

BUNDES PUBLIC CORPORATE
GOVERNANCE BERICHT
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

ARE AUSTRIAN REAL ESTATE GMBH



VORBEMERKUNG

Seit der Neuausrichtung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. durch das Bundesimmobiliengesetz im Jahr 2001 verfolgt die Geschäftsführung insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung auf dem Kapitalmarkt sowie das damit im Zusammenhang stehende laufende Rating in enger Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat das Prinzip höchster Transparenz im Unternehmen und im Konzern. Dazu zählen die Einrichtung und Befolgung klarer Strukturen, Regelungen und Abläufe im Bereich der Gesellschaftsorgane sowie in den einzelnen Organisationseinheiten, insbesondere im Finanz- und Rechnungswesen, Controlling und Berichtswesen.

Im Lichte der immer stärkeren Bedeutung der Bestimmungen des erstmals im Jahr 2002 veröffentlichten Österreichischen Corporate Governance Kodex erfolgte auch eine laufende Anpassung bzw. Angleichung der Strukturen des sowie der Abläufe im Unternehmen an die Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex, sofern diese für die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. anwendbar sind oder waren.

Um schließlich auch nach außen hin ein Zeichen zu setzen, welchen Stellenwert die Transparenz der Berichterstattung im Unternehmen hat, befolgt die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. seit dem 17. Dezember 2008 die Regeln des **Österreichischen Corporate Governance Kodex** und veröffentlicht als oberste Konzerngesellschaft seither jährlich einen auf den gesamten Konzern bezogenen Corporate Governance Bericht.

Nach Inkrafttreten des **Bundes Public Corporate Governance Kodex 2012** konnte die Geschäftsführung sohin auf umfangreichen Erfahrungen und entsprechend klaren Strukturen und Regelungen aufsetzen. Ausgehend von der Anpassung der Konzernmutter, der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., im Sommer des Jahres 2013 erfolgte sodann eine durchgängige Anpassung der Regelwerke sämtlicher Beteiligungen im Konzern, soweit der Bundes Public Corporate Governance Kodex auf diese anzuwenden ist. Nach erfolgter Revision des Kodex wurde am 28. Juni 2017 der **Bundes Public Corporate Governance Kodex 2017** von der Bundesregierung beschlossen. Aufgrund dieser Kodexrevision wurden einzelne Regelwerke des Konzerns geringfügig angepasst.

1 ERKLÄRUNG DER GESCHÄFTSLEITUNG UND DES ÜBERWACHUNGSORGANS

Geschäftsführung und Aufsichtsrat der ARE Austrian Real Estate GmbH erklären, dass dem Bundes Public Corporate Governance Kodex im Geschäftsjahr 2025 (öffentlich zugänglich unter <https://www.bundeskanzleramt.gv.at/service/publikationen-aus-dem-bundeskanzleramt.html>) entsprochen wurde. Hierbei wurde bzw. wird von nachstehenden Regelungen oder Empfehlungen aus den angeführten Gründen abgewichen:

C-Regel 7.6.3.1, Informationspflichten der Geschäftsleitung an den Anteilseigner in der Satzung

Der Gesellschaftsvertrag der ARE Austrian Real Estate GmbH sieht keine regelmäßigen Informationspflichten der Geschäftsleitung an den Anteilseigner über den Stand der Umsetzung der Zielvorgaben des Anteilseigners und der Unternehmensstrategie vor, da diese Regelung auf die konkrete gesellschaftsrechtliche Situation als nicht anwendbar beurteilt wird. Die Geschäftsleitung der ARE Austrian Real Estate GmbH hat auch die Geschäftsleitung der Alleingesellschafterin, nämlich der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. inne, weshalb die Geschäftsleitung sich selbst berichten müsste. Die Festlegung von Informationspflichten an den Anteilseigner über den Stand der Umsetzung der Zielvorgaben des Anteilseigners und der Unternehmensstrategie im Gesellschaftsvertrag ist daher nicht erforderlich.

C-Regel 8.3.3.1, *Haftpflichtversicherung für Geschäftsleitung und Überwachungsorgan*

Die Gesellschaft ist in eine seit vielen Jahren bestehende, von der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. als oberster Konzerngesellschaft abgeschlossene Haftpflichtversicherung, die sämtliche zum Konzern gehörige Beteiligungen mit einheitlichem Deckungsrisiko umfasst, einbezogen. Eine Two-Tier Trigger Policy ist derzeit in dieser Konzernhaftpflichtversicherung nicht vorgesehen.

