

Einzelabschluss

167 **Jahresabschluss**

167 Bilanz

169 Gewinn- und Verlustrechnung

170 Anhang zum Einzelabschluss

182 Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2023

183 **Lagebericht 2023 (Einzelabschluss)**

197 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

Bilanz zum 31. Dezember 2023

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	889.558,45	81
2. geleistete Anzahlungen	0,00	402
	889.558,45	483
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	98.872.000,34	122.248
davon Grundwert	37.761.671,11	44.761
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	191.544,16	299
3. Anlagen in Bau	144.045,60	778
	99.207.590,10	123.325
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.532.813.174,92	1.253.313
davon Verschmelzungsmehrwert	369.528,03	370
2. Beteiligungen	3.054.017,60	3.054
	1.535.867.192,52	1.256.367
	1.635.964.341,07	1.380.176
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	435.352,19	169
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	37.244,99	29
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.640.157,90	26.889
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.320.435,49	1.959
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	20.750.145,34	11.437
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	76.439,00	370
	33.146.090,92	40.454
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	381.910.083,90	137.524
	415.056.174,82	177.978
C. Rechnungsabgrenzungsposten	897.211,37	553
Summe Aktiva	2.051.917.727,26	1.558.707

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 TEUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Grundkapital	255.588.961,41	256.249
übernommenes Grundkapital	267.457.923,62	267.458
Nennbetrag eigener Anteile	-11.868.962,21	-11.209
einbezahltes Grundkapital	255.588.961,41	256.249
II. Kapitalrücklagen		
1. gebundene	202.520.195,55	202.520
III. Gewinnrücklagen		
1. Rücklage für eigene Anteile, Anteile an herrschenden oder mit Mehrheit beteiligten Unternehmen	11.868.962,21	11.209
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	30.560.551,68	32.919
	42.429.513,89	44.128
IV. Bilanzgewinn	299.690.743,82	50.000
davon Gewinnvortrag	50.000.000,00	20.371
	800.229.414,67	552.898
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	276.058,00	3.999
davon Rückstellungen für latente Steuern	26.058,00	1.142
2. sonstige Rückstellungen	4.259.498,73	4.297
	4.535.556,73	8.296
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	620.597.000,00	545.597
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	100.000.000,00	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	520.597.000,00	545.597
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.004.476,38	132.621
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.183.937,31	4.713
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	113.820.539,07	127.908
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.322.396,31	648
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	1.322.396,31	648
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	490.651.587,79	305.706
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	341.926.331,53	294.742
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	148.725.256,26	10.964
5. sonstige Verbindlichkeiten	15.955.304,81	12.422
davon aus Steuern	4.248.195,91	765
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	104.093,89	116
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	14.618.504,13	10.628
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.336.800,68	1.794
	1.246.530.765,29	996.994
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	462.051.169,28	310.731
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	784.479.596,01	686.263
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	621.990,57	520
Summe Passiva	2.051.917.727,26	1.558.707

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	2023 EUR	2022 TEUR
1. Umsatzerlöse	29.196.162,88	26.068
2. sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	45.557.210,09	5.159
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	67.972,50	427
c. übrige	143.097,40	406
	45.768.279,99	5.992
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-8.180.210,13	-5.819
4. Personalaufwand		
a. Gehälter	-9.774.380,79	-11.105
b. soziale Aufwendungen	-1.955.572,52	-1.827
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-194.371,51	-233
aa. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen	-359.057,30	-120
bb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.331.560,32	-1.362
	-11.729.953,31	-12.932
5. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.770.831,75	-4.767
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. übrige	-9.157.694,41	-9.329
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	41.125.753,27	-787
8. Erträge aus Beteiligungen	234.818.269,00	25.711
davon aus verbundenen Unternehmen	233.820.000,00	25.000
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.799.833,24	16.839
davon aus verbundenen Unternehmen	59.034,38	72
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-41.382.827,31	-25.678
davon betreffend verbundene Unternehmen	-21.994.156,10	-4.061
11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzergebnis)	213.235.274,93	16.872
12. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 11)	254.361.028,20	16.085
13. Steuern vom Einkommen	-4.670.284,38	2.331
davon latente Steuern	1.115.536,00	-3.860
davon aus Steuerumlagen	-5.909.231,38	23.048
14. Ergebnis nach Steuern	249.690.743,82	18.416
15. Jahresüberschuss	249.690.743,82	18.416
16. Auflösung von Gewinnrücklagen	0,00	11.213
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	50.000.000,00	20.371
18. Bilanzgewinn	299.690.743,82	50.000

Anhang

für das Geschäftsjahr 2023
der
S IMMO AG, Wien

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 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 Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2023 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 3 - 5 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 zugrunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	22 - 67
Hardware	3 - 5
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 - 10
PKW	4 - 8

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 (geringwertige Vermögensgegenstände) wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist. Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen erfolgt anhand des Eigenkapitals des Tochterunternehmens zuzüglich/abzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven und stiller Lasten aus den einzelnen Immobilien (abzüglich Steuerlatenz).

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.

Wertberichtigungen auf **Konzernforderungen** erfolgen auf Basis des Eigenkapitals des Konzernunternehmens zuzüglich/abzüglich eventuell vorhandener stiller Reserven und stiller Lasten aus den einzelnen Immobilien (abzüglich Steuerlatenz) analog zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen. Sofern beim Darlehensnehmer ein negatives „adaptiertes“ Eigenkapital vorliegt, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen.

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

Passive 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. Die Bilanzierung latenter Steuern erfolgte unter Beachtung der Ausführungen in der AFRAC-Stellungnahme 30 („Latente Steuern im Jahres- und Konzernabschluss“).

Der bilanzierte Betrag an passiven latenten Steuern stellt einen Überhang passiver über aktive 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

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen die zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten. Sie werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.7 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Beachtung 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 2023 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (Vorjahr: TEUR 0).

In den Grundstücken und Bauten ist ein Verschmelzungsmehrwert in Höhe von TEUR 2.297 (Vorjahr: TEUR 6.350) enthalten.

Investitionszuschüsse zu Grundstücke und Bauten

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

	Stand am 01.01.2023 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung auf Grund Verkaufs TEUR	Stand am 31.12.2023 TEUR
Investitionszuschuss Adlerhof	2.699	93	2.606	0
	2.699	93	2.606	0

Finanzanlagen

Angabe gem. § 238 Abs 1 Z 4 UGB für Beteiligungen ab 20%:

	Anteil in %	Stichtag	Währung	Eigenkapital per 31.12.	Ergebnis des Geschäftsjahres
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2023	TEUR	986.540*	31.437*
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	89,9	31.12.2023	TEUR	346.121*	197.908*
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2023	TEUR	127.717*	-28.637*
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2023	TEUR	313.080	12.972

* noch nicht geprüft

Bei den Finanzanlagen gab es im Jahr 2023 Zugänge in Höhe von TEUR 279.500, welche aus Zuschüssen resultieren.

Typisch stille Beteiligung an der PCC - Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG: Einlage TEUR 3.634 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert TEUR 370.

Beteiligungen

Hierunter werden die Kommanditbeteiligung an der BGM – EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG und die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

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	435.352,19	398.107,20	37.244,99
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	9.640.157,90	9.640.157,90	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.320.435,49	2.320.435,49	0,00
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	20.750.145,34	20.673.706,34	76.439,00
	33.146.090,92	33.032.406,93	113.683,99

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

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	169	141	29
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.889	26.889	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.959	1.959	0
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	11.437	11.066	370
Summe Forderungen	40.454	40.055	399

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 99) sind bereits abgezogen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Cash-Pool-Forderungen in Höhe von TEUR 1.737 (Vorjahr: TEUR 2.063), Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 5.235 (Vorjahr: TEUR 23.554) sowie diverse Weiterverrechnungen in Höhe von TEUR 2.668 (Vorjahr: TEUR 1.272).

Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 522) 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 1.740 (Vorjahr: TEUR 3.031) sonstige Forderungen aus Hausverwaltung, mit TEUR 6.075 (Vorjahr: TEUR 7.004) Forderungen gegenüber dem Finanzamt, mit TEUR 12.000 Forderungen aus einem Immobilienverkauf (Vorjahr: TEUR 0) und mit TEUR 930 (Vorjahr: TEUR 879) sonstige Forderungen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von TEUR 20.369 (Vorjahr: TEUR 10.057) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

2.1.2. Bilanz - Passivseite

Eigenkapital

Das Grundkapital wird mit TEUR 267.458 (Vorjahr: TEUR 267.458) abzüglich eigene Anteile in Höhe von TEUR 11.869 (Vorjahr: TEUR 11.209) ausgewiesen und zerfällt in 73.608.896 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Der Vorstand ist bis 26.11.2025 gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital um bis zu EUR 133.728.961,81 durch Ausgabe von bis zu 36.804.448 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, sowie die sonstigen Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden 181.740 Stück eigene Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 2.361 rückgekauft. Somit hält die S IMMO AG per 31.12.2023 3.266.537 Stück (Vorjahr: 3.084.797 Stück) eigene Aktien, die in Übereinstimmung mit den Regelungen des RÄG 2014 vom Grundkapital abgesetzt und durch Umwidmung frei verfügbarer Gewinnrücklagen in einer eigenen Rücklage (TEUR 11.869) erfasst wurden. Der Unterschiedsbetrag wurde mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Im Geschäftsjahr wurde die Rücklage für eigene Anteile um TEUR 660 erhöht. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

Insgesamt unterliegt ein Betrag von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) einer Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 2 UGB.

Der Vorstand wird dem Aufsichtsrat empfehlen, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn in voller Höhe auf neue Rechnung vorzutragen, um die Mittel zur Stärkung der Bilanz zu verwenden.

Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage setzt sich zur Gänze aus einer gebundenen Kapitalrücklage zusammen und beträgt TEUR 202.520 (Vorjahr: TEUR 202.520).

Gewinnrücklagen

Im laufenden Jahr haben sich die Gewinnrücklagen wie folgt entwickelt:

	Stand am 01.01.2023 EUR	Veränderung EUR	Stand am 31.12.2023 EUR
Rücklage für eigene Anteile	11.208.609,90	660.352,31	11.868.962,21
freie Rücklagen	32.919.381,15	-2.358.829,47	30.560.551,68
	44.127.991,05	-1.698.477,16	42.429.513,89

Bezüglich der Veränderungen verweisen wir auf die Erläuterungen zum Eigenkapital insbesondere auf den Absatz zum Rückkauf der eigenen Aktien.

Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2023 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2023 EUR
Steuerrückstellungen	3.999.329,36	1.530.000,00	2.193.271,36	0,00	276.058,00
davon Rückstellungen für latente Steuern	1.141.594,00	0,00	1.115.536,00	0,00	26.058,00
sonstige Rückstellungen	4.296.510,22	4.009.591,12	67.972,50	4.040.552,13	4.259.498,73
	8.295.839,58	5.539.591,12	2.261.243,86	4.040.552,13	4.535.556,73

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

	Stand am 31.12.2023 TEUR	Stand am 31.12.2022 TEUR
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	483	692
Gebäudeinvestitionen	189	314
Instandhaltung	379	181
Personal	3.208	3.110
	4.259	4.297

Latente Steuern

Im aktuellen Jahr stellt der bilanzierte Rückstellungsbetrag für latente Steuern wieder einen Überhang passiver über aktive latente Steuern dar. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

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

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 20%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	1.806.494	1.806.494	361.299
Übertragungsbetrag Abfertigung	0	44.987	44.987	8.997
Summe Stand 31.12.2023				370.296

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 20%)
Passive latente Steuern				
Verschmelzungswerte	2.296.840	0	-2.296.840	-459.368
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	14.410.630	14.725.698	315.068	63.014
Summe Stand 31.12.2023				-396.354

Per 31.12.2023 ergibt sich auf saldierter Basis eine passive Latenz in Höhe von TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 1.142). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 1.116 stellt einen latenten Steuerertrag dar. 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 23%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	2.152.369	2.152.369	495.045
Übertragungsbetrag Abfertigung	0	59.983	59.983	13.796
Summe Stand 31.12.2022				508.841

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 23%)
Passive latente Steuern				
Verschmelzungswerte	6.349.574	0	-6.349.574	-1.460.402
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	17.257.999	16.431.768	-826.231	-190.033
Summe Stand 31.12.2022				-1.650.435

Verbindlichkeiten

Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2023 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert TEUR	Kupon	Begeben in	Laufzeit bis
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.449,50	1,75%	2021	04.02.2028
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.058,50	1,25%	2022	11.01.2027
AT0000A1DBM5	15.890,00	3,25%	2015	09.04.2025
AT0000A1DVK5	34.199,00	3,25%	2015	21.04.2027
AT0000A1Z9D9	100.000,00	1,75%	2018	06.02.2024
AT0000A1Z9C1	50.000,00	2,875%	2018	06.02.2030
AT0000A285H4	150.000,00	1,875%	2019	22.05.2026
AT0000A2AE8	100.000,00	2,00%	2019	15.10.2029
AT0000A35Y85 (Green Bond)	75.000,00	5,50%	2023	12.07.2028
Gesamt	620.597,00			

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
Anleihen	100.000.000,00	370.597.000,00	150.000.000,00	620.597.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.183.937,31	98.385.517,00	15.435.022,07	118.004.476,38
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.322.396,31	0,00	0,00	1.322.396,31
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	341.926.331,53	148.724.360,36	895,90	490.651.587,79
sonstige Verbindlichkeiten	14.618.504,13	0,00	1.336.800,68	15.955.304,81
	462.051.169,28	617.706.877,36	166.772.718,65	1.246.530.765,29

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen zum 31.12.2022 folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Restlaufzeit über fünf Jahren TEUR	Bilanzwert TEUR
Anleihen	0	325.148	220.450	545.597
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	4.713	55.290	72.618	132.621
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	648	0	0	648
Verbindlichkeiten gegenüber				
verbundenen Unternehmen	294.742	10.899	64	305.706
sonstige Verbindlichkeiten	10.628	0,00	1.794	12.422
	310.731	391.337	294.926	996.994

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 118.004 (Vorjahr: TEUR 132.621) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

Derivate Finanzinstrumente

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

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

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Positive Zinsswaps	298.371	10.065
Positive Zinscaps	10.000	35
	308.371	10.100

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

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Positive Zinsswaps	489.000	32.742
Positive Zinscaps	130.000	1.293
	619.000	34.035

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 177.853 (Vorjahr: TEUR 224.769), Verbindlichkeiten aus erhaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 302.896 (Vorjahr: TEUR 77.444), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 9), Steuerverbindlichkeiten gegenüber dem Gruppenträger bzw. österreichischen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 9.803 (Vorjahr: TEUR 3.484) sowie sonstige Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 0).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.337 (Vorjahr: TEUR 1.794) Kautionen, mit TEUR 4.248 (Vorjahr: TEUR 765) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 104 (Vorjahr: TEUR 116) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 9.519 (Vorjahr: TEUR 7.603) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit 747 (Vorjahr: TEUR 2.144) übrige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 10.410 (Vorjahr TEUR 10.034) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Position Rechnungsabgrenzungsposten besteht aus dem Agio im Zusammenhang mit der Begebung einer Anleihe in Höhe von EUR 279.466,62 (Vorjahr: TEUR 325) und den passiven Rechnungsabgrenzungen zu den Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 342.523,95 (Vorjahr: TEUR 195).

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2023 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in Garantien in Höhe von TEUR 633.640 (Vorjahr: TEUR 326.324), Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 146.128 (Vorjahr: TEUR 186.658) für Konzerngesellschaften sowie sonstige Haftungen in Höhe von TEUR 6.110 (Vorjahr: TEUR 235).

Die Gesellschaft hat zudem zu Gunsten einzelner Konzerngesellschaften harte 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.

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:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Erlöse aus Vermietung	18.742	17.084
Betriebskostenweiterverrechnung	4.791	4.407
Konzerninterne Verrechnungen	5.489	4.385
Diverse	174	192
	29.196	26.068

Die konzerninternen Verrechnungen betreffen Verrechnungen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit Asset Management, Projektentwicklung, Cash Management, Finanzierung und sonstigen Leistungen sowie Verwaltungsentgelte bzw. eine Personalüberlassung. Weiters sind in dieser Position Haftungsprovisionen in Zusammenhang mit gewährten Kreditsicherheiten für Konzerngesellschaften erfasst.

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von TEUR 26.950 (Vorjahr: TEUR 23.565) das Inland und in Höhe von TEUR 2.246 (Vorjahr: TEUR 2.503) die Europäische Union..

Sonstige betriebliche Erträge

	2023 TEUR	2022 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	68	427
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	45.557	5.159
Diverse	143	406
	45.768	5.992

Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2023 TEUR	2022 TEUR
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	5.381	4.604
Instandhaltungsaufwendungen	2.799	1.215
	8.180	5.819

Personalaufwand

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für freiwillige Abfertigungen in Höhe von TEUR 229 (Vorjahr: TEUR 0) und Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 130 (Vorjahr: TEUR 120) enthalten.

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

	2023 TEUR	2022 TEUR
Fix	830	1.077
Variabel	2.319	4.671
davon Auszahlung im laufenden Geschäftsjahr	1.429	3.028
davon Abgrenzung Abgangsschädigung	0	1.000
davon Abgrenzung Prämie 2023/2022	890	643
	3.149	5.748

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 44 (Vorjahr: TEUR 114) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 39) enthalten.

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.751 (Vorjahr: TEUR 4.758) auch Vollabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter in Höhe von TEUR 20 (Vorjahr: TEUR 9). Der Verbrauch des Investitionszuschusses in Höhe von TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 93) ist in den Abschreibungen enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

	2023 TEUR	2022 TEUR
Verwaltungskosten	3.189	3.644
Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten	1.031	1.401
Rechts- und Beratungsaufwand	2.937	3.111
Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder	179	246
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	9	0
Diverse	1.813	927
	9.158	9.329

Erträge aus Beteiligungen

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 233.820 (Vorjahr: TEUR 25.000) und aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 998 (Vorjahr: TEUR 711) ausgewiesen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit TEUR 4.534 (Vorjahr: TEUR 3) Zinserträge aus Bankguthaben, mit TEUR 15.159 (Vorjahr: TEUR 16.744) Erträge aus Derivaten, mit TEUR 59 (Vorjahr: TEUR 73) Zinsen aus dem Cash Pool und mit TEUR 48 (Vorjahr: TEUR 19) Anspruchszinsen für das Körperschaftsteuerguthaben.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand resultiert mit TEUR 5.484 (Vorjahr: TEUR 1.751) aus Bankzinsen, mit TEUR 21.994 (Vorjahr: TEUR 4.061) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen bzw. dem Cash Pool, mit TEUR 13.128 (Vorjahr: TEUR 13.408) aus begebenen Anleihen, mit TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 0) aus Nebenkosten für Aktienrückkäufe, mit TEUR 775 (Vorjahr: TEUR 2.780) aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen und im Vorjahr mit TEUR 3.678 aus Derivaten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 9.738 die Gruppenumlage 2023 gegenüber der IMMOFINANZ AG (Vorjahr: Körperschaftsteueraufwand (keine Gruppenumlage) TEUR 16.855), Körperschaftsteuererträge aus Vorperioden in Höhe von TEUR 123 (Vorjahr: Aufwand TEUR 3), sowie Ertrag aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 1.116 (Vorjahr: Aufwand TEUR 3.859). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen für das aktuelle Jahr und das Vorjahr in Höhe von TEUR 3.829 (Vorjahr: TEUR 23.048) zum Ausweis.

Mindestbesteuerung

Im Dezember 2022 wurde die EU-Richtlinie zur Gewährleistung einer globalen Mindestbesteuerung für multinationale Unternehmensgruppen und große inländische Gruppen in der Union (EU-Richtlinie Nr. 2022/2523 vom 14. Dezember 2022) von den EU-Mitgliedstaaten beschlossen. Die EU-Richtlinie war von den EU-Mitgliedstaaten bis zum 31. Dezember 2023 in nationales Recht mit Wirkung ab 1. Januar 2024 umzusetzen. Die EU-Richtlinie sieht eine zusätzliche Steuer auf Gewinne vor, die mit einem effektiven Steuersatz von weniger als 15% besteuert werden.

In Österreich wurde die EU-Richtlinie mit dem Mindestbesteuerungsreformgesetz BGBl 187/2023 mit Wirkung ab 1. Januar 2024 umgesetzt.

Die in § 198 Abs 10 Z4 UGB neu geregelte, verpflichtend anzuwendende Ausnahme der Bilanzierung von latenten Steueransprüchen und -verbindlichkeiten, die sich aus der Einführung des Mindestbesteuerungsgesetzes ergeben, wurde von der

S IMMO AG angewendet. Laufende Steuern waren mangels Anwendbarkeit zum 31.12.2023 nicht zu erfassen.

Aufgrund der Übernahme der IMMOFINANZ AG und der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. im Jahr 2022 wird die Umsatzschwelle von EUR 750 Mio. überschritten. Daher unterliegen die S IMMO AG sowie die S IMMO Konzerngesellschaften den Bestimmungen des Mindestbesteuerungsgesetzes. Die CPI Property Group S.A. ist die oberste Muttergesellschaft der S IMMO AG sowie der S IMMO Konzerngesellschaften, wobei die IMMOFINANZ AG die oberste österreichische Muttergesellschaft darstellt.

