



S IMMO AG
(eine österreichische Aktiengesellschaft, FN 58358x)

1. Nachtrag gemäß § 6 Abs 1 KMG zum Basisprospekt vom 6. Mai 2019 für das EUR 300,000,000 Angebotsprogramm der S IMMO AG über die Begebung von fixverzinslichen Teilschuldverschreibungen (Nichtdividendenwerte gemäß § 1 Abs 1 Z 4b KMG)

Dieser Nachtrag (der „**Nachtrag**“) ist ein Nachtrag gemäß Art 16 der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. November 2003 (die „**Prospektrichtlinie**“) und § 6 Kapitalmarktgesetz („**KMG**“) in Verbindung mit § 30 Abs 2 Kapitalmarktgesetz 2019 (BGBl I Nr 62/2019) und Artikel 46 der Verordnung (EU) 2017/1129. Er ergänzt den Basisprospekt vom 6. Mai 2019

über das Angebotsprogramm der S IMMO AG (die „**Emittentin**“) für das öffentliche Angebot von bis zu Gesamtnominale EUR 300,000,000 Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland und die Zulassung von Teilschuldverschreibungen zum Amtlichen Handel der Wiener Börse, einem anderen geregelten Markt oder zur Einbeziehung in ein multilaterales Handelssystem (der „**Prospekt**“) und sollte stets gemeinsam mit dem Prospekt gelesen werden.

Der Prospekt wurde am 6. Mai 2019 von der österreichischen Finanzmarktaufsichtsbehörde (die „**FMA**“) gebilligt. Dieser Nachtrag wurde am 16. September 2019 gemäß den Bestimmungen des KMG und in einer geänderten Fassung am 17. September 2019 veröffentlicht und hinterlegt und bei der FMA in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde zur Billigung eingereicht. Der Prospekt und dieser Nachtrag samt den durch Verweis einbezogenen Dokumenten stehen dem Publikum am Sitz der Emittentin in gedruckter Form, und auf der Webseite der Emittentin (<https://www.simmoag.at/investor-relations/s-immo-anleihen/>) in elektronischer Form kostenlos zur Verfügung.

Dieser Nachtrag stellt kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zum Verkauf von Teilschuldverschreibungen der Emittentin dar.

Die in diesem Nachtrag verwendeten Definitionen und Abkürzungen haben, soweit sich aus dem Zusammenhang nichts anderes ergibt, dieselbe Bedeutung wie im Prospekt. Soweit Unterschiede zwischen Angaben in diesem Nachtrag und Angaben im Prospekt oder durch Verweis auf diesen bestehen, gehen die Angaben in diesem Nachtrag vor. Soweit in diesem Nachtrag nichts Gegenteiliges angegeben ist, gab es keine wichtigen neuen Umstände, wesentliche Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die seit der Veröffentlichung des Prospekts aufgetreten sind bzw. festgestellt wurden.

Gemäß Art 16 der Prospektrichtlinie und § 6 Abs 2 KMG in der jeweils gültigen Fassung haben Anleger, die sich bereits vor Veröffentlichung dieses Nachtrags zum Erwerb oder zur Zeichnung von unter dem Prospekt emittierten Wertpapieren verpflichtet haben, das Recht, ihre Zusagen innerhalb von zwei Bankarbeitstagen nach Veröffentlichung dieses Nachtrags zurückzuziehen, vorausgesetzt, dass die nachtragsrelevanten Tatsachen vor dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots und der Lieferung der Wertpapiere eingetreten ist. Sind solche Anleger Verbraucher im Sinne von § 1 Abs 1 Z 2 KSchG, haben diese unter der beschriebenen Voraussetzung gemäß § 5 Abs 4 KMG das Recht, binnen einer Woche ab dem Tag nach Veröffentlichung dieses Nachtrags von ihrem Angebot oder vom Vertrag zurückzutreten.

Dieser Nachtrag wurde bei der FMA in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde gemäß KMG zur Billigung eingereicht. Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Nachtrag gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Nachtrags durch die FMA im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Nachtrag ausschließlich auf Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit gemäß § 8a Abs 1 KMG.

NACHTRAGSAUSLÖSENDE UMSTÄNDE

Die Emittentin hat ihren ungeprüften Zwischenbericht zum 30. Juni 2019 veröffentlicht: Aufgrund des Eintritts dieser wichtigen neuer Umstände in Bezug auf im Prospekt enthaltene Angaben im Sinne des § 6 Abs. 1 KMG, die die Bewertung der Wertpapiere beeinflussen können, werden folgende Änderungen des Prospekts vorgenommen.