C-Regel 9.1.4.3, *Die für die Korruptionsprävention zuständige Stelle soll unmittelbar der Geschäftsleitung unterstellt werden*

Der Compliance Officer, der mit den Agenden zur Korruptionsprävention betraut wurde, ist in die Rechtsabteilung der Konzernmutter Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. eingegliedert. Es besteht aber eine direkte Berichtsmöglichkeit an die Geschäftsführung.

C-Regel 15.1.4, *Erstellung eines B-PCG Konzernberichts*

Aufgrund der Anzahl und Inhomogenität der einzelnen Beteiligungen der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. wird zugunsten der Übersichtlichkeit auf einen einheitlichen Konzernbericht verzichtet.

2 ZUSAMMENSETZUNG DER ORGANE UND ORGANBEZÜGE

2.1 MITGLIEDER DER GESCHÄFTSFÜHRUNG:

- Mag. Dr. Christine Dornaus, geb. 1963

Erstbestellung ab 01.10.2024, bestellt bis 30.09.2029

Das Mitglied der Geschäftsführung bekleidete zum Stichtag 31.12.2025 folgende Mandate in Überwachungsorganen anderer Unternehmen:

- Wien 3420 Aspern Development AG, Wien

- DI Gerald Beck, MRICS, geb. 1966

Erstbestellung ab 17.05.2024, bestellt bis 16.05.2029

Das Mitglied der Geschäftsführung bekleidete zum Stichtag 31.12.2025 folgende Mandate in Überwachungsorganen anderer Unternehmen:

- Wien 3420 Aspern Development AG, Wien (1. Stv. des Vorsitzenden)
- EVVA Sicherheitstechnologie GmbH, Wien

Im Sinne des Stellenbesetzungsgesetzes in Verbindung mit der Vertragsschablonenverordnung besteht ein Anstellungsverhältnis der Mitglieder der Geschäftsleitung nur mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. als oberster Konzerngesellschaft. Im Rahmen dieses Anstellungsverhältnisses wurde vereinbart, dass auch die Übernahme von Organfunktionen in Tochterunternehmen durch den Anstellungsvertrag abgegolten ist.

Die Geschäftsführung der ARE Austrian Real Estate GmbH ist vom Deckungsumfang der D&O Versicherung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. erfasst.

2.2 MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Zum Stichtag 31.12.2025 besteht der Aufsichtsrat aus folgenden Mitgliedern:

- Mag. Markus Neurauter, geb. 1964, Vorsitzender

Erstbestellung ab 27.04.2022, bestellt bis zur Generalversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

- Dr. Christina Haslauer, LL.M., geb. 1974, Stellvertreterin des Vorsitzenden

Erstbestellung ab 12.09.2017, bestellt bis zur Generalversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt

Dr. Christina Haslauer ist Mitglied des Prüfungsausschusses.

- Mag. Christian Domany, geb. 1952, Mitglied

Erstbestellung ab 12.09.2017, bestellt bis zur Generalversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt

Mag. Christian Domany ist Mitglied des Prüfungsausschusses.

- MMag. Elisabeth Gruber, geb. 1967, Mitglied

Erstbestellung ab 06.02.2018, bestellt bis zur Generalversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt

- DI Susanne Eickermann-Riepe, FRICS, geb. 1960, Mitglied

Erstbestellung ab 26.09.2022, bestellt bis zur Generalversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2026 beschließt

- Mag. Martin Holzinger, MBA, geb. 1975, Mitglied
Erstbestellung ab 20.05.2020, bestellt bis zur Generalversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2025 beschließt
Mag. Martin Holzinger, MBA ist Vorsitzender des Prüfungsausschusses
- Thomas Rasch, geb. 1965, Belegschaftsvertreter
Erstbestellung ab 14.09.2017
Thomas Rasch ist Mitglied des Prüfungsausschusses
- Daniela Böckl, geb. 1971, Belegschaftsvertreterin
Erstbestellung ab 14.09.2017
- Jürgen Krausler, geb. 1980, Belegschaftsvertreter
Erstbestellung ab 23.10.2023

Die Aufsichtsratsvergütung für die Kapitalvertreter beträgt aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 28. September 2021 ab dem 01.01.2021 bis zu einer anderslautenden Beschlussfassung jeweils für ein gesamtes Geschäftsjahr:

- für die Aufsichtsratsvorsitzende € 16.000,--
- für deren Stellvertreterin € 12.000,--
- für die sonstigen Mitglieder des Aufsichtsrats € 8.000,--

Die auf dieser Basis den Kapitalvertretern im Aufsichtsrat zustehenden Vergütungen sind entsprechend deren Funktionsdauer im jeweiligen Geschäftsjahr kalendermäßig aliquot zu ermitteln.