Die quantitativen Auswirkungen aus der Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes können derzeit auf Grund der Komplexität der Gesamtstruktur des Konzerns noch nicht verlässlich geschätzt werden.

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 31.12.2023 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

3. Ergänzende Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 43 Angestellte und keine Arbeiter (im Vorjahr 3 Vorstandsmitglieder, 49 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 kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Die CPI PROPERTY GROUP S.A. stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird am Unternehmenssitz in Luxemburg veröffentlicht.

Gruppenbesteuerung

Die bisherige steuerliche Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG mit der S IMMO AG als Gruppenträgerin wurde rückwirkend mit Beginn des Jahres 2023 beendet.

Die Gesellschaft ist nunmehr und mit Wirkung ab Beginn des Jahres 2023 Gruppenmitglied einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG der IMMOFINANZ AG.

Zwischen dem Gruppenträger IMMOFINANZ AG und der S IMMO AG besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die S IMMO AG bildet dabei einen eigenen Steuerumlageverrechnungskreis, welcher sich aus der S IMMO AG selbst und den S IMMO Gruppenmitgliedern zusammensetzt.

Die Ermittlung des Steuerausgleichs des Steuerumlagenverrechnungskreises erfolgt demnach nach der Belastungsmethode: weist der Steuerumlagenverrechnungskreis ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 20% an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses ist dieses mit späteren positiven Ergebnissen des Steuerumlagenverrechnungskreises ohne zeitliche Beschränkung zu verrechnen.

Die Ermittlung des Steuerausgleichs der S IMMO Gruppenmitglieder erfolgt ebenfalls nach der Belastungsmethode: weist ein Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 24% an die S IMMO AG 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 und mit zukünftigen positiven Ergebnissen verrechnet.

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:

Vorstand:

- MMag. Holger SCHMIDTMAYR, MRICS (bis 16.06.2023)
- DI Herwig TEUFELSDORFER, MRICS (bis 02.02.2024)
- Radka DOEHRING (seit 17.06.2023)
- Tomáš SALAJKA (seit 03.02.2024)

Aufsichtsrat:

- Martin MATULA, (seit 29.01.2024, Vorsitzender)
- Vladislav JIRKA, PH.D. (seit 29.01.2024, 1. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- JUDr. Matej CSENKY (seit 29.01.2024, 2. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- Vít URBANEC, M.D. (seit 29.01.2024)
- Andreas FEUERSTEIN (Arbeitnehmervertreter)
- Dr. Karin REST, EMBA (bis 15.01.2024, Vorsitzende bis 15.01.2024)
- Martin NĚMEČEK (bis 29.01.2024, 1. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- Dkfm. Ulrich Steffen RITTER (bis 29.01.2024, 2. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- John VERPELETI (bis 29.01.2024)
- Mag. Elisabeth WAGERER (Arbeitnehmervertreterin bis 02.02.2024)

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2023 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

Dr. Karin REST, EMBA	EUR 50.000,00
Martin NĚMEČEK	EUR 45.000,00
Dkfm. Ulrich Steffen RITTER	EUR 48.237,97
John VERPELETI	EUR 35.389,49

Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

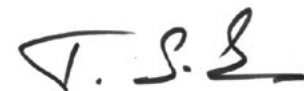
Am 15.01.2024 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 31.03.2024 enden wird.

Im Februar 2024 wurde eine Absichtserklärung für den möglichen Ankauf eines Immobilienportfolios in Tschechien von der CPI Property Group S.A. unterzeichnet.

Im März 2024 wurde die Portfoliostrategie angepasst. Im Zentrum steht die schrittweise Portfoliobereinigung allem voran um kleine und mittelgroße Büroimmobilien mit begrenztem Entwicklungspotenzial. Diese strategische Weichenstellung sieht – je nach Marktentwicklung und nur dann, wenn angemessene Preise erzielt werden können – in erster Linie substanzielle Veräußerungen in Kroatien, der Slowakei und Österreich vor und könnte zu einem vollständigen Marktaustritt in Kroatien und der Slowakei führen. In Österreich soll jedenfalls ein relevantes Portfolio bestehen bleiben. Die Erträge aus den Veräußerungen sollen strategiekonform in ertragsstarke Büro- und Gewerbeflächen in der CEE-Region reinvestiert werden. Darüber hinaus wurde das laufende Verkaufsprogramm in Deutschland auf das gesamte deutsche Portfolio ausgeweitet. In diesem Zusammenhang werden Einzel- und Portfolio-Verkäufe ebenso wie ein möglicher kompletter Rückzug aus dem deutschen Markt geprüft.

Weiters wurden im ersten Quartal 2024 drei Liegenschaften der S IMMO AG verkauft.

Wien, am 25.03.2024

Radka Doehring

Tomáš Salajka

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2023

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.23 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Um- buchungen EUR	Stand 31.12.23 EUR	Stand 01.01.23 EUR	Abschrei- bungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.22 EUR	Stand 01.01.23 EUR	Stand 31.12.23 EUR
A. ANLAGE- VERMÖGEN											
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände											
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	447.283,44	36.307,55	2.611,42	916.382,90	1.397.362,47	366.027,69	142.841,44	1.065,11	507.804,02	81.255,75	889.558,45
2. geleistete Anzahlungen	402.114,20	514.268,70	0,00	-916.382,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	402.114,20	0,00
	849.397,64	550.576,25	2.611,42	0,00	1.397.362,47	366.027,69	142.841,44	1.065,11	507.804,02	483.369,95	889.558,45
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und Bauten	211.413.764,38	148.201,97	32.724.417,58	1.028.470,25	179.866.019,02	89.165.297,45	4.512.408,95	12.683.687,72	80.994.018,68	122.248.466,93	98.872.000,34
davon Grundwert	44.760.709,10	0,00	6.999.037,99	0,00	37.761.671,11	0,00	0,00	0,00	0,00	44.760.709,10	37.761.671,11
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.003.378,65	199.198,71	883.065,33	4.999,99	324.512,02	704.641,46	115.581,36	687.254,96	132.967,86	298.737,19	191.544,16
3. Anlagen in Bau	778.044,14	661.427,71	261.956,01	-1.033.470,24	144.045,60	0,00	0,00	0,00	0,00	778.044,14	144.045,60
	213.195.187,17	1.008.828,39	33.869.438,92	0,00	180.334.576,64	89.869.938,91	4.627.990,31	13.370.942,68	81.126.986,54	123.325.248,26	99.207.590,10
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.253.313.174,92	279.500.000,00	0,00	0,00	1.532.813.174,92	0,00	0,00	0,00	0,00	1.253.313.174,92	1.532.813.174,92
2. Beteiligungen	3.054.017,60	0,00	0,00	0,00	3.054.017,60	0,00	0,00	0,00	0,00	3.054.017,60	3.054.017,60
	1.256.367.192,52	279.500.000,00	0,00	0,00	1.535.867.192,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1.256.367.192,52	1.535.867.192,52
SUMME ANLAGENSPIEGEL	1.470.411.777,33	281.059.404,64	33.872.050,34	0,00	1.717.599.131,63	90.235.966,60	4.770.831,75	13.372.007,79	81.634.790,56	1.380.175.810,73	1.635.964.341,07

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

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 zum 31.12.2023 als Konzernleitgesellschaft der S IMMO Gruppe direkt bzw. über Tochterunternehmen indirekt in den Segmenten Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Tschechien, Slowakei und Kroatien 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, ertragsreiche 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

Der Geschäftsverlauf 2023 war vor allem von nach wie vor hohen Zinsen und hoher Inflation und unternehmensintern vom Verkauf von drei Liegenschaften in Wien geprägt. Aufgrund eines umsichtigen Bestandsmanagements konnten die Auswirkungen der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf die von der S IMMO AG gehaltenen Liegenschaften eingedämmt werden.

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr lagen mit TEUR 29.196 über dem Vorjahr (2022: TEUR 26.068), was im Wesentlichen auf gestiegene Mieterlöse zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres 2023 sind vor allem durch den Verkauf von drei Liegenschaften in Wien geprägt, welche sich mit einem Nettobeitrag von rd. TEUR 45.557 in den sonstigen betrieblichen Erträgen niederschlug.

Gegenläufig zu den Umsatzerlösen stiegen die Aufwendungen für bezogene Leistungen auf TEUR 8.180 (2022: TEUR 5.819); die Personalaufwendungen sind nach Einmaleffekten im Vorjahr wieder etwas gesunken (2023: TEUR 11.730, 2022: TEUR 12.932).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 9.158 (2022: TEUR 9.329) und lagen damit etwas unter dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt ergab sich damit ein Betriebsergebnis von TEUR 41.126 (2022: TEUR -787).

Das Finanzergebnis war geprägt von sehr hohen Beteiligungserträgen (2023: TEUR 234.818, 2022: TEUR 25.711), einer Verbesserung der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ (2023: TEUR 19.800, 2022: TEUR 16.839), welche v. a. aus Zinserträgen aus Zinsderivaten resultierte, sowie aus einer Veränderung der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ (2023: TEUR -41.383, 2022: TEUR -25.678). Das Finanzergebnis war insgesamt äußerst positiv und belief sich auf TEUR 213.235 (2022: TEUR 16.872).

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss von TEUR 249.691 (2022: TEUR 18.416).

Anstieg von Bilanzsumme und Liquiditätsreserve

Sowohl die Bilanzsumme (31.12.2023: 2.051.918, 31.12.2022: TEUR 1.588.707) als auch die Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (31.12.2023: TEUR 381.910; 31.12.2022: TEUR 137.524) der Gesellschaft haben sich im Geschäftsjahr erhöht. Im Juli 2023 wurde eine Anleihe mit einem Nominale von EUR 75 Mio., einem Kupon von 5,5 % und einer 5-jährigen Laufzeit begeben. Weiters wurden drei Liegenschaften in Wien verkauft.

Das Eigenkapital belief sich zum 31.12.2023 auf TEUR 800.229 (31.12.2022: TEUR 552.898). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag 31.12.2023 mit rund 39 % (31.12.2022: 35,5%) über dem Vorjahresniveau.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen erhöhten sich von TEUR 545.597 auf TEUR 620.597, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von TEUR 132.621 per 31.12.2022 auf TEUR 118.004 verringert.