NACHTRAGSPFLICHTIGE ÄNDERUNGEN

Der am 6. Mai 2019 von der Finanzmarktaufsichtsbehörde gebilligte und veröffentlichte Prospekt wird wie folgt abgeändert:

- 1. Auf Seite 3 des Prospekts unter den Überschriften „Per Verweis aufgenommenen Dokumente-Finanzinformationen“ wird der erste Absatz durch folgenden Absatz ersetzt:**

Die geprüften Konzernabschlüsse der Emittentin für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2018 bis zum 31. Dezember 2018 (der „**Konzernabschluss 2018**“) mit dem entsprechenden Bestätigungsvermerk sowie für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2017 bis zum 31. Dezember 2017 (der „**Konzernabschluss 2017**“) mit dem entsprechenden Bestätigungsvermerk in deutscher Sprache (die „**Gepprüften Konzernjahresabschlüsse**“), entnommen jeweils den Geschäftsberichten 2018 und 2017, und der ungeprüfte Zwischenabschluss der Emittentin für die sechs Monate vom 1. Jänner 2019 bis zum 30. Juni 2019 in deutscher Sprache, entnommen dem Zwischenbericht zum 30. Juni 2019 (der „**Ungeprüfte Konzernzwischenabschluss**“ oder „**Halbjahresabschluss**“, gemeinsam mit den Gepprüften Konzernjahresabschlüssen, die „**Konzernabschlüsse**“), werden per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen und als „**per Verweis aufgenommene Dokumente**“ definiert. Dieser Prospekt sollte im Zusammenhang mit allen per Verweis aufgenommenen Dokumenten gelesen werden, die zuvor veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt wurden und die Bestandteile dieses Prospekts darstellen.

- 2. Der erste Absatz auf Seite 3 des Prospekts unter den Überschriften „Per Verweis aufgenommenen Dokumente-In diesem Prospekt abgebildete Finanzinformationen, Veröffentlichungen“ wird durch folgenden Absatz ersetzt:**

Die Informationen unter der Überschrift „Ausgewählte Finanzinformationen“ wurden den Konzernabschlüssen entnommen bzw. daraus abgeleitet, sofern nicht in diesem Prospekt ausdrücklich anderes angegeben ist.

- 3. Auf Seite 4 des Prospekts wird der erste Absatz unter der Überschrift „Per Verweis aufgenommenen Dokumente-Liste der per Verweis aufgenommenen Dokumente“ durch folgende Absätze ersetzt:**

Die Gepprüften Konzernjahresabschlüsse samt den jeweiligen Bestätigungsvermerken sind den veröffentlichten Geschäftsberichten 2018 und 2017 und der Ungeprüfte Konzernzwischenabschluss wurde dem Zwischenbericht zum 30. Juni 2019 entnommen. Alle im Folgenden genannten Teile von Dokumenten stellen Bestandteile dieses Prospekts dar:

- **Zwischenbericht zum 30. Juni 2019:**
(https://www.simmoag.at/fileadmin/redakteur/Investor_Relations/Berichte/2019/S-IMMO-AG-Zwischenbericht-2019-Q2.pdf): Konzernbilanz (Seiten 14-15), Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (Seite 16), Konzern-Gesamtergebnisrechnung (Seite 17), Konzern-Geldflussrechnung (Seite 20-21), Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung (Seite 22), Konzernanhang (Seiten 23-30);

4. Auf Seite 4 des Prospekts lautet die Liste der einsehbaren Dokumente unter dem ersten Absatz unter den Überschriften „Per Verweis aufgenommenen Dokumente-Einsehbare Dokumente“ wie folgt:

- die Satzung der Emittentin;
- dieser Prospekt;
- der Zwischenbericht zum 30. Juni 2019 sowie;
- die Geschäftsberichte 2018 und 2017.

5. Auf Seite 8 des Prospekts (Zusammenfassung) wird der Abschnitt „B.12–Ausgewählte wesentliche Finanzinformationen“ durch folgenden Abschnitt ersetzt:

B.12 Ausgewählte wesentliche

Finanzinformationen Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der Gruppe wurden den gemäß nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs 1 UGB erstellten Konzernabschlüssen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2018 und 2017 sowie dem Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2019 entnommen.

