

Einzelabschluss

138 **Lagebericht 2021 (Einzelabschluss)**

153 **Jahresabschluss**

153 Bilanz

155 Gewinn- und Verlustrechnung

156 Anhang zum Einzelabschluss

167 Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2021

168 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

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

Das Geschäftsjahr 2021 war nach wie vor von der Covid-19-Pandemie geprägt. Aufgrund großer operativer Anstrengungen, eines sorgsamsten Managements der Bestandsimmobilien und der Qualität des Portfolios konnten die Auswirkungen der Pandemie jedoch in engen Grenzen gehalten werden.

Trotzdem bleibt anzumerken, dass die pandemiebedingten Verwerfungen sowohl in Bezug auf die gesamtwirtschaftliche Situation als auch in den Märkten der S IMMO AG bzw. der S IMMO Gruppe auch über den 31.12.2021 fortbestehen. Dazu kam im ersten Quartal 2022 der Ausbruch des Ukraine-Konflikts, von dem die S IMMO Gruppe bzw. die S IMMO AG zwar nicht direkt betroffen sind, dessen künftige Auswirkungen aber derzeit noch nicht abschätzbar sind. S IMMO begegnet den diesbezüglichen Risiken durch ein engmaschiges, auf Früherkennung von Problemfeldern ausgerichtetes Management des Bestandsportfolios und durch ein sorgsames Liquiditätsmanagement. Das grup-

penweit nach Regionen und Nutzungsarten breit diversifizierte Portfolio sowie die ebenfalls breit gestreute Mieterstruktur tragen in Zeiten der Krise erheblich zur Risikominderung bei.

So lagen die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr mit TEUR 23.353 auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr (2020: TEUR 23.527) bzw. dem Geschäftsjahr 2019, das von der Pandemie noch nicht betroffen war (2019: 26.486). In den Umsatzerlösen des Jahres 2019 waren im Ausmaß von TEUR 3.421 periodenfremde Erträge enthalten; bei Bereinigung um diesen Sonderposten bewegten sich die Umsatzerlöse der letzten 3 Jahre auf einem stabilen Niveau.

Die Aufwendungen für bezogene Leistungen bewegten sich auf dem Niveau des Vorjahres (2021: TEUR 5.436; 2020: TEUR 5.307); die Personalaufwendungen sind u.a. aufgrund der Vergrößerung des Vorstandsteams und aufgrund von Einmaleffekten i.Z.m. der Umbildung des Vorstands angestiegen (2021: TEUR 9.503; 2020: TEUR 7.243).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betragen TEUR 9.453 (2020: TEUR 5.329). Der Anstieg ist v.a. auf Sondereffekte i.Z.m. einem Übernahmeangebot der Immofinanz AG auf die S IMMO AG zurückzuführen. Insgesamt ergab sich damit ein Betriebsergebnis von TEUR -5.495 (2020: TEUR 1.470).

Im Gegenzug konnte das schon im Vorjahr positive Finanzergebnis aufgrund deutlich höherer Beteiligungserträge (2021: TEUR 50.510; 2020: TEUR 25.298), aufgrund einer Verbesserung der Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ (2021: TEUR -20.308; 2020: TEUR -26.207) sowie wegen einer Erhöhung der Position „sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“ (2021: TEUR 5.224; 2020: TEUR 108) deutlich auf TEUR 35.426 (2020: TEUR 1.945) verbessert werden.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr ein Jahresüberschuss von TEUR 41.541 (2020: TEUR 9.337).

Anstieg von Bilanzsumme und Liquiditätsreserve

Sowohl die Bilanzsumme (31.12.2021: TEUR 1.799.768; 31.12.2020: TEUR 1.411.790) als auch die Position „Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten“ (31.12.2021: TEUR 354.084; 31.12.2020: TEUR 46.102) der Gesellschaft haben sich trotz einer Dividendenausschüttung je Aktie von 0,5 Euro

und trotz des Rückkaufs von 866.446 Stück Aktien gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht.

Zurückzuführen ist der Liquiditätsanstieg u.a. auf die Begebung eines Green Bonds mit einem Nominale von TEUR 150.000, einer Laufzeit von 7 Jahren und einem fixen Kupon i.H.v. 1,75 %.

Das Eigenkapital blieb trotz Dividendenausschüttung und Aktienrückkauf auf dem Niveau des Vorjahres (31.12.2021: TEUR 580.322; 31.12.2020: TEUR 590.488). Aufgrund der Ausweitung der Bilanzsumme sank die Eigenkapitalquote zum Stichtag 31.12.2021 jedoch auf rund 32 % (31.12.2020: 42 %).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 866.446 Stück (2020: 1.502.927) eigene Aktien zu einem Gesamtbetrag von TEUR 16.392 (TEUR: 23.204) rückgekauft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von TEUR 112.997 zum Stichtag 31.12.2020 auf TEUR 150.344 per 31.12.2021 erhöht. Die Anleiheverbindlichkeiten sind aufgrund der Begebung eines Green Bonds im ersten Quartal auf TEUR 648.994 (31.12.2020: TEUR 527.543) gestiegen.

Sonstiges

Im ersten Quartal 2021 gab die IMMOFINANZ AG ein freiwilliges öffentliches Übernahmeangebot an die Aktionär:innen der S IMMO AG bekannt. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der S IMMO AG lehnten den Angebotspreis von EUR 22,25 je Aktie (cum-dividend-Basis) als deutlich zu niedrig ab. Der Vollzug des Übernahmeangebots war an die Bedingung geknüpft, dass die Hauptversammlung die Aufhebung des seit 2006 in der Satzung des Unternehmens verankerten Höchststimmrechts von 15 % beschließt. Da die für die Abschaffung des Höchststimmrechts erforderliche (Kapital-)Mehrheit nicht erreicht wurde, war eine wesentliche Bedingung des Übernahmeangebots nicht erfüllt. Am 28.6.2021 gab die IMMOFINANZ AG bekannt, dass das Übernahmeangebot entfällt.

Am 14.04.2022 wurde die S IMMO von der CPI Property Group darüber informiert, dass sie die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Abschaffung des in der Satzung des der S IMMO AG verankerten Höchststimmrechts verlangt. Nach rechtswirksamer Aufhebung des Höchststimmrechts würde die CPI Property Group eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des § 22 Übernahmegesetz an der S IMMO erlangen. In diesem Fall beabsichtigt die CPI Property Group ein Pflichtangebot zu stellen. Der Preis des beabsichtigten Pflichtangebots betrage gemäß Ad-hoc-Meldung der CPI Property Group vom 14.04.2022 gemäß § 26 Abs 1 ÜbG zum Zeitpunkt dieser Absichtsbekanntgabe mindestens EUR 22,00 je S IMMO Aktie cum Dividende.

Voraussichtliche Entwicklung

Im ersten Quartal 2022 konnte inmitten der anhaltenden Covid-19-Krise ein Green Bond mit einem Nominale von TEUR 50.000, einem Kupon von 1,25 % und einer Laufzeit von 5 Jahren begeben werden. S IMMO hat damit den Weg einer Sicherung des derzeit historisch niedrigen Zinsniveaus und der Vermeidung großer Einzelfälligkeiten fortgesetzt.

Schwer prognostizierbar bleiben nach wie vor die Auswirkungen der Covid-19 Krise sowie der Ukraine-Krise, 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.

Im Geschäftsjahr 2021 hat eine Konzerngesellschaft der S IMMO Gruppe sämtliche an der CA Immobilien AG gehaltenen Anteile gewinnbringend veräußert.

Im ersten Quartal 2022 haben die CPI Property Group SA und die S IMMO Gruppe eine Vereinbarung geschlossen, nach der sich die CPI Property Group verpflichtet hat, den im Rahmen eines antizipativen Pflichtangebots kommunizierten Angebotspreis für Aktien der IMMOFINANZ AG auf EUR 23 Euro je Aktie (cum-Dividende) zu erhöhen. Im Gegenzug hat sich die S IMMO Gruppe verpflichtet, alle von ihr gehaltenen sowie alle in das im Dezember 2021 veröffentlichte Teilangebot der S IMMO Gruppe eingelieferten Anteile an der IMMOFINANZ AG an die CPI Property Group zu übertragen. Mit Vollzug dieser Vereinbarung im ersten Quartal 2022 hat die S IMMO Gruppe alle von ihr gehaltenen Anteile an der IMMOFINANZ AG an die CPI Property Group übertragen. Alle zum Stichtag 31.12.2021 vom Konzern bzw. der CEE Immobilien GmbH, einer Konzerngesellschaft der S IMMO Gruppe, gehaltenen Anteile wurden damit zu einem Gesamterlös vor Steuern von rund EUR 403,5 Mio. an die CPI Property Group veräußert.

