

Einzelabschluss

108 **Lagebericht 2019 (Einzelabschluss)**

129 **Jahresabschluss**

129 Bilanz

131 Gewinn- und Verlustrechnung

133 Anhang zum Einzelabschluss

150 Anlagenspiegel

151 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 26.486 gegenüber dem Vorjahr (2018: TEUR 21.014) deutlich gestiegen. Dieser Anstieg ist im Ausmaß von TEUR 5.576 auf die Verrechnung von Kosten an verbundene Unternehmen zurückzuführen, wobei TEUR 3.421 Kostenverrechnungen für Vorjahre betreffen. Im Ausmaß von insgesamt TEUR 221 betrifft der Anstieg Vermietungserlöse und Betriebskostenweiterverrechnungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge, welche im Vorjahr durch Veräußerungsgewinne i.Z.m. mit Liegenschaften geprägt waren, sind von TEUR 10.226 auf TEUR 399 gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind aufgrund eines Vorperioden betreffenden Einmalaufwands von TEUR 5.707 auf TEUR 6.945 angestiegen.

Das Finanzergebnis ist um rund 20% von TEUR 47.010 auf TEUR 56.377 angestiegen. Der Anstieg resultiert vor allem aus höheren Beteiligungserträgen (2019:TEUR 84.030; 2018:

TEUR 65.346). Gegenläufig dazu war auch ein Anstieg der Zinsaufwendungen zu verzeichnen, welcher u.a. auf die Begebung zweier Anleihen im Geschäftsjahr 2019 zurückzuführen ist.

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 1.258.836 auf TEUR 1.314.397 zum Bilanzstichtag 31.12.2019 erhöht. Das übernommene Grundkapital beträgt zum Stichtag 31.12.2019 unverändert TEUR 243.144. Das Eigenkapital hat sich zum Bilanzstichtag trotz einer Dividendenausschüttung von 0,7 Euro je Aktie von TEUR 489.516 auf TEUR 505.617 erhöht. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2019 rund 38% (31.12.2018 39%).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Aktien rückgekauft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von TEUR 115.966 zum Stichtag 31.12.2018 auf TEUR 110.919 per 31.12.2019 leicht verringert.

Die Anleiheverbindlichkeiten sind von TEUR 438.664 auf TEUR 527.456 deutlich angestiegen. Zurückzuführen ist dies auf die Begebung zweier Anleihen im Geschäftsjahr 2019.

Im Mai 2019 wurde eine Anleihe (ISIN AT0000A285H4) im Gesamtnennbetrag von TEUR 150.000, aufgeteilt auf 300.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück begeben. Die Anleihe wurde teilweise im Tausch gegen die Anleihe mit der ISIN AT0000A19SB5 begeben. Das nach diesem Tausch noch ausstehende Volumen der Anleihe mit der ISIN AT0000A19SB5 wurde mit Ende der Laufzeit im Oktober 2019 zurückgezahlt.

Im Oktober 2019 emittierte die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A2AEA8) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000, aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück. Die Anleihe wurde teilweise im Tausch gegen die Anleihe mit der ISIN AT0000A177D2 begeben.

Voraussichtliche Entwicklung

Die S IMMO AG profitiert vom derzeit niedrigen Zinsumfeld und erwartet für das Geschäftsjahr 2020 in diesem Zusammenhang keine bedeutsamen Änderungen.

Nach einem guten Start ins Jahr 2020 erfuhr die wirtschaftliche Gesamtlage im ersten Quartal durch den Ausbruch des Coronavirus einen erheblichen Dämpfer. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts sind die Auswirkungen des Coronavirus auf die

S IMMO AG, Wien

Immobilienbranche nur bedingt absehbar. Zu erwarten sind zumindest kurzfristige Auswirkungen auf Hotel- und Einzelhandelsflächen sowie generell auf die Kursnotizen von Aktien, so auch auf die mittelbar gehaltenen Investments in IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG. Das endgültige Ausmaß der Auswirkungen – auch auf andere Assetklassen und Geschäftsbereiche – und deren Zeithorizont sind derzeit aber nicht seriös abschätzbar.

