

# Einzelabschluss

106 **Lagebericht 2018 (Einzelabschluss)**

127 **Jahresabschluss**

127 Bilanz

129 Gewinn- und Verlustrechnung

130 Anhang zum Einzelabschluss

147 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

### Geschäftstätigkeit der S IMMO AG

Die S IMMO AG ist eine international tätige Immobilieninvestment- und entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Wien und Notiz an der Wiener Börse. Sie ist als Konzernleitgesellschaft der S IMMO Gruppe direkt bzw. über Tochterunternehmen indirekt in den Segmenten Österreich, Deutschland sowie Zentraleuropa tätig. In ihrem Portfolio hält die Gesellschaft unmittelbar bzw. mittelbar über Tochterunternehmen Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen sowie Hotels. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert im Sinne seiner Aktionäre durch langfristige, ertragreiche Immobilieninvestments bzw. Immobilienprojektentwicklungen nachhaltig zu steigern. Unter dieser Prämisse entwickelt es das Portfolio beständig weiter und optimiert es durch aktives Asset Management.

### Zweigniederlassungen

Der Firmensitz der S IMMO AG ist in Wien. Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

### Forschung und Entwicklung

Die S IMMO AG betreibt keine Forschung und Entwicklung.

### Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr mit TEUR 21.014 gegenüber dem Vorjahr (2017: TEUR 21.108) nahezu unverändert geblieben. Der geringfügige Rückgang ist auf die Verkäufe zweier Objekte in Wien (Scheringgasse 2) und Salzburg (Sterneckstraße 50-52) im 4. Quartal des Berichtsjahres zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 10.226 (2017: TEUR 476) und beinhalten im Wesentlichen die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf der o.a. Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 4.324 auf TEUR 5.707 gestiegen. Grund dafür sind vor allem höhere Rechts- und Beratungsaufwendungen.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 47.010 (2017: TEUR 69.665). Der Rückgang resultiert vor allem aus geringeren Beteiligungserträgen (TEUR 65.346; 2017: TEUR 80.499), sowie gestiegenen Zinsaufwendungen (TEUR -26.066; 2017: TEUR -15.764).

## **S IMMO AG, Wien**

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 1.260.403 auf TEUR 1.258.836 zum Bilanzstichtag 31.12.2018 verringert. Das Grundkapital beträgt zum Stichtag 31.12.2018 unverändert TEUR 243.144. Das Eigenkapital hat sich zum Bilanzstichtag von TEUR 458.625 auf TEUR 489.516 erhöht. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2018 39% (31.12.2017: 36%).

Die S IMMO AG hat im Jahr 2017 sämtliche von ihr ausgegebenen Genussscheine mit Wirkung zum 31.12.2017 gekündigt. Im Berichtszeitraum wurde das Genussscheinkapital demgemäß zur Gänze zurückgezahlt (31.12.2018: TEUR 0; 31.12.2017: TEUR 56.717).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Aktien rückgekauft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im laufenden Geschäftsjahr von TEUR 113.227 zum Stichtag 31.12.2017 auf TEUR 115.966 per 31.12.2018 leicht erhöht.

### **Immobilienportfolio in Österreich – wesentliche Ereignisse 2018**

In der S IMMO AG wurden im Geschäftsjahr zwei Liegenschaften gewinnbringend verkauft – die Scheringgasse 2 in Wien und die Sterneckstraße 50-52 in Salzburg. Innerhalb der Unternehmensgruppe wurden außerdem Liegenschaften in Deutschland an- und vereinzelt auch verkauft.

### **Voraussichtliche Entwicklung**

Die S IMMO AG profitiert vom derzeit niedrigen Zinsumfeld und erwartet für das Geschäftsjahr 2019 in diesem Zusammenhang keine bedeutsamen Änderungen.

### **Risikomanagement**

Als Konzernmuttergesellschaft eines international tätigen Immobilienkonzerns ist die S IMMO AG Gruppe mit einer Vielzahl von Risiken und Chancen konfrontiert, die sowohl auf die operative Geschäftstätigkeit, die Entscheidungsprozesse und auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Risiken und Chancen versucht die Gesellschaft, negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu erkennen und diese soweit als möglich zu minimieren. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die S IMMO AG beschäftigt sich als Konzernmutter mit langfristigen Immobilien-Investitionen mittels Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE. Im Portfolio befinden sich gewerblich genutzte Immobilien (Büro,

## S IMMO AG, Wien

Geschäft, Hotel) und ein ergänzender Teil an Wohnimmobilien. Zu den Tätigkeiten der S IMMO Gruppe gehören somit auch:

- die Immobilien-Projektentwicklung
- der Betrieb von Hotels und Einkaufszentren
- die Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien
- das Asset Management

Darüber hinaus hält die S IMMO AG Aktien von österreichischen börsennotierten Immobilienunternehmen (CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG).

Das Risikomanagement umfasst neben internen Regelungen und Richtlinien auch laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes an den Vorstand. Weiters existieren Kontrollmaßnahmen, die im Konzern implementiert sind und der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen. Investitionsvorhaben unterliegen ab einer bestimmten Wertgrenze zusätzlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Beide Organe werden über Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem regelmäßig informiert.

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden und werden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2018 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2019 laufend analysiert und bewertet.

### Internes Kontrollsystem

Für alle wesentlichen Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem (IKS). Dabei wird unter anderem die Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung überwacht und kontrolliert.

Das IKS bildet gemeinsam mit der Internen Revision und der (börsenrechtlichen) Compliance das interne Überwachungssystem der Gruppe. Wesentliche Kernprozesse sind in der internen Prozessdatenbank erfasst. Diese beinhaltet eine Risiko-Kontroll-Matrix, in der die Abläufe, potenzielle Einzelrisiken und die zugeordneten Kontrollschritte definiert sind.

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

- Klare Funktionstrennung zwischen den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen sowie anderen Verantwortungsbereichen (z. B. Treasury)

- Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss
- Beurteilung jener Risiken, die zu einer wesentlichen Fehldarstellung von Transaktionen führen können (z. B. inkorrekte Zuordnung zu Bilanz- und G&V-Positionen)
- Entsprechende Kontrollroutinen bei der automationsgestützten Aufstellung des Einzel- als auch des Konzernabschlusses
- Berichte an interne Adressaten (Vorstand und Aufsichtsrat) umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und Liquiditätsberichte sowie im Bedarfsfall einzelne anlassbezogene Analysen.

### Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO AG koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzern-Muttergesellschaft bzw. ihrer in- und ausländischen Tochtergesellschaften hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit, bestehender Risiken und Kontrollschwächen sowie möglicher Effizienzverbesserungspotenziale. Die Grundlage für die in mehrjährigen Zyklen stattfindenden Revisionsprüfungen bildet der vom Vorstand genehmigte Jahresrevisionsplan. Zusätzlich werden Sonderprüfungen im Bedarfsfall beauftragt. Mit der Durchführung der Revisionsprüfungen werden ausschließlich externe Expertinnen und Experten beauftragt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand berichtet. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird regelmäßig über den Revisionsplan sowie die Ergebnisse der durchgeführten Revisionen informiert.

### Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienpezifische Risiken	Finanzielle Risiken	Sonstige Risiken
Umfeld- und Branchenrisiko Investitionsrisiko Kapitalmarktrisiko	Immobilienportfoliorisiko Vermietungs- und Mietausfallrisiko Immobilienentwicklungsrisiko Bautechnisches Risiko Immobilienbewertungsrisiko	Liquiditätsrisiko Zinsänderungsrisiko Finanzierungsrisiko Fremdwährungsrisiko Steuerliche Risiken	Umweltrisiko Risiken auf die Belange des NaDiVeG Rechtsrisiko und regulatorische Risiken

## Erläuterung der Einzelrisiken

### Unternehmensstrategische Risiken

Strategische Risiken sind eng mit der Geschäftsstrategie der S IMMO AG verbunden und können diese gegebenenfalls stark beeinflussen.

### Umfeld- und Branchenrisiko

Die Entwicklung einer Branche ist stark von äußeren Faktoren wie Konjunktur, technologischen oder politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken nur schwer prognostizierbar. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in einem Markt kann die Kauf- und Verkaufspreise, den Wert einer Immobilie und deren Rendite beeinflussen. Darüber hinaus kann es zu Mietreduktionen, Mietausfällen oder zu Kündigung von Mietverträgen durch Mieterinnen und Mieter kommen. Diesen Risiken begegnet die S IMMO mit Immobilien in unterschiedlichen Regionen und mit verschiedenen Nutzungsarten. Sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei. Aktuell zeigt sich folgende Situation auf den von der S IMMO bearbeiteten Märkten: Eine geringere Neufächenproduktion ist für den Wiener Büromarkt vorgesehen und könnte die Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen verstärken. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Spitzenmieten erhöhen. Die ungebrochene Nachfrage und Flächenknappheit auf dem Berliner Büromarkt heben die Mietpreise kontinuierlich an. Der Anstieg der Wohnungsmieten in Berlin ist nicht mehr so stark wie im Vorjahr. In aufstrebenden deutschen Städten geht das Unternehmen von einer schrittweisen, moderaten Erhöhung der Mieten aus. Die positive wirtschaftliche Entwicklung in einigen CEE-Märkten steigert die Nachfrage für Büroimmobilien und sorgt für niedrige Leerstandsdaten.