Risikomanagement

S IMMO AG ist als oberste Konzerngesellschaft der S IMMO Gruppe einer Vielzahl an Risiken ausgesetzt, die mittelbar auch Risiken in sämtlichen Tochtergesellschaften umfassen. Die Risiken und Chancen entsprechen daher dem Grunde nach denen des Gesamtkonzerns.

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe 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 vollständig ausgeschlossen werden. Die S IMMO beschäftigt sich entlang des Lebenszyklus von langfristigen Immobilien-Investitionen mit Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE. Im Portfolio befinden sich gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft, Hotel) und Wohnimmobilien.

Darüber hinaus hielt die S IMMO im Jahr 2021 Beteiligungen an den österreichischen börsennotierten ATX-Immobilienunternehmen CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG. Die Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG wurden im Juli 2021 in das Übernahmeangebot der Starwood Capital Group zu einem Preis von EUR 37,00 je Aktie eingeliefert und verkauft. Ende Jänner 2022 wurde darüber hinaus mit der CPI Property Group vereinbart, dass die S IMMO alle ihre IMMOFINANZ Aktien sowie all jene Aktien, die sie möglicherweise durch ihr Teilangebot für IMMOFINANZ-Aktien erwirbt, an die CPI Property Group zu einem Preis von EUR 23,00 je Aktie überträgt, sobald das CPI-Angebot kartellrechtlich freigegeben ist. Der Verkauf der Aktien wurde Anfang März 2022 vollzogen.

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. Auf Konzernebene existiert eine Stabstelle für das zentrale Risikomanagement. Dieser Risikokoordinator berichtet als Risikoeigner regelmäßig an den Gesamtvorstand.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Richtlinien und Regelungen laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes an den Vorstand. 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 2021 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2022 regelmäßig analysiert und bewertet.

Die COVID-19-Pandemie hatte naturgemäß Einfluss auf das Geschäftsjahr 2021. Zwar brachte der zunehmende Impffortschritt eine leichte Erholung, dennoch mussten teilweise einschneidende Maßnahmen wie Lockdowns von den lokalen Regierungen in den von der S IMMO bearbeiteten Märkten ergriffen werden. Einschränkungen und Schließungen wurden vor allem in der Hotellerie, im Gastgewerbe und im Einzelhandel angeordnet. Ein deutlich verändertes Konsum- und Reiseverhalten war die Folge, was sich negativ auf Besucher- bzw. Nächtigungszahlen und damit auf den Umsatz auswirkte.

Das Geschäftsjahr 2022 startete mit einer weiteren Infektionswelle bedingt durch die neue Omikron-Mutation. Diese Virusvariante soll mildere Krankheitsverläufe verursachen, was gemeinsam mit der Impfung möglicherweise zu einem absehbaren Ende der Pandemie bzw. einen Übergang zu einer Endemie führen könnte. Dennoch lässt sich die weitere Entwicklung und die Dauer der Gesundheitskrise nur schwer vorhersagen, was Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung der Volkswirtschaften sowie der Immobilien- und Kapitalmärkte mit sich bringt. Auch die Auswirkungen des im Februar erfolgten Einmarsches Russlands in die Ukraine bzw. die Dauer des Kriegs sind derzeit nicht absehbar. Beide Unsicherheiten liegen außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens und machen eine zuverlässige mittel- bis langfristige Planung damit nahezu unmöglich.

Ob es langfristige oder anhaltende Beeinträchtigungen gibt, hängt neben der Dauer der gegenwärtigen Krise auch von den durch die Pandemie verstärkten Trends zu Homeoffice und E-Commerce ab. Die S IMMO besitzt ein im Rahmen einer konservativen und konsequenten Investitionspolitik aufgebautes Immobilienportfolio in sehr guten Lagen. Das Management geht grundsätzlich davon aus, mit seiner diversifizierten Strategie die Auswirkungen der Pandemie letztlich gut bewältigen und potenzielle Chancen ergreifen zu können. Insofern erwartet das Unternehmen aktuell keine nachhaltig 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 Verantwortungsbe-
reichen (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 automationsge-
stützten Erstellung des Konzernabschlusses
- Berichte an interne Adressaten (Vorstand und Aufsichtsrat)
umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und
Liquiditätsberichte sowie im Bedarfsfall einzelne anlass-
bezogene 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 Vorstand durchgeführt. Dabei werden unter anderem die Daten aller Konzerngesellschaften im Headquarter zusammen mit den Fachabteilungen (z. B. Asset Management und Steuern) unter Einbeziehung der Buchhaltungen der Einzelgesellschaften überprüft. Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung bedient sich das Konzernrechnungswesen einer validierten Konsolidierungssoftware. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird mittels kritischer Eigeneinschätzung durch die Gruppe, aber auch auf freiwilliger Basis jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung wird dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO AG koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzern-Muttergesellschaft bzw. ihrer in- und ausländischen Tochtergesellschaften hinsichtlich deren Funktionsfähigkeit, bestehender Risiken und Kontrollschwächen sowie möglicher Effizienzverbesserungspotenziale. Die Grundlage für die in mehrjährigen Zyklen stattfindenden Revisionsprüfungen bildet der vom Vorstand 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
Umfeld- und Branchenrisiko Investitionsrisiko Kapitalmarktrisiko	Immobilienportfoliorisiko Vermietungs- und Mietausfallrisiko Immobilienentwicklungsrisiko Bautechnisches Risiko Immobilienbewertungsrisiko	Liquiditätsrisiko Zinsänderungsrisiko Finanzierungsrisiko Fremdwährungsrisiko Steuerliche Risiken	Umwelt- und Klimarisiken Soziale Risiken Governance-Risiken

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

Die Entwicklung einer Branche ist stark von äußeren Faktoren wie Konjunktur, technologischen oder politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken nur schwer prognostizierbar. Eine Verschlechterung der wirtschaftli-

chen 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 Kündigungen von Mietverträgen durch Mieter:innen kommen. Diesen Risiken begegnet die S IMMO mit Immobilien in unterschiedlichen Regionen und mit verschiedenen Nutzungsarten. Sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei.

Auf Grund der anhaltenden COVID-19-Krise sowie des Ukraine-kriegs sind volkswirtschaftliche Prognosen sowie Einschätzungen der zukünftigen Entwicklungen der Immobilienmärkte schwierig. Die Pandemie ist nach wie vor herausfordernd für die

Nutzungsarten Hotel und Einzelhandel. Eine Erholung ist aber zunehmend absehbar.

Investitionsrisiko

Die S IMMO ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei Immobilienzukäufen 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 Immobilienzukäufe 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.

Die anhaltenden Unsicherheiten bezüglich Dauer und Intensität der COVID-19-Krise haben einen Einfluss auf das Investitionsrisiko. Bei Entwicklungsprojekten ist mit Zeitverzögerungen im Genehmigungs- und Bauablauf zu rechnen, auch wenn diese bis dato überschaubar waren. Bei Investitionen in bestehende Objekte geht das Risiko von potenziellen Mieterausfällen oder der Notwendigkeit der Unterstützung der Mieter:innen beim Closing der Transaktion auf den Käufer über.

Kapitalmarktrisiko

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO bezüglich der Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital von großer Wichtigkeit. Instabile Kapitalmärkte, sowie Unsicherheiten auf Grund des Kriegs in der Ukraine 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.

Immobilienportfoliorisiko

Mit einem ausgewogenen Portfoliomix begegnet die S IMMO dem Immobilienportfoliorisiko. Im Portfolio befinden sich Büros, Geschäfte, Wohnimmobilien und Hotels. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Deutschland, Österreich und CEE. Dabei konzentriert sich die Gruppe auf Haupt- und Großstädte innerhalb der Europäischen Union. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Die Attraktivität des Standorts oder die mögliche Nutzung der Objekte können daher die finan-

zielle Lage der S IMMO erheblich beeinflussen. Generell können durch die Streuung innerhalb des Portfolios Risiken in einem Markt durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgefedert werden.

Alle Märkte der S IMMO waren und sind von der COVID-19-Krise betroffen. Unterschiedliche Ausprägungen gibt es allerdings je nach Nutzungsart. Die lokalen Regierungen haben – auch in Abhängigkeit ihrer finanziellen Möglichkeiten – verschiedene Maßnahmenpakete zur Stützung der jeweiligen Wirtschaft geschnürt. Die negativen Auswirkungen der COVID-19-Krise konnten dank des diversifizierten Immobilienportfolios reduziert werden. Die Nutzungsart Hotel wurde am stärksten getroffen, teilweise war auch der Einzelhandel von den angeordneten Schließungen beeinträchtigt. Das Bürosegment blieb von der Krise bislang unberührt und die Assetklasse Wohnen profitiert teilweise sogar von der aktuellen Situation.