Im Jänner 2020 wurde eine Barkapitalerhöhung im Wege eines Accelerated Bookbuilding Verfahrens („ABB“) durchgeführt und die Anzahl der neu auszugebenden Aktien und der Bezugspreis wie folgt festgesetzt:

- das Grundkapital wurde von EUR 243.143.569,90 um EUR 24.314.353,72 auf EUR 267.457.923,62 durch Ausgabe von 6.691.717 Inhaberaktien gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht;
- der Bezugspreis je junger Aktie wurde mit EUR 22,25 je Aktie – somit ohne Abschlag zum Schlusskurs vom 15.01.2020 – festgelegt;
- der Bruttoemissionserlös beträgt somit EUR 148.890.703,25 für die jungen S IMMO-Aktien.

Die jungen S IMMO-Aktien notieren unter der bisherigen ISIN AT0000652250 an der Wiener Börse AG und sind für das Geschäftsjahr 2019 voll gewinnberechtigt.

Risikomanagement

Als Konzernmuttergesellschaft eines international tätigen Immobilienkonzerns ist die S IMMO AG 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, Geschäft, Hotel) und ein ergänzender Teil an Wohnimmobilien. Zu den Tätigkeiten der S IMMO Gruppe gehören somit auch:

- die Immobilien-Projektentwicklung

S IMMO AG, Wien

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

Darüber hinaus hält die S IMMO Gruppe 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 Jour-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.

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.

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 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. 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. 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 2019 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. 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

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 immobilien-spezifischen 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. Wertänderungen von Immobilien können den Bilanzgewinn oder -verlust der S IMMO AG bzw. der S IMMO Gruppe 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 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 und einer Vermeidung hoher Einzelfälligkeiten der begebenen Anleihen bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen sowohl von Anleihen und Krediten 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 Zinsdiensts erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. 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 Kredit- und Anleihefinanzierungen 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 oder Anleihen in einem für eine Refinanzierung erforderlichen Ausmaß zu zeichnen. 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 31.12.2019 waren es 23 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2019 hatten die langfristigen Kredite eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 5,6 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. 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 und gruppeninterne Darlehen der S IMMO AG sind ausschließlich in Euro denominiert und die Mietverträge sind ausschließlich an den Euro gebunden. Daher besteht kein unmittelbares Fremdwährungsrisiko; allerdings kann die Werthaltigkeit von Beteiligungen und Darlehen an verbundene Unternehmen bei signifikanten Verwerfungen im Fremdwährungsbereich negativ beeinflusst werden.

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 CO₂-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 CO₂-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 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.

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.

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.

S IMMO AG, Wien

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. Insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Verbreitung des Coronavirus im ersten Quartal 2020 bestehen erhebliche Unsicherheiten.

Eine weitere Risikogruppe betrifft die Liquidität und die Finanzierungssituation im Unternehmen. 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.

Insgesamt ist das Kapitalmarktumfeld mit dem Ausbruch der Coronavirus-Krise und dessen Anfang 2020 zu beobachtenden Auswirkungen deutlich unsicherer geworden. Die weitere Entwicklung wird vom Management der S IMMO AG genau beobachtet, sowohl in Hinblick auf eigene Geschäftsabläufe und die Sicherheit von Mitarbeitern und Partnern als auch im Hinblick auf die Märkte, auf denen die S IMMO Gruppe tätig ist. Eine abschließende Beurteilung der Situation ist zu Redaktionsschluss jedoch nicht möglich.

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 das Bruttoergebnis und die Eigenkapitalquote.

Für die S IMMO AG wurden folgende finanzielle Leistungsindikatoren identifiziert:

		2019	2018
Eigenkapitalquote	%	38,5%	39,9%
Betriebsergebnis	TEUR	2.639	7.932

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

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2019 51.365 TEUR (2018: TEUR 77.940). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR 2.521 (2018: TEUR - 19.379), der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -19.993 (2018: 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 zu einer Erhöhung um TEUR 33.894 (2018: Verringerung i.H.v. 1.606), womit der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 76.025 (2018 TEUR 42.131) 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:

1. Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt nach der Barkapitalerhöhung vom Jänner 2020 EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 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 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 21.09.2018 meldete die IMMOFINANZ AG den Erwerb von 19.499.437 Stimmrechten, was auf Basis der derzeitigen Gesamtzahl von Stimmrechten einer Beteiligung von rund 26,49 % entspricht.

Am 21.01.2020 haben Ronny Pecik und Norbert Ketterer mitgeteilt, dass sie (indirekt über ETAMIN GmbH & Co KG und HAMAMELIS GmbH & Co KG) rund 14,24 % der Stimmrechte halten.