### Investitionsrisiko

Die S IMMO AG ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei Immobilienzukäufen Risiken ausgesetzt. Diese werden oft durch Faktoren verursacht, die außerhalb des Wirkungsbereichs des Unternehmens liegen, wie beispielsweise Verzögerungen bei der Fertigstellung von Immobilienprojekten. Daher zielt die Unternehmensstrategie darauf ab, durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Immobilienprojekte bzw. der Immobilienzukäufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung des Aufsichtsrats erforderlich ist. Dennoch

## **S IMMO AG, Wien**

verbleibt bei jeglicher Investition, so auch bei Immobilien, immer ein Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows, Bewertungen, etc. negativ auswirken kann.

Die S IMMO AG hält mittelbar Aktien der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG. Beide Gesellschaften unterliegen als Immobilien-Investmentgesellschaften und Immobilienentwickler ähnlichen Risiken wie die S IMMO AG, insbesondere sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen, und dem allgemeinen Unternehmensrisiko. Für einen Überblick über die besonderen Risiken der Gesellschaften wird auf die entsprechenden Finanzberichte der beiden Gesellschaften verwiesen. Die Aktien der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG notieren im österreichischen Leitindex ATX und unterliegen Marktpreisrisiken, welche sich negativ auf das Eigenkapital der S IMMO AG auswirken können.

### **Kapitalmarktrisiko**

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO AG bezüglich der Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital von großer Wichtigkeit. Instabile Kapitalmärkte können die Finanzierungsmöglichkeiten des Unternehmens beeinträchtigen. Das Management arbeitet daran, das Vertrauen der Anleger in die von der S IMMO AG emittierten Wertpapiere durch transparente und verlässliche Information und zeitnahe Kommunikation zu stärken.

### **Immobilienpezifische Risiken**

Die S IMMO AG unterliegt allen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen.

### **Immobilienportfoliorisiko**

Mit einem ausgewogenen Portfoliomix begegnet die S IMMO Gruppe dem Immobilienportfoliorisiko. Im Portfolio befinden sich Büros, Geschäfte, Hotels und Wohnimmobilien. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Österreich, Deutschland und CEE. Dabei konzentriert sich die Gruppe auf Haupt- und Großstädte innerhalb der Europäischen Union. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Die Attraktivität des Standorts oder die mögliche Nutzung der Objekte können daher die finanzielle Lage der S IMMO Gruppe erheblich beeinflussen. Das Immobilienportfoliorisiko war im Geschäftsjahr 2018 nicht in allen Regionen und Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt: Durch die Streuung innerhalb des Portfolios

können oft die Risiken eines Markts durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgedeckt werden.

#### Vermietungsrisiko und Mietausfallsrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Grundsätzlich besteht immer ein gewisses Vermietungsrisiko auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte – auch bei Vertragsverlängerungen. Allerdings hat die sehr positive wirtschaftliche Entwicklung dieses Risiko aktuell reduziert. Die Konkurrenzsituation kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümern um namhafte, attraktive Mieterinnen und Mieter besteht immer. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten, in denen die S IMMO Gruppe tätig ist, können die Mieten unter Druck kommen. Dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert. Außerdem unterliegt die S IMMO Gruppe dem Mietausfallsrisiko. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern oder geeignete kreditwürdige Mieter zu finden, die bereit sind, langfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betreffenden Immobilien. Darüber hinaus kann es zu langfristigen Leerständen kommen. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten kann die S IMMO Gruppe dazu gezwungen sein, Mietsenkungen zu akzeptieren, um den Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen. Positive wirtschaftliche Entwicklungen reduzieren diese Risiken allerdings – so auch aktuell in fast allen Märkten der S IMMO Gruppe.

#### Immobilienentwicklungsrisiko

Im Bereich von Immobilienentwicklungen können Risiken im Zusammenhang mit Baukostenüberschreitungen, Errichtungsdauer, (Bau-)Qualitätsmängeln, der Vermietung oder Verzögerungen bei der Erlangung von behördlichen Genehmigungen entstehen. Diesen Risiken begegnet die S IMMO AG mit regelmäßigen Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen.



### **Bautechnisches Risiko**

Unter dem bautechnischen Risiko versteht man das Risiko auftretender Schäden an neu errichteten Objekten und Bestandsobjekten, welche die S IMMO AG durch branchenübliche Bauverträge mit erfahrenen Baufirmen, Gewährleistungsfristen und -garantien reduziert. Um Risiken in diesem Bereich in Grenzen zu halten, werden eingehende Prüfungen vor Ablauf der Gewährleistungsfristen veranlasst, um mögliche Schäden noch auf Kosten der Bauunternehmen zu sanieren. Zur Absicherung gegen klassische Schäden bei Bestandsgebäuden wie Feuer oder Wasser schließt die S IMMO AG marktübliche Versicherungen ab. Andererseits steigen Reparaturaufwendungen mit dem Lebensalter der Bestandsgebäude, wesentliche Anlagen müssen nach Ablauf der Nutzungsdauer getauscht werden. Durch aktives Asset Management und laufende Wartungen sowie sinnvolle Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen versucht die S IMMO AG größere, negative Auswirkungen zu vermeiden.

### **Immobilienbewertungsrisiko**

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der S IMMO AG – und immobilienpezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Neben den erwarteten Mieteinnahmen, dem Zustand des Objekts und dem historischen Vermietungsgrad können Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, Betriebskosten, Ansprüche Dritter auf Basis von Umweltrisiken oder mit bestimmten Baumaterialien verbundene Risiken berücksichtigen. Jede Wertänderung einer Immobilie kann den Bilanzgewinn oder -verlust der S IMMO AG und in weiterer Folge das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der S IMMO AG negativ beeinflussen.

### **Finanzielle Risiken**

Die Steuerung von finanziellen Risiken beinhaltet für die S IMMO AG vor allem die Berücksichtigung von Liquiditäts-, Zinsänderungs-, Finanzierungs- und Währungsrisiken.

### **Liquiditätsrisiko**

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme des Unternehmens von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer kontinuierlichen Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und laufend angepasst.

Die Gruppe verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Weiters tätigt sie Absicherungsgeschäfte, insbesondere, um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, um die angestrebten Ziele zu erreichen, sowie zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner die Verpflichtungen aus den Absicherungs- oder Veranlagungsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen (Kontrahentenrisiko). Diesem Risiko begegnet die S IMMO Gruppe, indem sie Veranlagungs- und Absicherungsgeschäfte nur bei namhaften Banken mit guter Bonität abschließt. Auf Grund verschärfter Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und daraus resultierender restriktiverer Kreditvergabe sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen. Würde es der S IMMO nicht oder nicht zeitgerecht gelingen, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, könnte dies die Fähigkeit erheblich beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen. Weiters besteht das Risiko, Anleihen bei Laufzeitende nicht zurückzahlen zu können. All diese Folgen oder eine aus mangelnder Verfügbarkeit freier Liquidität resultierende Unfähigkeit, den Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, können einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben und seine Bonität beeinträchtigen.

### Zinsänderungsrisiko

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht einen variablen Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsendienstes erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins erst gegen Ende des Jahres 2019 anheben wird. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig

durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite.. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. Per Jahresende war ein Großteil des variabel verzinsten Finanzierungsportfolios abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen.

### Finanzierungsrisiko

Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Nach der Finanz- und Wirtschaftskrise wird seit einigen Jahren wieder eine stetige und deutliche Verbesserung der Refinanzierungssituation beobachtet. Refinanzierungen von auslaufenden Krediten als auch Kreditneuaufnahmen für Bestandsimmobilien und Immobilienprojekte konnten auf Grund des Veranlagungsdrucks vieler Banken, insbesondere in Deutschland und Österreich aber auch in CEE, zu deutlich niedrigeren Margen abgeschlossen werden als noch vor einigen Jahren. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage durch die Finanzierungspartner. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren beziehungsweise zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag per 31.12.2018 waren es 22 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2018 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 6,3 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht

das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Buchwerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2018 lag die gruppenweite Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 36,3 % (31.12.2017: 36,6 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten), welche 14,1 % (31.12.2017: 12,7 %) des Immobilienvermögens ausmachten. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

#### Fremdwährungsrisiko

Kreditfinanzierungen der S IMMO AG sind ausschließlich in Euro denominiert und die Mietverträge sind ausschließlich an den Euro gebunden. Daher besteht kein unmittelbares Fremdwährungsrisiko.