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt				
	ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Umsatz.....	101,0	91,0	192,4	191,4
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft) ⁽¹⁾	84,8	74,5	159,1	158,0
EBITDA ⁽²⁾	43,3	39,6	83,1	89,6
EBIT.....	173,3	54,4	243,2	208,1
EBT ⁽³⁾	170,8	53,1	236,0	160,7
Jahres- bzw. Periodenergebnis.....	147,9	47,9	204,2	133,5
Bilanzsumme.....	3.024,5		2.720,1	2.272,3
Eigenkapital.....	1.242,1		1.111,6	944,4
Verbindlichkeiten (ungeprüft) ⁽⁴⁾	1.782,4		1.608,6	1.327,8
Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft) ⁽⁵⁾	41		41	42
Operativer Cashflow.....	39,9	37,0	77,5	77,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit.....	-36,7	-234,8	-261,3	85,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.....	62,8	187,9	185,8	-150,4
Liquide Mittel.....	133,7		73,3	73,4
NOI-Ratio (in %, ungeprüft) ⁽⁶⁾	51,2	52,5	52	50
Ergebnis je Aktie (in EUR).....	2,23	0,72	3,08	1,97
Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft) ⁽⁷⁾	18,72		16,75	14,21
Operativer Cashflow je Aktie (in EUR, ungeprüft) ⁽⁸⁾	0,60	0,56	1,17	1,17
Immobilienvermögen (ungeprüft) ⁽⁹⁾	2.300,5		2.121,4	1.839,7
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke.....	42,4		73,8	37,1

(1) Die Summe aus Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung:

Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
2019	2018	2018	2017

Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt

ungeprüft	geprüft, außer explizit anders angeführt
-----------	--

Mieterlöse	58,1	50,4	104,3	112,0
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung..	26,7	24,1	54,7	46,0
Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft) ..	84,8	74,5	159,1	158,0

- (2) EBITDA ist EBIT vor Abschreibungen und Ergebnis aus der Immobilienbewertung. Zum EBIT werden daher die Abschreibungen wieder hinzugerechnet und das Ergebnis aus der Immobilienbewertung wird abgezogen:

Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
2019	2018	2018	2017

Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt

ungeprüft	geprüft
-----------	---------

EBIT	173,3	54,4	243,2	208,1
Abschreibungen	4,1	3,7	7,7	9,0
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-134,1	-18,6	-167,8	-127,6
EBITDA	43,3	39,6	83,1	89,6

- (3) EBT ist das EBIT nach Finanzergebnis. Zum EBIT wird daher das Finanzergebnis hinzugerechnet bzw. wird ein negatives Finanzergebnis abgezogen:

Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
2019	2018	2018	2017

Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt

ungeprüft	geprüft
-----------	---------

EBIT	173,3	54,4	243,2	208,1
Finanzergebnis	-2,5	-1,3	-7,3	-47,4
EBT	170,8	53,1	236,0	160,7

- (4) Die Verbindlichkeiten sind die Summe aus langfristigem Fremdkapital und kurzfristigem Fremdkapital, zuzüglich allfälligen Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten:

Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
2019	2018	2018	2017

Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt

ungeprüft	geprüft, außer explizit anders angeführt
-----------	--

Langfristiges Fremdkapital	1.523,8	1.361,8	1.111,6
Kurzfristiges Fremdkapital	255,2	246,8	216,3
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	3,4	n.a.	n.a.
Verbindlichkeiten (ungeprüft)	1.782,4	1.608,6	1.327,8

- (5) Die Eigenkapitalquote entspricht dem Anteil des Eigenkapitals (inklusive nicht beherrschende Anteile) an der Bilanzsumme, somit dem Eigenkapital multipliziert

mit 100, dividiert durch die Bilanzsumme:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt				
	ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Eigenkapital	1.242,1		1.111,6	944,4
Bilanzsumme	3.024,5		2.720,1	2.272,3
Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft)	41		41 42	

- (6) Das NOI-Ratio (*net operating income*, Nettobetriebsergebnis) ist ein Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäftes. Die Kennzahl entspricht den Erlösen (abzüglich der Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung und die Hotelbewirtschaftung) multipliziert mit 100, dividiert durch die Erlöse:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt				
	ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Erlöse	101,0	91,0	192,4	191,4
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-31,0	-26,2	-53,4	-59,9
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-18,3	-17,0	-38,0	-36,2
Nettomietergebnis (ungeprüft)	51,7 47,8		101,0 95,3	
Erlöse	101,0 91,0		192,4 191,4	
NOI-Ratio (in %, ungeprüft)	51 53		52 50	