Voraussichtliche Entwicklung

Die Auswirkungen sowohl der Ukraine-Krise und als auch der Inflations- und Zinsentwicklungen, die sich sowohl im Bereich der von der S IMMO AG gehaltenen Immobilien als auch in den Konzerngesellschaften mit Auswirkung auf die S IMMO AG als Konzernmuttergesellschaft manifestieren können, sind aus heutiger Sicht in ihrer konkreten Gesamtauswirkung schwer zu prognostizieren.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die S IMMO Gruppe einen Strategiewechsel beschlossen, der v.a. die Veräußerung deutscher Wohnimmobilien und der Reinvestition in Büroimmobilien in anderen Kernmärkten, v.a. in Österreich und CEE, vorsieht. Darüber hinaus wurde Anfang 2023 das aktuelle Verkaufsprogramm von Wohnimmobilien um deutsche Gewerbeimmobilien außerhalb von Berlin erweitert.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden diese freien Mittel in Ankäufe von Büro und Gewerbeimmobilien von der CPI Property Group und der IMMOFINANZ AG investiert, was die Ertragskraft der Gruppe im Immobilienkerngeschäft stärken wird. Die S IMMO bleibt als Bestandhalterin eines hochqualitativen Immobilienportfolios mit Fokus auf Büroimmobilien in Hauptstädten der Europäischen Union positioniert und baut weiterhin auf ein sehr solides und ausgewogenes Finanzierungsprofil. Zeitgleich gewinnt die S IMMO als Teil der CPI Property Group einen starken strategischen Finanzpartner. Ziel ist es, von der langjährigen hervorragenden Etablierung und den jeweiligen Stärken der S IMMO sowie der CPI Property Group S.A. und der IMMOFINANZ AG zu profitieren.

Im März 2024 wurde die Portfoliostrategie angepasst. Im Zentrum steht die schrittweise Portfoliobereinigung allem voran um kleine und mittelgroße Büroimmobilien mit begrenztem Entwicklungspotenzial. Diese strategische Weichenstellung sieht – je nach Marktentwicklung und nur dann, wenn angemessene Preise erzielt werden können – in erster Linie substantielle Veräußerungen in Kroatien, der Slowakei und Österreich vor und könnte zu einem vollständigen Marktaustritt in Kroatien und der Slowakei führen. In Österreich soll jedenfalls ein relevantes Portfolio bestehen bleiben. Die Erträge aus den Veräußerungen sollen strategiekonform in ertragsstarke Büro- und Gewerbeimmobilien in der CEE-Region reinvestiert werden. Darüber hinaus wurde das laufende Verkaufsprogramm in Deutschland auf das gesamte deutsche Portfolio ausgeweitet. In diesem Zusammenhang werden Einzel- und Portfolio-Verkäufe ebenso wie ein möglicher kompletter Rückzug aus dem deutschen Markt geprüft.

Risikomanagement

Als Konzernmuttergesellschaft eines international tätigen Immobilienkonzerns ist die S IMMO AG mit einer Vielzahl von Chancen und Risiken konfrontiert, die auf die operative Geschäfts-

tätigkeit, die Entscheidungsprozesse sowie auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Chancen und Risiken versucht die Gruppe, sowohl Potenziale zeitnah zu erkennen als auch negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu identifizieren, deren Ursache zu verstehen und diese so weit als möglich zu minimieren. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht ausgeschlossen werden. Die S IMMO beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung, Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels und Einkaufszentren. Die Immobilien befinden sich in den Hauptstädten und größeren Städten in Österreich, Deutschland, Ungarn, Tschechien sowie in weiteren CEE-Ländern. Im Portfolio befinden sich vorwiegend Büros, aber auch Einkaufszentren, Hotels und Wohnimmobilien. In den vergangenen Monaten beschäftigte sich die S IMMO damit, Wohnimmobilien in Deutschland sowie Gewerbeimmobilien außerhalb von Berlin zu veräußern. Die daraus gewonnenen liquiden Mittel wurden in Büro- sowie Retailimmobilien in CEE und Österreich reinvestiert.

Die S IMMO betreibt Risikoidentifikation, Risikosteuerung, Risikobewertung und Risikobewältigung auf Basis eines Standardrisikokatalogs in enger Abstimmung mit Risikoeigner:innen in allen Segmenten und auf Holdingebene. Auf dieser Basis erfolgt eine gruppenweit idente, formalisierte und in eine quantitativ einheitliche Bewertungslogik verschränkte Dokumentation der Entscheidungen hinsichtlich des Risikoappetits für jede einzelne Position des Standardrisikokatalogs, wobei über eine Aggregationsfunktion die Risikopositionen der Gesellschaft je Segment und auf Holdingebene dargestellt werden. Die Basis der Risikoidentifikation liegt bei den jeweiligen Risikoeigner:innen und stellt so eine umfassende Bottom-up-Information des Vorstands sicher. Auf Konzernebene wird das zentrale Risikomanagement von einem Risikomanager gesteuert. Die Person fungiert auch als Risikokoordinator und berichtet regelmäßig an den Gesamtvorstand.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Richtlinien und Regelungen laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes an den Gesamtvorstand. Weiters existieren Kontrollmaßnahmen, die in der Gruppe implementiert sind und der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen. Investitions- und Deinvestitionsvorhaben unterliegen ab einer bestimmten Wertgrenze zusätzlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat wird über die aktuelle Risikoeinschätzung, mögliche Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem regelmäßig im Zuge der mindestens zweimal jährlich stattfindenden Prüfungsausschusssitzungen informiert.

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden und werden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2023 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2024 regelmäßig analysiert und bewertet.

Das Geschäftsjahr 2023 war nach wie vor von einer Reihe an geopolitischen und gesamtwirtschaftlichen Ereignissen geprägt. Die Weltwirtschaft hat auf Grund sinkender Energiepreise. Anzeichen einer ersten Beruhigung gezeigt, der Arbeitsmarkt hat sich in den wesentlichen Wirtschaftsnationen stabilisiert, dennoch bleibt der Aufschwung schwach und die Prognosen für 2024 sind verhalten. Die weiterhin hohe Inflation und die infolgedessen straffe Geldpolitik, der anhaltende Krieg in der Ukraine sowie die zahlreichen Konfliktherde im Nahen Osten beeinträchtigen das globale Wirtschaftsgeschehen sowie die internationalen Immobilienmärkte.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird entscheidend sein, ob die straffe Geldpolitik ihre Wirkung zeigt und die Inflation in Richtung der angestrebten 2 % sinkt, ohne dass dadurch zu stark die Konjunktur abgewürgt wird. Expert:innen rechnen mit einer ersten Zinssenkung im Sommer, gefolgt von zwei weiteren Zinssenkungsschritten noch in diesem Jahr, in Abhängigkeit von der Inflations- und Wirtschaftsentwicklung. Nachdem branchenspezifische Faktoren wie stark gestiegene Baukosten, hohe Zinskosten und eine restriktivere Kreditvergabepolitik der Banken in den letzten Monaten für zusätzliche negative Effekte in der Immobilienbranche sorgten und zahlreiche Insolvenzen zur Folge hatten, würde eine Lockerung der Geldpolitik und damit verbunden eine deutliche Senkung der Zinsen zu einer leichten Beruhigung am Immobilienmarkt führen.

Viele der genannten Unsicherheiten liegen außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens und machen eine zuverlässige mittel- bis langfristige Planung sehr schwierig. Die S IMMO besitzt jedoch ein im Rahmen einer konservativen und konsequenten Investitionspolitik aufgebautes Immobilienportfolio in sehr guten Lagen. Das Management geht grundsätzlich davon aus, mit seiner Strategie die kommenden Herausforderungen gut bewältigen und potenzielle Chancen ergreifen zu können.

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 S IMMO Gruppe. Wesentliche Kernprozesse – insbesondere auch jene der Konzernrechnungslegung – 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 GuV-Positionen)
- Entsprechende Kontrollroutinen bei der Erstellung des Konzernabschlusses
- Berichte an interne Adressaten (Vorstand und Aufsichtsrat) umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und Liquiditätsberichte sowie im Bedarfsfall einzelne anlassbezogene Analysen.
- Der Prozess der Konzernabschlusserstellung sieht vor, dass die jeweiligen Buchhaltungen der Einzelgesellschaften zu jedem Stichtag Reporting-Packages auf Basis des konzernweiten Accounting-Manuals erstellen und an das Headquarter zur weiteren Verarbeitung übermitteln. Hierbei bedienen sich die Tochterunternehmen externer Serviceprovider oder lokaler Managementgesellschaften der CPI Property Group S.A., welche im Auftrag und unter der Verantwortung der jeweiligen Geschäftsführung die Berichtspakete erstellen. Im Rahmen der prozessbezogenen Kontrolltätigkeiten finden durch das Konzernrechnungswesen regelmäßige Überprüfungen der Vollständigkeit und Richtigkeit der gemeldeten Daten statt. Ebenso werden diverse Abweichungsanalysen in laufender Abstimmung mit dem Vorstand durchgeführt. Dabei werden unter anderem die Daten aller Konzerngesellschaften im Headquarter zusammen mit den Fachabteilungen (z.B. Asset Management und Steuern) unter Einbeziehung der Buchhaltungen der Einzelgesellschaften überprüft. Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung bedient sich das Konzernrechnungswesen einer validierten Konsolidierungssoftware. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird mittels kritischer Eigeneinschätzung durch die Gruppe, aber auch auf freiwilliger Basis jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung wird dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO AG koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzern-Muttergesellschaft bzw. ihrer in- und ausländischen Tochtergesellschaften hinsichtlich deren Funktionsfähigkeit, bestehender Risiken und Kontrollschwächen sowie möglicher Effizienzverbesserungspotenziale.

Die Grundlage für die in mehrjährigen Zyklen stattfindenden Revisionsprüfungen bildet der vom Vorstand und Aufsichtsrat genehmigte Jahresrevisionsplan. Zusätzlich werden im Bedarfsfall Sonderprüfungen beauftragt. Mit der Durchführung der Revisi-

onsprüfungen werden externe Expert:innen beauftragt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand sowie den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilien spezifische Risiken	Finanzielle Risiken	ESG-Risiken	Sonstige Risiken
<ul style="list-style-type: none"> • Umfeld- und Branchenrisiken • Strategische Risiken • Investitionsrisiken • Kapitalmarktrisiken 	<ul style="list-style-type: none"> • Immobilienportfoliorisiken • Vermietungs- und Mietausfallrisiken • Immobilienentwicklungsrisiken • Bautechnische Risiken • Immobilienbewertungsrisiken 	<ul style="list-style-type: none"> • Liquiditätsrisiken • Zinsänderungsrisiken • Finanzierungsrisiken • Kreditrisiken • Fremdwährungsrisiken 	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltrisiken • Soziale Risiken • Governance-Risiken 	<ul style="list-style-type: none"> • Generelle externe Risiken • Rechtsrisiken • Sonstige operationale Risiken

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

Umfeld- und Branchenrisiken

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, zur Kündigung von Mietverträgen durch Mieter:innen oder Verringerung des Flächenbedarfs durch hybride Arbeitskonzepte kommen. Sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei.

