

# Einzelabschluss

155 **Lagebericht 2022 (Einzelabschluss)**

170 **Jahresabschluss**

170 Bilanz

172 Gewinn- und Verlustrechnung

173 Anhang zum Einzelabschluss

185 Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2022

186 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022

## Geschäftstätigkeit der S IMMO AG

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

## Zweigniederlassungen

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

## Forschung und Entwicklung

Die S IMMO AG betreibt keine Forschung und Entwicklung..

## Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf 2022 war v. a. vom Abklingen der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, deutlichen Zinsanstiegen in der zweiten Jahreshälfte und hoher Inflation und unternehmensintern vom Verkauf einer Liegenschaft in Wien geprägt. Aufgrund eines umsichtigen Bestandsmanagements konnten die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die von der S IMMO AG gehaltenen Liegenschaften bereits im Vorjahr eingedämmt werden, allerdings hat auch die weitere Entspannung der COVID-19-Situation zur Verbesserung des Ergebnisses beigetragen.

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr lagen mit TEUR 26.068 über dem Vorjahr (2021: TEUR 23.353), was auf gestiegene Miet- und Betriebskostenerlöse aber auch höhere konzerninternen Verrechnungen zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge des Geschäftsjahres 2022 sind v.a. durch den Verkauf einer Liegenschaft in Wien im 4. Quartal geprägt, welcher sich mit einem Nettobeitrag von rd. TEUR 5.159 in den sonstigen betrieblichen Erträgen niederschlug.

Gegenläufig zu den Umsatzerlösen stiegen die Aufwendungen für bezogene Leistungen auf TEUR 5.819 (2021: TEUR 5.436); die Personalaufwendungen sind u. a. auf Grund von Einmalwirkungen i.Z.m. der Umbildung des Vorstands angestiegen (2022: TEUR 12.932, 2021: TEUR 9.503).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen TEUR 9.329 (2021: TEUR 9.453) und lagen damit auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt ergab sich damit ein Betriebsergebnis von TEUR -787 (2020: TEUR -5.495).

Das Finanzergebnis war geprägt von geringeren Beteiligungserträgen (2022: 25.711, 2021: TEUR 50.510), einer Verbesserung der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ (2022: TEUR 16.839, 2021: TEUR 5.224), welche v. a. aus der Auflösung von Rückstellungen für Zinsderivate resultierte, sowie aus einer Veränderung der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ (2022: TEUR -25.678, 2021: TEUR -20.308). Das Finanzergebnis war insgesamt auch 2022 positiv und belief sich auf TEUR 16.872 (2021: TEUR 35.426).

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss von TEUR 18.416 (2021: TEUR 41.541).

## Anstieg von Bilanzsumme und Liquiditätsreserve

Sowohl die Bilanzsumme (31.12.2022: 1.588.707, 31.12.2021: TEUR 1.799.768) als auch die Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (31.12.2022: TEUR 137.524, 31.12.2021: TEUR 354.084;) der Gesellschaft haben sich im Geschäftsjahr verringert. Im Jänner 2022 wurde zwar zu diesem Zeitpunkt noch sehr günstige Zinsumfeld genutzt um eine Anleihe mit einem Nominale von EUR 50 Mio., einem Kupon von 1,25 % und einer 5-jährigen Laufzeit zu begeben. Im Jahresverlauf waren allerdings aufgrund von Change-of-Control Klauseln in von der S IMMO begebenen Anleihen Teiltilgungen erforderlich. Weiters erfolgte im Geschäftsjahr eine Dividendenausschüttung von insgesamt TEUR 45.841.

Das Eigenkapital belief sich zum 31.12.2022 auf TEUR 552.898 (31.12.2021: TEUR 580.322). Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag 31.12.2022 jedoch mit rund 35,5 % (31.12.2021: 32%) über dem Vorjahresniveau.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen verringerten sich von TEUR 648.994 auf TEUR 545.597, die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von TEUR 150.344 per 31.12.2021 auf TEUR 132.621 verringert.

## Sonstiges

Bei der S IMMO war das Geschäftsjahr 2022 vom Übernahmeangebot der CPI Property Group S.A. geprägt. Durch die Abschaffung des Höchststimmrechts von maximal 15 % bei der ordentlichen Hauptversammlung am 01.06.2022 war die Voraussetzung für das Pflichtangebot der CPI Property Group S.A. gegeben, die nunmehr eine kontrollierende Beteiligung an der S IMMO AG im Sinne von § 22 Übernahmegesetz hielt. Anfang August haben der Vorstand gemeinsam mit dem Aufsichtsrat in separaten Stellungnahmen den Aktionär:innen der S IMMO empfohlen, das Angebot der CPI Property Group S.A. zu einem finalen Preis von EUR 23,50 je Aktie (cum Dividende) anzunehmen. Angesichts des zu diesem Zeitpunkt herrschenden unsicheren makroökonomischen Umfelds erachteten die Organe der S IMMO den Angebotspreis als angemessen. Die Annahmefrist des Angebots lief von 15.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022, gefolgt von einer Nachfrist, die mit 18.11.2022 auslief und nach deren Ende laut Beteiligungsmeldung vom 28.12.2022 die CPI Property Group S.A. direkt und indirekt über die IMMOFINANZ AG nunmehr 88,37 % an der S IMMO AG hält.

## Voraussichtliche Entwicklung

Die Auswirkungen der Ukraine-Krise, der Inflations- und Zinsentwicklungen aber auch des weiteren Verlaufs der COVID-19-Situation, 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 auch einen Strategiewechsel beschlossen, der sich v.a. in der Veräußerung deutscher Wohnimmobilien und der Reinvestition in Büroimmobilien in anderen Kernmärkten, v.a. in Österreich und CEE, vorsieht. Zum Jahresende wurden nach der Veräußerung der Anteile an der IMMOFINANZ AG freie Mittel auch bereits in den Ankäufen von Büroliegenschaften von der CPI Property Group und der IMMOFINANZ AG investiert, was die Ertragskraft der Gruppe im Immobilienkerngeschäft stärken wird. Darüber hinaus wurde Anfang des laufenden Jahres das aktuelle Verkaufsprogramm von Wohnimmobilien um deutsche Gewerbeimmobilien außerhalb von Berlin erweitert.

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 Jänner dieses Jahres hat man in diesem Zusammenhang eine Rahmenvereinbarung mit der IMMOFINANZ AG unterzeichnet, die einen gemeinsamen Prozess zur Prüfung einer weiteren Angleichung, Koordination, Fusion oder anderer Formen der Integration der beiden Gruppen vorsieht. Die CPI Property Group ist als unterstützende Aktionärin an dem Projekt beteiligt. Ziel ist es, Synergien und Effizienzsteigerungen zu identifizieren, die die Transparenz und die Rentabilität für alle Stakeholder:innen verbessern.