- (7) Der Buchwert je Aktie entspricht dem Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Anteile) dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien zum 31. Dezember:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt				
	ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Eigenkapital ohne nicht beherrschende Anteile	1.239,4		1.108,9	940,8
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf (in tausend)	66.202		66.202	66.202
Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft)	18,72		16,75 14,21	

- (8) Der Operative Cash-Flow je Aktie entspricht dem Operativen Cash-Flow dividiert durch Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017

Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt					
		ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Operativer Cashflow	39,9	37,0	77,5	77,3	
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf (in tausend).....	66.202	66.202	66.202	66.202	
Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft).....	0,60	0,56	1,17	1,17	

(9) Das Immobilienvermögen ist die Summe aus als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, selbst genutzte Immobilien und zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (sofern diese Immobilienvermögen betreffen):

Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt					
		Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
		2019		2018 2017	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien.....	2.124,6	1.954,3	1.705,5		
Selbst genutzte Immobilien.....	125,2	126,8	127,9		
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien.....	50,7	40,4	6,3		
Immobilienvermögen (ungeprüft)...	2.300,5	2.121,4	1.839,7		

(Quelle: Konzernabschlüsse und interne Daten der Emittentin.)

Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der Emittentin..... Es gab seit dem 30. Juni 2019 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin.

Keine wesentliche Verschlechterung der Aussichten..... Seit 31. Dezember 2018 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.

6. Der Text unter dem Risikofaktor „Die Fähigkeit der Gruppe, Mieten an Schwankungen des Marktes anzupassen, kann engen Schranken unterliegen.“ auf Seite 32 des Prospekts wird durch folgenden Text ersetzt:

Die Höhe von Mieten und der Marktwert von Immobilien werden durch die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise das Bruttoinlandsprodukt, Entwicklungen des Arbeitsmarktes, die Inflation, die Höhe der Zinsen und die Verfügbarkeit von Finanzierungen beeinflusst. Sowohl Mieterträge als auch Immobilienwerte werden auch durch andere Faktoren, die spezifisch den Immobilienmarkt betreffen, beeinflusst, insbesondere wenn (i) Mietverträge nicht zu den ursprünglich geschätzten Mietpreisen abgeschlossen werden können, (ii) Mieten von Schlüsselmietern umsatzabhängig vereinbart werden (und somit die Miete bei sinkenden Umsätzen des Mieters sinkt); und (iii) der Großteil der aufrechten Mietverträge der Gruppe eine Wertsicherung lediglich nach Verbraucherpreisindizes vorsieht und dieser Index oft unter dem tatsächlichen Anstieg der Mietpreise liegt. Die Erträge derartiger Mieten sind daher von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, den Marktbedingungen und der zukünftigen Inflation abhängig.

Weiters kann die Fähigkeit der Gruppe, Mieten während der vereinbarten Mietdauer zu erhöhen, in manchen Jurisdiktionen Beschränkungen oder Verboten unterliegen. In Berlin etwa, wo die Emittentin derzeit rund 1.900 Wohneinheiten besitzt, wobei der Anteil der Mieterlöse aus den Berliner Wohnungen an den Gesamterlösen der S IMMO derzeit rund 7% ausmacht, hat der Senat (die Berliner Stadtregierung) einen Referentenentwurf für ein Landesgesetz zur Begrenzung der maximalen Höhe von Mieten (sog. Mietendeckel) vorgelegt, der nun in Begutachtung ist und möglicherweise Anfang 2020 in Kraft tritt. Demnach soll die Höhe des Mietzinses grundsätzlich für fünf Jahre eingefroren und unter anderem je nach Baualter, erfolgter Modernisierungen und Einkommen der Mieter, Obergrenzen für Mieten festgelegt werden. Obwohl Zweifel an der kompetenzrechtlichen Zuständigkeit des Landesgesetzgebers für den Beschluss einer solchen Begrenzung, die der 2015 vom deutschen Bundesgesetzgeber verabschiedeten Mietpreisbremse widerspricht, bestehen und insgesamt unklar ist, ob der Mietendeckel überhaupt oder in dieser Form in Kraft treten wird und Bestand hat, können derartige Begrenzungen die Entwicklung der Mieterträge und Werte betroffener Immobilien negativ beeinflussen.