Ein gesamtwirtschaftlicher Überblick sowie eine Einschätzung der Entwicklung der für die S IMMO relevanten Immobilienmärkte sind im Wirtschaftsbericht dargestellt. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass Immobilienmärkte auch in den kommenden Monaten noch von den hohen Zinsen, der restriktiven Kreditvergabepolitik und den unverändert hohen Baukosten beeinflusst werden. Diesen Risiken begegnet die S IMMO mit einem krisenerprobten Geschäftsmodell und einem hochwertigen Immobilienportfolio in ausgezeichneten Lagen.

Strategische Risiken

Strategische Risiken sind eng mit der Geschäftsstrategie der S IMMO verbunden und können diese gegebenenfalls stark beeinflussen. Zu den strategischen Risiken zählen beispielsweise das Planungsrisiko, also das Risiko, das sich aus der Inkonsistenz zwischen den strategischen Zielen, der Geschäftsstrategie, den zur Verfügung stehenden Ressourcen und der jeweiligen Marktsituation ergibt.

Investitionsrisiken

Die S IMMO ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei Immobilienzuleufen Risiken ausgesetzt. Diese werden oft durch Faktoren verursacht, die außerhalb des Wirkungsbereichs der Gruppe liegen, wie beispielsweise Verzögerungen bei der Fertigstellung von Immobilienprojekten oder die nachträgliche Verschlechterung der lokalen wirtschaftlichen Lage. Daher zielt die Unternehmensstrategie darauf ab, durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Immobilienprojekte bzw. der Immobilienzuleufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich ist. Dennoch verbleibt bei jeder Investition immer ein Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows und Bewertungen negativ auswirken kann.

Auf Grund der makroökonomischen Rahmenbedingungen können im Ankaufsprozess vereinbarte Transaktionswerte nach Abschluss der Transaktion in den nachfolgenden Bewertungen unter Druck kommen und die Wirtschaftlichkeit des geplanten Ankaufs reduzieren bzw. sich in weiterer Folge auch negativ auf den Transaktionswert im Zuge eines etwaigen Verkaufs auswirken.

Kapitalmarktrisiken

Die S IMMO ist mit Aktien und Anleihen an der Wiener Börse notiert und die Finanzierung am Kapitalmarkt von entsprechender Bedeutung. Ereignisse und Sachverhalte wie instabile Kapitalmärkte, Unsicherheiten auf Grund von politischen Geschehnissen wie dem Krieg in der Ukraine oder dem Nahostkonflikt, der starke Zinsanstieg in den letzten Monaten, ein schwieriges wirtschaftliches Umfeld etc. können die Finanzierungsmöglichkeiten der Gruppe beeinträchtigen. Durch transparente und ver-

lässliche Informationen soll den Anleger:innen eine fundierte Entscheidungsgrundlage geboten und das Vertrauen des Kapitalmarkts in die von der S IMMO emittierten Wertpapiere gestärkt werden.

Immobilienpezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiken

Die S IMMO besitzt ein ertrags- und cashflowstarkes Immobilienportfolio, das sich zu 100 % in der Europäischen Union befindet. Das Portfolio setzt sich vorwiegend aus Büros, aber auch Einkaufszentren, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort, der beabsichtigten Nutzung sowie dem technischen Standard ab. Die Attraktivität des Standorts, die mögliche Nutzung der Objekte sowie die ESG-Konformität der Objekte können daher die finanzielle Lage der S IMMO erheblich beeinflussen. Die langfristige Wertschöpfung, die im Geschäftsmodell der S IMMO verankert ist, hat sich auch in Krisenzeiten als sehr robust erwiesen.

Vermietungs- und Mietausfallrisiken

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den verschiedenen 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 bzw. auf Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümer:innen um namhafte, attraktive Mieter:innen besteht immer. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten, in denen die S IMMO 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 dem Mietausfallrisiko. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern oder geeignete kreditwürdige Mieter:innen zu finden, die bereit sind, längerfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betreffenden Immobilien. Darüber hinaus kann es zu langen Leerständen kommen. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten kann die S IMMO dazu gezwungen sein, Mietenkungen zu akzeptieren, um den Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Die Bonität von Mieter:innen, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass Mieter:innen insolvent werden oder sonst außerstande sind, ihren Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen.

Trends wie New Work (Vier-Tage-Woche, hybride Arbeitsmodelle, Open-Space-Büros) haben in den letzten Quartalen das Arbeitsumfeld in Büros verändert, was in weiterer Folge zu einem Sinken des Büroflächenbedarfs bei Mieter:innen führen kann. Generell kann es in Zeiten wirtschaftlichen Abschwungs und steigender Mietbelastungen für Mieter:innen auf Grund von Inflation – auch unabhängig von neuen Arbeitsmodellen – zum Wunsch nach Flächen- oder Mietreduktionen kommen. Auch können sich dadurch Umzüge und Neuanmietungen reduzieren, da abgewartet wird, bis sich die wirtschaftliche Lage wieder entspannt. Durch aktives Asset Management und einem laufenden Austausch mit ihren Mieter:innen versucht die S IMMO, diesen Tendenzen entgegenzuwirken.

Immobilienentwicklungsrisiken

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

Bedingt durch die Baukostensteigerungen und den hohen Zinsen kommt es aktuell zu Verzögerungen und Verschiebungen von Baustarts. Ebenfalls kann sich die Wirtschaftlichkeit der Projektrechnungen verschlechtern. Durch die konservative Entwicklungsstrategie der S IMMO und das damit verbundene Abwarten bis zur Entspannung der Baupreise und der Reduktion der Finanzierungskosten ist die S IMMO in diesem Bereich kaum Risiken ausgesetzt. Derzeit hat die S IMMO keine Entwicklungsprojekte in Bau, weswegen die Entwicklungsrisiken gering sind.

Bautechnische Risiken

Unter dem bautechnischen Risiko versteht man einerseits das Risiko auftretender Schäden an neu errichteten Objekten und Bestandsobjekten, welches die S IMMO 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 beheben. Zur Absicherung gegen klassische Schäden bei Bestandsgebäuden wie Feuer oder Wasser schließt die S IMMO marktübliche Versicherungen ab. Gleichzeitig 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 ist die S IMMO stets bestrebt, größere negative Auswirkungen zu vermeiden.

Immobilienbewertungsrisiken

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilien-spezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Neben den erwarteten Mieteinnahmen, dem technischen Zustand des Objekts und dem Vermietungsgrad berücksichtigen Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, nicht umlegbare Betriebskosten, Ansprüche Dritter auf Basis von Umweltrisiken oder mit bestimmten Baumaterialien verbundene Risiken. Jede Wertänderung einer Immobilie kann den Bilanzgewinn oder -verlust und in weiterer Folge das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Gruppe beeinflussen. Die Gruppe bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Verkehrswert, wobei die Immobilien üblicherweise ein- bis zweimal im Jahr von externen Gutachter:innen bewertet werden. Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld beeinflussen die inflationsbedingt gestiegenen Kosten und die stark gestiegenen Zinsen die Immobilienbewertungsergebnisse negativ.

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiken

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme der S IMMO Gruppe laufend unter Einbeziehung der Fachabteilungen evaluiert, um frühzeitig liquiditätssichernde/-stärkende Maßnahmen ergreifen zu können. 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:innen 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. Im Falle einer Verschärfung der Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und daraus resultierender restriktiverer Kreditvergabe sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann

primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt, oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen. Würde es der S IMMO nicht der nicht zeitgerecht gelingen, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, könnte dies die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen, erheblich beeinträchtigen. Weiters besteht das Risiko, Anleihen nicht zurückzahlen zu können. Eine aus mangelnder Verfügbarkeit freier Liquidität resultierende Unfähigkeit, den Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Bonität dieser beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiken

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht einen variablen Zinssatz basierend auf dem Drei-Monats-EURIBOR als Referenz-Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsdienstes erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Seit Ende Dezember 2021 kam es zu einem Anstieg des Drei-Monats-EURIBOR von -0,57 % auf 3,9 % Ende Dezember 2023, angetrieben durch mehrere Erhöhungen des Leitzinses der EZB infolge der Bekämpfung der stark gestiegenen Inflation im Euroraum. Für das erste Halbjahr 2024 wird weiterhin ein hohes Zinsniveau erwartet. Eine erste Leitzinssenkung wäre Anfang Juni 2024 denkbar. Weitere Zinssenkungsschritte könnten bis Jahresende folgen – in Abhängigkeit von der Inflations- und Wirtschaftsentwicklung. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2023 waren 7 % (31.12.2022: 8 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 93 % (31.12.2022: 92 %) der Kreditverbindlichkeiten – fast ausschließlich an den Drei-Monats-EURIBOR gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. Per 31.12.2023 war das variabel verzinsten Finanzierungsportfolio zu 99,4 % abgesichert. Damit ist die S IMMO AG gut gegen weitere Zinsanstiege abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Fachabteilungen 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. Die durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (siehe Anhang, Kapitel 5.2.1.), zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert. So würde z.B. ein Drei-Monats-EURIBOR von +300 BP im Vergleich zum 31.12.2023 zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von 3

BP führen und eine Zinssensitivität von 1 % bedeuten im Vergleich zu der dann gültigen Zinsbasis im Stresstest.

Finanzierungsrisiken

Die Marktbedingungen für Liegenschafts- oder Bestandsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Durch den starken Anstieg der Zinsen und damit der Finanzierungskosten in Verbindung mit dem Druck auf die Immobilienwerte hat sich die Finanzierungsbereitschaft der Banken ganz generell stark verändert. Zudem ist zu beobachten, dass Banken infolge der Taxonomie-Verordnung der Erfüllung von ESG-Kriterien des Finanzierungsobjekts bei der Prüfung von Finanzierungsanfragen mehr Bedeutung zumessen. 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 und der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung durch die Finanzierungspartner:innen. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger:innen unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. 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:innen (zum Bilanzstichtag per 31.12.2023 waren es 19 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2023 hatten die Bankverbindlichkeiten eine durchschnittliche Laufzeit von 5,0 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Verkehrswerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2023 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 44,0 % (31.12.2022: 33,2 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe

über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen betrug 5,0 % (31.12.2022: 8,1%) des Immobilienvermögens. 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.

Kreditrisiken

Als Kreditrisiko wird unter anderem die Gefahr verstanden, dass Vertragspartner:innen ausfallen oder ihre Verpflichtung nicht mehr rechtzeitig oder zur Gänze erfüllen können (Gegenparteausfallrisiko). Treten Kreditrisiken ein, können daraus für die Gesellschaft finanzielle Schäden entstehen. Diesem Risiko wirkt die Gesellschaft zum einen mit einer sorgfältigen Auswahl der Vertragspartner:innen und zum anderen mit Garantien und einer entsprechenden Vertragsgestaltung in Form von Strafzahlungen oder anderen Entschädigungen entgegen. Kann eine Forderung teilweise oder gänzlich nicht eingebracht werden, wird sie abgeschrieben bzw. wertberichtigt. Zusätzlich kann zum Kreditrisiko noch das Länderrisiko gezählt werden. Darunter versteht man spezielle Verlustrisiken, die sich aus unsicheren politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen eines anderen Staats ergibt. In Folge können sich ebenfalls Schwierigkeiten bei der Eintreibung von Forderungen gegenüber ausländischen Vertragspartner:innen ergeben. Dieses Risiko minimiert die S IMMO, indem sie nur in EU-Ländern mit stabiler Rechtslage tätig ist.