## Risikomanagement

Als Konzernmuttergesellschaft eines international tätigen Immobilienkonzerns ist die S IMMO AG mit einer Vielzahl von Chancen und Risiken konfrontiert, die auf die operative Geschäftstätigkeit, 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 zeitnahe 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 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 lokalen Risikoeigner:innen und stellt so eine umfassende Bottom-Up-Information des Vorstands sicher. Das Risk Management ist eine konzernübergreifende Funktion, die aktuell von einem der Vorstandsmitglieder erfüllt wird. Als Risikokoordinator informiert dieses Vorstandsmitglied auch regelmäßig seinen Vorstandskollegen und somit den Gesamtvorstand.

Im Rahmen der im September 2022 veröffentlichten ESG-Strategie der S IMMO wurde im Berichtsjahr ein umfassender ESG-Risikomanagementprozess etabliert und die ESG-Risiken vollständig in die gesamten Risikomanagementprozesse des

Unternehmens integriert. Dazu wurde der bestehende Risikokatalog angepasst und um alle wesentlichen ESG-Risiken erweitert. Risiken im Zusammenhang mit Umwelt-, sozialen und Governance-Themen werden prozessual und inhaltlich gleich wie alle anderen Risiken behandelt. Die Identifizierung und Beseitigung von Lücken und Überschneidungen zwischen einzelnen Risiken war Teil der Anpassung des Risikokatalogs. Besonders hervorzuheben sind dabei die Erweiterungen des Konzernrisikomanagements durch die Einführung eines wissenschaftsbasierten Klimarisikomanagements und die detaillierte Berücksichtigung von Menschenrechtsrisiken.

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. Investitionsvorhaben 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 2022 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2023 regelmäßig analysiert und bewertet.

Das Geschäftsjahr 2022 war von einer Reihe an weltpolitischen, gesamtwirtschaftlichen und auch gesundheitspolitischen Ereignissen geprägt. Der seit Ende Februar andauernde Krieg in der Ukraine, die noch bestehende COVID-19-Pandemie, die gestiegenen Inflationsraten und andauernden Lieferkettenprobleme, die Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken und die Energiekrise hatten einen massiven Einfluss auf das Wirtschaftsgeschehen im Geschäftsjahr 2022.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen Expert:innen mit ähnlichen branchenübergreifenden Rahmenbedingungen wie im Jahr 2022. Manche Expert:innen befürchten sogar eine Rezession in Europa. Zusätzlich können branchenspezifische Faktoren wie stark gestiegene Baukosten sowie Ressourcenknappheit bei Investor:innen, Bauträger:innen und Kreditgeber:innen für zusätzliche negative Effekte in der Immobilienbranche sorgen. Auch der Zinsanstieg wird als wesentlicher Risikofaktor für den Immobilienmarkt der kommenden Quartale gesehen.

COVID-19 dürfte in den kommenden Monaten zumindest in Europa in den Hintergrund rücken. Ende des Jahres 2022 zeigten sich einige Virolog:innen optimistisch und sprachen erstmals von einem Ende der Pandemie und einem Übergang zu einer regionalen und saisonalen Endemie.

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. Insofern erwartet das Unternehmen aktuell keine nachhaltige negative Veränderung, die die langfristigen Perspektiven der Gruppe wesentlich beeinflussen würde.

## 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 jener 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 automationsgestützten 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, 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 Vor-

stand 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 genehmigte Jahresrevisionsplan. Zusätzlich werden im Bedarfsfall Sonderprüfungen beauftragt. Mit der Durchführung der Revisionsprüfungen werden ausschließlich externe Expert:innen beauftragt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand berichtet. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird regelmäßig über den Revisionsplan sowie die Ergebnisse der durchgeführten Revisionsprüfungen informiert.

## Risikoübersicht

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

## 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 oder zu Kündigung von Mietverträgen durch Mieter:innen kommen. Sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass S IMMO-Markte in den kommenden Monaten auch von der Energiekrise, der Inflation, den gestiegenen Zinsen und Baukosten sowie von der Ressourcenknappheit 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, dass sich aus der Inkonsistenz zwischen den strategischen Zielen, der Geschäftsstrategie, den zur Verfügung stehenden Ressourcen und der jeweiligen Marktsituation ergeben. Zu den strategischen Risiken gehören auch das Beteiligungsrisiko als auch das Beteiligungs-Ertragsrisiko. Daraus kann sich die Notwendigkeit ergeben, Buchwerte aus Beteiligungen gänzlich oder teilweise abzuschreiben.

#### 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 des Kriegs in der Ukraine, der sich eintrübenden gesamtwirtschaftlichen Ausblicke und der hohen Inflation können im Ankaufprozess vereinbarte Transaktionswerte nach Abschluss der Transaktion in den nachfolgenden Bewertungen unter Druck kommen und die Wirtschaftlichkeit des geplanten Ankaufs reduzieren. Im Rahmen eines Verkaufsprozesses können die oben genannten Umstände zu Nachverhandlungen seitens des Kaufinteressenten führen, was zu einer Reduktion des Transaktionswertes führen kann.

### **Kapitalmarktrisiken**

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, die gegenwärtig zu beobachtenden Zinsentwicklung, der gesunkene Streubesitz, ein schwieriges wirtschaftliches Umfeld, etc. können die Finanzierungsmöglichkeiten der Gruppe beeinträchtigen. Durch transparente und verlässliche Informationen soll den Anleger:innen eine fundierte Entscheidungsgrundlage geboten und das Vertrauen des Kapitalmarkts in die von der S IMMO AG 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 und der beabsichtigten Nutzung ab. Die Attraktivität des Standorts oder die mögliche Nutzung 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 auswir-

ken. 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, Mietsenkungen 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.

Die durch die COVID-19-Pandemie verursachte Krise hat das Arbeitsumfeld in Büros verändert. Mehr Unternehmen bieten ihren Mitarbeiter:innen die Möglichkeit an, von zuhause zu arbeiten. Bei Verlängerungsverhandlungen besteht in der Folge das Risiko der Flächenreduktion. Während eines aufrechten Mietvertrags ist dieses Risiko als gering anzusehen oder kann mit Verhandlungen über Trade-Offs abgedeckt werden (z. B. Reduktion der Mietfläche im Gegenzug zu einer vorzeitigen Verlängerung).

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 AG, 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 Energiepreiskrise, Inflation und Baukostensteigerungen 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 verbundenen Abwarten bis zur Entspannung der Baupreise, ist die S IMMO in diesem Bereich kaum Risiken ausgesetzt. Derzeit hat die S IMMO keine Entwicklungsprojekte in Bau.