#### Sonstige Risiken

##### Steuerliche Risiken

Als international tätiger Immobilienkonzern mit Gesellschaften in derzeit acht europäischen Ländern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von unterschiedlichen - laufenden Änderungen unterworfenen - nationalen Steuersystemen konfrontiert. Änderungen der lokalen steuerlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel bei den immobilienbezogenen Steuern, Umsatz- bzw. Ertragssteuern) sowie Unsicherheiten bzw. unterschiedliche Auffassungen in Bezug auf die Auslegung der vielfach komplexen steuerlichen Vorschriften können zu nicht geplanten Steuerbelastungen führen und stellen damit stets ein Ertragsrisiko dar. Die S IMMO Gruppe versucht, allfällige Konsequenzen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit lokalen Steuerexpertinnen und -experten frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sowie für (aus Betriebsprüfungen bzw. steuerlichen Verfahren) bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

## Umweltrisiko

Die S IMMO Gruppe ist diversen Umweltrisiken wie Naturkatastrophen oder menschlich verursachten Katastrophen ausgesetzt. Umweltrisiken können sowohl im Zusammenhang mit Bestandsimmobilien als auch mit Entwicklungsprojekten auftreten. Beispielsweise können geänderte Gesetze oder Sanierungsverpflichtungen auf Grund umwelt- oder sicherheitsrechtlicher Vorschriften das Entfernen oder den Austausch von Materialien notwendig machen. Ebenso kann die Entsorgung umweltschädlicher Substanzen auf einem Entwicklungsgrundstück erforderlich sein. Neue oder strengere Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsgesetze können ebenfalls zusätzliche Kosten verursachen.

Naturkatastrophen oder extreme Wettereinwirkungen wie beispielsweise Überflutungen, Sturm und Hagel können erhebliche Schäden an im Bau befindlichen Objekten oder Bestandsimmobilien verursachen. Ebenso können auch von Menschen verursachte Katastrophen wie zum Beispiel nukleare Zwischen- und Störfälle zu Schäden führen. Durch entsprechende Gebäudeversicherungen sind wesentliche Schäden an Gebäuden abgedeckt.

Die S IMMO Gruppe versucht, Umweltrisiken dadurch zu senken, dass bei Akquisitionen und Investitionen genaue Standortanalysen durchgeführt und gegebenenfalls Garantieerklärungen eingeholt werden.

## Risiken auf die Belange des NaDiVeG

Das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) fordert eine Auseinandersetzung mit den wesentlichen Risiken, die negative Auswirkungen auf die Belange Umwelt, Arbeiternehmerinnen und Arbeitnehmer, Gesellschaft, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte haben könnten. Im folgenden Teil des Risikoberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den im nichtfinanziellen Bericht genannten Themen sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung der Risiken beschrieben. Die S IMMO AG ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt bewusst. Die Errichtung neuer Gebäude hat einen Anstieg der CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Folge und durch den zusätzlichen Energieverbrauch wird der Treibhauseffekt vorangetrieben. Darüber hinaus könnten bei Neubauprojekten oder Sanierungsarbeiten durch den Einsatz schadstoffhaltiger Baustoffe gefährliche Abfälle in die Umwelt gelangen. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, agiert die S IMMO AG verantwortungsvoll sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten, indem die CO<sub>2</sub>-Emissionen anhand der Echtverbräuche überwacht werden und auf energieeffiziente Bauweisen sowie auf den Einsatz qualitativ hochwertiger und ökologischer Materialien – unter Berücksichtigung eines für die Mieterinnen

## S IMMO AG, Wien

und Mieter vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnisses – geachtet wird. Sofern möglich, wird auf den Einsatz von erneuerbarer Energie im Strommix der Länder geachtet. Bei Neubauprojekten werden stets Green-Building-Zertifikate angestrebt, in diesem Zusammenhang erhielten bereits mehrere Gebäude der S IMMO AG Nachhaltigkeitszertifikate.

Die S IMMO AG trägt durch die Beauftragung von Neu- und Umbauten neben dem Umweltmanagement auch Verantwortung für die Sicherheit auf Baustellen. Mangelnde Qualität und Nichteinhaltung der Sicherheitsvorschriften könnten die Sicherheit und Gesundheit der Arbeiterinnen und Arbeiter gefährden. Außerdem kann mangelnde Sorgfalt auf der Baustelle zu Anrainerbeschwerden betreffend Lärm und Staub führen. Daher wählt die S IMMO AG ihre Partnerinnen und Partner sorgfältig aus und beauftragt ausschließlich seriöse Generalunternehmer mit einem hohen Qualitätsanspruch.

Im täglichen Wirtschaften ist das Risiko von Korruptionsfällen stets gegeben. Die S IMMO ist unter anderem in Ländern mit einem schlechten Ranking nach dem Corruption Perceptions Index tätig, wodurch es im Ernstfall bei Nichteinhaltung der Compliance-Richtlinien zu Strafzahlungen oder disziplinären Folgen kommen kann.

Darüber hinaus hat die S IMMO AG eine große soziale Verantwortung entlang der Lieferkette und achtet daher auch bei der Wahl ihrer Geschäftspartnerinnen und -partner auf die Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen. Grundwerte wie Transparenz sowie faire und nachhaltige Unternehmensführung sind tief in der Unternehmensstruktur der S IMMO AG verankert. Dies wird auch durch das Bekenntnis der S IMMO AG zum Österreichischen Corporate Governance Kodex deutlich.

Die S IMMO AG beschäftigt sich ebenfalls mit Herausforderungen und möglichen Risiken, die sich im Zusammenhang mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ergeben können. So ist es für die S IMMO AG selbstverständlich, negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Teams auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Auf eine ausgeglichene Work-Life-Balance wird ebenso geachtet, wie auf den Ausgleich zwischen dem Fördern und Fordern der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

## S IMMO AG, Wien

Nur durch fachgerechte Qualifikation und Ausbildung ist die Belegschaft in der Lage, die ihr übertragenen Aufgaben eigenverantwortlich auszuführen. Darüber hinaus wird dem Team der S IMMO AG ein umfassendes Gesundheitsprogramm angeboten.

Im Mai 2019 ist die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten. Die S IMMO AG hat bereits vorhandene Richtlinien überprüft und angepasst, um allen rechtlichen Verpflichtungen, insbesondere in Bezug auf die Datenspeicherung und Datenverarbeitung, gerecht zu werden. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung gab es – auch unter Rechtsexpertinnen und -experten – zum Teil unterschiedliche Auffassungen über die korrekte Umsetzung der DSGVO. Trotz aller Sorgfalt bleibt das Risiko, dass die Maßnahmen der S IMMO AG nicht ausreichend sind und es zu Forderungen von Dritten kommt. Diesem Risiko begegnet das Unternehmen mit laufendem Monitoring der Judikatur und gegebenenfalls mit Anpassungen ihrer Prozesse.

Durch die Tätigkeit der S IMMO AG ergeben sich keine Risiken, die negative Auswirkungen auf Menschenrechte haben können.

### Rechtsrisiko

Die S IMMO AG ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl rechtlicher Risiken ausgesetzt. Diese resultieren unter anderem aus Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit der S IMMO AG (zum Beispiel Streitigkeiten aus Immobilientransaktionen oder mit Baufirmen) und regulatorischen Risiken. Für laufende Rechtsstreitigkeiten werden gegebenenfalls im erforderlichen Ausmaß Rückstellungen gebildet. Da der Ausgang (schieds-)gerichtlicher Verfahren in der Regel schwer vorhersehbar ist, können über die dotierten Rückstellungen hinausgehende Aufwendungen entstehen. Signifikante Risiken können sich auch aus Veränderungen der Rechtslage ergeben, zumal die S IMMO AG in einem stark regulierten Umfeld tätig ist.

Die S IMMO AG operiert in einem regulatorischen Umfeld, dessen Vorschriften – insbesondere des Marktmissbrauchs-, Datenschutz- und Kartellrechts – mit sehr hohen Strafdrohungen anwendbar sind und sein werden. Die von der Gesellschaft ergriffenen Maßnahmen können sich als unzureichend herausstellen, Verstöße gegen Rechtsvorschriften hintanzuhalten, und damit die Verhängung von hohen Geldstrafen nach sich ziehen.

## Gesamtaussage zu Risiken und Chancen

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur in den bearbeiteten Märkten abhängig. Für die Europäische Union erwartet die EU-Kommission ein im Vergleich zu den Vorquartalen gedämpfteres Wirtschaftswachstum von 2,0% und für 2020 von 1,9%. Unsicherheitsfaktoren stellen vor allem der Brexit und die Wahl des EU-Parlaments dar.