Vermietungs- und Mietausfallrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den verschiedenen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Grundsätzlich besteht immer ein gewisses Vermietungsrisiko auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte – auch bei Vertragsverlängerungen. Die Konkurrenzsituation kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad bzw. auf Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümer:innen um namhafte, attraktive Mieter:innen besteht immer. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten, in denen die S IMMO tätig ist, können die Mieten unter Druck kommen. Dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert. Außerdem unterliegt die S IMMO dem Mietausfallrisiko. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern oder geeignete kreditwürdige Mieter:innen zu finden, die bereit sind, längerfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betreffenden Immobilien. Darüber hinaus kann es zu langen Leerständen kommen. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten kann die S IMMO dazu gezwungen sein, 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.

Auch im Bereich dieser Risiken hat die COVID-19-Krise Auswirkungen, wenn auch regional unterschiedlich und abhängig von den Maßnahmen der lokalen Regierungen. In Österreich beispielsweise musste der Handel während der Lockdowns schließen, erhielt aber teilweise staatliche Unterstützung als Kompensation. Bis jetzt haben sich die unterschiedlichen Schlie-

ßungs- und Einschränkungsmaßnahmen hauptsächlich auf den Hotelbetrieb und auf Erdgeschossflächen in den Gebäuden (wie zum Beispiel Restaurants, Kantinen und Fitnesscenter) ausgewirkt, die auf Grund der umfassenden Homeoffice-Regelungen zum Teil drastische Umsatzeinbußen hinnehmen mussten. Das Bürosegment zeigt sich bis dato sehr stabil.

Trotz der aktuell herausfordernden Situation – gerade die Vermietungsleistung ist stark von Besichtigungsmöglichkeiten abhängig – ist es der S IMMO gelungen, Mietverträge unter Nutzung diverser digitaler und virtueller Kanäle abzuschließen.

Immobilienentwicklungsrisiko

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.

Die COVID-19-Pandemie hat auch Einfluss auf Entwicklungsrisiken. Bei Entwicklungsprojekten ist mit Zeitverzögerungen im Genehmigungs- und Bauablauf zu rechnen. Das ist die Folge beispielsweise von infizierten Mitarbeiter:innen in Ämtern oder von diversen Schutzmaßnahmen, die den Baufortschritt verlangsamen können. Bis dato waren die Projekte der S IMMO nur in sehr begrenztem Ausmaß von solchen Verzögerungen betroffen.

Bautechnisches Risiko

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, gröbere negative Auswirkungen zu vermeiden.

Immobilienbewertungsrisiko

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilienpezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammen-

hang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Neben den erwarteten Mieteinnahmen, dem Zustand des Objekts und dem Vermietungsgrad können Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, Betriebskosten, Ansprüche Dritter auf Basis von Umweltrisiken oder mit bestimmten Baumaterialien verbundene Risiken berücksichtigen. Wertänderungen von Immobilien können u. a. zu Abschreibungen von Vermögensgegenständen und damit zu einer Verschlechterung der Eigenkapitalposition der Gesellschaft führen.

Die COVID-19-Pandemie hatte bis jetzt nur einen geringen Einfluss auf die Immobilienwerte der Gesellschaft. Die Einschätzung der Wohn- und Büroimmobilien ist gut bzw. solide, daher unterliegen die Renditen kaum Aufwärtsschwankungen. Investitionen in Wohnimmobilien werden als sicher empfunden, weshalb in diesem Bereich die Renditen sogar sinken. Auch im Segment Handel zeigen die Immobilien bislang stabile Renditen, da mittelfristig mit einem Aufholeffekt der Branche zu rechnen ist. Die Werte von Hotelimmobilien haben sich auf Grund der verminderten Reisetätigkeit reduziert. Negative Auswirkungen auf das Portfolio der S IMMO halten sich aber bis jetzt auf Grund der Diversifizierung des Portfolios in Grenzen.

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

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 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. 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 Kreditvergaben sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristiger abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlän-

gerungen 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 der Gruppe haben und deren Bonität beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiko

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht einen variablen Zinssatz basierend auf dem 3-Monats-EURIBOR als Referenz-Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsendienstes erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Der Leitzins der EZB ist bereits seit mehreren Jahren auf negativem Niveau. Seit Ende 2021 konnte jedoch ein Anstieg der langfristigen Zinssätze beobachtet werden. Derzeit ist unklar, ob und wann die Europäische Zentralbank den Leitzins anheben wird. Kurz- bis mittelfristig weisen die Prognosen weiterhin auf einen negativen 3-Monats-Euribor hin. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2021 waren 11 % (31.12.2020: 15 %) der konzernweiten Kreditverbindlichkeiten fix und 89 % (31.12.2020: 85 %) der Kreditverbindlichkeiten – fast ausschließlich an den 3-Monats-EURIBOR gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO Zinsswaps und Zinscaps. Per Jahresende war das gesamte variabel verzinsten Finanzierungsportfolio 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. Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert.

Finanzierungsrisiko

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. Immobilien, die auf Grund ihrer Assetklasse, Lage oder Mieter:innen wenig oder zumindest nicht nachhaltig von der COVID-19-Krise betroffen sind, wie z. B. Wohn-, Büro- oder auch Retailimmobilien, können nach wie vor zu gleichen oder ähnlichen Konditionen wie vor Beginn der Krise finanziert werden. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung durch die Finanzierungspartner:innen. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger:innen unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber:innen (zum Bilanzstichtag per 31.12.2021 waren es 23 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2021 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 5,2 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 31.12.2021 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen konzernweit bei 30,7 % (31.12.2020: 31,3 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Die konzernweite Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen betrug 9,8 % (31.12.2020: 15,5 %) des Immobilienvermögens. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei ent-

sprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

Fremdwährungsrisiko

Kreditfinanzierungen der S IMMO 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.

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 Unternehmensführung. Rechtliche und regulatorische Vorgaben wie beispielsweise das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) und die EU-Taxonomie-Verordnung erfordern dabei eine Auseinandersetzung mit konkreten Nachhaltigkeitsrisiken u. a. 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.

Umwelt- und Klimarisiken

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. Letztere sind in physische und transitorische Risiken zu

unterscheiden. Die in diesem Abschnitt folgenden Angaben zum Klimarisikomanagement erfolgen in Anlehnung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Die strategische Überwachung der Umwelt- und Klimarisiken und die Verfolgung möglicher Chancen obliegen dem ESG-verantwortlichen Vorstandsmitglied sowie dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats. Die operative Bewertung und Steuerung ist gemeinsame Aufgabe der Abteilungen Risk Management, Portfolio Management und Sustainability Management, welche zu diesen Themen in einem direkten und aktiven Austausch stehen.

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. Mehrere stärkere Erdbeben in Kroatien im Jahr 2020, bei denen S IMMO Immobilien nur in kleinerem Ausmaß betroffen waren, bestätigte die Entscheidung für diesen Maßnahmenmix. Reparaturen an den Gebäuden, die auf Grund von Erdbebenschäden notwendig waren, wurden von der Versicherung gedeckt.

Bei Bautätigkeiten geht ein potenzielles Risiko von den verwendeten Materialien 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. Ein beträchtlicher Teil des Immobilienportfolios wurde bereits mit Green-Building-Zertifikaten ausgezeichnet, welche auch eine Reduktion von gefährlichen Stoffen bedingen. Die S IMMO ist bestrebt, den Anteil zertifizierter Immobilien weiter zu erhöhen. 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.

Vor dem Hintergrund einer angenommenen Erderwärmung von zwei Grad Celsius, dem sogenannten „2-Grad-Szenario“, sieht sich das Unternehmen nach Einschätzung von internen Expert:innen mit einer Reihe möglicher Klimarisiken konfrontiert, wobei einige dieser Risiken bereits zum jetzigen Zeitpunkt bedeutsam sind und sich ihr Wirkungsgrad mit Fortschreiten der Erderwärmung weiter erhöhen wird.

Im Bereich der akuten physischen Risiken werden Hitzewellen und starke Niederschläge als wesentlich eigenstuft, da davon auszugehen ist, dass diese zunehmend häufiger und heftiger auftreten werden als in der Vergangenheit. Darüber hinaus bergen Hochwasser und Hagel ein direktes Gefahrenpotenzial für Immobilienschäden und die daraus resultierende zeitweise eingeschränkte Nutzbarkeit der Gebäude. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den chronischen physischen Risiken: generelle Temperaturänderungen, Hitzestress und veränderte Niederschlagsmuster verankern die akuten Risiken auch langfristig. Um den Einfluss dieser Risiken zu minimieren, führt die S IMMO bei Akquisitionen und Investitionen genaue Standortanalysen durch und holt gegebenenfalls Garantieerklärungen ein.