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 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 des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

7. a) Der Vorstand wurde 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 lautenden 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 wurde auch 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 begebene 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.

Der Vorstand hat von dieser Ermächtigung (dem genehmigten Kapital) Gebrauch gemacht und, unter Ausschluss des Bezugsrechts, im Jänner 2020 6.691.717 Aktien gegen

Bareinlage ausgegeben. Die oben beschriebene, mit Beschluss der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 erteilte, Ermächtigung ist in einem entsprechend dieser Ausnutzung reduzierten Ausmaß aufrecht.

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 fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis zum 03.05.2023, mit Zustimmung des Aufsichtsrats 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 (infolge der Ausgabe von 6.691.717 Aktien gegen Bareinlage im Jänner 2020 im Rahmen des genehmigten Kapitals ist diese Ermächtigung derzeit entsprechend reduziert). 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 lautenden 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 Aufsichtsrats 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 auf Grund 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 (ausstehendes Volumen rund EUR 28,5 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.), 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.), die im Mai 2019 begebene 1,875 % S IMMO Anleihe 2019 – 2026 (Volumen EUR 150 Mio.) sowie die im Oktober 2019 begebene 2 % S IMMO Anleihe 2019 – 2029 (Volumen EUR 100 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 2018 und 2019 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. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts 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 mehr als 30 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte 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 Zeitraums von drei Monaten nach Eintritt dieses Ereignisses unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier 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 zwei Bruttojahresentgelten beschränkt. Ein Change-of-Control-Ereignis liegt ausschließlich dann vor, wenn auf Aktionärsesebene ein Wechsel stattfindet, der auch zu einer Neuwahl von mindestens einem Drittel der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft geführt hat.

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 17. März 2020



Mag. Ernst Vejdovszky

Der Vorstand:



Mag. Friedrich Wachernig, MBA

I. Bilanz zum 31. Dezember 2019

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	59.091,89	40
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	135.233.944,40	139.362
davon Grundwert	38.528.115,77	38.312
davon Verschmelzungsmehrwert	6.999.233,00	7.216
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.163,76	242
	135.488.108,16	139.604
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	700.313.174,92	650.313
davon Verschmelzungsmehrwert	369.528,03	370
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.478.081,08	56.659
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.761.163,21	48.880
3. Beteiligungen	2.820.017,60	2.820
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.641.065,10	4.231
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.010.544,36	4.231
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	443
	717.252.338,70	714.466
	852.799.538,75	854.110
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	413.653,91	844
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	372.815.060,45	355.836
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	60.381,90	152.981
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.847.769,72	1.439
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.719.767,40	1.945
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	53.850,00	421
	380.796.251,48	360.065
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		
	76.025.709,40	42.131
	456.821.960,88	402.196
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
	298.306,11	520
D. Aktive latente Steuern		
	4.477.036,00	2.010
Summe Aktiva	1.314.396.841,74	1.258.836

I. Bilanz zum 31. Dezember 2019

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Grundkapital	240.544.076,80	240.544
übernommenes Grundkapital	243.143.569,90	243.144
Nennbetrag eigener Aktien	-2.599.493,10	-2.599
einbezahltes Grundkapital	240.544.076,80	240.544
II. Kapitalrücklagen		
1. gebundene	77.943.846,02	77.944
III. Gewinnrücklagen		
1. Rücklage für eigene Anteile, Anteile an herrschenden oder mit Mehrheit beteiligten Unternehmen	2.599.493,10	2.599
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen) davon ausschüttungsgesperrt	108.232.643,35 4.477.036,00	108.385 2.010
	110.832.136,45	110.984
IV. Bilanzgewinn	76.296.664,81	60.043
davon Gewinnvortrag	13.702.242,46	2.519
	505.616.724,08	489.516
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	133.485,62	200
2. Steuerrückstellungen	13.917,00	14
3. sonstige Rückstellungen	26.755.514,55	18.051
	26.902.917,17	18.265
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	527.456.344,38	438.664
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	99.931
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	527.456.344,38	338.733
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.919.235,02	115.966
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	29.468.909,76	7.295
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	81.450.325,26	108.671
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.302,51	259
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	342.302,51	259
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	129.751.742,38	184.715
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	68.197.941,86	99.127
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	61.553.800,52	85.588
5. sonstige Verbindlichkeiten	12.755.785,04	11.142
davon aus Steuern	2.105.101,33	384
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	93.976,37	84
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	11.051.750,51	9.575
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.704.034,53	1.567
	781.225.409,33	750.746
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	109.060.904,64	216.187
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	672.164.504,69	534.559
D. Rechnungsabgrenzungsposten	651.791,16	310
Summe Passiva	1.314.396.841,74	1.258.836

I. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	2019 EUR	2018 TEUR
1. Umsatzerlöse	26.486.273,02	21.014
2. sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	1.075,61	9.106
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	125.521,14	14
c. übrige	272.310,41	1.106
	<u>398.907,16</u>	<u>10.226</u>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.657.153,16	-5.801
4. Personalaufwand		
a. Gehälter	-5.893.932,48	-5.368
b. soziale Aufwendungen	-1.163.925,98	-1.208
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-172.936,49	-165
aa. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeiterversorgungskassen	-103.958,83	-95
bb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-829.273,51	-889
	<u>-7.057.858,46</u>	<u>-6.576</u>
5. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.586.515,25	-5.225
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	0,00	-29
b. übrige	-6.945.124,67	-5.679
	<u>-6.945.124,67</u>	<u>-5.707</u>
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	<u>2.638.528,64</u>	<u>7.932</u>
8. Erträge aus Beteiligungen	84.029.864,36	65.346
davon aus verbundenen Unternehmen	83.413.062,36	64.875
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.889.246,41	5.345
davon aus verbundenen Unternehmen	3.431.904,89	4.454
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47.509,99	671
davon aus verbundenen Unternehmen	47.360,98	603
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	5.660.060,98	1.716

12. Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	-2
davon Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-2
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-37.249.384,91	-26.066
davon betreffend verbundene Unternehmen	-2.670.691,56	-2.688
14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzergebnis)	56.377.296,83	47.010
15. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 14)	59.015.825,47	54.942
16. Steuern vom Einkommen	3.426.288,26	2.430
davon latente Steuern	2.467.061,00	636
davon aus Steuerumlagen	1.196.960,26	1.794
17. Ergebnis nach Steuern	62.442.113,73	57.372
18. Jahresüberschuss	62.442.113,73	57.372
19. Auflösung von Gewinnrücklagen	152.308,62	152
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	13.702.242,46	2.519
21. Bilanzgewinn	76.296.664,81	60.043

Anhang
für das Geschäftsjahr 2019
der
S IMMO AG, Wien

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des UGB aufgestellt.

Im Sinne der Größenmerkmale gemäß § 221 UGB handelt es sich bei der Gesellschaft um ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB und somit um eine **große Kapitalgesellschaft**.

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

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt. Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2019 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

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

1.2 Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Investitionszuschüssen und planmäßiger Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Für die einzelnen Anlagengruppen wurde folgende Nutzungsdauer zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	40 - 67
Hardware	4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 - 10

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 400,00 (geringwertige Wirtschaftsgüter) wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

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.

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 Normalabschreibung, die inzwischen vorzunehmen gewesen wäre, ergibt.

1.3 Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Soweit erforderlich, wird die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt. Für erkennbare Risiken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

1.4 Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden 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.

1.5 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.

1.6 Rückstellungen

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

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).

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.

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

	2019	2018
Zinssatz	0,56%	1,0%
Gehalts-/Lohnsteigerungen	1,5%	1,5%
Fluktuationsabschlag	0% - 7%	0% - 7%
Pensionsalter	62-65 Jahre	62-65 Jahre

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen die zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

1.7 Verbindlichkeiten

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

1.8 Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen sind mit dem Entstehungskurs bzw. dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Anschaffungskurs bzw. dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

1.9 Änderung von Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten **Bewertungsmethoden** wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

2. Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

2.1 Bilanz

2.1.1. Bilanz - Aktivseite

Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Geschäftsjahr ist im Anlagenspiegel angeführt (Beilage zum Anhang). Im Geschäftsjahr 2019 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (VJ: TEUR 0).

Investitionszuschüsse zu Grundstücke und Bauten

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse und ihre Entwicklung im Berichtsjahr wird wie folgt dargestellt:

	Stand am 01.01.2019 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuweisung TEUR	Stand am 31.12.2019 TEUR
Investitionszuschuss Adlerhof	3.071	93	0	0	2.978
	3.071	93	0	0	2.978

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	31.12.2019	TEUR	407.749	109.535
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2019	TEUR	217.135	18.316
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2019	TEUR	63.672	755
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2019	TEUR	178.291	1.820

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

Einlage TEUR 3.634 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert TEUR 370.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr betragen TEUR 1.717 (Vorjahr: TEUR 7.779).