#### **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, signifikante negative Auswirkungen zu vermeiden.

#### **Immobilienbewertungsrisiken**

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilienpezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Neben den erwarteten Mieteinnahmen, dem Zustand des Objekts und dem Vermietungsgrad berücksichtigen Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, 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 der Gruppe und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Gruppe und der S IMMO AG als Konzernmutter beeinflussen. Die Gruppe bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Konzernabschluss zum Verkehrswert, wobei die Immobilien üblicherweise ein- bis zweimal im Jahr von externen Gutachter:innen bewertet werden. Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld beeinflussen die steigenden Kosten und steigende 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 von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer kontinuierlichen Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management, Verkauf und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und angepasst. Die Gruppe verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Weiters tätigt sie Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, um die angestrebten Ziele zu erreichen, sowie zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner: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 oder nicht zeitgerecht gelingen, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, könnte dies die Fähigkeit, 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 haben und die Bonität 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 Zinsdiensts erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Ab Ende Dezember 2021 kam es zu einem unerwartet raschen Anstieg des Drei-Monats-EURIBORS von -0,59 % auf 2,1 %. Ende Dezember 2022 angetrieben durch

mehrere Erhöhungen des Leitzinses der EZB infolge der Bekämpfung der stark gestiegenen Inflation im Euroraum. Die EZB hat weitere Zinserhöhung zur Bekämpfung der hohen Inflation angekündigt, sodass auch im Jahr 2023 mit einem weiteren Anstieg des Drei-Monats-EURIBORS gerechnet werden muss. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2022 waren 8 % (31.12.2021: 11 %) der Kreditverbindlichkeiten der Gruppe fix und 92 % (31.12.2021: 89 %) der Kreditverbindlichkeiten – fast ausschließlich an den Drei-Monats-EURIBOR gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende Zinsswaps und Zinscaps. Per Jahresende war das gesamte variabel verzinsten Finanzierungsportfolio abgesichert. Das durchschnittliche Absicherungsniveau lag per 31.12.2022 bei 100 %. 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 Mitarbeiter:innen der S IMMO in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. Die durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren, zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert. Ein Anstieg des Drei-Monats-EURIBOR auf 3,0 % p. a. führt zu einer Erhöhung der konzernweiten Cost of Funding um 11 Basispunkte.

### Finanzierungsrisiken

Die Marktbedingungen für Liegenschafts- oder Bestandsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Dennoch konnte die S IMMO trotz der COVID-19-Krise bislang keine nachhaltigen Änderungen oder Verschlechterungen bei der Finanzierungsbereitschaft der Banken beobachten. Der Anstieg des Drei-Monats-EURIBORS führt jedoch selbst bei unveränderten Risikoaufschlägen zu einer deutlichen Erhöhung der Finanzierungskosten bei bestehenden Krediten als auch zukünftigen Kreditaufnahmen. Zudem ist zu beobachten, dass Banken in Folge 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 insbeson-

dere 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 31.12.2022 waren es gruppenweit 19 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2022 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten der Gruppe eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 4,8 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 31.12.2022 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 35,6% (31.12.2021: 30,7 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Der LTV für besicherte und unbesicherte Finanzierungen belief sich auf 41,4% (31.12.2021: 40,5%). 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 kann (Gegenparteiausfallrisiko). 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 in dem sie nur in EU-Ländern mit stabiler Rechtslage tätig ist.

#### **Fremdwährungsrisiken**

Kreditfinanzierungen der S IMMO Gruppe sind ausschließlich in Euro denominiert 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.

#### **Steuerliche Risiken**

Als international tätiger Immobilienkonzern mit Gesellschaften in derzeit acht europäischen Ländern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von unterschiedlichen – laufenden Änderungen unterworfenen – nationalen Steuersystemen konfrontiert. Änderungen der lokalen steuerlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel bei den immobilienbezogenen Steuern, Umsatz- 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.

#### **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 Risikoberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang 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, welche aktuell von einem der Vorstandsmitglieder erfüllt wird.

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 von 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, hat die S IMMO für alle Gebäudeimmobilien, welche zum Stichtag 31.12.2022 Teil des Portfolios waren, erstmalig eine technologie- und wissenschaftsbasierte Klimarisikoprüfung durch einen externen Dienstleister durchführen lassen und die Ergebnisse in die konzerninterne Risikoprüfung integriert. Dafür wurden 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 Hitzestress und Wasserstress als wesentlich eingestuft, wobei letzterer den Gebäudebetrieb in vielen Fällen nur bedingt beeinträchtigen würde. Dahingegen und über alle physischen Klimarisiken hinweg ist besonders der Hitzestress als signifikant einzustufen. Auf Grund der geographischen Lage und einem gemäßigt kontinentalen Klima sind hiervon insbesondere die Immobilien am Standort Bukarest betroffen, wobei aktuell diesem Risiko vor allem unter anderem 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 CO<sub>2</sub>-intensiver Gebäude, die schwierigere Vermietbarkeit CO<sub>2</sub>-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, wurden 2022 konkrete Einsparungsziele als Teil der ESG-Strategie der S IMMO präsentiert, 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 vier Bereiche Menschenrechte, Mitarbeiter:innen, Mieter:innen sowie Stakeholder:innen und Gesellschaft. Im Bereich Menschenrechte wurde der Umgang mit ebendiesen im Berichtsjahr durch die Einführung einer neuen Organisationsrichtlinie weiter formalisiert und prozessual verankert. Im Zuge dieser Maßnah-

men wurden Menschenrechtsthemen als eigener Bereich im Rahmen des Risikomanagements etabliert und hinsichtlich der mit ihnen verbundenen Risiken bewertet. 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. Details zum Umgang mit Menschenrechtsrisiken und den zugrundeliegenden internationalen Rahmenwerken sind in der Organisationsrichtlinie auf [www.simmoag.at/menschenrechte](http://www.simmoag.at/menschenrechte) einsehbar. Seit 2022 erfolgen jährliche Schulungen der Mitarbeiter:innen zu den Inhalten und der Umsetzung der Organisationsrichtlinie für Menschenrechte sowie des digitalen Whistleblower-Systems.