Für die von der S IMMO Gruppe bearbeiteten Immobilienmärkte erwartet das Unternehmen eine positive Entwicklung – vor allem auf dem Berliner Büromarkt und in aufstrebenden deutschen Städten sowie in der CEE-Region.

Ausgehend von diesen Entwicklungen geht das Unternehmen für das laufende Jahr von einem geringen Branchen-, Bewertungs-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallsrisiko. Sollte es zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in den Märkten kommen, hätte dies ebenfalls einen negativen Einfluss auf die oben genannten Risiken.

Eine weitere Risikogruppe betrifft die Liquidität und die Finanzierungssituation im Unternehmen. Derzeit wird angenommen, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins erst Ende des Jahres 2019 anheben wird. Gegen steigende Zinsen sichert sich das Unternehmen mit Swaps und Caps ab. Refinanzierungen von auslaufenden Krediten als auch Kreditneuaufnahmen sind aktuell zu wesentlich niedrigeren Margen als noch vor einigen Jahren möglich.

Das Unternehmen begegnet allen Risiken mit sorgfältigem Risikomonitoring und verantwortungsvoller Risikopolitik. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für potenzielle Risiken wird bilanzielle Vorsorge getroffen.

Neben den genannten Risiken gibt es auch Chancen. Aktuell profitiert das Unternehmen von dem teilweise noch immer ansteigenden Preisniveau in einigen Märkten. In anderen Märkten ist das Preisniveau bereits recht hoch. Nichtsdestotrotz geht die S IMMO davon aus, auch in diesem Umfeld mit Know-how und entsprechender Marktexpertise Immobilien und Grundstücke mit Wertsteigerungspotenzial ankaufen zu können.



## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Strategisches Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) sind dabei für den Gesamtkonzern u.a. der NAV pro Aktie, die Loan to Value (LTV) Ratio sowie Kennzahlen wie der FFO (Funds from Operations) und die Eigenkapitalquote.

Für die S IMMO AG wurden folgende finanzielle Leistungsindikatoren identifiziert:

		2018	2017
Eigenkapitalquote	%	39%	36
Betriebsergebnis	TEUR	7.932	715

Diese Finanzkennzahlen werden zur Steuerung des operativen Geschäfts durch mehrere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (Leerstandsquote, Portfoliostreuung, Standortqualität) ergänzt.

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2018 TEUR 77.940. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -19.379, der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -60.167. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen von an Tochterunternehmen gegebenen Zuschüssen und Ausleihungen geprägt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist maßgeblich von der Vergabe von Konzerndarlehen sowie von der Begebung und Tilgung von Anleihen beeinflusst. Gesamt kommt es in der zahlungswirksamen Veränderung des Finanzmittelbestandes 018 zu einer Verringerung um TEUR 1.606, womit der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 42.131 (2017 TEUR 43.737) beträgt.

Die Geldflussrechnung wurde auf Basis des Fachgutachtens KFS/BW 2 des Fachsenates für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder erstellt.

## Informationen gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB)

Gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB) sind die folgenden Informationen anzugeben:

## S IMMO AG, Wien

1. Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 243.143.569,90 und ist in 66.917.179 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen.
2. Die Satzung der S IMMO AG beschränkt das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15 % der ausgegebenen Aktien (Höchststimmrecht). Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 Aktiengesetz (AktG) bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Dem Vorstand der S IMMO AG sind (abgesehen von der gemeinsamen Stimmrechtspolitik zwischen der Erste Asset Management GmbH und der ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; siehe dazu Punkt 3) keine Vereinbarungen über Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.
3. Der Gesellschaft wurden folgende Beteiligungen über 10 % an ihr gemäß §§ 130 ff. Börsegesetz (BörseG) bzw. den entsprechenden Vorgängerbestimmungen gemeldet:

Am 18.04.2018 meldete die IMMOFINANZ AG (FN 114425y), dass sie Aktienkaufverträge über 19.499.437 Stückaktien bzw. 29,14 % des Grundkapitals der S IMMO AG abgeschlossen hat, wobei diese insbesondere unter der aufschiebenden Bedingung der kartell- bzw. wettbewerbsrechtlichen Zulässigkeit/Nichtuntersagung der zuständigen Kartellbehörden stünden.

Am 21.09.2018 erfolgte eine weitere Meldung der IMMOFINANZ AG, wonach nunmehr nach Erteilung der relevanten kartellrechtlichen Freigaben das Closing der Transaktion und die Übertragung der erworbenen S IMMO Aktien an IMMOFINANZ AG am 21.09.2018 erfolgte.

Die Erste Asset Management GmbH meldete am 30.11.2011, dass sie gemeinsam mit ihren (damaligen) Tochtergesellschaften RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolge und daher Stimmrechtsmitteilungen der verwalteten Fondsbestände kumuliert erfolgen.

Dementsprechend meldeten die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29.11.2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der S IMMO AG hielten, was circa 11,94 % des damaligen Grundkapitals und circa 12,15 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht. Sowohl die RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. als auch die ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wurden mittlerweile mit der Erste Asset Management GmbH verschmolzen.

Die S IMMO AG weist klarstellend darauf hin, dass sie auf Grund von Meldungen gemäß §§ 130 ff BörseG bzw. den jeweiligen Vorgängerbestimmungen vom Entstehen der genannten Beteiligungen über 10 % erfahren hat und daher unter anderem die Vollständigkeit und Richtigkeit obiger Aufzählung nicht garantieren kann. Darüber hinaus haben Meldungen gemäß BörseG nur beim Erreichen, Über- oder Unterschreiten der darin festgesetzten Schwellenwerte zu erfolgen, weshalb das tatsächliche (aktuelle) Beteiligungsausmaß von den gemeldeten Zahlen abweichen kann.

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.
5. Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben bei der Hauptversammlung ihr Stimmrecht gegebenenfalls unmittelbar aus.
6. Der Vorstand besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen bestellt. Der Aufsichtsrat kann dabei auch ein Mitglied des Vorstands zum Vorsitzenden und eines zum Stellvertreter des Vorsitzenden bestimmen. Auch dieser Beschluss bedarf einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmalig vor Erreichen des 65. Lebensjahres möglich. Der Aufsichtsrat besteht aus höchstens zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Beschlüsse über ordentliche Kapitalerhöhungen beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.
7. a) Der Vorstand ist mit Beschluss der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 für die Dauer von fünf Jahren nach Eintragung dieser Satzungsänderung im Firmenbuch, somit bis 25.07.2023, gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital um bis zu EUR 48.628.711,07 durch Ausgabe von bis zu 13.383.435 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, sowie die sonstigen Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und in Summe der rechnerisch auf die gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital der Gesellschaft die Grenze von 10 % (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt, (ii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bar- und Sacheinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 20 % (zwanzig Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung der Ermächtigung entfallen. Auf diese Grenze sind sämtliche Bezugs- und

Umtauschrechte auf neue Aktien anzurechnen, die auf eine während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebenen Wandel-, Umtausch- oder Optionsanleihe eingeräumt worden sind. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

b) In der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 wurde dem Vorstand die Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 03.11.2021, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, auch wiederholt, zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Derzeit hält die Gesellschaft 715.424 eigene Aktien was 1,07 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 03.05.2023, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen.

c) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 gemäß § 174 Abs 2 AktG ermächtigt, innerhalb von 5 Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis zum 03.05.2023, mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 13.383.435 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 48.628.711,07 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss, jeweils auch in mehreren Tranchen gegen Barwerte auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen.

Diese Ermächtigung kann auch wiederholt ausgenutzt werden. Dabei darf die Summe aus (i) den an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gemäß dieser Ermächtigung bereits gelieferten Aktien und (ii) den Aktien, für die Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus bereits emittierten und im Rahmen der Wiederausnutzung zu emittierenden Wandelschuldverschreibungen ausgeübt werden können, die in diesem Beschluss festgesetzte Höchstzahl, welche 20 % des Grundkapitals entspricht, nicht übersteigen. Auf diese Grenze sind auch neue Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre aus genehmigtem Kapital ausgegeben werden. Die Umtausch- und/oder Bezugsrechte können durch Aktien aus bedingtem Kapital, genehmigtem Kapital, aus eigenen Aktien oder im Wege einer Lieferung durch Dritte, oder einer Kombination daraus, bedient werden.

