte lt. Bilanz in TEUR
Grundstücke und Bauten	12.619
Forderungen	357
Guthaben	2.077
Rechnungsabgrenzungsposten	5
Rückstellungen	-19
Verbindlichkeiten	-2.190
Buchmäßiges Reinvermögen per 31.12.2022	12.849

2. Vermögen je Veranlagung

Bezieht man das anteilige buchmäßige Reinvermögen auf das gesamte Kommanditkapital (IMMORENT-Fonds Nr. 3 und übrige Kommanditisten) von EUR 4.342.201,85, so ergibt das je Kommanditanteil im Nominale von EUR 3.633,64 einen Anteil am Gesamtnettovermögen (zu Buchwerten) von EUR 10.753,20.

3. Rentabilität der Veranlagung und deren Berechnungsmethode

Nominale:	EUR	3.633,64
Gewinn je Anteil:	EUR	1.258,75
Rentabilität:	%	34,64

Der Rentabilitätswert (in %) ergibt sich aus dem Verhältnis Gewinn je Anteil zum Nominale.

V. Erläuterungen

zu Abschnitt II.A.

zu b) Nutzfläche

Definition Nutzfläche: Darunter versteht man jene Fläche, die vermietbar ist zzgl. Fahrradabstellraum, Garagen in m², Obergeschoss zwei und drei (WMG), jedoch exklusive Terrassen und Balkonen.

zu e) Anschaffungskosten

Hierunter wurden die gesamten aktivierungspflichtigen Anschaffungskosten der Liegenschaft ausgewiesen. Die im Punkt h) erläuterte Summe der Kosten betrifft die im Zeitraum vom 1.1.2022 bis 31.12.2022 aufgelaufenen Kosten. Diese sind, soweit aktivierungspflichtig, in dem in Punkt e) ausgewiesenen Betrag ebenfalls enthalten.

zu f) vermietbare Fläche

Flächen, die zum Stichtag 31.12.2022 tatsächlich vermietbar/vermietet waren.

zu Abschnitt IV. 1.

Die Bewertung der Liegenschaft und des sonstigen Vermögens erfolgte zu Buchwerten. Zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den als Beilage zum Rechenschaftsbericht beigefügten Anhang.

VI. Publizitätsbestimmungen

Die Veröffentlichung des Rechenschaftsberichtes findet gemäß § 9 Z 5 in Verbindung mit § 8 KMG 2019 im Amtsblatt der Wiener Zeitung statt. Der Rechenschaftsbericht nach KMG liegt am Sitz der BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG, 1100 Wien, Am Belvedere 1, auf.

Wien, 22. Mai 2023

Die Emittentin

BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG

EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH als geschäftsführende Komplementärin


Dr. Patricia Gasser

Signiert von: Patricia Gasser
Datum: 22.05.2023 13:03:51
 <p>Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.</p> <p><small>Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf</small></p>

Mag. Marlene Mühlberger

Signiert von: Marlene Mühlberger
Datum: 22.05.2023 13:09:45
 <p>Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.</p> <p><small>Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf</small></p>

Emina Jasarevic, MSc (WU)

Signiert von: Emina Jašarević
Datum: 22.05.2023 13:15:44
<p>Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.</p> <p>Dieses Dokument ist digital signiert!</p> <p><small>Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf</small></p> 

Bilanz zum 31. Dezember 2022

<u>Aktiva</u>	2022 (EUR)	2021 (TEUR)	<u>Passiva</u>	2022 (EUR)	2021 (TEUR)
A. Anlagevermögen	12.619.413,95	12.910	A. Eigenkapital	12.850.070,16	12.065
I. Sachanlagen	12.619.413,95	12.910	I. Komplementärkapital	0,00	0
1. Grundstücke und Bauten	12.619.413,95	12.910	1. Vereinbarte Einlagen	0,00	0
B. Umlaufvermögen	2.433.896,55	1.644	II. Kommanditkapital	4.342.201,85	4.342
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	357.113,17	474	1. bedungene Einlagen	4.342.201,85	4.342
1. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	357.113,17	474	III. Gewinnrücklagen	7.003.656,12	6.885
<i>davon aus Steuern</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>	1. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	7.003.656,12	6.885
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	IV. Den Gesellschaftern zuzurechnender Gewinn	1.504.212,19	838
II. Guthaben bei Kreditinstituten	2.076.783,38	1.170	B. Rückstellungen	18.900,00	17
<i>davon bei verbundenen Unternehmen</i>	<i>2.076.783,38</i>	<i>1.170</i>	1. sonstige Rückstellungen	18.900,00	17
C. Rechnungsabgrenzungsposten	5.197,51	0	C. Verbindlichkeiten	2.189.537,85	2.471
			davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	49.852,28	168
			davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.139.685,57	2.303
			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.912.252,61	2.081
			<i>davon gegenüber verbundenen Unternehmen</i>	<i>1.912.252,61</i>	<i>2.081</i>
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>1.912.252,61</i>	<i>2.081</i>
			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	11
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>11</i>
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0</i>
			3. sonstige Verbindlichkeiten	277.285,24	379
			<i>davon aus Steuern</i>	<i>46.197,64</i>	<i>43</i>
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	<i>49.852,28</i>	<i>157</i>
			<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	<i>227.432,96</i>	<i>222</i>
SUMME AKTIVA	15.058.508,01	14.554	SUMME PASSIVA	15.058.508,01	14.554