Steigender Wettbewerb, Druck auf Mieten und eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ihrer Mieter können dazu führen, dass die Gruppe Kostensteigerungen nicht in voller Höhe an ihre Mieter weitergeben kann. Schließlich kann es erforderlich sein, dass die Gruppe aufgrund des auf ihren Mietern lastenden wirtschaftlichen Drucks Mietsnächlässe gibt. Jeder dieser Faktoren kann die Fähigkeit der Gruppe beeinträchtigen, Mieten marktkonform zu erhöhen, was einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben kann, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

7. Der vierte Absatz auf Seite 48 des Prospekts (Kapitel „Das Programm“, beginnend auf Seite 47) Abschnitt „Re-Offer Preis“) wird durch folgenden Absatz ersetzt:

Re-Offer Preis

Der Re-Offer Preis kann (i) in einem Bookbuilding-Verfahren auf Basis des Zinssatzes, der Laufzeit, der Rendite und der Nachfrage von institutionellen Investoren, (ii) in einem anderen geeigneten Verfahren oder (iii) im Weg der freien Preisbildung festgesetzt werden.

Das Bookbuilding-Verfahren dient der Erfassung der Nachfrage seitens institutioneller Investoren, wie Banken, Versicherungen und Fonds, durch den(die) Platzeur(e). Beim Bookbuilding-Verfahren nehmen Platzeure innerhalb eines begrenzten Zeitraums verbindliche Kaufaufträge zum Kreditaufschlag (spread), die innerhalb einer vorgegebenen Preisspanne liegen müssen, von institutionellen Investoren entgegen. Auf Grundlage dieser Nachfrage setzt die Emittentin im Falle eines Bookbuilding-Verfahrens nach Beratung mit dem(den) Platzeur(en) den Re-Offer Preis für institutionelle Investoren und einen einheitlichen Kreditaufschlag (spread) fest.

8. Seite 89 des Prospekts, Kapitel „Ausgewählte Finanzinformationen“ wird durch folgenden Text ersetzt:

Die folgenden zusammengefassten ausgewählten Finanzinformationen der Gruppe wurden den gemäß nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs 1 UGB erstellten Geprüften Konzernjahresabschlüssen sowie dem Ungeprüften Konzernzwischenabschluss entnommen und sollten in Verbindung mit den Dokumenten, die per Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind, gelesen werden.

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt			
	ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Umsatz.....	101,0	91,0	192,4	191,4
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft) ⁽¹⁾	84,8	74,5	159,1	158,0
EBITDA ⁽²⁾	43,3	39,6	83,1	89,6
EBIT.....	173,3	54,4	243,2	208,1
EBT ⁽³⁾	170,8	53,1	236,0	160,7
Jahres- bzw Periodenergebnis.....	147,9	47,9	204,2	133,5
Bilanzsumme.....	3.024,5		2.720,1	2.272,3
Eigenkapital.....	1.242,1		1.111,6	944,4
Verbindlichkeiten (ungeprüft) ⁽⁴⁾	1.782,4		1.608,6	1.327,8
Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft) ⁽⁵⁾	41		41	42
Operativer Cashflow.....	39,9	37,0	77,5	77,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit.....	-36,7	-234,8	-261,3	85,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit.....	62,8	187,9	185,8	-150,4
Liquide Mittel.....	133,7		73,3	73,4
NOI-Ratio (in %, ungeprüft) ⁽⁶⁾	51,2	52,5	52	50
Ergebnis je Aktie (in EUR).....	2,23	0,72	3,08	1,97
Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft) ⁽⁷⁾	18,72		16,75	14,21
Operativer Cashflow je Aktie (in EUR, ungeprüft) ⁽⁸⁾	0,60	0,56	1,17	1,17
Immobilienvermögen (ungeprüft) ⁽⁹⁾	2.300,5		2.121,4	1.839,7
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke.....	42,4		73,8	37,1

- (1) Die Summe aus Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt			
	ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Mieterlöse.....	58,1	50,4	104,3	112,0
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung.....	26,7	24,1	54,7	46,0
Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (ungeprüft).....	84,8	74,5	159,1	158,0

- (2) EBITDA ist EBIT vor Abschreibungen und Ergebnis aus der Immobilienbewertung. Zum EBIT werden daher die Abschreibungen wieder hinzugerechnet und das Ergebnis aus der Immobilienbewertung wird abgezogen:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR			
	ungeprüft		geprüft	
EBIT.....	173,3	54,4	243,2	208,1
Abschreibungen.....	4,1	3,7	7,7	9,0
Ergebnis aus der Immobilienbewertung.....	-134,1	-18,6	-167,8	-127,6
EBITDA.....	43,3	39,6	83,1	89,6