Das Grundkapital wird gemäß § 159 Abs 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 48.628.711,07 durch Ausgabe von bis zu 13.383.435 Stück neuen auf Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 03.05.2018 ausgegebenen

Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags); der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder aufgrund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

8. Die im Juni 2014 begebene 4,5 % S IMMO Anleihe 2014 – 2021 (Volumen rund EUR 90 Mio.), die im Oktober 2014 begebene 3 % S IMMO Anleihe 2014 – 2019 (Volumen EUR 100 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015 – 2025 (Volumen rund EUR 34 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015 – 2027 (Volumen EUR 65 Mio.) sowie die im Februar 2018 begebenen 1,75 % S IMMO Anleihe 2018 – 2024 (Volumen EUR 100 Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018 – 2030 (Volumen EUR 50 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control- Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der im Februar 2018 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben.

Darüber hinaus beinhalten auch die Vorstandsverträge eine Change-of-Control-Klausel. Dabei wird das Recht eingeräumt, bei Eintritt eines Change-of-Control-Ereignisses innerhalb eines Zeitraumes von 3 Monaten nach Eintritt dieses Ereignisses unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 4 Monaten das Anstellungsverhältnis zu kündigen und das Vorstandsmandat zurückzulegen. Im Falle einer solchen Beendigung bleiben die Entgeltansprüche gemäß Anstellungs- sowie Pensionskassenvertrag bis 30.06.2021 aufrecht. Die Fortzahlung der Bezüge ist jedoch mit 2 Bruttojahresentgelten beschränkt. Ein Change-of-Control-Ereignis liegt ausschließlich dann vor, wenn auf Aktionärsenebene ein Wechsel stattfindet, der auch zu einer Neuwahl von mindestens einem Drittel der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft geführt hat.

**S IMMO AG, Wien**

9. Es bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots.

Wien, am 20. März 2019

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky

Mag. Friedrich Wachernig, MBA

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

## Aktiva

	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände ähnliche Rechte		40.153,99		58
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund <i>davon Verschmelzungsmehrwert</i>	7.215.786,44	139.362.267,70	7.432	153.095
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung		241.541,96		220
3. geleistete Anzahlungen		0,00		7
		139.603.809,66		153.322
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen <i>davon Verschmelzungsmehrwert</i>	369.528,03	650.313.174,92	370	625.313
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	48.880.160,98	56.659.026,98	74.851	87.028
3. Beteiligungen		2.820.017,60		1.892
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	4.230.815,02	4.230.815,02	10.946	10.946
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens		443.049,70		1.143
		714.466.084,22		726.322
		854.110.047,87		879.702
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	844.267,64	0	797
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	152.980.771,99	355.836.032,65	1.218	331.159
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	1.439.148,04	0	1.171
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	420.752,00	1.945.341,98	983	2.383
		360.064.790,31		335.510
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		42.131.410,83		43.737
		402.196.201,14		379.247
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		519.737,58		80
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		2.009.975,00		1.374
		1.258.835.961,59		1.260.403

## Bilanz zum 31. Dezember 2018

## Passiva

	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Grundkapital		243.143.569,90		243.144
Nennbetrag eigener Anteile		-2.599.493,10		-2.599
ausgegebenes Kapital		240.544.076,80		240.545
II. Kapitalrücklagen				
gebundene		77.943.846,02		77.944
III. Gewinnrücklagen				
1. Rücklage für eigene Anteile (gebunden)		2.599.493,10		2.599
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)		108.384.951,97		108.537
davon ausschüttungsgesperrt	2.009.975,00		1.374	
		110.984.445,07		111.136
IV. Bilanzgewinn		60.043.470,96		29.000
davon Gewinnvortrag	2.519.298,00		1.519	
		489.515.838,85		458.625
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Abfertigungen		199.692,09		190
2. Rückstellungen für Pensionen		0,00		1.708
3. Steuerrückstellungen		13.917,00		14
4. sonstige Rückstellungen		18.051.009,09		14.687
		18.264.618,18		16.599
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	216.187.211,35		316.960	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	534.558.525,03		467.575	
1. Anleihen		438.664.000,00		288.664
davon konvertibel	0,00		0	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	99.931.000,00		0	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	338.733.000,00		288.664	
2. Genussscheinkapital		0,00		56.717
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		56.717	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		115.965.913,00		113.227
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	7.295.108,00		8.164	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	108.670.805,00		105.064	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		259.046,86		365
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	259.046,86		365	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		184.714.585,30		317.298
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	99.127.045,35		244.676	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	85.587.539,95		72.622	
6. sonstige Verbindlichkeiten		11.142.191,22		8.263
davon aus Steuern	384.419,93		632	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	84.412,08		83	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	9.575.011,14		7.038	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.567.180,08		1.225	
		750.745.736,38		784.534
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		309.768,18		645
		1.258.835.961,59		1.260.403



## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	2018		2017	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		21.014.484,16		21.108
2. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		9.106.025,59		0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		14.155,00		91
c) übrige		1.105.846,24		385
		10.226.026,83		476
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen		-5.800.575,32		-6.215
4. Personalaufwand				
a) Gehälter		-5.368.102,94		-3.788
b) soziale Aufwendungen		-1.207.872,40		-1.166
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	-164.947,26		-242	
<i>davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen</i>	-94.585,44		-82	
<i>davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-888.512,74		-790	
		-6.575.975,34		-4.954
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.225.286,67		-5.375
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.707.067,13		-4.325
<i>davon Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen</i>	-28.555,74		-45	
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6</b>		7.931.606,53		715
8. Erträge aus Beteiligungen		65.346.060,96		80.499
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	64.874.534,96		80.000	
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.344.901,39		6.183
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	4.454.134,32		5.293	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		670.550,91		2.011
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	602.570,98		650	
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		1.716.180,28		2.704
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-1.886,77		-3
<i>davon Abschreibungen</i>	-1.886,77		-3	
<i>davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen</i>	0,00		0	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-26.065.670,96		-15.764
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	-2.688.336,20		-2.077	
14. Ergebniszuweisung Genussscheine		0,00		-4.858
15. Zuweisung anteilige stille Reserven Immobilienvermögen für die Genussscheine		0,00		-1.106
<b>16. Zwischensumme aus Z 8 bis 15</b>		47.010.135,81		69.666
<b>17. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 16)</b>		54.941.742,34		70.381
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.430.122,00		26.219
<i>davon latente Steuern</i>	636.107,00		-1.467	
<i>davon aus Steuerumlagen</i>	1.794.015,00		27.716	
<b>19. Ergebnis nach Steuern</b>		57.371.864,34		96.600
<b>20. Jahresüberschuss</b>		57.371.864,34		96.600
21. Auflösung von Gewinnrücklagen		152.308,62		153
22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		0,00		-69.272
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.519.298,00		1.519
<b>24. Bilanzgewinn</b>		60.043.470,96		29.000

## Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2018

### I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde unter Beachtung der allgemein anerkannten Grundsätze erstellt. Dabei wurden die in § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung beachtet, 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 wurden nach den Bestimmungen der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB vorgenommen. Der Jahresabschluss der S IMMO AG wurde nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung erstellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB und gilt daher als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

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

#### 1. Anlagevermögen

##### 1.1 Immaterielles Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear angenommen. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt.

##### 1.2 Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Investitionszuschüssen und bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagengruppen:

Gebäude:	40 bis 67 Jahre
Hardware:	4 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	5 bis 10 Jahre

Geringwertige Vermögensgegenstände (Wirtschaftsgüter gemäß § 13 EStG 1988) werden im Jahr der Anschaffung aktiviert und sofort voll abgeschrieben.

### **1.3 Finanzanlagevermögen**

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur im Fall einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen.

Ausleihungen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen werden niedrigere Werte angesetzt.

### **1.3 Zuschreibungen zum Anlagevermögen**

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

## **2. Umlaufvermögen**

### **2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen wurden zum Nennwert bewertet. Soweit erforderlich, wird die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt. Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

## **3. Rechnungsabgrenzungsposten**

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit dem Nennwert bewertet.

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet Disagios im Zusammenhang mit der Begebung eigener Anleihen. Die Disagios werden über die Laufzeit der Anleihe linear aufgelöst. Vor dem 1.1.2016 entstandene Disagios wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

## **4. Latente Steuern**

Aktive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt. Vom Wahlrecht des § 198 Abs. 9 UGB, latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge zu bilanzieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

Der bilanzierte Betrag an aktiven latenten Steuern stellt einen Überhang aktiver über passive latente Steuern dar. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

## **5. Rückstellungen**

## 5.1. Personalrückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung von Personalrückstellungen (Abfertigungs-, Pensions-, Jubiläumsgeldrückstellungen) folgt den Ausführungen der AFRAC-Stellungnahme 27 „Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches“ (März 2018).

Die Ermittlung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der „Projected Unit Credit Method“ unter Verwendung der biometrischen Richttafeln AVÖ 2018 P Pagler & Pagler (Vorjahr AVÖ 2008 P Pagler & Pagler). Der Effekt aus der Umstellung der Sterbetafeln war unwesentlich und wurde zur Gänze erfolgswirksam erfasst.