Die Sitzungsgelder der Kapitalvertreter betragen einheitlich € 300,--.

Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates sind vom Deckungsumfang der D&O Versicherung der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. erfasst.

3 ANGABEN ZUR ARBEITSWEISE VON GESCHÄFTSLEITUNG UND ÜBERWACHUNGSORGAN

3.1 ARBEITSWEISE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Kompetenzverteilung:

Frau Mag. Dr. Christine Dornaus nimmt in der ARE Austrian Real Estate GmbH zusätzlich zu den in der BIG konzernweit ausgeübten Aufgabenbereichen (Recht und Real Estate Investment Management bzw mit DI Gerald Beck gemeinsam ausgeübten Aufgabenbereichen Unternehmensstrategie & Kommunikation, Organisation, Risikomanagement und Qualitätssicherung, Jährliche Budgetierung/Mehrjahresplanung und Revision) auch die Aufgabenbereiche Corporate Management und Asset Management wahr.

Herr DI Gerald Beck nimmt in der ARE Austrian Real Estate GmbH die in der BIG konzernweit ausgeübten Aufgabenbereiche Personal & Organisation, IT, Objekt- & Facility Management, Energie & Nachhaltigkeit bzw die mit Mag. Dr. Christine Dornaus konzernweit gemeinsam ausgeübten Aufgabenbereiche Unternehmensstrategie & Kommunikation, Organisation, Risikomanagement und Qualitätssicherung, Jährliche Budgetierung/Mehrjahresplanung und Revision wahr.

Die Geschäftsführung hat bei den nach den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages bzw. der Geschäftsordnung der Zustimmung des Aufsichtsrates unterliegenden Geschäften und Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrates einzuholen. Dies sind

- a) die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik;
- b) die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen;
- c) die Errichtung und die Schließung von Zweigniederlassungen;
- d) der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen gemäß § 189a UGB, sowie der Erwerb, die Veräußerung und die Stilllegung von Unternehmen und Betrieben. Ausgenommen hiervon sind Projektgesellschaften (das sind solche, deren Gesellschaftszweck die Entwicklung und/oder Verwertung einzelner Liegenschaften umfasst), oder um Gesellschaften, die lediglich im Rahmen des beabsichtigten Erwerbs oder der beabsichtigten Veräußerung von Liegenschaften im Wege des Share Deals erworben oder gegründet werden;
- e) beabsichtigte bauliche Investitionen (Neu-, Zu- und Umbauten sowie Sanierungen) einschließlich Einrichtungen, bei denen im Einzelnen die Errichtungskosten lt. ÖNORM B-1801-1 in der jeweils geltenden Fassung EUR 5.000.000,-- (Euro fünf Millionen) (netto ohne Umsatzsteuer) übersteigen; soweit derartigen baulichen Investitionen eine Bestandgabe zugrunde liegt, erfolgt die Beantragung auf Basis zu genehmigender Bestandsverträge. Planungs- und Konsulentenleistungen, soweit sie zur Erstellung der Kalkulationsgrundlagen erforderlich sind (sogenannte "Akquisitionskosten"), können ohne vorherige Genehmigung des jeweiligen Investitionsprojektes vergeben werden.
- f) beabsichtigte sonstige Investitionen (ausgenommen bauliche Investitionen), die im Einzelnen den Betrag von EUR 200.000,-- (Euro zweihunderttausend) (netto ohne Umsatzsteuer) übersteigen und nicht bereits im genehmigten Jahresvoranschlag enthalten sind.
- g) der Erwerb von Liegenschaften, soweit die Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaft einen Betrag in Höhe von EUR 5.000.000,-- (Euro fünf Millionen) übersteigt; Der Erwerb von Liegenschaften ist, soweit die Gegenleistung für den Erwerb der Liegenschaft einen Betrag in Höhe von EUR 1.000.000,-- (Euro eine Million), nicht jedoch einen Betrag von EUR 5.000.000,-- (Euro fünf Millionen) übersteigt, dem Aufsichtsrat anlässlich der auf das rechtswirksame Zustandekommen des Erwerbsvorganges nächstfolgenden Sitzung des Aufsichtsrates zu berichten;
- h) Immobilienverkäufe
 - die nach dem kulturellen oder sicherheitspolitischen Stellenwert der zu veräußernden Immobilie als bedeutend anzusehen sind; oder
 - bei denen der Schätzwert der zu verkaufenden Immobilie EUR 3.700.000,-- (Euro dreimillionensiebenhunderttausend) (netto ohne Umsatzsteuer) übersteigt;weitere die Belastung von Liegenschaften und die Einräumung von dinglichen Rechten, soweit sie den Betrag von EUR 3.700.000,-- (Euro dreimillionensiebenhunderttausend) übersteigt;
- i) Neuabschluss von Bestandsverträgen und sonstigen Überlassungsverträgen über bestandsfreie Objekte oder bei Mieterwechsel mit einem jährlichen Entgelt (exkl. Betriebskosten) von über EUR 500.000,-- (Euro fünfhunderttausend) (netto ohne Umsatzsteuer);
- j) Beratungs- und sonstige Dienstleistungsverträge (ausgenommen solche die Teil der Investitionen gemäß lit e oder f sind), die im Einzelnen den Betrag von EUR 100.000,-- (Euro