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.

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 8.641 (Vorjahr: TEUR 4.231).

Wertpapiere des Anlagevermögens

Die Wertpapiere des Anlagevermögens wurden im Geschäftsjahr zur Gänze veräußert.

Umlaufvermögen

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wie folgt gegliedert:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	413.653,91	413.653,91	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	372.815.060,45	372.754.678,55	60.381,90
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.847.769,72	1.847.769,72	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.719.767,40	5.665.917,40	53.850,00
Summe Forderungen	380.796.251,48	380.682.019,58	114.231,90

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 140) sind bereits abgezogen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Zinsen für eine stille Beteiligung in Höhe von TEUR 654 (Vorjahr: TEUR 436), kurzfristigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 328.290 (Vorjahr: TEUR 351.892), Cash-Pool-Forderungen in Höhe von TEUR 35.450 (Vorjahr: TEUR 1.366), Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 2.578 (Vorjahr: TEUR 1.826), Weiterverrechnung von Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 457 (Vorjahr: TEUR 316), Weiterverrechnungen von

konzerninternen Dienstleistungen in Höhe von TEUR 5.328 (Vorjahr: TEUR 0) sowie sonstige weiterverrechnete Aufwendungen in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 0).

Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 54 (Vorjahr TEUR 421) Up-Front-Prämien für Zinscaps, die gem. AFRAC-Stellungnahme Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ bilanziert und über die Laufzeit abgeschrieben werden. Weiters umfasst die Position mit TEUR 2.072 (Vorjahr: TEUR 1.138) sonstige Forderungen gegenüber der Hausverwaltung, mit TEUR 3.338 Forderungen aus Kapitalertragsteuer und mit TEUR 256 (Vorjahr: TEUR 386) sonstige Forderungen.

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 Steuerjudikatur) stellt sich wie folgt dar:

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	2.557.588	2.557.588	639.397
Abfertigungsrückstellung	133.486	51.517	81.869	20.492
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	24.068.178	0	24.068.178	6.017.045
Summe Stand 31.12.2019				6.676.934
Passive latente Steuern				
Verschmelzungswert	6.999.233	0	-6.999.233	-1.749.808
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	20.406.883	18.606.523	-1.800.360	-450.090
Summe Stand 31.12.2019				-2.199.898

Per 31.12.2019 ergibt sich auf saldierter Basis eine aktive Latenz in Höhe von TEUR 4.477 (Vorjahr: TEUR 2.010). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 2.467 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.

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	1.601.708	1.601.708	400.427
Abfertigungsrückstellung	199.692	99.643	100.049	25.012
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	155.679.000	0	15.679.000	3.919.750
Summe Stand 31.12.2018				4.345.189

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Passive latente Steuern				
Verschmelzungswert	7.215.786	0	-7.215.786	-1.803.947
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	21.456.511	19.331.441	-2.125.070	-531.267
Summe Stand 31.12.2018				-2.335.214

Derivate 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 abzuschließenden 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	-24.068
Zinscaps	190.000	54
	495.370	-24.014

Für Swaps mit zum Bilanzstichtag negativen Marktwerten wurde (im Hinblick auf die AFRAC-Stellungnahme zu Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“) eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von TEUR 24.068 (Vorjahr: TEUR 15.679) gebildet.

2.1.2. Bilanz - Passivseite

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 2019 wurden keine Aktien eingezogen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 152 (Vorjahr: TEUR 152) aufgelöst. Insgesamt unterliegt ein Betrag von TEUR 4.477 (Vorjahr TEUR 2.010) 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 2019 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

In der am 14.06.2019 abgehaltenen 30. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG wurde für das Geschäftsjahr 2018 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 je dividendenberechtigter Aktie beschlossen. Der gesamte Ausschüttungsbetrag belief sich auf TEUR 46.341.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird der Vorstand die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage setzt sich zur Gänze aus gebundenen Kapitalrücklage zusammen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2019 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2019 EUR
Rückstellungen für					
Abfertigungen	199.692,09	87.767,66	0,00	21.561,19	133.485,62
Steuerrückstellungen	13.917,00	0,00	0,00	0,00	13.917,00
sonstige Rückstellungen	18.051.009,09	2.246.487,95	125.521,14	11.076.514,55	26.755.514,55
	18.264.618,18	2.334.255,61	125.521,14	11.098.075,74	26.902.917,17