Beim verwendeten Rechnungszinssatz handelt es sich um einen Stichtagszinssatz. Der Stichtagszinssatz ist jener Zinssatz, zu dem sich ein Unternehmen mit hochklassiger Bonitätseinstufung am Abschlussstichtag der durchschnittlichen Restlaufzeit der Verpflichtungen im Wesentlichen entsprechendes Fremdkapital beschaffen kann.

Die Bewertungsmethode für die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wurde gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Eine Pensionsrückstellung (Vorjahr: TEUR 1.708) war infolge vollständiger Auszahlung im Geschäftsjahr nicht mehr erforderlich.

Die Zinsaufwendungen betreffend Abfertigungsrückstellungen sowie die Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

### 5.1.1. Abfertigungsrückstellungen

	2018	2017
Zinssatz	1,0%	0,9%
Gehalts-/Lohnsteigerung	1,5%	1,5%
Fluktuationsabschlag	0% - 7%	0% - 7%
Pensionsalter	62-65 Jahre	62-65 Jahre

## 5.2. Sonstige Rückstellungen

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen unter Beachtung des Imparitäts- und Höchstwertprinzips alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung hierfür notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet.

## 6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

## II. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorgenommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

### **III. Erläuterungen der Konzernverhältnisse**

Die S IMMO AG, Wien, stellt einen Konzernabschluss gemäß § 245a UGB in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten Standards (IFRS und IAS) und Interpretationen (IFRIC und SIC), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, auf. Der Konzernabschluss ist beim Handelsgericht Wien hinterlegt. Ein gesonderter konsolidierter nicht finanzieller Bericht wird erstellt und im Rahmen des Geschäftsberichtes veröffentlicht.

Die S IMMO AG, Wien, stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf.

### **IV. Erläuterungen zur Gruppenbesteuerung**

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG.

Zwischen Gruppenträger und Gruppenmitgliedern besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die Ermittlung des Steuerausgleichs erfolgt demnach nach der Belastungsmethode: weist ein inländisches Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 25% an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses erhält das inländische Gruppenmitglied keine sofortige Zahlung, vielmehr werden die negativen Ergebnisse als interner Verlustvortrag des jeweiligen Gruppenmitgliedes in Evidenz gehalten, welcher mit zukünftigen positiven Ergebnissen verrechnet werden kann.

## V. Erläuterungen zur Bilanz

### AKTIVA

#### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind aus dem nachstehenden Anlagenspiegel ersichtlich.

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte		
	Stand 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2018	Stand 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Zuschreibun- gen	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>											
ähnliche Rechte	256.210,51	12.100,00	20.817,07	247.493,44	198.529,57	29.626,95	20.817,07	0,00	207.339,45	40.153,99	57.680,94
<b>II. Sachanlagen</b>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund											
Grundwert (unbebaut)	1.007.000,00	0,00	0,00	1.007.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.007.000,00	1.007.000,00
Grundwert (bebaut)	50.523.503,19	0,00	6.003.154,42	44.520.348,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.520.348,77	50.523.503,19
Gebäudewert	185.270.297,24	9.921,83	13.243.810,04	172.036.409,03	80.445.310,22	5.264.892,44	10.580.094,33	0,00	75.130.108,33	96.906.300,70	104.824.987,02
Investitionszuschuss aus öffentlichen Mitteln	-4.853.808,43	0,00	-167.635,00	-4.686.173,43	-1.593.392,95	-141.137,99	-119.739,28	0,00	-1.614.791,66	-3.071.381,77	-3.260.415,48
	231.946.992,00	9.921,83	19.079.329,46	212.877.584,37	78.851.917,27	5.123.754,45	10.460.355,05	0,00	73.515.316,67	139.362.267,70	153.095.074,73
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung *)											
eigene	435.684,18	87.654,72	14.690,64	508.648,26	264.913,44	60.890,44	14.141,40	0,00	311.662,48	196.985,78	170.770,74
vermietete Mobilien	178.619,82	5.914,00	0,00	184.533,82	128.962,81	11.014,83	0,00	0,00	139.977,64	44.556,18	49.657,01
	614.304,00	93.568,72	14.690,64	693.182,08	393.876,25	71.905,27	14.141,40	0,00	451.640,12	241.541,96	220.427,75
3. geleistete Anzahlungen	6.700,00	0,00	6.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.700,00
	232.567.996,00	103.490,55	19.100.720,10	213.570.766,45	79.245.793,52	5.195.659,72	10.474.496,45	0,00	73.966.956,79	139.603.809,66	153.322.202,48
<b>III. Finanzanlagen</b>											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	625.313.174,92	25.000.000,00	0,00	650.313.174,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.313.174,92	625.313.174,92
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	93.475.635,81	2.990.066,05	34.147.674,88	62.318.026,98	6.447.000,00	0,00	0,00	788.000,00	5.659.000,00	56.659.026,98	87.028.635,81
3. Beteiligungen	2.820.017,60	0,00	0,00	2.820.017,60	928.180,28	0,00	0,00	928.180,28	0,00	2.820.017,60	1.891.837,32
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.945.708,93	107.658,04	6.822.551,95	4.230.815,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.230.815,02	10.945.708,93
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.149.822,78	0,00	697.891,74	451.931,04	6.994,57	1.886,77	0,00	0,00	8.881,34	443.049,70	1.142.828,21
	733.704.360,04	28.097.724,09	41.668.118,57	720.133.965,56	7.382.174,85	1.886,77	0,00	1.716.180,28	5.667.881,34	714.466.084,22	726.322.185,19
	966.528.566,55	28.213.314,64	60.789.655,74	933.952.225,45	86.826.497,94	5.227.173,44	10.495.313,52	1.716.180,28	79.842.177,58	854.110.047,87	879.702.068,61

\*) davon geringwertige Vermögensgegenstände gemäß § 204 (1a) UGB

2.793,10 2.793,10

2.793,10 2.793,10

Im Geschäftsjahr 2018 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (Vorjahr TEUR 0).

## 1.1 Finanzanlagen

Angabe gem. § 238 Z 2 UGB für Beteiligungen ab 20%

	Anteil in %	Stichtag	Währung	Eigenkapital per 31.12.	Ergebnis des Geschäftsjahres
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2018	TEUR	305.714	20.746
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2018	TEUR	223.819	16.780
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2018	TEUR	112.917	52.950
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2018	TEUR	126.471	2.478

Typisch stille Beteiligung an der PCC - Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG:

Einlage TEUR 3.634 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert TEUR 370.

### Anteile an verbundenen Unternehmen

Im Geschäftsjahr erfolgten keine Zuschreibungen an Anteilen an verbundenen Unternehmen (Vorjahr TEUR 0).

### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr betragen TEUR 7.779 (Vorjahr TEUR 12.177).

Im Geschäftsjahr wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 788 (Vorjahr TEUR 2.385) zugeschrieben und wie im Vorjahr keine Ausleihungen an verbundene Unternehmen abgeschrieben.

### Beteiligungen

Hierunter werden die Kommanditbeteiligung an der BGM – Erste Group Immorent GmbH & Co KG und die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Beteiligung BGM - Erste Group Immorent GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 928 zugeschrieben (Vorjahr TEUR 0).

### Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betreffen Ausleihungen an österreichische Projektgesellschaften und betragen TEUR 4.230 (Vorjahr TEUR 10.946).

## 2. Umlaufvermögen

### 2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fälligkeiten der Forderungen stellen sich folgendermaßen dar:

		Restlaufzeit		
		Summe	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
		TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2018	844	844	0
	VJ	797	797	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2018	355.836	202.855	152.981
	VJ	331.159	329.941	1.218
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2018	1.439	1.439	0
	VJ	1.171	1.171	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2018	1.945	1.524	421
	VJ	2.383	1.400	983

#### 2.1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 140 (Vorjahr TEUR 599) sind bereits abgezogen.

#### 2.1.2 Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Zinsen für eine stille Beteiligung in Höhe von TEUR 436 (Vorjahr: TEUR 218), Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 1.826 (Vorjahr: TEUR 27.716), kurzfristigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 351.892 (Vorjahr: TEUR 1.217), Cash-Pool-Forderungen in Höhe von TEUR 1.366 (Vorjahr: TEUR 251.833) und der Weiterverrechnung von Haftungsprovisionen TEUR 316 (Vorjahr: TEUR 175) sowie im Vorjahr eine Forderung aus einer phasenkongruenten Dividendenaktivierung gegenüber der A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 50.000.