einhunderttausend) (netto ohne Ust) übersteigen und nicht bereits im genehmigten Jahresvoranschlag enthalten sind;

- k) die Aufnahme und die Kündigung von Anleihen, Darlehen und Krediten, die im Einzelnen den Betrag von EUR 3,000.000,-- (Euro drei Millionen) und insgesamt den Betrag von EUR 30,000.000,-- (Euro dreißig Millionen) in einem Geschäftsjahr übersteigen, sofern sie nicht im genehmigten Finanzplan enthalten sind. Von dieser Bestimmung nicht umfasst sind seitens der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., FN 34895 w, eingeräumte Darlehen und Kredite, sofern sie insgesamt den Betrag von EUR 770,000.000,-- (Euro siebenhundertsiebzig Millionen) nicht übersteigen;
- l) die Gewährung von Darlehen und Krediten, soweit sie nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören und EUR 14,000.000,-- (Euro vierzehn Millionen) in einem Quartal übersteigen;
- m) Forderungsverzichte i.S. § 1444 ABGB, die im Einzelnen den Betrag von EUR 150.000,-- (Euro einhundertundfünfzigtausend) übersteigen;
- n) die Bestellung von Prokuristen;
- o) die Festlegung von Grundsätzen über die Gewährung von Gewinn- oder Umsatzbeteiligungen und Pensionszusagen an leitende Angestellte im Sinne des § 80 Abs 1 des Aktiengesetzes 1965 i.d.g.F sowie die konkrete Vereinbarung von Gewinn- und Umsatzbeteiligungen mit solchen leitenden Angestellten sowie allgemein Pensionszusagen an und Pensionskassenvereinbarungen für Mitarbeiter;
- p) der Abschluss von Betriebsvereinbarungen sowie deren Abänderung soweit sie Regelungen des Entgelts oder von Entgeltsbestandteilen der Arbeitnehmer betreffen;
- q) der Abschluss von Verträgen zwischen der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen (§ 189a Z 7 UGB) und einem Mitglied der Geschäftsführung oder dessen Familienangehörigen oder ihm nahe stehender Personen oder Unternehmungen (i.S. § 238 Abs 1 Z 12);
- r) die Festlegung von Zielen bzw. Voraussetzungen für die Gewährung von Prämien an Geschäftsführer nach Maßgabe der jeweiligen Dienstverträge;
- s) der Abschluss von Verträgen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, insbesondere wenn sich diese dadurch außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen (§ 189a Z 7 UGB) zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten; dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Weiters der Abschluss von Verträgen zwischen der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen (§ 189a Z 7 UGB) und Familienangehörigen, nahe stehenden Personen oder Unternehmungen (i.S. § 238 Abs 1 Z 12 UGB) von Mitgliedern des Aufsichtsrats.
- t) die Gewährung von wirtschaftlichen Vorteilen an die Geschäftsführer seitens der Gesellschaft, wie insbesondere durch Überlassung von Vermögen der Gesellschaft zur Nutzung;
- u) der Abschluss jedes anderen nicht unter lit a) bis lit t) genannten Rechtsgeschäfts, soweit dieses im Einzelnen einen Betrag in der Höhe von EUR 400.000,-- (in Worten: Euro vierhunderttausend) übersteigt;
- v) der Abschluss, die Ergänzung, die Änderung und Aufhebung von Verträgen sowie sämtliche sonstigen Geschäftsführungsmaßnahmen, soweit diese für die Gesellschaft von außergewöhnlicher Bedeutung sind, und zwar im Hinblick auf Zeitdauer, Höhe oder sonstige Umstände;
- w) alle anderen Geschäfte, die der Aufsichtsrat seiner Zustimmung gemäß § 30j Abs 5 GmbHG unterwirft.