Des Weiteren ergeben sich durch den Umgang von Wirtschaft, Politik und Gesellschaft mit dem Klimawandel transitorische Risiken 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. Gleichzeitig werden dadurch erhebliche Marktrisiken gesenkt, primär der Wertverlust CO₂-intensiver Gebäude, die schwierigere Vermietbarkeit CO₂-intensiver Gebäude sowie erhöhte Kosten durch höhere Energie- und Rohstoffpreise. Zusätzlich spiegeln die zu bedienenden erweiterten Anforderungen an die Berichterstattung die Präferenzen von Aktionär:innen und Geldgeber:innen für Produkte und Geschäftsmodelle mit hoher ESG-Ausrichtung wider.

Klimarisiken wirken nicht nur durch den Klimawandel auf das Unternehmen, sondern umgekehrt besteht 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. Ein kürzlich eingeführtes portfolioweites und objektbezogenes Monitoring soll dazu dienen, auf Basis vollständiger und detaillierter Daten gezielt mögliche Optimierungen zu identifizieren und zu realisieren. Parallel dazu wird bei laufenden und zukünftigen Projekten auf eine energieeffiziente Bauweise sowie auf den Einsatz qualitativ hochwertiger und ökologisch verträglicher Materialien geachtet.

Neben den Risiken bietet der Klimawandel auch Chancen für die S IMMO, beispielsweise durch das 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. 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.

Die Klimarisiken werden abteilungsübergreifend durch Risk Management, Portfolio Management und Sustainability Management identifiziert, bewertet und gesteuert, wobei eine Ausweitung der Bewertung, beispielsweise unter Einbeziehung wissenschaftlicher Szenarien und einer höheren geografischen Granularität, angedacht ist. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung ist das Klimarisikomanagement integraler Bestandteil des konzernweiten Risikomanagements und die Treibhausgasemissionen des Unternehmens werden entsprechend der Einteilung in die drei Scopes des Greenhouse Gas Protocol (direkt, indirekte und sonstige indirekte Emissionen) erfasst. Weitere Kennzahlen und Ziele sind in Ausarbeitung.

Soziale Risiken

Die S IMMO hat sich im höchsten Maße der Einhaltung aller Menschenrechte verschrieben. Neben der Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz und dem Recht auf faire Bezahlung und einem verantwortungsvollen Umgang mit Mitarbeiter:innen betrifft dies im Kontext der Gruppe vor allem den Schutz von Minderjährigen, das Verbot von Kinderarbeit, das Recht auf Chancengleichheit und Gleichbehandlung sowie das Verbot von Diskriminierung.

Alle Aktivitäten der S IMMO erfolgen im Einklang mit der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, den UNO-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, den acht Kernkonventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen. Hierfür wurde eine zentrale und vertrauliche Anlaufstelle für die Meldung von vermuteten Menschenrechtsverstößen eingerichtet und verpflichtende Schulungen zu diesem Thema werden im kommenden Kalenderjahr die etablierten Kontrollmechanismen der Risikominimierung erweitern.

Im Zuge der Unternehmenstätigkeiten kann es in Einzelfällen zu Diskriminierungsvorfällen, sexuellen Belästigungen, kurzfristigen Unterschreitungen des angemessenen Lohnniveaus oder dem Aussetzen erhöhter körperlicher Risiken kommen. Um die-

sen und weiteren Risiken entgegenzuwirken, hat das Unternehmen eine umfassende Menschenrechtspolitik entwickelt, welche unter www.simmoag.at/csr abrufbar ist.

Das Unternehmen beschäftigt sich laufend mit den Herausforderungen und möglichen Risiken, die sich im Zusammenhang mit seinen Mitarbeiter:innen ergeben können. So ist es für die S IMMO selbstverständlich, mögliche negative Auswirkungen auf die Gesundheit auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Ein aktueller Fokus hinsichtlich des Schutzes der Mitarbeiter:innen der S IMMO ist der Umgang mit der COVID-19-Pandemie. Eine interne COVID-19-Arbeitsgruppe passt die Schutzmaßnahmen je nach Begebenheit im Büro an. Ziel der Maßnahmen ist zum einen der Schutz aller Mitarbeiter:innen vor einer Infektion, zum anderen die Erhaltung der Betriebsfähigkeit des Unternehmens. Ansteckungen innerhalb des Unternehmens könnten im schlimmsten Fall die Aufrechterhaltung diverser Geschäftstätigkeiten negativ beeinflussen. Durch Maßnahmen wie beispielsweise eine betriebliche Impfaktion, Reduktion von Anwesenheitszeiten im Büro durch Homeoffice, Schaffung von Einzelbüros, Möglichkeit regelmäßiger PCR-Tests und Maskenregelungen wurde das Ansteckungsrisiko im Jahr 2021 aktiv minimiert.

Der Umstieg auf Homeoffice minimiert zwar das Ansteckungsrisiko, birgt aber im Gegenzug Risiken hinsichtlich der körperlichen und mentalen Gesundheit. Ein nicht ergonomisch angepasster Arbeitsplatz kann körperliche Schmerzen verursachen, auf psychischer Ebene fällt die Trennung zwischen Beruf und Privatleben möglicherweise schwer. Die S IMMO ist bemüht, mit allen Arbeitnehmer:innen gegebenenfalls auch individuelle Lösungen zu finden, etwaige Betreuungspflichten bestmöglich zu berücksichtigen und auch in diesem Kontext auf eine ausgeglichene Work-Life-Balance zu achten.

Ein weiteres Risiko in Bezug auf das Personal besteht in der Fluktuation. Die S IMMO ist schlank aufgestellt und pflegt flache Strukturen. Der Abgang von Führungs- und Fachkräften könnte somit negative Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung haben, da das Know-how guter Mitarbeiter:innen kurzfristig kaum bzw. nur schwer kompensiert werden kann. Die Gesellschaft bemüht sich daher als Arbeitgeberin langfristig attraktiv zu sein und bietet seinen Mitarbeiter:innen auch individuelle Lösungen an, um den Arbeitsalltag zu erleichtern.

Darüber hinaus ergeben sich aus Bautätigkeiten wie Umbauten, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen potenzielle Risiken für die Arbeitssicherheit, die sich jedoch bei der S IMMO AG auf allgemeine Bauherrenaufgaben beschränkt. Mangelnde Qualität und Nichteinhaltung der Sicherheitsvorschriften bei Auftragnehmer:innen können die Sicherheit und Gesundheit der Arbeiter:innen gefährden. Die Bautätigkeiten waren im Jahr 2021 nur in geringem Ausmaß von der Pandemie beeinflusst und konnten weitgehend planmäßig umgesetzt werden. Über

die allgemeinen Bauherrenaufgaben hinaus wird die Einhaltung der Arbeitssicherheit bei den beauftragten Unternehmen gesondert überprüft.

Während der Gebäudenutzung in der Vermietungsphase kann es zu Personenschäden bei Mieter:innen, Besucher:innen und Passant:innen kommen, sollte die S IMMO als Eigentümerin ihren Sorgfalts- und Wartungspflichten nicht ausreichend nachkommen. Zu jedem Zeitpunkt wird deshalb sichergestellt, dass allen Verantwortungen durch entsprechende personelle und physische Vorkehrungen an den Immobilien Rechnung getragen wird. Zusätzlich besteht das Risiko eines Imageschadens als Vermieterin, sollten Mieter:innen die S IMMO auf Grund umstrittener Handlungen breitenwirksam in Verruf bringen.

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 Infrastruktur und Prozesse, um die Anzahl der Verletzungen und in Folge Forderungen zu minimieren und diese gegebenenfalls zeitgerecht zu erfüllen. Eine eigene abteilungsübergreifende Arbeitsgruppe setzt sich mehrmals jährlich mit aktuellen Entwicklungen und Fragestellungen, rund um die Themen Datensicherheit und -schutz auseinander.

Governance-Risiken

Grundwerte wie Transparenz sowie faire und nachhaltige Unternehmensführung sind tief in der Unternehmensstruktur der S IMMO verankert. Die S IMMO bekennt sich seit 2007 zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Der Verhaltenskodex des Unternehmens verpflichtet Organe und Mitarbeiter:innen zu einem Verhalten, das höchsten ethischen Standards entspricht. Mitarbeiter:innen, die Kenntnis von einem nachweislichen oder möglichen Verstoß gegen den Verhaltenskodex erlangen, haben diesen unverzüglich entweder dem Compliance Officer der S IMMO AG zu melden oder eine entsprechende Meldung anonym über das auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugängliche Hinweisgebersystem 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 Be-

stechung, 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 zukünftig jährlich verpflichtende Schulungen abgehalten.