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

	Stand am 31.12.2019 TEUR	Stand am 31.12.2018 TEUR
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	643	723
Instandhaltung	468	261
Personal	1.577	1.388
Drohverluste aus Derivaten	24.068	15.679
	26.756	18.051

Verbindlichkeiten

Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2019 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert TEUR	Kupon	Begeben in	Laufzeit bis
AT0000A177D2	28.549,00	4,50%	2014	16.06.2021
AT0000A1DBM5	33.993,50	3,25%	2015	08.04.2025
AT0000A1DWK5	65.000,00	3,25%	2015	20.04.2027
AT0000A1Z9D9	99.914,00	1,75%	2018	05.02.2024
AT0000A1Z9C1	50.000,00	2,875%	2018	05.02.2030
AT0000A285H4	150.000,00	1,875%	2019	21.05.2029
AT0000A2AEA8	100.000,00	2,00%	2019	15.10.2029
Gesamt	527.456,50			

Sämtliche Anleihenverbindlichkeiten sind endfällig.

Verbindlichkeiten

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren EUR	Restlaufzeit über fünf Jahren EUR	Bilanzwert EUR	Vor- jahres- wert TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.468.909,76	24.780.278,82	56.670.046,44	110.919.235,02	115.966
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.302,51	0,00	0,00	342.302,51	259
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.197.941,86	32.265.279,61	29.288.520,91	129.751.742,38	184.715
sonstige Verbindlichkeiten	11.051.750,51	0,00	1.704.034,53	12.755.785,04	11.142
	109.060.904,64	57.045.558,43	87.662.601,88	253.769.064,95	312.082

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 106.014 (Vorjahr: TEUR 108.926) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten mit TEUR 4.900 (Vorjahr TEUR 7.040) Verbindlichkeiten aus Sale-und-Lease-Back-Verträgen, die zum Barwert der zukünftigen Leasingraten bewertet sind.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 34.167 (Vorjahr: TEUR 79.021), aus erhaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 92.325 (Vorjahr: TEUR 105.351), einer Steuerverbindlichkeit gegenüber der CEE Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 3.238 (Vorjahr: TEUR 342) sowie einer Steuerverbindlichkeit gegenüber der CEE Beteiligungen GmbH in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr TEUR 0).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.704 (Vorjahr: TEUR 1.567) Kautionen, mit TEUR 2.105 (Vorjahr: TEUR 384) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 84) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 8.094 (Vorjahr: TEUR 8.186) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit 759 (Vorjahr: TEUR 921) sonstige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 9.843 (Vorjahr TEUR 8.459) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dieser Position werden die Erlöse aus dem Verkauf eines Mietrechtes in Höhe von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 310) ausgewiesen sowie das Agio aus der Begebung der Anleihe im Geschäftsjahr 2019 mit der ISIN AT0000A2AEA8 in Höhe von TEUR 455 (Vorjahr: TEUR 0).

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2019 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in: abgegebenen Bürgschaften und Garantien TEUR 291.878 (Vorjahr: TEUR 329.591) sowie Patronatserklärungen TEUR 145.721 (Vorjahr: TEUR: 137.069) 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.

2.2 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.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Erlöse aus Vermietung	16.035	15.627
Betriebskostenweiterverrechnung	3.744	3.931
Konzerninterne Verrechnungen	5.576	0
Diverse	1.131	1.456
	<u>26.486</u>	<u>21.014</u>

Die konzerninternen Verrechnungen betreffen Personalüberlassungen, Verrechnungen von Verwaltungsentgelten und Dienstleistungen iZm Cash Management, Finanzierung, Projekt- und Asset-Management.

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von TEUR 21.992 das Inland und in Höhe von TEUR 4.494 die Europäische Union.

Sonstige betriebliche Erträge

	2019 TEUR	2018 TEUR
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	1	9.106
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	126	14
Diverse	272	1.106
	<u>399</u>	<u>10.226</u>

Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2019 TEUR	2018 TEUR
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	4.080	4.238
Instandhaltungsaufwendungen	1.577	1.563
	<u>5.657</u>	<u>5.801</u>

Personalaufwand

Die Gesellschaft beschäftigt im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 43 Angestellte und keine Arbeiter (Vorjahr: 2 Vorstandsmitglieder, 37 Angestellte und keine Arbeiter).