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. Gerade diese Risiken sind vor dem Hintergrund der Übernahme der S IMMO durch die CPI Property Group S.A. und IMMOFINANZ AG verstärkt worden. Prinzipiell beabsichtigt die CPI Property Group S.A. laut ihrer Angebotsunterlage keine wesentlichen Änderungen der allgemeinen Arbeitsbedingungen und im Führungskräfte team der S IMMO. Dennoch sollen Synergien durch die Zusammen-

legung und Zuordnung von Funktionen innerhalb der Unternehmensgruppe erzielt werden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zur Auslagerung wichtiger Managementfunktionen kommen könnte, die nachteilige Veränderungen der Arbeitsbedingungen mit sich bringen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Umstrukturierungen die Motivation der S IMMO Mitarbeiter:innen senkt oder sogar zum Ausscheiden von Mitarbeiter:innen in Schlüsselpositionen führt. 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. Während der COVID-19-Pandemie wurden durch eine betriebliche Impfaktion, die Reduktion von Anwesenheitszeiten im Büro durch Homeoffice, die Schaffung von Einzelbüros, die Möglichkeit regelmäßiger PCR-Testungen und Maskenregelungen das Ansteckungsrisiko minimiert und die Erhaltung der Betriebsfähigkeit des Unternehmens gewährleistet. Bei der Nutzung von Homeoffice-Lösungen kann es jedoch auf Grund eines nicht ergonomisch angepassten Arbeitsplatzes zu körperlichen Schmerzen kommen und auf psychischer Ebene die Trennung zwischen Beruf und Privatleben möglicherweise erschwert werden.

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 eines potenziellen Dominoeffekts einen Rückgang des Vermietungsgrads bedingen kann. Diesem Risiko wird die S IMMO zukünftig mit Mieterzufriedenheitsumfragen zusätzlich zum bestehenden Mieterdialog begegnen. Mieteinnahmen können außerdem durch Wirtschaftskrisen, regulatorische Eingriffe und andere Beschränkungen der Geschäftstätigkeiten der Mieter:innen negativ beeinflusst werden.

Auf der Ebene Stakeholder:innen und Gesellschaft sind die Datenschutz- sowie die internen und externen IT-Sicherheitsrisiken angesiedelt. Trotz aller Sorgfalt sowie systemischen und prozessualen 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, erfolgt seit dem Berichtsjahr die jährliche Durchführung eines externen Penetrationstests zur Identifikation und Behebung von IT-Sicherheitslücken. 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 im Berichtsjahr wurden die jährlichen verpflichtenden Mitarbeiterschulungen zur Datensicherheit eingeführt. Trotz aller getroffenen Maßnahmen kann ein Ausfall der IT-Infrastruktur bzw. ein Cyberangriff auf die Systeme der S IMMO nicht ausgeschlossen werden. Ebenfalls 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 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. Im täglichen Wirtschaften ist das Risiko von Korruptionsfällen stets gegeben. Die S IMMO ist unter anderem in Ländern mit einem schlechten Ranking nach dem Corruption Perceptions Index tätig, wodurch es im Ernstfall 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 Berichtsjahr jährlich verpflichtende Schulungen abgehalten. Die S IMMO Gruppe operiert in einem regulatorischen Umfeld, dessen Vorschriften – insbesondere in den Bereichen Arbeits-, Finanz-, Kartell-, öffentliches und Umweltrecht – mit sehr 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 überschießender Vorstandsremuneration, 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 in Hinblick auf Know-how, Herkunft und Alter berücksichtigt. 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 Streitig-

keiten aus IMMObilientransaktionen oder mit Baufirmen bzw. Mieter:innen) und regulatorischen Risiken. Für laufende Rechtsstreitigkeiten werden gegebenenfalls im erforderlichen Ausmaß Rückstellungen gebildet. Da der Ausgang (schieds-)gerichtlicher Verfahren in der Regel schwer vorhersehbar ist, können über die dotierten Rückstellungen hinausgehende Aufwendungen entstehen. Signifikante Risiken können sich auch aus Veränderungen der Rechtslage ergeben, zumal die S IMMO in einem stark regulierten Umfeld und in verschiedenen Jurisdiktionen tätig ist.

### Sonstige operationale Risiken

Sonstige operationale Risiken betreffen Risiken in 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 erhöhtem 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 abhängig. Im Jahr 2022 war die Konjunktur allen voran vom Krieg in der Ukraine, Lieferkettenproblemen, hohen Inflationsraten und der daraus folgenden Energiekrise und steigenden Zinsen massiv beeinflusst. Die Prognose für 2023 ist ebenfalls ernüchternd, manche Expert:innen erwarten sogar eine Rezession. 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 in den vergangenen Jahren das Wirtschaftsgeschehen massive prägende COVID-19-Pandemie rückt – vorausgesetzt es kommt zu keinen neuen Mutationen – vermehrt in den Hintergrund.

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. Steigende

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 wird für potenzielle Risiken ebenfalls bilanzielle Vorsorge getroffen. Prognosen, wie es mit dem Krieg in der Ukraine oder mit der Energiekrise weitergeht, sind kaum möglich und erschweren eine zuverlässige Planung. Von Nachteil ist auch, dass die Unsicherheiten außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens liegen.

### 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:

		2022	2021
Eigenkapitalquote	%	35,5%	32,2%
Betriebsergebnis	TEUR	-787	-5.495

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

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2022 12.683 TEUR (2021: TEUR 27.232). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR 6.082 (2021: TEUR – 51.840), der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -235.325 (2021: TEUR +332.589). 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 Anleihen tilgungen geprägt. Insgesamt betrug der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 137.524 (2021 TEUR 354.084).

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

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

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 Aktiegattungen.

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 IMMO-FINANZ AG insgesamt 88,37 % der Aktien an der S IMMO AG (50 % plus 1 Aktie an der S IMMO AG werden direkt von IMMO-FINANZ 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 zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen bestellt. Der Aufsichtsrat kann dabei auch ein Mitglied des Vorstands zum Vorsitzenden und eines zum Stellvertreter oder zur Stellvertreterin des Vorsitzenden bestimmen. Auch dieser Beschluss bedarf einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmalig vor Erreichen des 65. Lebensjahres möglich. Der Aufsichtsrat besteht aus höchstens zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Beschlüsse über ordentliche Kapitalerhöhungen beschließt die

Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

7. a) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 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 Aktionäre zu erwerben. Zum 31.12.2022 hielt die Gesellschaft 3.084.797 eigene Aktien, was rund 4,2 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. 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.) sowie der im Jänner 2022 begebene 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (derzeit ausständiges Volumen: rund 25,1 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021 und 2022 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 und 2022 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. Der Vorstandsvertrag mit Herwig Teufelsdorfer enthält eine „change-of-control“-Klausel, welche dem Vorstandsmitglied ein Sonderkündigungsrecht für den Fall eines Kontrollwechsels sowie im Falle dessen Ausübung ein Recht auf Entgeltfortzahlung

in Höhe von maximal zwei Jahresfixbezügen sowie dafür zu entrichtender Prämien an die Pensionskasse gewährt. Ein Kontrollwechsel liegt vor, wenn eine Investorin oder ein Investor oder mit ihr bzw. mit ihm gemeinsam vorgehende Investoren:innen ein Pflichtangebot nach den Bestimmungen des österreichischen Übernahmegesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung nach Beurteilung der Übernahmekommission stellen müssen oder ein freiwilliges Angebot stellen und nach Abschluss des freiwilligen Verfahrens eine Beteiligung über der für ein Pflichtangebot geltenden Grenze gehalten wird.