- (3) EBT ist das EBIT nach Finanzergebnis. Zum EBIT wird daher das Finanzergebnis hinzugerechnet bzw. wird ein negatives Finanzergebnis abgezogen:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt ungeprüft		geprüft	
EBIT	173,3	54,4	243,2	208,1
Finanzergebnis	-2,5	-1,3	-7,3	-47,4
EBT	170,8	53,1	236,0	160,7

- (4) Die Verbindlichkeiten sind die Summe aus langfristigem Fremdkapital und kurzfristigem Fremdkapital, zuzüglich allfälliger Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Langfristiges Fremdkapital	1.523,8		1.361,8	1.111,6
Kurzfristiges Fremdkapital	255,2		246,8	216,3
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	3,4		n.a.	n.a.
Verbindlichkeiten (ungeprüft)	1.782,4		1.608,6	1.327,8

- (5) Die Eigenkapitalquote entspricht dem Anteil des Eigenkapitals (inklusive nicht beherrschende Anteile) an der Bilanzsumme, somit dem Eigenkapital multipliziert mit 100, dividiert durch die Bilanzsumme:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Eigenkapital	1.242,1		1.111,6	944,4
Bilanzsumme	3.024,5		2.720,1	2.272,3
Eigenkapitalquote (in %, ungeprüft)	41		41	42

- (6) Das NOI-Ratio (net operating income, Nettobetriebsergebnis) ist ein Indikator für die Effizienz des Bestandsgeschäftes. Die Kennzahl entspricht den Erlösen (abzüglich der Aufwendungen für die Immobilienbewirtschaftung und die Hotelbewirtschaftung) multipliziert mit 100, dividiert durch die Erlöse:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
	Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Erlöse	101,0	91,0	192,4	191,4
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-31,0	-26,2	-53,4	-59,9
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-18,3	-17,0	-38,0	-36,2
Nettomietergebnis (ungeprüft)	51,7	47,8	101,0	95,3
Erlöse	101,0	91,0	192,4	191,4
NOI-Ratio (in %, ungeprüft)	51	53	52	50

- (7) Der Buchwert je Aktie entspricht dem Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Anteile) dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Aktien zum 31. Dezember:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019		2018	2017
Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt				
	ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Eigenkapital ohne nicht beherrschende Anteile	1.239,4		1.108,9	940,8
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf (in tausend)	66.202		66.202	66.202
Buchwert je Aktie (in EUR, ungeprüft)	18,72		16,75	14,21

- (8) Der Operative Cash-Flow je Aktie entspricht dem Operativen Cash-Flow dividiert durch Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf:

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019	2018	2018	2017
Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt				
	ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Operativer Cashflow	39,9	37,0	77,5	77,3
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf (in tausend)	66.202	66.202	66.202	66.202
Operativer Cash-Flow je Aktie (in EUR, ungeprüft)	0,60	0,56	1,17	1,17

- (9) Das Immobilienvermögen ist die Summe aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, selbst genutzten Immobilien und zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (sofern diese Immobilienvermögen betreffen):

	Zum und für die sechs Monate endend am 30. Juni		Zum und für das Geschäftsjahr endend zum 31. Dezember	
	2019		2018	2017
Alle Zahlen in Millionen EUR, außer explizit anders angeführt				
	ungeprüft		geprüft, außer explizit anders angeführt	
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.124,6		1.954,3	1.705,5
Selbst genutzte Immobilien	125,2		126,8	127,9
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	50,7		40,4	6,3
Immobilienvermögen (ungeprüft)	2.300,5		2.121,4	1.839,7

(Quelle: Konzernabschlüsse und interne Daten der Emittentin.)

Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage und der Handelsposition der Gruppe

Seit 31. Dezember 2018 haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert. Es gab seit dem 30. Juni 2019 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin.

9. Auf Seite S-4 und S-5 des Prospekts („*Englische Übersetzung der Zusammenfassung*“) wird der Abschnitt „*B.12–Selected key financial information*“ durch folgenden Abschnitt ersetzt:

B.12 Selected key financial

information..... *The following summarized selected financial information of the Group was taken from the audited consolidated financial statements of the Issuer, prepared in accordance with the International Financial Reporting Standards (IFRS), including interpretations of the “IFRS Interpretations Committee” as adopted by the European Union and the supplemental provisions of section 245a para 1 UGB, for the fiscal years 2018 and 2017*

and the half-year financial statements as at June 30, 2019 and should be read in conjunction with the documents incorporated by reference in this Prospectus.