Fremdwährungsrisiken

Kreditfinanzierungen der S IMMO Gruppe sind fast ausschließlich in Euro denominated und die Mietverträge sind überwiegend an den Euro gebunden. Daher ist das unmittelbare cashwirksame Fremdwährungsrisiko als gering anzusehen. Mittelbar könnte sich ein verändertes Umfeld in einer anderen Währung auf die Kaufkraft der Kund:innen vor Ort auswirken, was mittelfristig eine Auswirkung auf die Immobilienbewertungen hätte. Buchhalterisch könnten auch kurzfristige, nicht cashwirksame Fremdwährungseffekte in der Gewinn- und Verlustrechnung schlagend werden.

ESG-Risiken

Die Steuerung von ESG-Risiken umfasst für die S IMMO unterschiedliche Risiken der ESG-Kriterien Umwelt, Soziales und Governance. Rechtliche und regulatorische Vorgaben wie beispielsweise das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) und die EU-Taxonomie-Verordnung erfordern dabei eine Auseinandersetzung mit konkreten Nachhaltigkeitsrisiken unter anderem in den Bereichen Klimawandel, Arbeitnehmer:innen, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Im folgenden Teil des Risikomanagementberichts werden wesentliche Risiken im Zusammen-

hang mit den im nichtfinanziellen Bericht genannten Themen sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung dieser Risiken beschrieben.

Umweltrisiken

Die S IMMO ist diversen Umwelt- und Klimarisiken ausgesetzt, welche sowohl im Betrieb als auch bei der Immobilienentwicklung auftreten können. Diese Risiken können auf Grund von geografischen Gegebenheiten, aber auch insbesondere im Zusammenhang mit dem voranschreitenden Klimawandel entstehen. Diese Klimarisiken sind in physische und transitorische Risiken zu unterscheiden. Speziell die in diesem Abschnitt angeführten Angaben zum Klimarisikomanagement der S IMMO erfolgen vor dem Hintergrund der Anforderungen der EU-Taxonomie sowie in Anlehnung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Die strategische Überwachung der Umweltrisiken – einschließlich der Klimarisiken – und die Verfolgung möglicher Chancen obliegen dem ESG-verantwortlichen Vorstandsmitglied sowie dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats. Die operative Identifikation, Bewertung und Steuerung der Risiken ist Aufgabe der konzernübergreifenden Funktion Risk Management.

Zu den nicht durch den Klimawandel beeinflussten, wesentlichen Risiken gehören mögliche nukleare Zwischen- und Störfälle im geografischen Einzugskreis der eigenen Tätigkeit sowie die Erdbebengefahr – insbesondere in Kroatien und Rumänien. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung fließt daher in Entscheidungen bei der Planung und statischen Berechnung der Entwicklungsprojekte, der Ankaufsobjekte sowie beim Abschluss adäquater Gebäude- und Spezialversicherungen mit ein. Reparaturen an Gebäuden, die auf Grund von Erdbebenschäden notwendig werden können, werden zudem von Versicherungen gedeckt. Davon abgesehen kann es zu Beeinträchtigungen kritischer Infrastruktur kommen, insbesondere in Form von Ausfällen, Engpässen oder Verunreinigungen der Energie und Wasserversorgung von Immobilien und Entwicklungsprojekten.

Bei Bautätigkeiten geht ein potenzielles Risiko von den verwendeten Materialien und im Speziellen von gefährlichen Baustoffen aus. In diesem Zusammenhang sind auch Gesetzesänderungen und Änderungen von umwelt- oder sicherheitsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen, da diese die Entfernung bzw. den Austausch von Materialien erforderlich machen können. Um die Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf die Umwelt zu reduzieren, werden Baustoffe im Zuge von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen – wo möglich – durch umweltverträgliche Alternativen ersetzt. Zusätzlich ergeben sich auf Grund einer möglichen Kontamination durch schädliche Substanzen und Kriegsmaterial Risiken für Gebäude, Grundstücke und die Umwelt. In Bezug auf Bautätigkeiten können für Anrainer:innen Risiken aus der temporären Lärm- und Staubbelastung entstehen.

Um den Anforderungen der EU-Taxonomie hinsichtlich einer höchstauflösenden Klimarisiko- und Vulnerabilitätsbewertung im Einklang mit der hohen Lebensdauer von Immobilieninvestitionen gerecht zu werden, werden seit 2022 alle Gebäudeimmobilien der S IMMO mindestens alle zwei Jahre einer technologie- und wissenschaftsbasierten Klimarisikoanalyse durch einen externen Dienstleister unterzogen und die Ergebnisse in die konzerninterne Risikobewertung integriert. Dafür werden die einzelnen Objekte einer Szenarioanalyse, bezogen auf die repräsentativen Konzentrationspfade RCP2.6, RCP4.5, RCP6.0 und RCP8.5 je nach Datenverfügbarkeit mit Zeithorizonten zwischen 2040 und 2100, für alle relevanten physischen Klimarisikokategorien unterzogen und die Risiken anhand eines Durchschnitts dieser Konzentrationspfade bewertet.

Im Bereich der akuten physischen Risiken werden Sturm, starke Niederschläge und Hochwasser als wesentlich eingestuft, da davon auszugehen ist, dass diese zunehmend häufiger und heftiger auftreten werden als in der Vergangenheit. Darüber hinaus bergen diese akuten Risiken ein direktes Gefahrenpotenzial für Immobilienschäden und die daraus resultierende zeitweise eingeschränkte Nutzbarkeit der Gebäude. Bei den dauerhaft wirkenden chronischen physischen Risiken werden primär Hitze- und Wasserstress als wesentlich eingestuft, wobei letzterer den Gebäudebetrieb in vielen Fällen nur bedingt beeinträchtigen würde. Hingegen und über alle physischen Klimarisiken hinweg ist besonders der Hitzestress als signifikant einzustufen. Auf Grund der geografischen Lage und einem gemäßigt kontinentalen Klima sind hiervon insbesondere die Immobilien am Standort Bukarest betroffen, wobei aktuell diesem Risiko vor allem mit einer entsprechenden Dimensionierung der Kälte- und Kühltechnik der Gebäude begegnet wird.

Des Weiteren ergeben sich durch den Umgang von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft mit dem Klimawandel transitorische Klimarisiken für das Unternehmen. Eine drastischere Besteuerung von Treibhausgasemissionen sowie die einhergehende technologische Notwendigkeit von Investitionen in erneuerbare Energieerzeugung, Verbesserung der Energieeffizienz sowie Digitalisierung und Vernetzung der Gebäude werden zu signifikanten Kostentreibern, wobei auch das Risiko potenzieller Fehlinvestitionen in Technologien gegeben ist. Gleichzeitig können durch emissionsärmere technische Lösungen erhebliche Marktrisiken aktiv gesenkt werden, primär der Wertverlust CO₂-intensiver Gebäude, die schwierigere Vermietbarkeit CO₂-intensiver Gebäude sowie erhöhte Kosten durch höhere Energie- und Rohstoffpreise. Zusätzlich spiegeln die zu bedienenden erweiterten Anforderungen an die Berichterstattung die Präferenzen von Aktionär:innen und Geldgeber:innen für Produkte und Geschäftsmodelle mit hoher ESG-Ausrichtung wider, weshalb die S IMMO fortlaufend Umfang, Verfügbarkeit und Transparenz ihrer ESG-Daten verbessert.

Klimarisiken wirken nicht nur durch den Klimawandel auf das Unternehmen, sondern im Sinne der doppelten Wesentlichkeit besteht umgekehrt auch das Risiko, dass das Unternehmen den Treibhauseffekt und somit den Klimawandel weiter vorantreibt. Die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden sind grundsätzlich treibhausgasintensiv, womit sich eine besondere Verantwortung der S IMMO zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasemissionen ergibt. Eine portfolioweite und objektbezogene Verbrauchsdatenüberwachung und die Berechnung der Treibhausgasemissionen gemäß dem Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) soll dazu dienen, auf Basis vollständiger und detaillierter Daten gezielt mögliche Optimierungen zu identifizieren und zu realisieren. Um diesem Vorhaben einen strategischen Rahmen zu geben, sind konkrete Einsparungsziele Teil der ESG-Strategie der S IMMO, welche sich nun in der Umsetzung befindet.

Neben den Risiken bietet der Klimawandel auch Chancen für die S IMMO, beispielsweise durch die Erfordernis der Steigerung der eigenen Ressourceneffizienz, sowohl im Bau als auch im Betrieb, wobei der Trend hin zur Kreislaufwirtschaft den finanziellen Anreiz der Wiederverwendbarkeit von Materialien steigert und ihr somit eine stärkere wirtschaftliche Grundlage gibt. Insbesondere im Gebäudebetrieb können durch einen effizienteren Einsatz von Energie und Wasser sowohl Geld als auch Treibhausgasemissionen direkt und merklich eingespart werden, weshalb die S IMMO hier kurzfristig das größte Potenzial sieht. Der vermehrte Einsatz lokaler, erneuerbarer Energiegewinnung führt zu einem höheren Unabhängigkeitsgrad der Immobilien bei gleichzeitiger Emissionseinsparung. Eine breite und frühzeitige Umsetzung solcher Maßnahmen kann dabei auch Marktchancen bei klimabewussten Mieter:innen und Partnerunternehmen eröffnen und die Resilienz des Unternehmens längerfristig gewährleisten, wobei zusätzliche Investitionen durch Effizienzgewinne ausgeglichen oder sogar überkompensiert werden können.

Die angeführten Klimarisiken und -chancen beeinträchtigen die Resilienz der Konzernstrategie und das grundsätzliche Geschäftsmodell bisher in keinem wesentlichen Ausmaß. Gleichwohl finden sie auf Grund ihrer strategischen Berücksichtigung explizit Eingang in die operative und finanzielle Planung der S IMMO, um entsprechende Maßnahmen zur Risikominimierung und Nutzung von Chancen nach angemessener Beurteilung zu realisieren.

Soziale Risiken

Die sozialen Risiken der S IMMO unterteilen sich in die drei Bereiche Mitarbeiter:innen, Mieter:innen sowie Stakeholder:innen und Gesellschaft.