Wien, am 20. März 2023

Der Vorstand:



DI Herwig Teufelsdorfer



MMag. Holger Schmidtmayr

# Bilanz zum 31. Dezember 2022

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	81.255,75	85
2. geleistete Anzahlungen	402.114,20	0
	<b>483.369,95</b>	<b>85</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und Bauten	122.248.466,93	126.904
davon Grundwert	44.760.709,10	45.527
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	298.737,19	363
3. Anlagen in Bau	778.044,14	2.126
	<b>123.325.248,26</b>	<b>129.394</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.253.313.174,92	1.253.313
davon Verschmelzungsmehrwert	369.528,03	370
2. Beteiligungen	3.054.017,60	3.054
	<b>1.256.367.192,52</b>	<b>1.256.367</b>
	<b>1.380.175.810,73</b>	<b>1.385.846</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	169.205,90	264
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	28.786,58	39
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.889.081,22	34.752
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.959.152,82	1.774
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	11.436.769,55	19.743
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	370.445,63	187
	<b>40.454.209,49</b>	<b>56.533</b>
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>137.524.026,33</b>	<b>354.084</b>
	<b>177.978.235,82</b>	<b>410.617</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>552.977,86</b>	<b>586</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>	<b>0,00</b>	<b>2.718</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.558.707.024,41</b>	<b>1.799.768</b>

	31.12.2022 EUR	31.12.2021 TEUR
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. eingefordertes Grundkapital</b>	<b>256.249.313,72</b>	<b>256.249</b>
übernommenes Grundkapital	267.457.923,62	267.458
Nennbetrag eigener Anteile	-11.208.609,90	-11.209
einbezahltes Grundkapital	256.249.313,72	256.249
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		
1. gebundene	<b>202.520.195,55</b>	<b>202.520</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. Rücklage für eigene Anteile, Anteile an herrschenden oder mit Mehrheit beteiligten Unternehmen	11.208.609,90	11.209
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	32.919.381,15	44.132
davon ausschüttungsgesperrt	0,00	2.718
	<b>44.127.991,05</b>	<b>55.341</b>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<b>50.000.000,00</b>	<b>66.212</b>
davon Gewinnvortrag	20.371.201,46	24.671
	<b>552.897.500,32</b>	<b>580.322</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	0,00	182
2. Steuerrückstellungen	3.999.329,36	11.033
davon Rückstellungen für latente Steuern	1.141.594,00	0
3. sonstige Rückstellungen	4.296.510,22	21.357
	<b>8.295.839,58</b>	<b>32.572</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	545.597.000,00	648.994
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	545.597.000,00	648.994
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	132.621.372,78	150.344
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	4.712.942,27	61.930
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	127.908.430,51	88.414
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	647.961,38	761
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	647.961,38	761
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	305.705.734,95	374.071
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	294.742.226,35	341.590
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10.963.508,60	32.481
5. sonstige Verbindlichkeiten	12.421.694,39	12.184
davon aus Steuern	764.684,92	326
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	116.044,82	102
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	10.627.705,32	10.582
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.793.989,07	1.602
	<b>996.993.763,50</b>	<b>1.186.354</b>
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	310.730.835,32	414.864
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	686.262.928,18	771.490
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>519.921,01</b>	<b>520</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.558.707.024,41</b>	<b>1.799.768</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	2022 EUR	2021 TEUR
1. Umsatzerlöse	26.067.978,22	23.353
2. sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	5.158.666,58	0
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	426.801,04	22
c. übrige	406.327,41	185
	<b>5.991.795,03</b>	<b>208</b>
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.819.061,27	-5.436
4. Personalaufwand		
a. Gehälter	-11.104.991,37	-7.984
b. soziale Aufwendungen	-1.826.599,95	-1.519
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-233.407,80	-225
aa. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen	-119.551,81	-130
bb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.361.536,34	-1.080
	<b>-12.931.591,32</b>	<b>-9.503</b>
5. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.767.180,28	-4.664
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. übrige	-9.328.553,11	-9.453
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>	<b>-786.612,73</b>	<b>-5.495</b>
8. Erträge aus Beteiligungen	25.711.104,00	50.510
davon aus verbundenen Unternehmen	25.000.000,00	50.000
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.838.543,27	5.224
davon aus verbundenen Unternehmen	72.429,36	33
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-25.678.125,00	-20.308
davon betreffend verbundene Unternehmen	-4.061.298,35	-2.571
<b>11. Zwischensumme aus Z 8 bis 10 (Finanzergebnis)</b>	<b>16.871.522,27</b>	<b>35.426</b>
<b>12. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 11)</b>	<b>16.084.909,54</b>	<b>29.931</b>
13. Steuern vom Einkommen	2.331.362,61	11.611
davon latente Steuern	-3.859.510,00	-2.332
davon aus Steuerumlagen	23.048.167,00	25.018
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>18.416.272,15</b>	<b>41.541</b>
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>18.416.272,15</b>	<b>41.541</b>
16. Auflösung von Gewinnrücklagen	11.212.526,39	0
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	20.371.201,46	24.671
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>50.000.000,00</b>	<b>66.212</b>

# Anhang

für das Geschäftsjahr 2022  
der  
S IMMO AG, Wien

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2022 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:

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

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 800,00 (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.

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

### 1.3 Umlaufvermögen

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

## 1.4 Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden mit dem Nennwert bewertet.

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

## 1.5 Latente Steuern

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

Im Jahr 2022 wurden alle zum Stichtag 31.05.2022 bestehenden Altabfertigungsanwartschaften auf eine Vorsorgekasse übertragen (Vollübertritt).

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen die zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende 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 2022 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (VJ: TEUR 0).

In den Grundstücken und Bauten ist ein Verschmelzungsmehrwert in Höhe von TEUR 6.350 (VJ: TEUR 6.566) enthalten.

## Investitionszuschüsse zu Grundstücke und Bauten

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

	Stand am 01.01.2022 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuweisung TEUR	Stand am 31.12.2022 TEUR
Investitionszuschuss Adlerhof	2.792	93	0	0	2.699
	<b>2.792</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.699</b>

## 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	31.12.2022	TEUR	817.602	-5.622
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	89,9	31.12.2022	TEUR	328.213	17.791
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2022	TEUR	66.854	11.449
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2022	TEUR	319.609	6.980

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	169.205,90	140.419,32	28.786,58
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.889.081,22	26.889.081,22	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.959.152,82	1.959.152,82	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	11.436.769,55	11.066.323,92	370.445,63
	<b>40.454.209,49</b>	<b>40.054.977,28</b>	<b>399.232,21</b>

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	264	225	39
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	34.752	34.752	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.774	1.774	0
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	19.743	19.556	187
<b>Summe Forderungen</b>	<b>56.533</b>	<b>56.307</b>	<b>226</b>

### Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 99 (Vorjahr: TEUR 297) sind bereits abgezogen.

### Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Cash-Pool-Forderungen in Höhe von TEUR 2.063 (Vorjahr: TEUR 6.964), Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 23.554 (Vorjahr: TEUR 25.018), diverse Weiterverrechnungen in Höhe von TEUR 1.272 (Vorjahr: TEUR 2.116) sowie im Vorjahr Zinsen für eine stille Beteiligung in Höhe von TEUR 654.

### Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 522 (Vorjahr: TEUR 186) 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 3.031 (Vorjahr: TEUR 2.128) sonstige Forderungen aus Hausverwaltung, mit TEUR 7.004 (Vorjahr: TEUR 16.819) Forderungen gegenüber dem Finanzamt und mit TEUR 879 (Vorjahr: TEUR 610) sonstige Forderungen.

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

### Aktive latente Steuern

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

## 2.1.2. Bilanz - Passivseite

### Eigenkapital

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

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Aktien rückgekauft (Vorjahr: 866.446). Zum 31.12.2022 hält die S IMMO AG 3.084.797 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 11.209) erfasst wurden. Der Unterschiedsbetrag wurde mit den Gewinnrücklagen verrechnet.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

Insgesamt unterliegt ein Betrag von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 2.718) einer Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 2 UGB. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses lag noch kein Beschluss betreffend den Vorschlag zur Dividendenausschüttung vor.

### 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 wurden freie Rücklagen in Höhe von TEUR 11.213 (Vorjahr: TEUR 0) aufgelöst.

## Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2022 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2022 EUR
Rückstellungen für Abfertigungen	181.996,97	164.780,56	17.216,41	0,00	0,00
Steuerrückstellungen	11.032.735,36	10.000.000,00	0,00	2.966.594,00	3.999.329,36
davon Rückstellungen für latente Steuern	0,00	0,00	0,00	1.141.594,00	1.141.594,00
sonstige Rückstellungen	21.357.056,03	20.514.179,55	409.584,63	3.863.218,37	4.296.510,22
	<b>32.571.788,36</b>	<b>30.678.960,11</b>	<b>426.801,04</b>	<b>6.829.812,37</b>	<b>8.295.839,58</b>

Im Jahr 2022 wurden alle zum Stichtag 31.05.2022 bestehenden Altabfertigungsanwartschaften auf eine Vorsorgekasse übertragen und der verbleibende Rest der Abfertigungsrückstellungen aufgelöst.

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

	Stand am 31.12.2022 TEUR	Stand am 31.12.2022 TEUR
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	692	1.272
Gebäudeinvestitionen	314	888
Instandhaltung	181	302
Personal	3.110	2.795
Drohverluste aus Derivaten	0	16.100
	<b>4.297</b>	<b>21.357</b>

## Latente Steuern

Im aktuellen Jahr stellt der bilanzierte Rückstellungsbetrag für latente Steuern einen Überhang passiver über aktive latente Steuern dar. Im Vorjahr stellte der bilanzierte Betrag an aktiven latenten Steuern einen Überhang aktiver über passive latente Steuern dar und wurde deswegen auf der Aktivseite ausgewiesen. 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 23%)
<b>Aktive latente Steuern</b>				
Kosten der Geldbeschaffung	0	2.152.369	2.152.369	495.045
Übertragungsbetrag Abfertigung	0	59.983	59.983	13.796
<b>Summe Stand 31.12.2022</b>				<b>508.841</b>

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 23%)
<b>Passive latente Steuern</b>				
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
<b>Summe Stand 31.12.2022</b>				<b>1.650.435</b>

Per 31.12.2022 ergibt sich auf saldierter Basis eine passive Latenz in Höhe von TEUR 1.142 (Vorjahr: aktive Latenz TEUR 2.718). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 3.860 stellt einen latenten Steueraufwand dar. Latente Steuern auf temporäre Differenzen, die sich zwischen dem steuerrechtlichen Wertansatz von Anteilen an verbundenen Unter-

nehmen und Beteiligungen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz ergeben, werden nur insofern gebildet, als dass die Gesellschaft nicht in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern, und es nicht wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit auflösen werden.

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
<b>Aktive latente Steuern</b>				
Kosten der Geldbeschaffung	0	2.396.135	2.396.135	599.034
Abfertigungsrückstellung	181.997	89.802	92.195	23.049
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	16.100.401	0	16.100.401	4.025.100
<b>Summe Stand 31.12.2021</b>				<b>4.647.183</b>

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
<b>Passive latente Steuern</b>				
Verschmelzungswerte	6.566.127	0	-6.566.127	-1.641.532
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	18.307.626	17.156.687	-1.150.939	-287.735
<b>Summe Stand 31.12.2020</b>				<b>-1.929.267</b>

## Verbindlichkeiten

### Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2022 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
AT0000A1DWK5	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
AT0000A2AEA8	100.000,00	2,00%	2019	15.10.2029
<b>Gesamt</b>	<b>545.597,00</b>			

Sämtliche Anleihenverbindlichkeiten sind endfällig.

Im Jahresverlauf kam es zu Bestandsveränderungen bei den Unternehmensanleihen der S IMMO AG. Auf Grund der veränderten Aktionärsstruktur wurde bei vier S IMMO Anleihen das vorzeitige Kündigungsrecht der Change-of-Control-Klauseln (CoC) gemäß der Anleihebedingungen ausgelöst. In Folge haben Inhaber der betroffenen S IMMO Anleihen ein Nominale von insgesamt EUR 153,4 Mio. vorzeitig gekündigt. Die Rückzahlung der gekündigten Teilschuldverschreibungen erfolgte aus den liquiden Mitteln der S IMMO.

### 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	0,00	325.147.500,00	220.449.500,00	545.597.000,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.712.942,27	55.290.408,44	72.618.022,07	132.621.372,78
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	647.961,38	0,00	0,00	647.961,38
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	294.742.226,35	10.899.097,32	64.411,28	305.705.734,95
sonstige Verbindlichkeiten	10.627.705,32	0,00	1.793.989,07	12.421.694,39
	<b>310.730.835,32</b>	<b>391.337.005,76</b>	<b>294.925.922,42</b>	<b>996.993.763,50</b>

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen zum 31.12.2021 folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Restlaufzeit über fünf Jahren TEUR	Bilanzwert TEUR
Anleihen	0	283.993	365.000	648.993
Verbindlichkeiten gegenüber				
Kreditinstituten	61.930	18.043	70.371	150.344
Verbindlichkeiten aus				
Lieferungen und Leistungen	761	0	0	761
Verbindlichkeiten gegenüber				
verbundenen Unternehmen	341.590	32.415	66	374.071
sonstige Verbindlichkeiten	10.583	0	1.602	12.185
	<b>414.864</b>	<b>334.451</b>	<b>437.039</b>	<b>1.186.354</b>

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 132.621 (Vorjahr: TEUR 106.544) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten im Vorjahr mit TEUR 550 Verbindlichkeiten aus Sale-und-Lease-Back-Verträgen, die zum Barwert der zukünftigen Leasingraten bewertet sind.