	As of and for the six months ended June 30,		As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2019	2018	2018	2017
All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise				
	unaudited		audited, except explicitly stated otherwise	
Revenues.....	101.0	91.0	192.4	191.4
of which rental income and revenue from hotel operations (unaudited) ⁽¹⁾	84.8	74.5	159.1	158.0
EBITDA ⁽²⁾	43.3	39.6	83.1	89.6
EBIT.....	173.3	54.4	243.2	208.1
EBT ⁽³⁾	170.8	53.1	236.0	160.7
Consolidated net income.....	147.9	47.9	204.2	133.5
Total assets.....	3,024.5		2,720.1	2,272.3
Shareholders' equity.....	1,242.1		1,111.6	944.4
Liabilities (unaudited) ⁽⁴⁾	1,782.4		1,608.6	1,327.8
Equity ratio (in %, unaudited) ⁽⁵⁾	41		41	42
Cash flow from operating activities.....	39.9	37.0	77.5	77.3
Cash flow from investing activities.....	-36.7	-234.8	-261.3	85.1
Cash flow from financing activities.....	62.8	187.9	185.8	-150.4
Cash and cash equivalents.....	133.7		73.3	73.4
NOI-margin (in %, unaudited) ⁽⁶⁾	51.2	52.5	52	50
Earnings per share (in EUR).....	2.23	0.72	3.08	1.97
Book value per share (in EUR, unaudited) ⁽⁷⁾ ...	18.72		16.75	14.21
Operating cash flow per share (in EUR, unaudited) ⁽⁸⁾	0.60	0.56	1.17	1.17
Property Portfolio (unaudited) ⁽⁹⁾	2,300.5		2,121.4	1,839.7
of which development projects and undeveloped land.....	42.4		73.8	37.1

(1) The sum of rental income and income from hotel operations:

	As of and for the six months ended June 30,		As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2019	2018	2018	2017
All figures in EUR million				
	unaudited		audited, except explicitly stated otherwise	
Rental income.....	58.1	50.4	104.3	112.0
Revenues from hotel operations.....	26.7	24.1	54.7	46.0
Rental income and revenues from hotel operations (unaudited).....	84.8	74.5	159.1	158.0

(2) EBITDA is EBIT before Depreciation and amortization and Results from property valuation. Therefore, Depreciation and amortization is added back and Results from property valuation is deducted from EBIT:

	As of and for the six months ended June 30,		As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2019	2018	2018	2017
All figures in EUR million				
	unaudited		audited	
EBIT.....	173.3	54.4	243.2	208.1
Depreciation and amortization.....	4.1	3.7	7.7	9.0
Results from property valuation.....	-134.1	-18.6	-167.8	-127.6
EBITDA.....	43.3	39.6	83.1	89.6

- (3) EBT is EBIT after Financial result. A positive Financial result is added, and a negative Financial result is deducted from EBIT:

	As of and for the six months ended June 30,		As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2019	2018	2018	2017
All figures in EUR million				
	unaudited		audited	
EBIT	173.3	54.4	243.2	208.1
Financial result	-2.5	-1.3	-7.3	-47.4
EBT	170.8	53.1	236.0	160.7

- (4) Liabilities are the sum of non-current liabilities and current liabilities, plus liabilities in connection with assets held for sale if any:

	As of and for the six months ended June 30,		As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2019	2018	2018	2017
All figures in EUR million				
	unaudited		audited, except explicitly stated otherwise	
Non-current liabilities	1,523.8		1,361.8	1,111.6
Current liabilities	255.2		246.8	216.3
Liabilities in connection with assets held for sale	3.4		n.a.	n.a.
Liabilities (unaudited)	1,782.4		1,608.6	1,327.8

- (5) The equity ratio corresponds to the share of equity (including non-controlling interests) in the balance sheet total, thus the equity multiplied by 100, divided by the total assets:

	As of and for the six months ended June 30,		As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2019	2018	2018	2017
All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise				
	unaudited		audited, except explicitly stated otherwise	
Equity	1,242.1		1,111.6	944.4
Total assets	3,024.5		2,720.1	2,272.3
Equity ratio (in %, unaudited)	41		41	42