Gewinn- und Verlustrechnung**1. Jänner - 31. Dezember 2022**

	2022 (EUR)	2021 (TEUR)
1. Umsatzerlöse	2.494.731,41	1.846
2. sonstige betriebliche Erträge	2.800,25	6
a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.800,00	0
b. übrige	0,25	6
3. Abschreibungen auf Sachanlagen	-304.463,03	-281
4. sonstige betriebliche Aufwendungen	-656.070,24	-704
a. übrige	-656.070,24	-704
5. Zwischensumme aus Z1 bis Z4	1.536.998,39	867
6. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	168,10	0
davon aus verbundenen Unternehmen	168,10	0
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-32.954,30	-29
davon betreffend verbundene Unternehmen	-32.954,30	-29
8. Zwischensumme aus Z6 bis Z7	-32.786,20	-29
9. ERGEBNIS VOR STEUERN (Zwischensumme aus Z5 und Z8)	1.504.212,19	838
10. ERGEBNIS NACH STEUERN = JAHRESÜBERSCHUSS	1.504.212,19	838

ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS
PER 31. DEZEMBER 2022

I. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses entsprechen den §§ 193 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften (§§ 221 bis 237 UGB).

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde von der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches (UGB) in der geltenden Fassung erstellt.

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

Die seitens des Austrian Financial Reporting and Auditing Committee (AFRAC) überarbeitete Stellungnahme von Dezember 2015 zur Darstellung des Eigenkapitals der GmbH & Co KG wurde berücksichtigt.

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

SACHANLAGEN

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen zuzüglich erforderlicher Zuschreibungen bewertet. Die Abschreibungen werden auf Basis folgender Nutzungsdauern und Abschreibungssätze linear berechnet:

	Nutzungsdauer	Abschreibungs-
	in Jahren	satz in %
Wohngebäude Windmühlgasse	50	2
Betriebsgebäude Mariahilfer Straße	33,3	3

Wie im Vorjahr gab es im aktuellen Geschäftsjahr keine Zugänge geringwertiger Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens mit Einzelanschaffungskosten unter EUR 800.

UMLAUFVERMÖGEN

Die Forderungen sind mit dem Nennwert erfasst, Ausfallrisiken bestanden nicht.

RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung notwendig ist, wobei das Imparitäts- und das Höchstwertprinzip beachtet werden. Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrags gebildet, der bestmöglich geschätzt wurde.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

ÄNDERUNGEN DER BEWERTUNGSMETHODEN

Im Geschäftsjahr erfolgte keine Änderung der Bewertungsmethoden.

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

IM GESCHÄFTSJAHRE 2022

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus dem als Beilage zum Anhang beigefügten Anlagespiegel zum Geschäftsjahr 2022 ersichtlich.

EIGENKAPITAL

Die Komplementärin ist seit 1. Jänner 2020 die EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH. Sie ist eine reine Arbeitsgesellschafterin und hat keine Vermögenseinlage geleistet und nimmt nicht am Ergebnis teil.

Die Komplementärin, die EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH, erhält im Geschäftsjahr 2022 als Vergütung für ihre Tätigkeit EUR 50.870,98.

Das Kommanditkapital (bedungene Einlagen) verteilt sich zum 31.12.2022 auf folgende Kommanditisten:

	<u>EUR</u>
R. und E. Bauer Privatstiftung, Wien	2.180.185,03
Erste Group Bank AG, Wien	<u>2.162.016,82</u>
(treuhändig für Anleger)	<u><u>4.342.201,85</u></u>

Die Gewinnrücklage beträgt EUR 7.003.656,12 (Vj. TEUR 6.885). Die Veränderung im Geschäftsjahr 2022 ergibt sich durch die Entnahme lt.