In Bezug auf die Mitarbeiter:innen bestehen soziale Risiken für das Unternehmen zum einen aus möglichen menschlichen Fehlern im täglichen Betrieb und zum anderen aus den Folgen einer schlanken Personalstruktur. So können Fluktuation, der Verlust von Schlüsselkräften und sonstige Personalengpässe negative Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung haben, da das Know-how von Mitarbeiter:innen kurzfristig kaum bzw. nur schwer kompensiert werden kann. Die Gesellschaft bemüht sich daher als Arbeitgeberin langfristig attraktiv zu sein und bietet ihren Mitarbeiter:innen auch individuelle Lösungen an, um den Arbeitsalltag zu erleichtern. Des Weiteren stellen Arbeitsunfälle und Mitarbeiterausfälle auf Grund körperlicher oder psychischer Belastung sowie Krankheit zusätzliche Risiken dar, denen mit unterschiedlichen infrastrukturellen und gesundheitlichen Vorbeuge- und Vorsorgemaßnahmen begegnet wird. Mit einem New-Work-Konzept bietet die S IMMO ihren Mitarbeiter:innen dabei unterschiedliche Lösungen für eine individuelle Gestaltung des Arbeitsalltags gemäß den persönlichen Bedürfnissen. Dazu zählen flexible Arbeitszeiten und Büroanwesenheiten sowie digitale Hilfsmittel.

Mit Blick auf die Mieter:innen kann es im Rahmen der Gebäudenutzung zu Personenschäden bei Mieter:innen, Besucher:innen und Passant:innen kommen, sollte die S IMMO als Eigentümerin ihren Eigentümer- und Betreiberpflichten nicht ausreichend nachkommen. Zu jedem Zeitpunkt wird deshalb sichergestellt, dass allen Verantwortungen durch entsprechende personelle und physische Vorkehrungen an den Immobilien Rechnung getragen wird. Des Weiteren besteht das Risiko, dass auf Grund von Unzufriedenheit seitens der Mieter:innen Mietverhältnisse gekündigt oder nicht verlängert werden, was in Folge einen Rückgang des Vermietungsgrads bedingen kann. Diesem Risiko plant die S IMMO zukünftig mit Mieterzufriedenheitsumfragen zusätzlich zum bestehenden Mieterdialog zu begegnen. Mieteinnahmen können außerdem durch Wirtschaftskrisen, regulatorische Eingriffe und andere Beschränkungen der Geschäftstätigkeiten der Mieter:innen negativ beeinflusst werden.

Zu den Risiken in Bezug auf alle Stakeholdergruppen zählen das Reputationsrisiko des Unternehmens, das Auftreten weiterer Gesundheitskrisen sowie Arten von ziviler Unruhe, politischer Gewalt, Terrorismus und Krieg, welche sich gesamtgesellschaftlich in ihrem Auftreten und in ihrem Ausmaß kaum vorhersehbar auswirken können.

Governance-Risiken

Die S IMMO bekennt sich seit 2007 zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex. Zusätzlich verpflichtet

der Verhaltenskodex der S IMMO die Organe und Mitarbeiter:innen zu einem Verhalten, das den ethischen Standards des Unternehmens entspricht. Es besteht das Risiko, dass Inhalte dieser Kodizes nicht eingehalten werden. Mitarbeiter:innen, die Kenntnis von einem nachweislichen oder möglichen Verstoß gegen den Verhaltenskodex oder darin angeführte Compliance-Richtlinien erlangen, haben diesen unverzüglich entweder dem Compliance Management der S IMMO zu melden oder eine entsprechende Meldung anonym über das auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugängliche digitale Whistleblower-System abzugeben. Die weiteren Governance-Risiken gliedern sich in die Bereiche Menschenrechte, Korruption, rechtliche und regulatorische Verstöße, außerdem Risiken mit Bezug auf Vorstand und Aufsichtsrat sowie Datenschutz und IT.

Im Bereich Menschenrechte wird der Umgang mit ebendiesen durch eine Organisationsrichtlinie geregelt und prozessual verankert. Als besonders relevant hat die S IMMO die folgenden Menschenrechtsrisiken identifiziert:

- Diskriminierung und Verletzung von Minderheitsrechten
- Sexuelle Belästigung
- Sklaverei, Folter, Zwangs-, Pflicht- und Kinderarbeit
- Eingriff in die Freiheitsphäre von Einzelpersonen
- Verletzung der Rechte auf Versammlung, Vereinigung,
- Kollektivverhandlungen und Streik
- Ungleiche und/oder unzulängliche Arbeitsbedingungen und Entlohnung
- Überschreitung von Arbeitszeiten
- Unzureichender Mutterschutz

Zentrale Anlaufstelle für alle Beschwerden und Verdachtsmeldungen hinsichtlich tatsächlicher und potenzieller Menschenrechtsbeeinträchtigungen ist das Compliance Management der S IMMO. Des Weiteren kann in erster Instanz auch das lokale Management in den Niederlassungen kontaktiert werden. Eine anonyme Meldung kann außerdem über das digitale Whistleblower-System des Konzerns abgegeben werden. Alle drei Kanäle stehen unternehmensinternen und -externen Personen gleichermaßen stets offen. Sämtliche gemeldeten Vorfälle laufen beim Compliance Management ein und werden vertraulich und unter Zusicherung der Wahrung der Anonymität behandelt. Bei Bestätigung eines Verdachtsfalls werden mögliche Gegenmaßnahmen identifiziert. Seit 2022 erfolgen jährliche Schulungen der Mitarbeiter:innen zu den Inhalten und der Umsetzung der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte sowie des digitalen Whistleblower-Systems.

Im täglichen Wirtschaften ist das Risiko von Korruptionsfällen stets gegeben. Die S IMMO ist unter anderem in Ländern mit einem niedrigeren Ranking nach dem Corruption Perceptions Index tätig, wodurch es im Ernstfall zu Gesetzesverletzungen und in weiterer Folge zu Strafzahlungen kommen kann. Die S IMMO hat ihren Organen und Mitarbeiter:innen neben dem

Verhaltenskodex auch ein eigenes Regelwerk zur Hintanhaltung derartigen Verhaltens gegeben. Die auch auf der Website der Gesellschaft veröffentlichte Richtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption regelt die strukturellen und prozessualen Maßnahmen, um auch nur den Anschein von Bestechlichkeit, Vorteilsannahme und Korruption zu vermeiden. Diese verbindliche Richtlinie ist darauf ausgerichtet, die Sensibilisierung jeder und jedes Einzelnen zu stärken und das Bewusstsein für die Folgen von Korruption und die Möglichkeiten ihrer Bekämpfung zu schaffen. Zu den Inhalten des Verhaltenskodex und der Richtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption werden seit dem Geschäftsjahr 2022 jährlich verpflichtende Schulungen abgehalten.

Als international tätiger Immobilienkonzern mit Gesellschaften in derzeit sieben 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- oder Ertragsteuern) 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 versucht, allfällige Konsequenzen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit lokalen Steuerexpert:innen frühzeitig zu erkennen sowie bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen, und trifft für aus Betriebsprüfungen bzw. steuerlichen Verfahren bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorge.

Die S IMMO Gruppe operiert in einem regulatorischen Umfeld, dessen Vorschriften – insbesondere in den Bereichen Arbeits-, Finanz-, Kartell-, öffentliches und Umweltrecht – mit hohen Strafdrohungen anwendbar sind oder 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. Mit Bezug auf die Organe der S IMMO bestehen zusätzliche Risiken in Form von potenziell überhöhten Vorstandsremunerationen, Betrug und mangelnder Diversität in Vorstand und Aufsichtsrat, welchen die S IMMO mit einer transparenten Vergütungspolitik und strengen Compliance-Richtlinien begegnet. Im Nominierungsprozess und der Zusammensetzung der Organe werden unterschiedliche Diversitätskriterien, beispielsweise im Hinblick auf Know-how, Herkunft und Alter berücksichtigt.

Trotz aller Sorgfalt sowie systemischer und prozessualer Vorkehrungen besteht das Risiko, dass es im Rahmen von Cyberangriffen und unerlaubter Offenlegung zu Verletzungen der Persönlichkeitsrechte und Privatsphäre von Personen kommt, vor allem im Bereich der Daten von Mitarbeiter:innen und Mieter:innen. Diesem Risiko begegnet das Unternehmen mit laufendem

Monitoring der Judikatur sowie gegebenenfalls mit Anpassungen seiner Richtlinien, Infrastruktur und Prozesse in Bezug auf Datenschutz, um die Anzahl der Verletzungen und in Folge Forderungen zu minimieren und diese gegebenenfalls zeitgerecht zu erfüllen. Außerdem werden die Mitarbeiter:innen jährlich zu Datenschutzthemen verpflichtend geschult. IT-Sicherheitsrisiken gewinnen insbesondere im Licht einer erheblich zunehmenden Digitalisierung von Unternehmensabläufen an Bedeutung. Unter IT-Sicherheitsrisiken versteht die S IMMO die Gefahr, dass die Vertraulichkeit, Verfügbarkeit oder Integrität von Unternehmensdaten durch missbräuchliche Veröffentlichungen, Verschlüsselungen oder Verluste verletzt wird und das Unternehmen oder Personen daran hindert, ihre Aufgaben oder Prozesse zeitgerecht und erfolgreich umzusetzen. Dies kann vor allem die Folge von unzureichenden Berechtigungskonzepten, Cyberangriffen und Diebstahl von Hardware sein. Um diese Risiken zu minimieren, erfolgte 2022 die Durchführung eines externen Penetrationstests zur Identifikation und Behebung von IT-Sicherheitslücken, welcher 2024 wiederholt werden soll. Die S IMMO verfügt über ein zentrales Benutzer- und Log-Management und setzt rund um die Uhr ein intelligentes Cyberabwehrprogramm und Programme zur automatisierten Erkennung von Datensicherheitsrisiken ein. Des Weiteren werden Festplatten, Datenträger und mobile Geräte verschlüsselt und Server in einem ausfallsicheren Rechenzentrum eines externen Dienstleisters gehostet. Die Datensicherheitsrichtlinie des Unternehmens wird ständig weiterentwickelt und seit dem Jahr 2022 werden jährlich verpflichtende Mitarbeiterschulungen zur Datensicherheit abgehalten. Trotz aller getroffenen Maßnahmen kann ein Ausfall der IT-Infrastruktur bzw. ein Cyberangriff auf die Systeme der S IMMO nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Auswahl von und der Zusammenarbeit mit ihren Geschäftspartner:innen und Lieferant:innen legt die S IMMO großen Wert auf die vertraglichen Rahmenbedingungen und Regelungen, wobei die Einhaltung der hohen gesetzlichen Standards und Bestimmungen innerhalb der Europäischen Union dabei das Mindestmaß darstellt. Die Zusammenarbeit erfolgt hier zumeist mit renommierten und anerkannten Partner:innen, welcher ein entsprechender Auswahlprozess vorangeht. Somit wird auch das finanzielle Risiko der Strafzahlungen oder gesetzlichen Restriktionen minimiert.