#### 2.1.3 Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 421 (Vorjahr TEUR 983) Up-Front-Prämien für Zinscaps, die gem. AFRAC-Stellungnahme Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ vom September 2017 bilanziert und über die Laufzeit abgeschrieben werden. Weiters umfasst die Position mit TEUR 1.138 (Vorjahr TEUR 1.335) offene Betriebskostenverrechnungen und mit TEUR 386 (Vorjahr TEUR 65) sonstige Forderungen.



### 3. Aktive latente Steuern

Der bilanzierte Betrag an aktiven latenten Steuern stellt einen Überhang aktiver über passive latente Steuern dar. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern (vor Aufrechnung der Salden innerhalb der gleichen Steuerjurisdikatur) stellt sich wie folgt dar:

Posten	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
<b>Aktive latente Steuern</b>				
Kosten der Geldbeschaffung	0,00	1.601.708	1.601.708	400.427
Abfertigungsrückstellung	199.692	99.643	100.049	25.012
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	15.679.000	0,00	15.679.000	3.919.750
<b>Summe Stand 31.12.2018</b>				<b>4.345.189</b>
	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	
<b>Passive latente Steuern</b>				
Verschmelzungsmehrwert	7.215.786	0,00	-7.215.786	-1.803.947
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	21.456.511	19.331.441	-2.125.070	-531.267
<b>Summe Stand 31.12.2018</b>				<b>-2.335.214</b>

Per 31.12.2018 ergibt sich auf saldierter Basis eine aktive Latenz in Höhe von TEUR 2.010 (Vorjahr TEUR 1.374). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 636 stellt einen latenten Steuerertrag dar und ist zur Gänze ergebniswirksam.

Latente Steuern auf temporäre Differenzen, die sich zwischen dem steuerrechtlichen Wertansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz ergeben, werden nur insofern gebildet, als dass die Gesellschaft nicht in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern, und es nicht wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit auflösen werden.

Posten	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
<b>Aktive latente Steuern</b>				
Kosten der Geldbeschaffung	0	1.129.585	1.129.585	282.396
Pensionsrückstellung	1.707.667	920.994	786.673	196.668
Abfertigungsrückstellung	190.552	86.219	104.332	26.083
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	13.357.000	0	13.357.000	3.339.250
<b>Summe Stand 31.12.2017</b>				<b>3.844.398</b>
	<b>Unternehmensrecht</b>	<b>Steuerrecht</b>	<b>Temporäre Differenzen</b>	
<b>Passive latente Steuern</b>				
Verschmelzungsmehrwert	7.432.338	0	-7.432.338	-1.858.084
Temporäre Differenzen Buchwerte Immobilienvermögen	22.508.088	20.058.3080	-2.449.781	-612.446
<b>Summe Stand 31.12.2017</b>				<b>-2.470.530</b>

#### 4. Derivative Finanzinstrumente

Derivate werden grundsätzlich zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Zinsänderungsrisiken ergeben sich aufgrund bestehender variabel verzinslicher Finanzierungsverbindlichkeiten. Sicherungsinstrumente werden in der Regel auf die Laufzeit der abzusichernden Zahlungsströme aus den Finanzierungsverbindlichkeiten abgeschlossen, für den Fall, dass Sicherungsinstrumente beispielsweise nicht für die gesamte Laufzeit der Finanzierungsverbindlichkeiten verfügbar sind, kommen auch rollierende Sicherungsstrategien zum Einsatz.

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag Zinsswap- und Zinscap-Verträge abgeschlossen:

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Zinsswaps	305.370	-15.679
Zinscaps	190.000	421
Summe	495.370	-15.258

Für Swaps mit zum Bilanzstichtag negativen Marktwerten wurde (im Hinblick auf die AFRAC-Stellungnahme zu Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ vom September 2017) eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von TEUR 15.679 (Vorjahr TEUR 13.357) gebildet.

## PASSIVA

### 5. Eigenkapital

Das Grundkapital wird mit TEUR 243.144 (abzüglich Nominale eigene Anteile in Höhe von TEUR 2.600 (Vorjahr TEUR 2.600) ausgewiesen und zerfällt in 66.917.179 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse. Im Berichtsraum 2018 wurden keine Aktien eingezogen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 152 (Vorjahr TEUR 152) aufgelöst. Im Vorjahr wurde vom Jahresüberschuss unter anderem ein Betrag in Höhe von TEUR 69.272 den freien Gewinnrücklagen zugewiesen.

Insgesamt unterliegt ein Betrag von TEUR 2.010 (Vorjahr TEUR 1.374) einer Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 2 UGB.

Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag 715.424 Stück eigene Aktien, die in Übereinstimmung mit den Regelungen des RÄG 2014 vom Nominalkapital und den Gewinnrücklagen abgesetzt wurden.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

In der am 03.05.2018 abgehaltenen 29. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG wurde für das Geschäftsjahr 2017 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,40 je dividendenberechtigter Aktie beschlossen. Der gesamte Ausschüttungsbetrag belief sich auf TEUR 26.481.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird der Vorstand die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

#### 5.1 Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage setzt sich zur Gänze aus gebundenen Kapitalrücklage zusammen.

## 6. Rückstellungen

### 6.1 Rückstellung für Abfertigungen

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Rückstellung für Abfertigungen	200	191

### 6.2 Steuerrückstellungen

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Eintragungsgebühren	14	14

### 6.3 Sonstige Rückstellungen

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	723	463
Instandhaltung	261	120
Personal	1.388	747
Drohverluste aus Derivaten	15.679	13.357
<b>Gesamt</b>	<b>18.051</b>	<b>14.687</b>

## 7. Verbindlichkeiten

### 7.1 Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2018 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert TEUR	Kupon	Begeben in	Laufzeit bis
AT0000A177D2	89.739,50	4,50%	2014	16.06.2021
AT0000A19SB5	99.931,00	3,00%	2014	02.10.2019
AT0000A1DBM5	33.993,50	3,25%	2015	08.04.2025
AT0000A1DWK5	65.000,00	3,25%	2015	20.04.2027
AT0000A1Z9D9	100.000,00	1,75%	2018	05.02.2024
AT0000A1Z9C1	50.000,00	2,875%	2018	05.02.2030
<b>Gesamt</b>	<b>438.664,00</b>			

Sämtliche Anleihenverbindlichkeiten sind endfällig.

## 7.2. Genussscheinkapital

Die obligationenähnlichen Genussscheine wurden durch die Gesellschaft zur Gänze mit Wirkung 31.12.2017 gekündigt.

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2018 ergibt sich daher kein Ergebnisanspruch (Vorjahr TEUR 4.858).

Die Genussscheinverbindlichkeit betrug zum 31.12.2017 TEUR 56.717 und wurde im Geschäftsjahr 2018 zur Gänze getilgt.

## 7.3. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs 6 und § 237 Abs 1 Z 5 UGB stellt sich folgendermaßen dar:

		Restlaufzeit			
		Summe	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2018	115.966	7.295	50.863	57.808
	VJ	113.227	8.164	79.722	25.341
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2018	259	259	0	0
	VJ	365	365	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2018	184.715	99.127	46.696	38.892
	VJ	317.298	244.676	38.729	33.893
Sonstige Verbindlichkeiten	2018	11.142	9.575	0	1.567
	VJ	8.264	7.039	0	1.224

### 7.3.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 108.926 (Vorjahr TEUR 104.067) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten mit TEUR 7.040 (Vorjahr TEUR 9.160) Verbindlichkeiten aus Sale-und-Lease-Back-Verträgen, die zum Barwert der zukünftigen Leasingraten bewertet sind.

### 7.3.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 79.021 (Vorjahr: TEUR 216.450), aus erhaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 105.351 (Vorjahr: TEUR 100.848) sowie einer Steuerverbindlichkeit gegenüber der CEE Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 342 (Vorjahr: TEUR 0).

## 7.4 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.567 (Vorjahr TEUR 1.224) Kautionen, mit TEUR 384 (Vorjahr TEUR 632) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 84 (Vorjahr TEUR 83) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 8.186 (Vorjahr TEUR 5.258) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit TEUR 921 (Vorjahr TEUR 1.067) sonstige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 8.459 (Vorjahr TEUR 5.498) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

## 8. Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dieser Position werden im Wesentlichen die Erlöse aus dem Verkauf eines Mietrechtes ausgewiesen und ein.

## 9. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2018 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in: abgegebenen Bürgschaften und Garantien TEUR 329.591 (Vorjahr TEUR 366.960) sowie Patronatserklärungen TEUR 137.069 (Vorjahr TEUR 105.286) für Konzerngesellschaften.

Die Gesellschaft hat zu Gunsten einzelner Konzerngesellschaften Patronatserklärungen abgegeben, mit denen sie sich verpflichtet hat, diese Gesellschaften ab dem jeweiligen Erklärungsdatum zumeist über mindestens 12 Monate so mit finanziellen Mitteln auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage sind, alle Zahlungsverpflichtungen zeitgerecht erfüllen zu können.