Gesellschaftsvertrag in Höhe von EUR 719.595,64 sowie Zuführung des Vorjahresgewinns in Höhe von EUR 837.786,63.

KENNZAHLEN GEMÄSS § 36 GmbHG

Die Kennzahlen gemäß § 36 Abs 2 GmbHG idF GesellschaftsrechtsänderungsG 2013 mit Wirkung seit 1.7.2013 in Verbindung mit § 23 und § 24 URG betragen:			
1. Eigenmittelquote			85,33%
Berechnung	Eigenkapital (gem.§ 224 Abs. 3 A UGB)	12.850.070,16	12.850.070,16
	Gesamtkapital	15.058.508,01	15.058.508,01
2. Fiktive Schuldentilgungsdauer			N.A.
Berechnung			
Nettoschulden	= Rückstellungen	18.900,00	
	+ Verbindlichkeiten	0,00	
	- Anzahlungen auf Vorräte	0,00	
	- Guthaben bei Kreditinstituten	-2.076.783,38	
			-2.057.883,38
Mittelüberschuss	= Ergebnis vor Steuern	1.504.212,19	
	- Steuern vom Einkommen u. Ertrag	0,00	
	+ Abschreibung auf Anlagevermögen	304.463,03	
	+ Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	
	- Zuschreibungen zum Anlagevermögen	0,00	
	- Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	0,00	
			1.808.675,22

VERBINDLICHKEITEN

Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als fünf Jahren (§ 237 Abs 1 Z 5 UGB) umfassen Kreditverbindlichkeiten in der Höhe von EUR 1.912.252,61 (Vj.TEUR 2.081) und Verbindlichkeiten aus Kautionen in Höhe von EUR 227.432,96 (Vj.TEUR 222).

Es wurden keine dinglichen Sicherheiten bestellt.

III. SONSTIGES

MITARBEITER

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Verwaltung wird ab 1.1.2020 durch die EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH wahrgenommen.

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Die Geschäftsführung und Vertretung obliegt seit dem 1. Jänner 2020 der EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH, Wien, als Komplementärgesellschaft.

Die Gesellschaft hat den Geschäftsführern weder Vorschüsse noch Kredite gewährt noch Haftungen zu deren Gunsten übernommen.

Wien, am 22. Mai 2023

EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH
als geschäftsführende Komplementärin der
BGM – EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG

Dr. Patricia Gasser

Emina Jasarevic MSc (WU)

Mag. Marlene Mühlberger

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2022
(Beträge in EUR)

Bilanzposten	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Entwicklung der kum. Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand am 1.1.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2022	Stand am 1.1.2022	Abschreibung (Zuschreibung) (Tilgung)	Abgänge	Stand am 31.12.2022	Stand am 1.1.2022	Stand am 31.12.2022
I. Sachanlagen											
1. Grundstücke und Bauten	24.001.633,50	13.552,62	0,00	0,00	24.015.186,12	11.091.309,14	304.463,03	0,00	11.395.772,17	12.910.324,36	12.619.413,95
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	978,50	0,00	0,00	0,00	978,50	978,50	0,00	0,00	978,50	0,00	0,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<u>24.002.612,00</u>	<u>13.552,62</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>24.016.164,62</u>	<u>11.092.287,64</u>	<u>304.463,03</u>	<u>0,00</u>	<u>11.396.750,67</u>	<u>12.910.324,36</u>	<u>12.619.413,95</u>

Bestätigungsvermerk

Prüfungsurteil gemäß § 9 Z 4 KMG 2019

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht der BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG, Wien, über den von ihr verwalteten IMMORENT-Fonds – Nr. 3 zum 31. Dezember 2022 geprüft.

Die Buchführung und der Rechenschaftsbericht entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Die Bewertung der Immobilien entspricht den im Rechenschaftsbericht angegebenen Grundsätzen. Der Rechenschaftsbericht vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 9 Z 4 KMG 2019 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des KMG 2019 ein möglichst getreues Bild der Lage der Veranlagungsgemeinschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Rechenschaftsbericht, 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 beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts einschließlich der Angaben sowie ob der Rechenschaftsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit der Geschäftsführung 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.

- Wir geben den Gesellschaftern auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wien

22. Mai 2023

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Dipl.Kfm.Univ. Dorotea-E. Rebmann
Wirtschaftsprüfer

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