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 9) und Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 86) enthalten.

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Fix	825	825
Variabel	914	551
	<u>1.739</u>	<u>1.376</u>

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 83 (Vorjahr: TEUR 85) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 27 (Vorjahr: TEUR 36) enthalten.

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.580 (Vorjahr: TEUR 5.222) auch Vollabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 3).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2019 TEUR	2018 TEUR
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	0	29
übrige	6.945	5.679
	<u>6.945</u>	<u>5.707</u>

Die ausgewiesenen **übrigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Verwaltungskosten	1.880	1.347
Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten	1.434	1.630
Rechts- und Beratungsaufwand	1.971	2.063
Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder	239	243
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	33	379
Diverse	1.388	17
	6.945	5.679

Die diversen übrigen betrieblichen Aufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 1.236 Umsatzsteuernachzahlungen aus den Jahren 2013 bis 2015, welche im Rahmen einer Außenprüfung festgesetzt wurden.

Eträge aus Beteiligungen

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen TEUR 83.413 (Vorjahr: TEUR 64.875) und aus Beteiligungen TEUR 617 (Vorjahr: TEUR 472) ausgewiesen.

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Hierunter werden die Zinserträge von Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen mit TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 603) aus weiterverrechneten Finanzierungskosten an diverse Konzerngesellschaften.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Die Erträge aus dem Abgaben von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen betreffen Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 1 sowie die Auflösung von Wertberichtigungen infolge Rückführung von Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 5.659.

Im Vorjahr wird hierunter die Auflösung von Wertberichtigungen auf eine Ausleihung an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 788 und die Zuschreibung an der Beteiligung BGM – Erste Group Immorent GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 928 ausgewiesen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand resultiert mit TEUR 1.740 (Vorjahr: TEUR 2.468) aus Bankzinsen, mit TEUR 2.671 (Vorjahr: TEUR 2.688) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen, mit TEUR 13.911 (Vorjahr: TEUR 13.224) aus eigenen Anleihen, mit TEUR 12.482 aus der Bewertung und den Zinsen von Derivaten (Vorjahr: TEUR 6.388) und mit TEUR 1.804 (Vorjahr: TEUR 1.297) aus sonstigen Zinsen.

Darüber hinaus wird hierunter der Aufwand aus dem Rückkauf der kurzfristigen Anleihe sowie die Überzahlung in Zusammenhang mit dem Anleiheumtausch in Höhe von TEUR 4.642 (Vorjahr TEUR 0) ausgewiesen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 32) den Körperschaftsteueraufwand (Mindest-KöSt für Gruppenträger und Gruppenmitglieder der Unternehmensgruppe nach § 9 KStG für das Jahr 2019) sowie Körperschaftsteuernachzahlungen aus Vorperioden in Höhe von TEUR 208). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 1.262 (Vorjahr: TEUR 1.794) und Aufwendungen aus Steuerumlagen aus Vorperioden in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 0) von zur Unternehmensgruppe gehörenden Gruppenmitgliedern 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 der AFRAC-Stellungnahme 30 („Latente Steuern im Jahresabschluss nach UGB“).

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 31.12.2019 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

3. Ergänzende Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 42 Angestellte und keine Arbeiter. (Im Vorjahr 2 Vorstandsmitglieder, 37 Angestellte und keine Arbeiter.)

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.

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.

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)

Mag. Dr. Wilhelm RASINGER, Wien (2. stellvertretender Vorsitzender)

Mag. Andrea BESENHOFER, Wien

Mag. Hanna BOMBA, Wien

Christian HAGER, Krems

DI Manfred RAPF, Wien

Dr. Karin REST, MBA, Wien

Vorstand:

Mag. Ernst VEJDOVSZKY

Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2019 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

Dr. Martin SIMHANDL	EUR 47.073
Mag. Franz KERBER	EUR 36.099
Christian HAGER	EUR 24.014
Mag. Dr. Wilhelm RASINGER	EUR 37.000
DI Manfred RAPF	EUR 25.000
Mag. Andrea BESENHOFER	EUR 23.057
Mag. Hanna BOMBA	EUR 24.000
Dr. Karin REST, MBA	EUR 23.000

Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Vorschüsse, Kredite oder Haftungsverhältnisse an die Mitglieder der Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Gesellschaft hat im Jänner 2020 ihr Grundkapital um TEUR 24.314 auf TEUR 267.458 durch Ausgabe von 6.691.717 Inhaberaktien gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht.