Bei der Auswahl ihrer Geschäftspartner:innen und Lieferant:innen nimmt die S IMMO ihre Verantwortung innerhalb der Lieferketten wahr und legt großen Wert auf die vertraglichen Rahmenbedingungen und Regelungen. Die Einhaltung der hohen gesetzlichen Standards und Bestimmungen innerhalb der Europäischen Union stellt dabei das Mindestmaß dar. 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.

Ein wesentlicher Risikobereich gerade im Licht einer erheblich zunehmenden Digitalisierung von Unternehmensabläufen ist die IT-Sicherheit. Unter IT-Risiken versteht die S IMMO die Gefahr, dass bestimmte Schwachstellen in den Systemen, Komponenten, Kommunikationsnetzen oder der Software auftreten und in weiterer Folge das Unternehmen oder Personen daran hindern, ihre Aufgaben oder Prozesse zeitgerecht und erfolgreich umzusetzen. Die IT-Risiken stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Sicherheit der IT-Systeme. Zu den Risikoquellen gehören beispielsweise Viren, kurz- oder langfristige Cyberattacken (inklusive Verlust von Kundendaten) auf einzelne Systeme oder das gesamte Netzwerk, Diebstahl der Hardware, Brände in Rechenzentren, Stromausfälle oder Serverplatten-crashes. Das IT-Risikomanagement der S IMMO ist darauf ausgelegt, mögliche IT-Risiken frühzeitig zu erkennen, notwendige Gegenmaßnahmen zu setzen und mögliche Gefahren zu minimieren. Zu den gesetzten Maßnahmen zählen unter anderem die Installation sicherheitsrelevanter Updates auf allen Servern und Clients, regelmäßige Vulnerability Scans der Server, Einsatz aktueller Anti-Virus-Software, das Hosten von Servern im ausfallsicheren Rechenzentrum des IT-Dienstleisters, der Einsatz von BIOS-Kennwörtern, die Verschlüsselung der Festplatten der Mitarbeiter:innen, der Einsatz von standardmäßig verschlüsselten Diensthandy und aktiven Websitefiltern, die Überwachung von Firewalls etc. Zusätzlich wird eine Cyber-KI-Sicherheitslösung eingesetzt. Außerdem wurden Sensoren der Cyber-KI-Sicherheitslösung auf allen Clients installiert. Dadurch wird die IT-Infrastruktur rund um die Uhr überwacht und im Falle einer Cyberattacke wird das Unternehmen durch ein eigenes Sicherheitsteam informiert. Für 2022 ist ein IT-Security-PEN-Test sowie die Einführung einer regelmäßigen IT-Security-Schulung über das neue Schulungsportal der S IMMO geplant. Trotz größter Sorg-

falt und Einsatzes der neuesten Technologie im Bereich der IT-Sicherheit kann ein Ausfall der IT bzw. ein Cyberangriff auf die Systeme der S IMMO nicht ausgeschlossen werden.

Die S IMMO ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Diese resultieren unter anderem aus Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit der S IMMO (zum Beispiel Streitigkeiten aus Immobilientransaktionen oder mit Baufirmen bzw. Mieter:innen) und regulatorischen Risiken. Da der Ausgang (schieds-)gerichtlicher Verfahren in der Regel schwer vorhersehbar ist, können über allenfalls dotierte 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. Auch im Rahmen der COVID-19-Krise kann die klare Auslegung von Rechtsnormen und Vertragsbestimmungen auf Grund der außergewöhnlichen Sach- und der Rechtslage schwierig sein, was zu weiteren Rechtsstreitigkeiten oder zur Notwendigkeit erhöhter Vergleichsbereitschaft führen kann.

Am 16.3.2021 wurde die Gesellschaft von der Übernahmekommission darüber informiert, dass der 2. Senat der Übernahmekommission gem. § 33 Abs 1 Z 2 ÜbG auf Antrag eines Aktionärs ein Nachprüfungsverfahren in Bezug auf die Zielgesellschaft IMMOFINANZ AG eröffnet hat und prüft, ob verschiedene Rechtsträger, darunter auch die S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaft CEE Immobilien GmbH, eine Angebotspflicht auf Ebene der IMMOFINANZ AG verletzt haben. Da der S IMMO AG keine konkreten Informationen zu den erhobenen Vorwürfen vorliegen, kann die Gesellschaft derzeit nicht abschätzen, ob und inwieweit das Verfahren die S IMMO AG auch tatsächlich materiell betrifft.

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

Gesamtaussage zu Risiken

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur in den bearbeiteten Märkten abhängig. Grundsätzlich erlebte die Europäische Union 2021 ein starkes Wachstum im Vergleich zum Vorjahr. Gegen Jahresende gab es im Vergleich zum Vorquartal bedingt durch die Omikron-Infektionswelle allerdings eine erneute Abschwächung. Viele Expert:innen gehen davon aus, dass die milderen Krankheitsverläufe der neuen Mutation und die steigende Durchimpfung der Bevölkerung zu einem Ende der Pandemie führen könnten.

Auch die Auswirkungen der zuletzt beobachteten ansteigenden Inflationsraten auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO sind derzeit nicht final abschätzbar. Zum einen sind Prognosen zu Dauer und Ausmaß – speziell im Verbund mit dem Krieg in der Ukraine – derzeit mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, zum anderen ist noch völlig unklar, welche Maßnahmen Notenbanken und Politik in diesem Zusammenhang setzen werden. Da sich zumindest mittelbare Auswirkungen auf nahezu alle Risikokategorien ergeben können, überwacht S IMMO sämtliche Risikokategorien auch im Hinblick auf unterschiedliche Inflationsentwicklungen.

Der Krieg in der Ukraine mit seinen negativen wirtschaftlichen Folgen für die Europäische Union stellt ebenfalls einen großen Unsicherheitsfaktor dar. Es wird befürchtet, dass es zu einer weiteren Steigerung der Energiepreise und zu negativen Auswirkungen auf die Beschaffungs- und Lieferprozesse und somit auf die Einkaufspreise kommen wird. Zuverlässige Prognosen sind kaum möglich, was auch eine kurz- und mittelfristige Planung herausfordernd macht. Erschwerend kommt dazu, dass die Unsicherheiten außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens liegen.

Die vergangenen Monate haben grundsätzlich gezeigt, dass sich das nach Regionen und Nutzungsarten diversifizierte Portfolio der S IMMO AG auch in der laufenden Krise bislang bewährt hat. Dennoch können negative Auswirkungen auf das Konsumverhalten – bedingt durch lokale COVID-Maßnahmen in den von der S IMMO bearbeiteten Märkten – und somit auf die Umsätze der Mieter:innen der S IMMO nicht ausgeschlossen werden. In weiterer Folge könnte dies Mieteinnahmen negativ beeinflussen. Negative Auswirkungen könnten ebenfalls beim Bewertungs-, Vermietungs- oder Immobilienportfoliorisiko auftreten. Volkswirtschaftliche Entwicklungen beeinflussen auch immer die Kapitalmärkte. Schwankungen auf den Börsen haben in weiterer Folge sowohl Einfluss auf die Marktkapitalisierung der S IMMO AG als auch auf die Bewertung ihrer Investments.

Eine weitere Risikogruppe betrifft die Liquidität und die Finanzierungssituation im Unternehmen. Die S IMMO AG ist finanziell gut aufgestellt. Erfreulicherweise konnten trotz der COVID-19-Krise keine nachhaltigen Änderungen oder Verschlechterungen bei der Finanzierungsbereitschaft der Banken beobachtet werden.

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

Das Management geht grundsätzlich in den kommenden Monaten von einer weiteren Erholung in allen Nutzungsarten und

Regionen aus. Der Fokus liegt auf dem Kerngeschäft der Gesellschaft. Aktuell profitiert das Unternehmen vom attraktiven Preisniveau bei Wohnimmobilien in größeren deutschen Städten. Großes Wertsteigerungspotenzial sieht das Unternehmen auch bei den zugekauften Grundstücken im Berliner Umland. Darüber hinaus werden laufend Akquisitionsmöglichkeiten in der CEE-Region geprüft.

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:

		2021	2020
Eigenkapitalquote	%	32,2%	41,8%
Betriebsergebnis	TEUR	-5.495	1.470

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

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2021 27.232 TEUR (2020: TEUR 46.066). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -51.840 (2020: TEUR -162.483), der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR +332.589 (2020: TEUR +86.493). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen von an Tochterunternehmen gegebenen Zuschüssen und Ausleihungen geprägt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist u.a. aufgrund einer Anleiheemission gestiegen. Insgesamt betrug der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 354.084 (2019 TEUR 46.102) beträgt.