#### Derivate Finanzinstrumente

Derivate 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
Zinsswaps	489.000	32.742
Zinscaps	130.000	1.293
	<b>619.000</b>	<b>34.035</b>

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

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Zinsswaps	289.000	-16.100
Zinscaps	165.000	186
	<b>454.000</b>	<b>-15.914</b>

Im Vorjahr wurde für Swaps mit zum Bilanzstichtag negativen Marktwerten (im Hinblick auf die AFRAC- Stellungnahme zu Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“) eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von TEUR 16.100 gebildet.

#### Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 224.769 (Vorjahr: TEUR 236.810) und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 77.444 (Vorjahr: TEUR 133.776), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 0) sowie Steuerverbindlichkeiten gegenüber österreichischen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 3.484 (Vorjahr: TEUR 3.484).

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.794 (Vorjahr: TEUR 1.602) Kauttionen, mit TEUR 765 (Vorjahr: TEUR 326) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 116 (Vorjahr: TEUR 102) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 7.603 (Vorjahr: TEUR 9.691) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit 2.144 (Vorjahr: TEUR 463) übrige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 10.034 (Vorjahr TEUR 10.118) 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 324.694,11 (Vorjahr: TEUR 369) und den passiven Rechnungsabgrenzungen zu den Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 195.226,90 (Vorjahr: TEUR 151).

### Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2022 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in Garantien in Höhe von TEUR 326.324 (Vorjahr: TEUR 257.547), Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 186.658 (Vorjahr: TEUR 208.975) für Konzerngesellschaften sowie sonstige Haftungen in Höhe von TEUR 235 (Vorjahr: TEUR 421).

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:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Erlöse aus Vermietung	17.084	16.292
Betriebskostenweiterverrechnung	4.407	3.677
Konzerninterne Verrechnungen	4.385	3.338
Diverse	192	46
	<b>26.068</b>	<b>23.353</b>

Die konzerninternen Verrechnungen betreffen Verrechnungen von Dienstleistungen im Zusammenhang mit Asset Management, Projektentwicklung, Cash Management, Finanzierung sowie Verwaltungsentgelte bzw. eine Personalüberlassung.

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von TEUR 23.565 (Vorjahr: TEUR 21.632) das Inland und in Höhe von TEUR 2.503 (Vorjahr: TEUR 1.721) die Europäische Union.

### Sonstige betriebliche Erträge

	2022 TEUR	2021 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	427	22
Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	5.159	0
Diverse	406	185
	<b>5.992</b>	<b>207</b>

### Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2022 TEUR	2021 TEUR
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	4.604	4.133
Instandhaltungsaufwendungen	1.215	1.303
	<b>5.819</b>	<b>5.436</b>

## Personalaufwand

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 29) und Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 101) enthalten.

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

	2022 TEUR	2021 TEUR
Fix	1.077	1.250
Variabel	4.671	2.221
davon Auszahlung im laufenden Geschäftsjahr	3.028	1.247
davon Abgrenzung Abgangsschädigung	1.000	0
davon Abgrenzung Prämie 2022/2021	643	974
	<b>5.748</b>	<b>3.471</b>

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 114 (Vorjahr: TEUR 122) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 36) enthalten.

## Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.758 (Vorjahr: TEUR 4.649) auch Vollabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter in Höhe von TEUR 9 (Vorjahr: TEUR 15). 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:

	2022 TEUR	2021 TEUR
Verwaltungskosten	3.644	1.752
Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten	1.401	1.656
Rechts- und Beratungsaufwand	3.111	5.295
Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder	246	213
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	0	82
Diverse	927	455
	<b>9.329</b>	<b>9.453</b>

## Erträge aus Beteiligungen

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 25.000 (Vorjahr: TEUR 50.000) und aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 711 (Vorjahr: TEUR 510) ausgewiesen.

## Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 0) Zinserträge aus Bankguthaben, mit TEUR 16.744 (Vorjahr: TEUR 5.190) unbare Erträge aus Derivaten, mit TEUR 73 (Vorjahr: TEUR 33) Zinsen aus dem Cash Pool und mit TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 0) Anspruchszinsen für das Körperschaftsteuerguthaben 2020.

## Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand resultiert mit TEUR 1.751 (Vorjahr: TEUR 1.145) aus Bankzinsen, mit TEUR 4.061 (Vorjahr: TEUR 2.571) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen bzw. dem Cash Pool, mit TEUR 13.408 (Vorjahr: TEUR 14.190) aus begebenen Anleihen, mit TEUR 3.678 (Vorjahr: TEUR 0) aus Derivaten mit TEUR 2.780 (Vorjahr: TEUR 2.388) aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen und im Vorjahr mit TEUR 14 aus Nebenkosten für Aktienrückkäufe.

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet TEUR 16.855 (Vorjahr: TEUR 11.062) aus Körperschaftsteueraufwand für das Jahr 2022, Körperschaftsteuernachzahlungen aus Vorperioden in Höhe von TEUR 3 (Vorjahr: TEUR 13), sowie Aufwand aus latenten Steuern in Höhe von TEUR 3.859 (Vorjahr: TEUR 2.332). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 23.048 (Vorjahr: TEUR 25.018) zum Ausweis.

## 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 31.12.2022 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

### 3. Ergänzende Angaben

#### Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 3 Vorstandsmitglieder, 49 Angestellte und keine Arbeiter (im Vorjahr 3 Vorstandsmitglieder, 45 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 Gesellschaft ist Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG.