- (6) The NOI-margin (net operating income) is an efficiency indicator for income-producing investment properties. The key figure is revenues (less property operating expenses and hotel management) multiplied by 100, divided by revenues:

	As of and for the six months ended June 30,		As of and for the fiscal year ended December 31,	
	2019	2018	2018	2017
All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise				
	unaudited		audited, except explicitly stated otherwise	
Revenues	101.0	91.0	192.4	191.4
Property operating expenses	-31.0	-26.2	-53.4	-59.9
Hotel operating expenses	-18.3	-17.0	-38.0	-36.2
Net operating income (unaudited) ..	51.7	47.8	101.0	95.3
Revenues	101.0	91.0	192.4	191.4
NOI-margin (in %, unaudited)	51	53	52	50

- (7) The book value per share is the equity (without non-controlling interests) divided by the number of shares outstanding at the end of the period:

	As of and for the six months ended June 30, 2019		As of and for the fiscal year ended December 31, 2017	
	2019	2018	2018	2017

All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise

	unaudited	audited, except explicitly stated otherwise	
--	-----------	---	--

Equity without non-controlling interests.....	1.239.4	1.108.9	940.8
Shares outstanding at the end of the period (in thousand).....	66,202	66,202	66,202
Book value per share (in EUR, unaudited).....	18.72	16.75	14.21

- (8) The operating cash flow per share is the operating cash flow divided by Average number of shares in issue:

	As of and for the six months ended June 30, 2019		As of and for the fiscal year ended December 31, 2017	
	2019	2018	2018	2017

All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise

	unaudited	audited, except explicitly stated otherwise	
--	-----------	---	--

Operating cash flow.....	39.9	37.0	77.5	77.3
Average number of shares in issue (in thousand).....	66,202	66,202	66,202	66,202
Operating cash flow per share (in EUR, unaudited).....	0.60	0.56	1.17	1.17

- (9) The property portfolio is the sum of investment properties, owner-operated properties and assets held for sale (insofar as these relate to property portfolio):

	As of and for the six months ended June 30, 2019		As of and for the fiscal year ended December 31, 2017	
	2019	2018	2018	2017

All figures in EUR million, except explicitly stated otherwise

	unaudited	audited, except explicitly stated otherwise	
--	-----------	---	--

Investment properties.....	2,124.6	1,954.3	1,705.5
Owner-operated properties.....	125.2	126.8	127.9
Properties held for sale.....	50.7	40.4	6.3
Property Portfolio (unaudited).....	2,300.5	2,121.4	1,839.7

(Source: Consolidated Financial Statements and internal data.)

Significant changes in the financial or trading position of the Issuer.....

Not applicable. No event following June 30, 2019 was to material extent relevant for the financial or trading position of the Issuer.

No material adverse change in the prospects of the Issuer

There has been no material adverse change in the prospects of the Issuer since December 31, 2018.

**ERKLÄRUNG GEMÄSS VERORDNUNG (EG) NR. 809/2004 DER KOMMISSION VOM
29. APRIL 2004 UND GEMÄSS § 8 ABSATZ 1 KAPITALMARKTGESETZ**

Die Emittentin mit ihrem Sitz in Wien, Österreich, ist für diesen Nachtrag verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Wien, am 16. September 2019

S IMMO AG

als Emittentin

Signaturwert	ecWmUSg6GyTjE6kmVD53HmkDI6NM7AQE1DeKBIHHSfWUikbwX6VFJQYZRuLITCN9uEKOF5fTSSsG0e0b+JhHsWt2Yc5EEiDOyaXiRHX3Dluz5vt4dT03s4wYRD3IoRtLeFlfPnOJRNclkoqVGSbnkVnfLxe4x6z7OtYKvBQa7sFPK7oeh1Z0YXY15OpI18FHklSqsst8t1T88kFsMP9jnEzt6x8SGCEb5Nuqdjli764gW2Px311zSBpG9HPpcpM0J7ySbLGWuXWLSGqfTsRZDIaBXmLjjinjwUVxktQOM3CBRbaxy7aExLSxU2F85EsZSQ2g1kQ4C9kZ90n9dQA==	
	Unterzeichner	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
	Datum/Zeit-UTC	2019-09-18T04:08:59Z
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	532114608
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: http://www.signaturpruefung.gv.at	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	