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

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

1. Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 auf Inhaber:innen lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiegattungen.

2. Die Satzung der S IMMO AG beschränkt das Stimmrecht jedes Aktionärs und jeder Aktionärin in der Hauptversammlung mit 15 % der ausgegebenen Aktien (Höchststimmrecht). Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 Aktiengesetz (AktG) bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs und der betreffenden Aktionärin oder eines mit ihm oder mit ihr konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionär:innen, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Dem Vorstand der S IMMO AG sind keine Vereinbarungen über Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

3. Der Gesellschaft wurden folgende Beteiligungen über 10 % an ihr gemäß §§ 130 ff. Börsegesetz (BörseG) bzw. den entsprechenden Vorgängerbestimmungen gemeldet:

Am 04.03.2022 teilte die CPI Property Group S.A. mit, dass sie 42,55 % der von der Gesellschaft ausgegebenen Aktien (26,49 % über IMMOFINANZ AG) an der S IMMO hält.

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, 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 Drei-

viertelmehrheit 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 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 wurde dem Vorstand die Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 12.04.2023, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im gesetzlich zu-

lässigen Höchstausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft auch wiederholt zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Zum 31.12.2021 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 12.10.2025, 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 Grund-

kapitals 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 (Volumen rund EUR 34 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (Volumen EUR 65 Mio.), die im Februar 2018 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 (Volumen EUR 150 Mio.) sowie der im Jänner 2022 begebene 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (Volumen EUR 50 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 österrei-

chischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

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

Wien, am 14. April 2022

Der Vorstand:



Dr. Bruno Ettenauer



DI Herwig Teufelsdorfer



Mag. Friedrich Wachernig

Bilanz zum 31. Dezember 2021

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	85.040,15	123
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	126.904.329,51	130.993
davon Grundwert	45.527.348,77	45.527
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	363.399,61	228
3. Anlagen in Bau	2.125.973,94	207
	129.393.703,06	131.428
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.253.313.174,92	1.203.313
davon Verschmelzungsmehrwert	369.528,03	370
2. Beteiligungen	3.054.017,60	2.904
	1.256.367.192,52	1.206.217
	1.385.845.935,73	1.337.768
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	263.625,28	490
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	39.140,87	62
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	34.752.339,89	13.376
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.774.261,35	1.652
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	19.743.177,64	6.942
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	186.652,00	24
	56.533.404,16	22.460
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	354.083.967,64	46.102
	410.617.371,80	68.562
C. Rechnungsabgrenzungsposten	586.476,54	410
D. Aktive latente Steuern	2.717.916,00	5.050
Summe Aktiva	1.799.767.700,07	1.411.790

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 TEUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Grundkapital	256.249.313,72	259.398
übernommenes Grundkapital	267.457.923,62	267.458
Nennbetrag eigener Anteile	-11.208.609,90	-8.060
einbezahltes Grundkapital	256.249.313,72	259.398
II. Kapitalrücklagen		
1. gebundene	202.520.195,55	202.520
III. Gewinnrücklagen		
1. Rücklage für eigene Anteile, Anteile an herrschenden oder mit Mehrheit beteiligten Unternehmen	11.208.609,90	8.060
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	44.131.907,54	60.510
davon ausschüttungsgesperrt	2.717.916,00	5.050
	55.340.517,44	68.570
IV. Bilanzgewinn	66.211.865,81	60.000
davon Gewinnvortrag	24.670.540,00	26.112
	580.321.892,52	590.488
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	181.996,97	153
2. Steuerrückstellungen	11.032.735,36	14
3. sonstige Rückstellungen	21.357.056,03	29.117
	32.571.788,36	29.284
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	648.993.500,00	527.543
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	28.549
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	648.993.500,00	498.994
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	150.344.003,35	112.977
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	61.930.142,13	7.326
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	88.413.861,22	105.651
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	761.327,43	575
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	761.327,43	575
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	374.070.837,15	138.383
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	341.589.944,63	96.633
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	32.480.892,52	41.750
5. sonstige Verbindlichkeiten	12.184.073,69	12.042
davon aus Steuern	326.035,17	677
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	101.948,36	87
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	10.582.477,55	10.482
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.601.596,14	1.560
	1.186.353.741,62	791.519
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	414.863.891,74	143.564
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	771.489.849,88	647.954
D. Rechnungsabgrenzungsposten	520.277,57	500
Summe Passiva	1.799.767.700,07	1.411.790

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	2021 EUR	2020 TEUR
1. Umsatzerlöse	23.353.264,77	23.527
2. sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	22.287,73	155
b. übrige	185.445,98	293
	207.733,71	448
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.436.021,70	-5.307
4. Personalaufwand		
a. Gehälter	-7.984.289,96	-5.940
b. soziale Aufwendungen	-1.518.999,37	-1.303
davon Aufwendungen für Altersversorgung	-225.460,54	-175
aa. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen	-130.206,90	-108
bb. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.079.930,26	-954
	-9.503.289,33	-7.243
5. Abschreibungen		
a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.663.728,26	-4.627
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. übrige	-9.453.378,73	-5.329
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-5.495.419,54	1.470
8. Erträge aus Beteiligungen	50.510.309,00	25.298
davon aus verbundenen Unternehmen	50.000.000,00	25.000
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	2.745
davon aus verbundenen Unternehmen	0,00	1.884
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.223.578,36	108
davon aus verbundenen Unternehmen	33.047,40	108
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-20.307.731,89	-26.207
davon betreffend verbundene Unternehmen	-2.570.946,91	-2.409
12. Zwischensumme aus Z 8 bis 11 (Finanzergebnis)	35.426.155,47	1.945
13. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 12)	29.930.735,93	3.415
14. Steuern vom Einkommen	11.610.589,88	5.922
davon latente Steuern	-2.332.208,00	573
davon aus Steuerumlagen	25.018.157,00	5.370
15. Ergebnis nach Steuern	41.541.325,81	9.337
16. Jahresüberschuss	41.541.325,81	9.337
17. Auflösung von Gewinnrücklagen	0,00	24.551
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	24.670.540,00	26.112
19. Bilanzgewinn	66.211.865,81	60.000

Anhang

für das Geschäftsjahr 2021
der
S IMMO AG, Wien

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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 2021 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 Ab-

schreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Für die einzelnen Anlagengruppen wurde folgende Nutzungsdauer zugrunde gelegt:

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

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 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

Aktive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt. Vom Wahlrecht des § 198 Abs. 9 UGB, latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge zu bilanzieren, wurde kein Gebrauch gemacht. Die Bilanzierung latenter Steuern erfolgte unter Beachtung der Ausführungen in der AFRAC-Stellungnahme 30 („Latente Steuern im Jahres- und Konzernabschluss“).

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

1.6 Rückstellungen

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

Der Ermittlung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der „Projected Unit Credit Method“ unter Verwendung der biometrischen Richttafeln AVÖ 2018-P ANG (Vorjahr AVÖ 2018-P ANG).

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

Die Bewertungsmethode für die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wurde gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

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

	2021	2020
Zinssatz	0,54%	0,11%
Gehalts-/Lohnsteigerungen	2,0%	1,5%
Fluktuationsabschlag	3,5%	3,5%
Pensionsalter	62 Jahre	62 Jahre

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 2021 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (VJ: TEUR 0).

In den Grundstücken und Bauten ist ein Verschmelzungsmehrwert in Höhe von TEUR 6.566 (VJ: TEUR 6.783) enthalten.

Investitionszuschüsse zu Grundstücke und Bauten

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

	Stand am 01.01.2021 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuweisung TEUR	Stand am 31.12.2021 TEUR
Investitionszuschuss Adlerhof	2.885	93	0	0	2.792
	2.885	93	0	0	2.792

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	31.12.2021	TEUR	848.224	81.128
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2021	TEUR	227.922	-7.159
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2021	TEUR	55.405	-125
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2021	TEUR	312.629	5.086

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	263.625,28	224.484,41	39.140,87
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	34.752.339,89	34.752.339,89	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.774.261,35	1.774.261,35	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	19.743.177,64	19.556.525,64	186.652,00
Summe Forderungen	56.533.404,16	56.307.611,29	225.792,87

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	490	428	62
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	13.376	13.376	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.652	1.652	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	6.942	6.918	24
Summe Forderungen	22.460	22.374	86

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 297 (Vorjahr: TEUR 214) sind bereits abgezogen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Cash-Pool-Forderungen in Höhe von TEUR 6.964 (Vorjahr: TEUR 5.457), Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 25.018 (Vorjahr: TEUR 5.438), diverse Weiterverrechnungen in Höhe von TEUR 2.116 (Vorjahr: TEUR 1.828) sowie Zinsen für eine stille Beteiligung in Höhe von TEUR 654 (Vorjahr: TEUR 654).

Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 186 (Vorjahr TEUR 24) Up-Front-Prämien für Zinscaps, die gem. AFRAC-Stellungnahme Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ bilanziert und über die Laufzeit abgeschrieben werden. Weiters umfasst die Position mit TEUR 2.128 (Vorjahr: TEUR 1.648) sonstige Forderungen aus Hausverwaltung, mit TEUR 16.819 (Vorjahr: TEUR 4.864) Forderungen gegenüber dem Finanzamt und mit TEUR 610 (Vorjahr: TEUR 406) sonstige Forderungen.

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von TEUR 9.112 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.

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

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	2.396.135	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
Summe Stand 31.12.2021				4.647.183

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Passive latente Steuern				
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
Summe Stand 31.12.2021				-1.929.267

Per 31.12.2021 ergibt sich auf saldierter Basis eine aktive Latenz in Höhe von TEUR 2.718 (Vorjahr: TEUR 5.050). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 2.332 stellt einen latenten Steueraufwand dar. Latente Steuern auf temporäre Differenzen, die sich zwischen dem steuerrechtlichen Wertansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz ergeben, werden nur insofern gebildet, als dass die Gesellschaft nicht in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern, und es nicht wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit auflösen werden.

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	2.074.058	2.074.058	518.515
Abfertigungsrückstellung	153.088	78.530	74.558	18.639
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	26.310.212	0	26.310.212	6.577.553
Summe Stand 31.12.2020				7.114.707

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Passive latente Steuern				
Verschmelzungswerte	6.782.680	0	-6.782.680	-1.695.670
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	19.357.255	17.881.605	-1.475.651	-368.913
Summe Stand 31.12.2020				-2.064.583

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 8.060) ausgewiesen und zerfällt in 73.608.896 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 866.446 Aktien rückgekauft. Zum 31.12.2021 hält die S IMMO AG somit 3.084.797 Stück (Vorjahr: 2.218.351 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 wurde die Rücklage für eigene Anteile um TEUR 3.148 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

Insgesamt unterliegt ein Betrag von TEUR 2.718 (Vorjahr TEUR 5.050) einer Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 2 UGB.

In der am 14.10.2021 abgehaltenen 32. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG wurde für das Geschäftsjahr 2020 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je dividendenberechtigter Aktie beschlossen. Der gesamte Ausschüttungsbetrag belief sich auf TEUR 35.329.

Für das Geschäftsjahr 2021 wird der Vorstand die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,65 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Kapitalrücklagen

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

Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2021 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2021 EUR
Rückstellungen für Abfertigungen	153.088,22	0,00	0,00	28.908,75	181.996,97
Steuerrückstellungen	13.917,00	13.917,00	0,00	11.032.735,36	11.032.735,36
sonstige Rückstellungen	29.116.724,98	28.792.635,95	22.287,73	21.055.254,73	21.357.056,03
	29.283.730,20	28.806.552,95	22.287,73	32.116.898,84	32.571.788,36

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

	Stand am 31.12.2021 TEUR	Stand am 31.12.2020 TEUR
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	1.272	786
Gebäudeinvestitionen	888	0
Instandhaltung	302	331
Personal	2.795	1.690
Drohverluste aus Derivaten	16.100	26.310
	21.357	29.117

Verbindlichkeiten

Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2021 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert TEUR	Kupon	Begeben in	Laufzeit bis
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	150.000,00	1,75%	2021	04.02.2028
AT0000A1DBM5	33.993,50	3,25%	2015	09.04.2025
AT0000A1DWK5	65.000,00	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
Gesamt	648.993,50			

Sämtliche Anleihenverbindlichkeiten sind endfällig.

Verbindlichkeiten

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren EUR	Restlaufzeit über fünf Jahren EUR	Bilanzwert EUR
Anleihen	0,00	283.993.500,00	365.000.000,00	648.993.500,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.930.142,13	18.043.028,26	70.370.832,96	150.344.003,35
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	761.327,43	0,00	0,00	761.327,43
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	341.589.944,63	32.414.730,55	66.161,97	374.070.837,15
sonstige Verbindlichkeiten	10.582.477,55	0,00	1.601.596,14	12.184.073,69
	414.863.891,74	334.451.258,81	437.038.591,07	1.186.353.741,62

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen zum 31.12.2020 folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr TEUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren TEUR	Restlaufzeit über fünf Jahren TEUR	Bilanzwert TEUR
Anleihen	28.549	133.994	365.000	527.543
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.326	26.239	79.412	112.977
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	575	0	0	575
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	96.633	41.628	122	138.383
sonstige Verbindlichkeiten	10.482	0	1.560	12.042
	143.564	201.860	446.094	791.519

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 106.544 (Vorjahr: TEUR 112.977) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten mit TEUR 550 (Vorjahr TEUR 2.737) 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	289.000	-16.100
Zinscaps	165.000	186
	454.000	-15.914

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

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Zinsswaps	289.000	-26.310
Zinscaps	190.000	24
	479.000	-26.286

Für Swaps mit zum Bilanzstichtag negativen Marktwerten wurde (im Hinblick auf die AFRAC- Stellungnahme zu Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“) eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von TEUR 16.100 (Vorjahr: TEUR 26.310) gebildet.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 236.810 (Vorjahr: TEUR 31.305) und Verbindlichkeiten aus erhaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 133.776 (Vorjahr: TEUR 105.337) sowie Steuerverbindlichkeiten gegenüber öster-

reichischen Konzerngesellschaften in Höhe von TEUR 3.484 (Vorjahr: TEUR 1.740).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.602 (Vorjahr: TEUR 1.560) Kauttionen, mit TEUR 326 (Vorjahr: TEUR 677) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 102 (Vorjahr: TEUR 87) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 9.691 (Vorjahr: TEUR 8.007) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit 463 (Vorjahr: TEUR 1.710) übrige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 10.118 (Vorjahr TEUR 9.207) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

Rechnungsabgrenzungsposten

Die Position Rechnungsabgrenzungsposten besteht im Wesentlichen aus dem Agio im Zusammenhang mit der Begebung einer Anleihe in Höhe von EUR 369.178,26 (Vorjahr: TEUR 412) und den passiven Rechnungsabgrenzungen zu den Investitionszuschüssen in Höhe von EUR 151.099,31 (Vorjahr: TEUR 0).

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2021 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in Garantien in Höhe von TEUR 257.547 (Vorjahr: TEUR 226.487), Patronatserklärungen in Höhe von TEUR 208.975 (Vorjahr: TEUR: 163.367) für Konzerngesellschaften sowie sonstige Haftungen in Höhe von TEUR 421 (Vorjahr: TEUR 3.103).

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:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Erlöse aus Vermietung	16.292	16.145
Betriebskostenweiterverrechnung	3.677	3.755
Konzerninterne Verrechnungen	3.338	2.054
Diverse	46	1.573
	23.353	23.527

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 21.632 (Vorjahr: TEUR 22.024) das Inland und in Höhe von TEUR 1.721 (Vorjahr: TEUR 1.503) die Europäische Union.

Sonstige betriebliche Erträge

	2021 TEUR	2020 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	22	155
Diverse	185	293
	207	448

Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2021 TEUR	2020 TEUR
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	4.133	4.040
Instandhaltungsaufwendungen	1.303	1.267
	5.436	5.307

Personalaufwand

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 20) und Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 101 (Vorjahr: TEUR 88) enthalten.

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

	2021 TEUR	2020 TEUR
Fix	1.250	825
Variabel	2.221	1.186
davon Auszahlung im laufenden Geschäftsjahr	1.247	1.186
davon Abgrenzung Prämie 2021	974	0
	3.471	2.011

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr: TEUR 83) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 31) enthalten.

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.649 (Vorjahr: TEUR 4.614) auch Vollabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 13). 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:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Verwaltungskosten	1.752	1.294
Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten	1.656	1.244
Rechts- und Beratungsaufwand	5.295	2.243
Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder	213	268
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	82	41
Diverse	455	238
	9.453	5.328

Erträge aus Beteiligungen

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 50.000 (Vorjahr: TEUR 25.000) und aus Beteiligungen in Höhe von TEUR 510 (Vorjahr: TEUR 298) ausgewiesen.