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

#### Nahestehende Unternehmen und Personen

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

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

Vorstand:

- DI Herwig TEUFELSDORFER, MRICS
- MMag. Holger SCHMIDTMAYR, MRICS (seit 12.10.2022)

Aufsichtsrat:

- Dr. Karin REST, EMBA (Vorsitzende)
- Martin NEMECEK (1. stellvertretender Vorsitzender seit 06.09.2022)
- Dkfm. Ulrich Steffen RITTER (Mitglied seit 01.06.2022, 2. stellvertretender Vorsitzender seit 06.09.2022)
- John Verpeleti (seit 06.09.2022)
- Andreas FEUERSTEIN (Arbeitnehmersvertreter, ganzjährig mit Ausnahme des Zeitraums von 06.09.2022 bis 11.10.2022)
- Mag. Elisabeth WAGERER (Arbeitnehmersvertreterin)
- Christian HAGER (1. stellvertretender Vorsitzender bis 01.06.2022)
- DI Manfred RAPF (Mitglied bis 06.09.2022, 2. stellvertretender Vorsitzender bis 10.06.2022, 1. stellvertretender Vorsitzender von 10.06.2022 bis 06.09.2022)
- Dipl.-VW Dipl.-Jur Florian BECKERMANN (Mitglied bis 06.09.2022, 2. stellvertretender Vorsitzender von 10.06.2022 bis 06.09.2022)
- Dr. Ewald ASCHAUER (bis 06.09.2022)
- Mag. Hanna BOMBA (bis 06.09.2022)
- Mag. Christian BÖHM (bis 06.09.2022)
- John NACOS (bis 06.09.2022)
- MMag. Holger SCHMIDTMAYR (bis 11.10.2022)

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2022 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

Dr. Karin REST, MBA	EUR 53.000,00
Christian HAGER	EUR 15.596,69
DI Manfred RAPF	EUR 27.461,96
Mag. Hanna BOMBA	EUR 18.641,30
Dr. Ewald ASCHAUER	EUR 19.641,30
Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist	
Florian BECKERMANN, LL.M.	EUR 22.042,07
Mag. Christian BÖHM	EUR 20.641,30
John NACOS	EUR 17.641,30
Martin NEMECEK	EUR 15.538,04
Dkfm. Ulrich Steffen RITTER	EUR 24.836,81
John VERPELETI	EUR 11.358,70

## Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse

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

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Seit dem 31.12.2022 haben sich die Veränderungen in der Zinslandschaft und die Inflationserwartungen weiter verändert. Die Auswirkungen dieser laufenden Veränderungen auf die Geschäftsentwicklung der S IMMO und insbesondere auf die künftige Bewertung von Immobilien sind derzeit nicht abschließend abschätzbar.

Die Auswirkungen der zuletzt beobachtbaren Probleme im Bankensektor auf die Märkte der S IMMO sind zum jetzigen Zeitpunkt schwer prognostizierbar, die Gesellschaft sieht sich aber dank einer breit gestreuten Finanzierungsstruktur gut aufgestellt.

Im Februar 2023 wurde eine Absichtserklärung für den möglichen Ankauf von Bürogebäuden am Wienerberg von der IMMO-FINANZ unterzeichnet.

Wien, am 20. März 2023



DI Herwig Teufelsdorfer



MMag. Holger Schmidmayr

# Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2022

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
	Stand 01.01.22	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	Stand 31.12.22	Stand 01.01.22	Abschrei- bungen	Abgänge	Stand 31.12.22	Stand 01.01.22	Stand 31.12.22	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>A. ANLAGE- VERMÖGEN</b>												
<b>I. Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>												
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	395.163,44	52.153,86	33,86	0,00	447.283,44	310.123,29	55.938,26	33,86	366.027,69	85.040,15		81.255,75
2. geleistete Anzahlungen	0,00	402.114,20	0,00	0,00	402.114,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		402.114,20
	<b>395.163,44</b>	<b>454.268,06</b>	<b>33,86</b>	<b>0,00</b>	<b>849.397,64</b>	<b>310.123,29</b>	<b>55.938,26</b>	<b>33,86</b>	<b>366.027,69</b>	<b>85.040,15</b>		<b>483.369,95</b>
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke und Bauten	213.924.197,84	47.241,64	4.801.536,59	2.243.861,49	211.413.764,38	87.019.868,33	4.603.389,81	2.457.960,69	89.165.297,45	126.904.329,51		122.248.466,93
davon Grundwert	45.527.348,77	0,00	766.639,67	0,00	44.760.709,10	0,00	0,00	0,00	0,00	45.527.348,77		44.760.709,10
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.013.139,79	71.762,05	81.523,19	0,00	1.003.378,65	649.740,18	107.852,21	52.950,93	704.641,46	363.399,61		298.737,19
3. Anlagen in Bau	2.125.973,94	1.005.008,67	109.076,98	-2.243.861,49	778.044,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2.125.973,94		778.044,14
	<b>217.063.311,57</b>	<b>1.124.012,36</b>	<b>4.992.136,76</b>	<b>0,00</b>	<b>213.195.187,17</b>	<b>87.669.608,51</b>	<b>4.711.242,02</b>	<b>2.510.911,62</b>	<b>89.869.938,91</b>	<b>129.393.703,06</b>		<b>123.325.248,26</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.253.313.174,92	0,00	0,00	0,00	1.253.313.174,92	0,00	0,00	0,00	0,00	1.253.313.174,92		1.253.313.174,92
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
	<b>1.256.367.192,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.256.367.192,52</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.256.367.192,52</b>		<b>1.256.367.192,52</b>
<b>SUMME ANLAGENSPIEGEL</b>	<b>1.473.825.667,53</b>	<b>1.578.280,42</b>	<b>4.992.170,62</b>	<b>0,00</b>	<b>1.470.411.777,33</b>	<b>87.979.731,80</b>	<b>4.767.180,28</b>	<b>2.510.945,48</b>	<b>90.235.966,60</b>	<b>1.385.845.935,73</b>		<b>1.380.175.810,73</b>

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der S IMMO AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerkes 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 bedeutsamsten 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.

## Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

Siehe Anhang Kapitel 1.2. und 2.1.1.

### Das Risiko für den Abschluss

Die S IMMO AG, Wien, weist zum 31.12.2022 Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 1.253.313 (Vorjahr: TEUR 1.253.313) im Jahresabschluss aus. Für sämtliche Anteile an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren Basis insbesondere die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatz und zukünftige Mieteinnahmen.

Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile an verbundene Unternehmen haben. Aus diesem Grund ist die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen wesentlich für unsere Prüfung.

### Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen wie folgt beurteilt:

- Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt. Zusätzlich evaluierten wir die internen Kontrollen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den für die Bewertung des Immobilienportfolios verwendeten Daten.
- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt.
- Auf Basis einer Stichprobe haben wir die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie laufende Miete und Leerstandsdaten, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen.

- Unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle stichprobenhaft auf ihre Konformität mit allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, wie etwa die zukünftigen Mieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungs-sätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.
- Wir haben die beizulegenden Zeitwerte anhand der Bruttorenditen der einzelnen Objekte mit am Markt beobachtbarer Daten plausibilisiert.
- Die uns vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir rechnerisch nachvollzogen und beurteilt, inwiefern der jeweilige Beteiligungsansatz der betroffenen Anteile im ermittelten beizulegenden Wert Deckung findet.

### Sonstige Informationen

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

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

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 zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen 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 AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher 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 Zusam-

menwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen 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 uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen

werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.
- 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 haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

## **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Juni 2022 als Abschlussprüfer gewählt und am 11. Oktober 2022 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr beauftragt.

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

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

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

## **Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien, 27. März 2023

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar  
Wirtschaftsprüfer