

Richtlinie

des Instituts Österreichischer Wirtschaftsprüfer zur

Formulierung des Bestätigungsvermerks gemäß § 274 UGB des Abschluss/Bankprüfers zum Rechenschaftsbericht einer Verwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) über ein(en) von ihr verwaltetes(n) Sondervermögen (Immobilienfonds)

(verabschiedet in der Sitzung des Vorstandes vom Juni 2005 als IWP/PE 15, zuletzt überarbeitet im Oktober 2011)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen	2
2. Text eines (un)eingeschränkten Bestätigungsvermerks gemäß § 49 Abs 5 InvFG (resp § 13 Abs 3 ImmoInvFG) iVm § 274 UGB (einschließlich Versagung).....	2

1. Vorbemerkungen

- (1) Diese Richtlinie betrifft die Erteilung von Bestätigungsvermerken durch den Abschluss/Bankprüfer zum Rechenschaftsbericht einer Verwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) über ein(en) von ihr verwaltetes(n) Sondervermögen (Immobilienfonds).
- (2) Gemäß § 49 Abs 5 InvFG (resp § 13 Abs 3 ImmoInvFG) ist der Rechenschaftsbericht der Verwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) über ein(en) von ihr verwaltetes(n) Sondervermögen (Immobilienfonds) von einem Wirtschaftsprüfer, der auch der Bankprüfer der Verwaltungsgesellschaft sein kann, (resp vom Bankprüfer der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) zu prüfen. Für diese Prüfung gelten die §§ 268 bis 276 UGB sinngemäß. Der Inhalt und Aufbau des Rechenschaftsberichtes über ein(en) Sondervermögen (Immobilienfonds) unterscheidet sich auf Basis detaillierter Vorschriften in EU-Richtlinien und im (Immo)InvFG grundlegend vom Jahresabschluss nach UGB. Dementsprechend wurden schon immer, dieser Tatsache Rechnung tragend, eigenständig formulierte Bestätigungsvermerke verwendet. In Ergänzung zum Fachgutachten des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision des Instituts für Betriebswirtschaft, Steuerrecht und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder über die Erteilung von Bestätigungsvermerken nach den Vorschriften des UGB bei Abschlussprüfungen von Jahres- und Konzernabschlüssen vom 23. September 2009 (KFS/PG 3) bestand der Bedarf, den Bestätigungsvermerk zum Rechenschaftsbericht über ein(en) Sondervermögen (Immobilienfonds) zu überarbeiten.
- (3) Als Mitglieder der Arbeitsgruppe haben die Mitglieder des Arbeitskreises Investment/Immobilienfonds mitgewirkt.
- (4) Diese Richtlinie soll für alle Prüfungen von Rechenschaftsberichten angewandt werden, die am oder nach dem 1. September 2011 abgeschlossen werden.

2. Text eines (un)eingeschränkten Bestätigungsvermerks gemäß § 49 Abs 5 InvFG (resp § 13 Abs 3 ImmoInvFG) iVm § 274 UGB (einschließlich Versagung)

- (5) **Uneingeschränkter / Eingeschränkter / Bestätigungsvermerk / mit Ergänzung / Versagungsvermerk**

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht zum der ...(Gesellschaft) über den von ihr verwalteten, Miteigentums, über das (Rumpf)Rechnungsjahr vom bis..... unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. *Im gegebenen Fall:* Der Rechenschaftsbericht wurde auf Grundlage der am Abschlussstichtag geltenden Rechtslage gemäß dem InvFG 1993 idgF erstellt.

- (6) **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Rechenschaftsbericht, die Verwaltung des Sondervermögens und für die Buchführung**

Die gesetzlichen Vertreter der Verwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) resp der Depotbank sind für die Buchführung, die Bewertung des Sondervermögens, die Berechnung von Abzugsteuern, die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Verwaltung des Sondervermögens (Immobilienfonds), jeweils nach den Vorschriften des (Immobilien-)Investmentfondsgesetzes, den ergänzenden Regelungen in den Fondsbestimmungen und den steuerlichen Vorschriften, verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und

Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Erfassung und Bewertung des Sondervermögens (Immobilienfonds) sowie die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

(7) **Verantwortung des Abschluss/Bankprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Prüfung des Rechenschaftsberichts**

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Rechenschaftsbericht auf der Grundlage unserer Prüfung.

Wir haben unsere Prüfung gemäß § 49 Abs 5 Investmentfondsgesetz 2011 (§ 13 Abs 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz) unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Rechenschaftsbericht frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Rechenschaftsbericht. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschluss/Bankprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme der Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschluss/Bankprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Rechenschaftsberichtes sowie die Bewertung des Sondervermögens von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Verwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) und der Depotbank abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Rechenschaftsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung darstellt.