Die Gesellschaft ist Leasingnehmer für diverses IT-Equipment. Die daraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen sind von untergeordneter Bedeutung.

## VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Erlöse aus Vermietung	15.627	15.873
Betriebskostenweiterverrechnung	3.931	3.927
Diverse	1.456	1.308
Gesamt	21.014	21.108

**2. Sonstige betriebliche Erträge**

	<b>2018 TEUR</b>	<b>2017 TEUR</b>
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	9.106	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	14	91
Diverse	1.106	385
<b>Gesamt</b>	<b>10.226</b>	<b>476</b>

**3. Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen**

	<b>2018 TEUR</b>	<b>2017 TEUR</b>
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	4.238	4.349
Instandhaltungsaufwendungen	1.563	1.866
<b>Gesamt</b>	<b>5.801</b>	<b>6.215</b>

**4. Personalaufwand**

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 37 Angestellte und keine Arbeiter. (Im Vorjahr 2 Vorstandsmitglieder, 38 Angestellte und keine Arbeiter.) Die Bezüge der Mitglieder des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

	<b>2018 TEUR</b>	<b>2017 TEUR</b>
Fix	825	559
Variabel	551	430
<b>Gesamt</b>	<b>1.376</b>	<b>989</b>

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr TEUR 57) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr TEUR 15) enthalten.

**5. Abschreibungen**

Hierunter werden planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (abzüglich der aliquoten Auflösung des Investitionszuschusses) von TEUR 5.225 (Vorjahr TEUR 5.375) ausgewiesen.

**6. Sonstige betriebliche Aufwendungen****a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen**

Die Steuern betreffen im Wesentlichen nicht abzugsfähige Vorsteuern.

**b) Übrige**

	<b>2018 TEUR</b>	<b>2017 TEUR</b>
Rechts- und Beratungsaufwand	2.063	1.272
Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten	1.630	1.239
Verwaltungskosten	1.347	1.350
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	379	172
Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder	243	172
Diverse	17	75
<b>Gesamt</b>	<b>5.679</b>	<b>4.280</b>

**7. Erträge aus Beteiligungen**

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen TEUR 64.875 (Vorjahr TEUR 80.000) und aus Beteiligungen TEUR 471 (Vorjahr TEUR 499) ausgewiesen.

**8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Hierunter werden die Zinserträge von Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen.

**9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen mit TEUR 603 (Vorjahr TEUR 649) aus weiterverrechneten Finanzierungskosten an diverse Konzerngesellschaften und mit TEUR 1 (Vorjahr TEUR 2) aus Bankzinsen.

**10. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen**

Hierunter wird die Auflösung von Wertberichtigungen auf eine Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 788 (Vorjahr TEUR 2.385) und die Zuschreibung an der Beteiligung BGM – Erste Group Immorent GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 928 (Vorjahr TEUR 0) ausgewiesen.

**11. Aufwendungen aus Finanzanlagen**

Hierunter wird die Abschreibung von Wertpapieren des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr TEUR 3) ausgewiesen.

**12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Der Zinsaufwand resultiert mit TEUR 2.468 (Vorjahr TEUR 2.464) aus Bankzinsen, mit 2.688 TEUR (Vorjahr TEUR 2.076) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen, mit TEUR 13.224 (Vorjahr TEUR 10.269) aus eigenen Anleihen, mit TEUR 6.388 aus der Bewertung und den Zinsen von Derivaten (Vorjahr TEUR -1.361) und mit TEUR 1.298 (Vorjahr TEUR 647) aus sonstigen Zinsen.



### 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 32 (Vorjahr TEUR 30) den Körperschaftsteueraufwand (Mindest-KöSt für Gruppenträger und Gruppenmitglieder der Unternehmensgruppe nach § 9 KStG für das Jahr 2018). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen von zur Unternehmensgruppe gehörenden Gruppenmitgliedern in Höhe von TEUR 1.826 (Vorjahr TEUR 27.716) zum Ausweis.

Vom Wahlrecht gem. § 198 Abs. 9 UGB wurde kein Gebrauch gemacht. Für die Erläuterung des Ansatzes latenter Steuern wird auf die Abschnitte I.4. und IV. verwiesen.

Die Bilanzierung latenter Steuern erfolgte unter Beachtung der Ausführungen in AFRAC-Stellungnahme 30 („Latente Steuern im Jahresabschluss nach UGB“).

### 14. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Bezüglich der Angabe gemäß § 238 Abs. 1 Z 18 UGB (Aufwendungen für die Abschlussprüfung) wird auf die entsprechende Angabe im Anhang des Konzernabschlusses zum 31.12.2018 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

## VII. Sonstige Angaben

### Nahestehende Unternehmen und Personen

Es bestehen weder heuer noch im Vorjahr Beziehungen mit nahestehenden Personen, welche nicht fremdüblich sind.

Die **Organe** der Gesellschaft setzten sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsrat :

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)

Mag. Franz KERBER, Graz

(1. stellvertretender Vorsitzender seit 03.05.2018)

Mag. Dr. Wilhelm RASINGER, Wien

(2. stellvertretender Vorsitzender seit 03.05.2018)

Mag. Andrea BESENHOFER, Wien

Mag. Hanna BOMBA, Wien (seit 03.05.2018)

Christian HAGER, Krems

DI Manfred RAPF, Wien

Dr. Karin REST, MBA, Wien (seit 03.05.2018)

Dr. Ralf ZEITLBERGER, Wien (bis 03.05.2018)

(1. stellvertretender Vorsitzender bis 03.05.2018)

Vorstand:

Mag. Ernst VEJDOVSZKY  
Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2018 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

Dr. Martin SIMHANDL	EUR 48.000
Mag. Franz KERBER	EUR 36.000
Christian HAGER	EUR 25.000
Mag. Dr. Wilhelm RASINGER	EUR 34.602
DI Manfred RAPF	EUR 27.000
Dr. Ralf ZEITLBERGER	EUR 13.193
Mag. Andrea BESENHOFER	EUR 25.000
Mag. Hanna BOMBA	EUR 17.204
Dr. Karin REST, MBA	EUR 17.204

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zugunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten

Wien, am 20. März 2019

Der Vorstand:

Mag. Ernst VEJDOVSZKY.

Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA.

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**S IMMO AG,  
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, 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 2018 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 der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und 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 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 erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Hervorhebung eines Sachverhaltes

Der Jahresabschluss der S IMMO AG für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 20. März 2018 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

## **Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen**

Siehe Anhang Punkt V. Erläuterungen zur Bilanz, Unterpunkt 1.1. Finanzanlagen

### **Das Risiko für den Abschluss**

Die S IMMO AG, Wien, weist zum 31. Dezember 2018 Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 650.313 (Vorjahr: TEUR 625.313) im Jahresabschluss aus. Für sämtliche Anteile an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren Basis insbesondere die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungszinssatz und zukünftige Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile an verbundene Unternehmen haben. Aus diesem Grund ist die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen wesentlich für unsere Prüfung.

### **Unsere Vorgehensweise in der Prüfung**

Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt. Weiters haben wir die angewandte Bewertungsmethodik auf ihre Angemessenheit kritisch hinterfragt und die uns vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen rechnerisch nachvollzogen; dabei haben wir beurteilt, inwiefern der jeweilige Beteiligungsansatz im Unternehmenswert der Tochtergesellschaften Deckung findet.

Die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen haben wir gewürdigt und unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten die Veränderungen der Verkehrswerte und wesentlichen Schätzungen, wie Renditen, zukünftige Marktmieten, Leerstandsdaten und -zeiten sowie mietfreie Zeiten kritisch hinterfragt. Zusätzlich evaluierten wir die internen Kontrollen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den für die Bewertung des Immobilienportfolios verwendeten Daten.

Auf Basis von stichprobenartigen Überprüfungen der Immobiliengutachten haben wir mit Unterstützung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten die im Bewertungsmodell verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie Grund- und Nutzungsfläche, laufende Miete und aktueller Leerstand, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen. Die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle haben wir dabei auf ihre Konformität mit allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen hin beurteilt sowie die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, wie etwa die nachhaltigen Mieten sowie die Diskontierungszinssätze, kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.

### **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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 der AP-VO und 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 der AP-VO und 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen 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 betrügerisches 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 kann. 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.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Bericht zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund 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, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, 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.

### Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Mai 2018 erstmalig als Abschlussprüfer gewählt und am 24. Oktober 2018 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der S IMMO AG beauftragt.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

## Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Thomas Smrekar.

Wien, am 20. März 2019

KPMG Austria GmbH

Steuerberatungsgesellschaft

Wirtschaftsprüfungs- und

Thomas Smrekar  
Wirtschaftsprüfer