3.2 ARBEITSWEISE DES ÜBERWACHUNGSORGANS

Mit Generalversammlungsbeschluss vom 12.09.2017 wurde in der ARE Austrian Real Estate GmbH ein fakultativer Aufsichtsrat eingerichtet.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt. Der Aufsichtsrat befasste sich neben den ihm gesetzlich zugewiesenen Befugnissen und Verpflichtungen schwerpunktmäßig mit den ihm im Rahmen des Gesellschaftsvertrages zugewiesenen Zustimmungserfordernissen wie insbesondere mit Bewilligungen für Mietvertragsabschlüsse sowie dem Ankauf und der Verwertung von Liegenschaften.

Im Geschäftsjahr 2025 war folgender Ausschuss eingerichtet:

■ Prüfungsausschuss:

Der in der Gesellschaft freiwillig eingerichtete Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2025 zwei Sitzungen ab und befasste sich schwerpunktmäßig mit der Prüfung des Jahres- und Teilkonzernabschlusses sowie der diesbezüglichen Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Der Prüfungsausschuss beschließt grundsätzlich nur Empfehlungen an den Aufsichtsrat. Hinsichtlich der in § 271a Abs 6 UGB genannten Leistungen kommt ihm auch die Entscheidungsbefugnis (Genehmigungsbefugnis) zu.

Im Geschäftsjahr 2025 hat kein Mitglied des Aufsichtsrats an weniger als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats teilgenommen.

4 ANGABEN ZU MAßNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON FRAUEN

Zum Stichtag 31.12.2025 beträgt der Anteil von Frauen in der Geschäftsführung 50%. Der Anteil von Frauen im Überwachungsorgan beträgt zum Stichtag 31.12.2025 44,4%.

Der Anteil an weiblichen Führungskräften in der ARE Austrian Real Estate GmbH beträgt 66,7%.

Um die Vernetzungsmöglichkeiten für Frauen im BIG Konzern zu forcieren, wurde im Juli 2023 ein Frauennetzwerk, mit dem Ziel einander (besser) kennen zu lernen und gleichzeitig das Bewusstsein für Gleichbehandlung und Vielfalt im Unternehmen zu fördern, gegründet. Hierdurch sollen Frauen zusätzlich ermutigt werden, aktiv Rahmenbedingungen zu gestalten und Spielregeln zu verändern.

Darüber hinaus werden durch attraktive Rahmenbedingungen Frauen verstärkt Anreize geboten, sich für Positionen in leitender Stellung zu bewerben. Dazu gehören neben flexiblen Arbeitszeitmodellen, die unter anderem Homeoffice sowie den Entfall der Kernzeit vorsehen, auch verschiedene Unterstützungsmöglichkeiten zu einer gelungenen Vereinbarkeit von Familie und Beruf (für Frauen und Männer), was auch durch das Zertifikat „Audit Beruf und Familie“ bereits seit vielen Jahren anerkannt wird. Zudem werden Coachings und spezielle Weiterbildungsmöglichkeiten für Frauen im Rahmen des unternehmensinternen Bildungsplans angeboten.

5 ANGABEN ÜBER DIE EXTERNE EVALUIERUNG

Die Gesellschaft hat im Jänner 2023 die Einhaltung der Regeln des B-PCGK 2017 im Geschäftsjahr 2022 durch eine externe Institution evaluieren lassen. Die Evaluierung kam zu dem Ergebnis, dass seitens der Gesellschaft die Regeln des B-PCGK 2017 mit Ausnahme der unter Punkt 1. angeführten C-Regeln im Geschäftsjahr 2022 eingehalten wurden.