Nach einem guten Start ins Jahr 2020 erfuhr die wirtschaftliche Gesamtlage im ersten Quartal durch den Ausbruch des Coronavirus einen erheblichen Dämpfer. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts sind die Auswirkungen des Coronavirus auf die Immobilienbranche nur bedingt absehbar. Zu erwarten sind zumindest kurzfristige Auswirkungen auf Hotel- und Einzelhandelsflächen sowie generell auf die Kursnotizen von Aktien, so auch auf die Investments in IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG. Das endgültige Ausmaß der Auswirkungen – auch auf andere Assetklassen und Geschäftsbereiche – und deren Zeithorizont sind derzeit aber nicht seriös abschätzbar.

Wien, am 17.3.2020



.....
Mag. Ernst Vejdovszky



.....
Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2019

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.2019 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Stand 31.12.2019 EUR	Stand 01.01.2019 EUR	Abschreibungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.2019 EUR	Stand 01.01.2019 EUR	Stand 31.12.2019 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN												
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	247.493,44	41.400,00	0,00	0,00	288.893,44	207.339,45	22.462,10	0,00	0,00	229.801,55	40.153,99	59.091,89
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und Bauten	212.877.584,37	50.291,23	0,00	305.661,36	213.233.536,96	73.515.316,67	4.484.275,89	0,00	0,00	77.999.592,56	139.362.267,70	135.233.944,40
davon Grundwert	45.527.348,77	0,00	0,00	0,00	45.527.348,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.527.348,77	45.527.348,77
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	693.182,08	110.518,03	60.500,69	0,00	743.199,42	451.640,12	79.777,26	0,00	42.381,72	489.035,66	241.541,96	254.163,76
3. geleistete Anzahlungen	0,00	305.661,36	0,00	-305.661,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	213.570.766,45	466.470,62	60.500,69	0,00	213.976.736,38	73.966.956,79	4.564.053,15	0,00	42.381,72	78.488.628,22	139.603.809,66	135.488.108,16
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	650.313.174,92	50.000.000,00	0,00	0,00	700.313.174,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.313.174,92	700.313.174,92
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	62.318.026,98	105.862,58	56.945.808,48	0,00	5.478.081,08	5.659.000,00	0,00	0,00	5.659.000,00	0,00	56.659.026,98	5.478.081,08
3. Beteiligungen	2.820.017,60	0,00	0,00	0,00	2.820.017,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.820.017,60	2.820.017,60
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.230.815,02	4.410.250,08	0,00	0,00	8.641.065,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.230.815,02	8.641.065,10
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	451.931,04	0,00	451.931,04	0,00	0,00	8.881,34	0,00	0,00	8.881,34	0,00	443.049,70	0,00
	720.133.965,56	54.516.112,66	57.397.739,52	0,00	717.252.338,70	5.667.881,34	0,00	0,00	5.667.881,34	0,00	714.466.084,22	717.252.338,70
SUMME ANLAGENSPIEGEL	933.952.225,45	55.023.983,28	57.458.240,21	0,00	931.517.968,52	79.842.177,58	4.586.515,25	0,00	5.710.263,06	78.718.429,77	854.110.047,87	852.799.538,75

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

S IMMO AG,
Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, 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 2019 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 unternehmens- 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.

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 2019 Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 700.313 (Vorjahr: TEUR 650.313) 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 die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen wie folgt beurteilt:

- Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt.
- Die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen haben wir gewürdigt und unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte und wesentlichen Schätzungen, wie Renditen, zukünftige Marktmieten, Leerstandsdaten und -zeiten sowie mietfreie Zeiten kritisch hinterfragt. Zusätzlich haben wir die internen Kontrollen der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Erhebung der für die Bewertung des Immobilienportfolios verwendeten Daten evaluiert.
- Wir haben die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie Grund- und Nutzungsfläche, laufende Miete und aktueller Leerstand, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen. Auf Basis einer Stichprobe haben wir mit Unterstützung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten, die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle 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.
- Die uns vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir rechnerisch nachvollzogen und beurteilt, inwiefern der jeweilige Beteiligungsansatz der betroffenen Anteile im ermittelten beizulegenden Wert Deckung findet.

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 14. Juni 2019 als Abschlussprüfer gewählt und am 12. November 2019 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

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 Mag. Thomas Smrekar.

Wien, am 17. März 2020

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

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