(8) **Prüfungsurteil**

Text bei uneingeschränkten Bestätigungsvermerken:

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Rechenschaftsbericht zum über den, Miteigentums....., nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

Im gegebenen Fall ist eine Ergänzung aufzunehmen:

Ohne den Bestätigungsvermerk einzuschränken weisen wir ergänzend darauf hin, dass

Text bei Einwendungen, die zu einer Einschränkung des Bestätigungsvermerks führen:

Unsere Prüfung hat zu den im nachstehenden Absatz / in den nachstehenden Absätzen/ angeführten Einwendungen geführt.

(Beschreibung der Einwendungen)

Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Rechenschaftsbericht zum über den, Miteigentums....., mit der Einschränkung, dass die im vorhergehenden Absatz / in den vorhergehenden Absätzen/ angeführten Auswirkungen nicht berücksichtigt wurden / Sachverhalte nicht berücksichtigt wurden /, nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften.

Text bei Einwendungen, die zu einer Versagung des Bestätigungsvermerks führen:

Unsere Prüfung hat zu den im nachstehenden Absatz / in den nachstehenden Absätzen/ angeführten Einwendungen geführt.

(Beschreibung der Einwendungen)

Auf Grund dieser Einwendungen entspricht der Rechenschaftsbericht zum über den, Miteigentums....., nach unserer Beurteilung nicht den gesetzlichen Vorschriften. Auf Grund dieser Einwendungen versagen wir den Bestätigungsvermerk.

(9) **Aussagen zur Beachtung des (Immobilien-)Investmentfondsgesetzes und der Fondsbestimmungen**

Die Prüfung hat sich gemäß § 49 Abs 5 InvFG 2011 (§ 13 Abs 3 ImmoInvFG) auch darauf zu erstrecken, ob das Bundesgesetz über Investmentfonds/Immobilienfonds ((Immobilien-)Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen beachtet wurden. Wir haben unsere Prüfung nach den oben beschriebenen Grundsätzen so durchgeführt, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob die Vorschriften des (Immobilien-)Investmentfondsgesetzes und die Fondsbestimmungen im Wesentlichen beachtet wurden(, wobei wir insbesondere auch die ordnungsgemäße Bestellung der Sachverständigen gemäß § 29 Abs 1 Immobilien-Investmentfondsgesetz sowie das Vorliegen der übrigen Voraussetzungen des § 20 Abs 1 bis 3 Immobilien-Investmentfondsgesetz in unsere Prüfung einbezogen haben).

Text bei uneingeschränkten Bestätigungsvermerken:

Nach den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen wurden die Vorschriften des Bundesgesetzes über Investmentfonds/Immobilienfonds ((Immobilien-)Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen beachtet.

Im gegebenen Fall ist eine Ergänzung aufzunehmen:

Ohne den Bestätigungsvermerk einzuschränken weisen wir ergänzend darauf hin, dass

Text bei Einwendungen, die zu einer Einschränkung des Bestätigungsvermerks führen:

Die Vorschriften des Bundesgesetzes über Investmentfonds/Immobilienfonds ((Immobilien-)Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen wurden mit der / den / im Prüfungsurteil beschriebenen Einschränkung /en/ beachtet.

Text bei Einwendungen, die zu einer Versagung des Bestätigungsvermerks führen:

Die Vorschriften des Bundesgesetzes über Investmentfonds/Immobilienfonds ((Immobilien-)Investmentfondsgesetz) und die Fondsbestimmungen wurden nicht beachtet. Auf Grund dieser / der/ im Prüfungsurteil beschriebenen Einwendung /en/ versagen wir den Bestätigungsvermerk.

(10) **Aussagen zum Bericht über die Tätigkeiten des abgelaufenen (Rumpf)Rechnungsjahres**

Die im Rechenschaftsbericht enthaltenen Ausführungen der Geschäftsleitung der Verwaltungsgesellschaft (Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien) über die Tätigkeiten des abgelaufenen (Rumpf)Rechnungsjahres wurden von uns kritisch durchgesehen, waren aber nicht Gegenstand besonderer Prüfungshandlungen nach den oben beschriebenen Grundsätzen. Unser Prüfungsurteil bezieht sich daher nicht auf diese Angaben. Im Rahmen der Gesamtdarstellung stehen die Ausführungen zum (Rumpf)Rechnungsjahr in Einklang mit den im Rechenschaftsbericht angegebenen Zahlen.

Ort, am

WP-Gesellschaft