Sonstige Risiken

Generelle externe Risiken

Generelle externe Risiken können beispielsweise eintreten, wenn Unbefugte in die Firmenräumlichkeiten eindringen und Schäden durch Vandalismus oder Diebstahl verursachen. Auch Brand- und Wasserschäden oder das Fehlen von geeigneten Geschäftspartner:innen zählen zu den generellen externen Risiken. Durch das Eintreten dieser kann es zu einer Einschränkung oder einem Stillstand des Betriebs kommen.

Rechtsrisiken

Die S IMMO ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Diese resultieren unter anderem aus Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit der S IMMO (zum Beispiel Streitigkeiten aus Immobilientransaktionen oder mit Baufirmen bzw. Mieter:innen) und regulatorischen Risiken. Für laufende Rechtsstreitigkeiten werden gegebenenfalls im gemäß IFRS 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 in einem stark regulierten Umfeld und in verschiedenen Jurisdiktionen tätig ist.

Sonstige operationale Risiken

Sonstige operationale Risiken betreffen Risiken im Zusammenhang mit Systemen und Prozessen innerhalb der Organisation. Um einen unterbrechungsfreien Ablauf in einer Organisation sicherzustellen, wird eine entsprechende Hardware und Software benötigt, die die notwendige Verarbeitungskapazität als auch die betrieblichen Bedürfnisse des Unternehmens unterstützt. Andernfalls kann es zu Verarbeitungsfehlern, Datenverlusten, fehlerhaften Daten oder Stillstandzeiten kommen. Gleiches gilt, wenn neue IT-Produkte nicht in das bestehende IT-Umfeld integriert werden können oder eine Technologieentwicklung fehlerhaft eingeschätzt wurde. Um Doppelarbeit oder einem erhöhten Abstimmungsbereich entgegenzuwirken, ist eine klare Definition von Verantwortlichkeiten und Abläufen essenziell.

Gesamtaussage zu Risiken

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur und der Zinsentwicklung abhängig. Im Jahr 2023 war die Konjunktur allen voran vom Krieg in der Ukraine, dem Nahostkonflikt, hohen Inflationsraten und steigenden Zinsen massiv beeinflusst. Die Prognose für 2024 ist nach wie vor sehr verhalten und hängt wesentlich davon ab, inwieweit die Inflationsziele erreicht werden, ohne die Konjunktur abzuwürgen, und damit die straffe Geldpolitik gelockert werden kann. Die Immobilienbranche ist und wird in den kommenden Monaten mit Herausforderungen wie gestiegenen Baukosten, Ressourcenknappheit bei Investor:innen, Banken oder Bauträger:innen konfrontiert sein.

Die oben genannten Faktoren haben zumindest mittelbar Auswirkungen auf nahezu alle Risikokategorien der S IMMO. Aus diesem Grund begegnet das Unternehmen allen Risiken mit sorgfältigem Risikomonitoring und verantwortungsvoller Risikopolitik. Beispielsweise reduziert die S IMMO das mit der Erhöhung der Leitzinsen in Zusammenhang stehende Zinsänderungsrisiko mittels Absicherung von variabel verzinsten Krediten. Inflation und höhere Baukosten haben ebenfalls

Auswirkungen auf Projektentwicklungen – so kann es zu verzögerten Baustarts oder erheblichen Kostenerhöhungen kommen. Aktuell hat die S IMMO keine Immobilien in Bau. Gestiegene Zinsen und höhere Kosten können auch Bewertungsergebnisse von Immobilien negativ beeinflussen. In wirtschaftlich schwierigen Zeiten könnten Mieter:innen auf Grund von hohen Mietkosten Flächen- bzw. Mietreduktionen fordern. Dadurch erhöht sich das Vermietungsrisiko. Durch aktives Asset Management versucht die S IMMO, diesem Risiko entgegenzuwirken.

Mit den gesetzten Maßnahmen kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden für bekannte konkrete und vorhersehbare Risiken bilanzielle Rückstellungen gebildet. Prognosen über den Krieg in der Ukraine oder den Nahostkonflikt liegen außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens und sind daher kaum vorhersehbar, was eine verlässliche Planung erschwert.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die S IMMO über ein stabiles und ertragreiches Immobilienportfolio in sehr guten Lagen verfügt. Daher geht das Management grundsätzlich davon aus, mit seinem Geschäftsmodell und der daraus abgeleiteten Strategie die kommenden Herausforderungen gut bewältigen und potenzielle Chancen ergreifen zu können.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Für die S IMMO AG wurden folgende finanzielle Leistungsindikatoren identifiziert:

		2023	2022
Eigenkapitalquote	%	39,0%	35,5%
Betriebsergebnis	TEUR	41.126	-787

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

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2023 226.517 TEUR (2022: TEUR 12.683). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -215.087 (2022: TEUR 6.082), der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR +232.957 (2022: TEUR -235.325). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen von an Tochterunternehmen gegebenen Zuschüssen und Ausleihungen geprägt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist u.a. von der Anlei-

heemission geprägt. Insgesamt betrug der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 381.910 (2022: TEUR 137.524).

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 EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 auf Inhaber:innen lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen.
2. 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:

In Beteiligungsmeldungen gem. §§ 130 bis 134 BörseG 2018 vom 21.11.2022 und vom 28.12.2022 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass Herr Radovan Vitek über die von diesem kontrollierten Gesellschaften CPI Property Group S.A. und IMMOFINANZ AG insgesamt 88,37 % der Aktien an der S IMMO AG (50 % plus 1 Aktie an der S IMMO AG werden direkt von IMMOFINANZ AG gehalten) zurechenbar sind.

Die S IMMO AG weist klarstellend darauf hin, dass sie auf Grund von Meldungen gemäß §§ 130 ff. BörseG 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:innen, die im Besitz von Aktien sind, üben bei der Hauptversammlung ihr Stimmrecht gegebenenfalls unmittelbar aus.
6. Der Vorstand besteht aus ein, zwei, drei, vier oder fünf Personen. Der Aufsichtsrat kann beschließen, dass ein Vorstandsvorsitzender bestellt wird. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens sechs von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Die Bestellung zum Aufsichtsratsmitglied kann vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen

werden (§ 31 Abs. 1 der Satzung). Über Satzungsänderungen – ausgenommen Beschlüsse über ordentliche Kapitalerhöhungen (für welche die einfache Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals ausreichend ist) – beschließt die Hauptversammlung mit Drei-Viertel-Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

7. a) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 für die Dauer von fünf Jahren nach Eintragung dieser Satzungsänderung im Firmenbuch, somit bis 26.11.2025, gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital um bis zu EUR 133.728.961,81 durch Ausgabe von bis zu 36.804.448 Stück neuen auf Inhaber:innen 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 Aktionär:innen 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 Aktionär:innen gegen Bar- und Sacheinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 10 % (zehn 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.

b) In der 33. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2022 wurde der Vorstand gemäß § 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 01.12.2024, ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, auch unter wiederholter Ausnutzung der 10%-Grenze, sowohl über die Börse als auch außerbörslich auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionär:innen zu erwerben. Zum 31.12.2023 hielt die Gesellschaft 3.266.537 eigene Aktien, was rund 4,4 % des derzeitigen Grundkapitals ent-

spricht (am 09.01.2024 wurde erneut ein Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 31.03.2024 endet, beschlossen). Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 01.06.2027, 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 Aktionär:innen zu beschließen.

c) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 gemäß § 174 Abs. 2 AktG ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis zum 12.10.2025, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 7.360.889 Stück auf Inhaber:innen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 26.745.790,18 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:innen 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 10 % des Grundkapitals entspricht, nicht übersteigen. Auf diese Grenze sind auch neue Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen aus genehmigtem Kapital ausgegeben werden. Die Umtausch und/oder Bezugsrechte können durch Aktien aus bedingtem Kapital, genehmigtem Kapital, aus eigenen Aktien oder im Wege einer Lieferung durch Dritte oder einer Kombination daraus bedient werden.

Das Grundkapital wird gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 26.745.790,18 durch Ausgabe von bis zu 7.360.889 Stück neuen auf Inhaber:innen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber:innen von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 12.10.2020 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 April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 15,9 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 34,2 Mio.), die im Februar 2018 begebene 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.), die im Oktober 2019 begebene 2 % S IMMO Anleihe 2019–2029 (Volumen EUR 100 Mio.), der im Februar 2021 begebene 1,75 % S IMMO Green Bond 2021–2028 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 70,4 Mio.), der im Jänner 2022 begebene 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 25,1 Mio.) sowie der im Juli 2023 begebene 5,5 % S IMMO Green Bond 2023–2028 (derzeit ausständiges Volumen: rund EUR 75 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021, 2022 und 2023 begebenen Green Bonds sind die Anleihegläubiger:innen 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:innen 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:innen 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. Gemäß den Bedingungen der 2021, 2022 und 2023 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch 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 eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

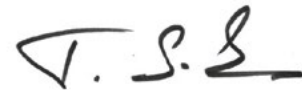
9. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts bestanden keine Entschädigungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder Arbeitnehmer:innen für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots.

Wien, am 25. März 2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Tomáš Salajka

Bestätigungsvermerk

S IMMO AG, Wien

31. Dezember 2023

BESTÄTIGUNGSVERMERK *)

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

S IMMO AG, Wien,

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2023 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 EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

Titel

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

Risiko

Im Jahresabschluss der S IMMO AG zum 31. Dezember 2023 sind Anteile an verbundenen Unternehmen in wesentlichem Umfang ausgewiesen (EUR 1.532,8 Mio).

Für sämtliche Anteile an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten oder bereits vertraglich vereinbarte Verkaufspreise sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen an verbundenen Unternehmen sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 in Abschnitt „1.2 Anlagevermögen“ enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen kritisch hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Beteiligungsbewertung
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Beteiligungsbewertung
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen und Schätzungen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen, Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, Nutzfläche, Leerstandsrate) mittels Vergleichs mit Marktdaten sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand der Daten der entsprechenden Objektbuchführung bzw. zugrundeliegender Verträge
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Anhang vollständig und zutreffend sind

Hinweis auf sonstige Sachverhalte

Der Jahresabschluss der S IMMO AG, Wien, für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 27. März 2023 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives 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 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 können. 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 tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig – auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte 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 aufgrund 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 wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 2. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 7. Juli 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2023 Abschlussprüfer.

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

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-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 Herr Mag. Alexander Wlasto.

Wien, am 25. März 2024

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Alexander Wlasto eh
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh
Wirtschaftsprüferin

*) 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.