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Hierunter werden im Vorjahr insbesondere die Zinserträge von Ausleihungen an verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betreffen mit TEUR 5.190 (Vorjahr: TEUR 0) Zinserträge aus Derivaten und mit TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 108) die Zinsen aus dem Cash Pool.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand resultiert mit TEUR 1.145 (Vorjahr: TEUR 1.292) aus Bankzinsen, mit TEUR 2.571 (Vorjahr: TEUR 2.409) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen, mit TEUR 14.190 (Vorjahr: TEUR 12.506) aus begebenen Anleihen, mit TEUR 2.388 (Vorjahr: TEUR 857) aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Aufwendungen, mit TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 32) aus Nebenkosten für Aktienrückkäufe. Im Vorjahr enthält die Position auch Nebenkosten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 2.253 sowie Aufwendungen aus der Veränderung der Rückstellung für Drohverluste und Zinsen aus Derivaten in Höhe von TEUR 6.857.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 11.062 (Vorjahr: TEUR 30) den Körperschaftsteueraufwand für das Jahr 2021 sowie Körperschaftsteuernachzahlungen aus Vorperioden in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: Körperschaftsteuergutschriften aus Vorperioden in Höhe von TEUR -8). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 25.018 (Vorjahr: TEUR 5.438) und Aufwendungen aus Steuerumlagen aus Vorperioden in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 68) von zur Unternehmensgruppe gehörenden Gruppenmitgliedern 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 31.12.2021 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

3. Ergänzende Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 3 Vorstandsmitglieder, 45 Angestellte und keine Arbeiter (im Vorjahr 2 Vorstandsmitglieder, 42 Angestellte und keine Arbeiter).

Konzernverhältnisse

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

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

Gruppenbesteuerung

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

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

Nahestehende Unternehmen und Personen

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

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

Vorstand:

- Dr. Bruno ETTENAUER, MRICS (Vorstandsvorsitzender seit 15.03.2021)
- DI Herwig TEUFELSDORFER, MRICS (seit 12.04.2021)
- Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA
- Mag. Ernst VEJDOVSZKY (bis 31.03.2021)

Aufsichtsrat:

- Dr. Karin REST, EMBA (Vorsitzende)
- Christian HAGER (1. stellvertretender Vorsitzender)
- DI Manfred RAPF (2. stellvertretender Vorsitzender)
- Univ.-Prof. Dr. Ewald ASCHAUER (seit 14.10.2021)
- Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist Florian BECKERMANN, LL.M. (seit 14.10.2021)
- Mag. Hanna BOMBA
- Kommerzialrat Mag. Christian BÖHM (seit 14.10.2021)
- John NACOS (seit 14.10.2021)
- Andreas FEUERSTEIN (Arbeitnehmersvertreter seit 22.10.2021)
- MMag. Holger SCHMIDTMAYR, MRICS (Arbeitnehmersvertreter, seit 26.01.2021)
- Mag. Elisabeth WAGERER (Arbeitnehmersvertreterin, seit 26.01.2021)

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2021 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

Dr. Karin REST, MBA	EUR 55.000,00
Christian HAGER	EUR 47.000,00
DI Manfred RAPF	EUR 47.000,00
Mag. Hanna BOMBA	EUR 33.000,00
Dr. Ewald ASCHAUER	EUR 7.388,89
Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist Florian BECKERMANN, LL.M.	EUR 8.388,89
Mag. Christian BÖHM	EUR 8.388,89
John NACOS	EUR 6.388,89

Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2022 wurde ein Green Bond mit einem Nominale von EUR 50 Mio., fünfjähriger Laufzeit und einem Kupon von 1,25% erfolgreich platziert.

Im ersten Quartal 2022 haben die CPI Property Group SA und die S IMMO Gruppe eine Vereinbarung geschlossen, nach der sich die CPI Property Group verpflichtet hat, den im Rahmen eines antizipativen Pflichtangebots kommunizierten Angebotspreis für Aktien der IMMOFINANZ AG auf EUR 23,00 je Aktie (cum-Dividende) zu erhöhen. Im Gegenzug hat sich die S IMMO Gruppe verpflichtet, alle von ihr gehaltenen sowie alle in das Teilangebot von S IMMO eingelieferten Anteile an der IMMOFINANZ AG an die CPI Property Group zu übertragen. Mit Vollzug dieser Vereinbarung im ersten Quartal 2022 hat die S IMMO Gruppe alle von ihr gehaltenen Anteile an der IMMOFINANZ AG an die CPI Property Group übertragen. Die zum Stichtag 31.12.2021 gehaltenen Anteile wurden zu einem Gesamterlös vor Steuern von rund EUR 403,5 Mio. an die CPI Property Group veräußert.

Ebenfalls ins erste Quartal 2022 fällt der Ausbruch des Ukraine-Kriegs. Die S IMMO besitzt keine Liegenschaften in der Ukraine und ist von der Krise damit nur mittelbar betroffen, jedoch sind die endgültigen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe noch nicht abschätzbar.

Am 14.4.2022 wurde die S IMMO von der CPI Property Group darüber informiert, dass sie die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Abschaffung des in der Satzung der S IMMO AG verankerten Höchststimmrechts verlangt. Nach rechtswirksamer Aufhebung des Höchststimmrechts würde die CPI Property Group eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des § 22 Übernahmegesetz an der S IMMO erlangen. In diesem Fall beabsichtigt die CPI Property Group ein Pflichtangebot zu stellen. Der Preis des beabsichtigten Pflichtangebots betrage gemäß Ad-hoc-Meldung der CPI Property Group vom 14.04.2022 gemäß § 26 Abs 1 ÜbG zum Zeitpunkt dieser Absichtsbekanntgabe mindestens EUR 22,00 je S IMMO Aktie cum Dividende.

Auch zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts bestehen die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die damit zusammenhängenden Unsicherheiten in der Märkten, in denen die S IMMO tätig ist, fort.

Wien, am 14.04.2022

Dr. Bruno Ettenauer, MRICS

DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS

Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Anlagenpiegel zum 31. Dezember 2021

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand 01.01.21 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Um- buchungen EUR	Stand 31.12.21 EUR	Stand 01.01.21 EUR	Abschrei- bungen EUR	Abgänge EUR	Stand 31.12.21 EUR	Stand 01.01.21 EUR	Stand 31.12.21 EUR
A. ANLAGE- VERMÖGEN											
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände											
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	386.638,44	8.571,36	46,36	0,00	395.163,44	263.551,19	46.618,46	46,36	310.123,29	123.087,25	85.040,15
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und Bauten	213.497.370,94	191.983,78	0,00	234.843,12	213.924.197,84	82.504.763,76	4.515.104,57	0,00	87.019.868,33	130.992.607,18	126.904.329,51
davon Grundwert	45.527.348,77	0,00	0,00	0,00	45.527.348,77	0,00	0,00	0,00	0,00	45.527.348,77	45.527.348,77
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	791.691,59	182.005,40	18.509,42	57.952,22	1.013.139,79	563.413,37	102.005,23	15.678,42	649.740,18	228.278,22	363.399,61
Anlagen in Bau	206.701,62	2.212.067,66	0,00	-292.795,34	2.125.973,94	0,00	0,00	0,00	0,00	206.701,62	2.125.973,94
	214.495.764,15	2.586.056,84	18.509,42	0,00	217.063.311,57	83.068.177,13	4.617.109,80	15.678,42	87.669.608,51	131.427.587,02	129.393.703,06
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.203.313.174,92	50.000.000,00	0,00	0,00	1.253.313.174,92	0,00	0,00	0,00	0,00	1.203.313.174,92	1.253.313.174,92
2. Beteiligungen	2.904.017,60	150.000,00	0,00	0,00	3.054.017,60	0,00	0,00	0,00	0,00	2.904.017,60	3.054.017,60
	1.206.217.192,52	50.150.000,00	0,00	0,00	1.256.367.192,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1.206.217.192,52	1.256.367.192,52
SUMME ANLAGENSPIEGEL	1.421.099.595,11	52.744.628,20	18.555,78	0,00	1.473.825.667,53	83.331.728,32	4.663.728,26	15.724,78	87.979.731,80	1.337.767.866,79	1.385.845.935,73

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der S IMMO AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, 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 2021 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 bedeutendsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

Siehe Anhang Kapitel 2.1.1. Bilanz – Aktivseite, Finanzanlagen

Das Risiko für den Abschluss

Die S IMMO AG, Wien, weist zum 31. Dezember 2021 Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 1.253.313 (Vorjahr: TEUR 1.203.313) im Jahresabschluss aus. Für sämtliche Anteile an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt.

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

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

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

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

- Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt. 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, die Renditen sowie die Diskontierungszinssätze, 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 Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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 14. Oktober 2021 als Abschlussprüfer gewählt und am 4. November 2021 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2021 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, 21. April 2022

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

qualifiziert elektronisch signiert:
Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer