

**IMMO-BANK**

GESCHÄFTSBERICHT 2018

|  |           |
|--|-----------|
| <b>AKTIONÄRE .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>LAGEBERICHT .....</b>                                     | <b>4</b>  |
| Geschäftstätigkeit .....                                     | 4         |
| Wirtschaftliche Entwicklungen .....                          | 7         |
| Regulatorische Entwicklungen.....                            | 8         |
| Risikobericht .....  | 10        |
| Ausblick 2019 .....  | 14        |
| <b>JAHRESABSCHLUSS.....</b>                                  | <b>15</b> |
| Bilanz zum 31. Dezember 2018 .....                           | 15        |
| Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018 ..... | 16        |
| Anhang .....   | 17        |
| Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2018 .....               | 26        |
| <b>BESTÄTIGUNGSVERMERK .....</b>                             | <b>28</b> |
| <b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....</b>                       | <b>33</b> |

**IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

**AKTIONÄRE**

---

**BAWAG P.S.K.**

**Bank für Arbeit und Wirtschaft  
und Österreichische Postsparkasse AG**

## LAGEBERICHT

---

### Geschäftstätigkeit

#### Allgemeines

Die IMMO-BANK AG ist eine Spezialbank zur Finanzierung des Wohnbaus in Österreich. Rechtliche Grundlage des Handelns der Wohnbaubanken ist das Bundesgesetz über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus (1993 vom österreichischen Nationalrat beschlossen). Es sieht vor, dass die durch Emissionen der Wohnbaubanken aufbrachten langfristigen Mittel für die Errichtung von erschwinglichen Wohnungen verwendet werden. Um dies für die Anleger attraktiv zu machen, hat man die Wohnbauanleihen mit einem Steuervorteil ausgestattet: die Zinsen von bis zu 4 % sind von der Kapitalertragsteuer befreit. Die Emissionserlöse aus Wohnbauanleihen müssen zweckgewidmet eingesetzt werden: innerhalb von 3 Jahren müssen 80 % des emittierten Volumens jeder Emission und 65 % des emittierten Volumens müssen stets widmungsgemäß veranlagt sein.

Die IMMO-BANK AG gibt die erzielten Emissionserlöse an die BAWAG P.S.K. zur widmungsgemäßen Verwendung weiter.

Die IMMO-BANK AG hat in 2018 keine Anleihen begeben.

#### Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Bedingt durch den Geschäftsverlauf verringerte sich die Bilanzsumme der IMMO-BANK AG gegenüber dem Jahr 2017 um 147,1 Mio. EUR auf 376,7 Mio. EUR.

Im Jahr 2018 wurden von der IMMO-BANK AG keine Wandelanleihen begeben. Es waren 8 Anleihen mit einem Nominale von 84,2 Mio. EUR endfällig, 17,7 Mio. EUR wurden vorzeitig getilgt. Außerdem gab es Teiltilgungen im Ausmaß von 4,0 Mio. EUR., im Detail wurden 2018 folgende Anleihen teilgetilgt:

| Verzinsung | Kondition | Wertpapier-Kennnummer   | Laufzeit Jahre | Teiltilgungen in EUR |
|------------|-----------|---|----------------|----------------------|
| 2004-2019  | Var.      | 4% p.a.: HCPI, Fixzinssatz (Mindestzinssatz) 4%, Maximalzinssatz 6%             | AT0000152715   | 15 1.011.000,00      |
| 2013-2025  | Fix       | 2,75% p.a.  | AT0000A0XN68   | 12 706.300,00        |
| 2014-2026  | Var.      | 2% p.a.: 6 Monats-EURIBOR, Fixzinssatz (Mindestzinssatz) 2%, Maximalzinssatz 4% | AT0000A15856   | 12 696.000,00        |
| 2009-2020  | Fix       | 4,1% p.a.   | AT000B086921   | 11 1.585.600,00      |

## IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

Durch die Entwicklung der Zinsen kam es bei fix verzinsten Anleihen zu Kursanstiegen und damit verbundenen Anleiheverkäufen der Kunden. Da ein Wiederverkauf durch die Marktbedingungen kaum möglich war, beschloss der Vorstand die vorzeitige Tilgung von Anleihen mit einem Nominale von 4,0 Mio. EUR. Dies stellt sicher, dass die gesetzlichen Auflagen zur Veranlagung der Wohnbaubankanleihen (80 % jeder Emission innerhalb von 3 Jahren, 65 % des emittierten Volumens stets widmungsgemäß veranlagt) jederzeit erfüllt sind.

Das Jahresergebnis 2018 (vor Rücklagenbewegung) beläuft sich auf 0,8 Mio. EUR im Vergleich zu 2,5 Mio. EUR im Vorjahr. Der Nettozinsertrag in Höhe von 2,0 Mio. EUR setzt sich im Wesentlichen mit 3,4 Mio. EUR aus den Zinserträgen aus den der BAWAG P.S.K. zur widmungsgemäßen Verwendung übergebenen Geldern und dem Zinsaufwand für die begebenen Eigenemissionen in Höhe von 1,4 Mio. EUR zusammen. Aufgrund der Auflösung von Rückstellungen liegen die sonstigen betrieblichen Erträge bei 0,1 Mio. EUR. Die Betriebserträge sind auf 2,0 Mio. EUR gesunken. Die Betriebsaufwendungen sind mit 1,0 Mio. EUR ausgewiesen. Damit werden ein Betriebsergebnis und ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 1,0 Mio. EUR ausgewiesen. Die Aufwendungen für Steuern betreffen mit 0,2 Mio. EUR die Körperschaftsteuer. Damit ergibt sich ein Jahresüberschuss von 0,8 Mio. EUR, von dem 39 TEUR in die Rücklagen dotiert wurde.

Zum 31.12.2018 verfügt die IMMO-BANK AG über ein Kernkapital von 25,3 Mio. EUR, das sich aus dem Grundkapital von 11,8 Mio. EUR, der Haftrücklage in Höhe von 9,2 Mio. EUR und Gewinnrücklagen von 4,3 Mio. EUR zusammensetzt.

Die IMMO-BANK AG wendet den Standardansatz für die Berechnung der erforderlichen Kapitalunterlegung an. Forderungen gegenüber der BAWAG P.S.K. AG werden gemäß der vorliegenden Bewilligung nach Artikel 113 CRR mit Null gewichtet. Die Kernkapitalquote der IMMO-BANK AG liegt bei 68,5 %.

### Kennzahlen

Aus den Bilanz- und Erfolgsanalysen der letzten Jahresabschlüsse ergeben sich folgende Kennzahlen:

|  | 2018   | 2017   |
|--|--------|--------|
| Return on equity<br>(Jahresüberschuss / durchschnittliches Eigenkapital) | 2,85 % | 4,21 % |

## IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Nettozinssmarge<br>(Nettozinsertrag / durchschnittliche Bilanzsumme)         | 0,44 %  | 0,32 %  |
| Cost Income Ratio<br>(Operative Aufwendungen / operative Erträge)            | 49,74 % | 93,95 % |
| Betriebsergebnisspanne<br>(Betriebsergebnis / durchschnittliche Bilanzsumme) | 0,23 %  | 0,27 %  |

### Die BAWAG P.S.K. Gruppe

Durch die Rolle des Eigentümers und Vertriebspartners kommt der Entwicklung der BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft und deren Konzernunternehmen (idF. BAWAG Gruppe.) auch für den Geschäftsverlauf der IMMO-BANK AG entscheidende Bedeutung zu.

Die BAWAG P.S.K. ist mit über 2,5 Mio. Kunden eine der größten, ertragsstärksten und am besten kapitalisierten Banken in Österreich und verfügt über eine landesweit bekannte Marke. Sie verfolgt ein einfaches und transparentes Geschäftsmodell, das auf niedriges Risiko und hohe Effizienz ausgerichtet ist.

Sie betreut Privat-, KMU- und Firmenkunden in ganz Österreich und bieten ihnen ein breites Sortiment an Spar-, Zahlungsverkehrs-, Kredit- und Veranlagungsprodukten sowie Leasing, Bausparen und Versicherungen an. Ergänzt werden ihre inländischen Aktivitäten durch das internationale Geschäft mit Fokus auf Privat-, Unternehmens-, gewerbliche Immobilien- und Portfoliofinanzierungen in westlichen Industrieländern. Diese Strategie führt zu einer Diversifizierung der Ertragsquellen und eröffnet ihr unter gleichzeitiger Beibehaltung eines konservativen Risikoprofils und einer risikoadäquaten Kreditvergabe Wachstumschancen.

Die BAWAG Gruppe erwirtschaftete im Jahr 2018 einen Jahresüberschuss vor Steuern von 572,7 Mio. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von 14,5% gegenüber dem Vorjahr. Der Anstieg ist auf höhere operative Kernerträge zurückzuführen.

Der Nettozinsertrag stieg im Jahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 6,0% auf 840,5 Mio. EUR. Die Nettozinssmarge blieb weitgehend stabil bei 2,2% und die konsequente Ausrichtung auf Kosteneffizienz die Cost/Income Ratio liegt bei 44,2%. Die Risikokosten liegen im Jahr 2018 bei 45,1 Mio. EUR zurück.

## **IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

Wie in den Jahren zuvor sind die Hauptfinanzierungsquellen weiterhin die stabilen Kundeneinlagen. Die BAWAG Gruppe behält im Liquiditätsmanagement ihren konservativen Ansatz bei, der sich auch in einer starken Liquidity Coverage Ratio (LCR) von 179% zum Jahresende 2018 widerspiegelt.

Zum Jahresende 2018 wies die BAWAG Gruppe eine harte Kernkapitalquote (CET1 Quote) von 14,5% und eine Gesamtkapitalquote von 16,3% aus. Damit hat die Kapitalausstattung sowohl die regulatorischen Vorgaben als auch unsere CET1-Zielquote von über 12% deutlich übertroffen.

## **Wirtschaftliche Entwicklungen**

### **Makroökonomische Trends**

In Österreich blieben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2018 solide. Das Wachstum des österreichischen realen Bruttoinlandsproduktes (BIP) erreichte ca.2,7% und übertraf damit klar das Wachstum in Deutschland und der gesamten Eurozone. Das relativ hohe Wirtschaftswachstum erfolgte auf einer breiten Basis und wurde von einer zunehmenden Investitionstätigkeit, solidem Wachstum im privaten Konsum sowie einer Erholung der Auslandsnachfrage getragen. Der private Konsum wurde durch Bevölkerungswachstum, sinkende Arbeitslosigkeit, Wachstum der Reallöhne und eine stabile Sparquote begünstigt.

Sowohl die Unternehmen als auch die privaten Haushalte zeigten sich weiterhin finanziell solide. Vor dem Hintergrund steigender Einnahmen beschlossen die Staatsfinanzen das Jahr 2018 mit einem relativ ausgeglichenen Budget. Die Staatsverschuldung sank auf ein Niveau von unter 76% des BIP und dürfte weiter sinken.

Im Laufe des Jahres 2018 überschritt die Bevölkerung der DACH-Region die 100-Millionen-Marke. Die DACH-Region umfasst einen Markt mit einem BIP von mehr als 4 Billionen €, der einen gemeinsamen Sprach- und Kulturraum darstellt, ein BIP pro Kopf deutlich über dem Durchschnitt der Eurozone aufweist und über einen soliden Arbeitsmarkt und gesunde Staatsfinanzen verfügt. Das BIP Wachstum erreichte 2018 in Deutschland 1,5%, beeinflusst durch die Abschwächung internationalen Handels und Unsicherheiten bezüglich des Automobilsektors. Am Arbeitsmarkt herrscht Vollbeschäftigung. Die Staatsfinanzen liefern Überschüsse, wodurch beträchtliche Kapazitäten vorhanden sind, das Wachstum zu unterstützen.

## **Marktentwicklung**

Das dynamische wirtschaftliche Umfeld führte 2018 zu einer soliden Kreditnachfrage österreichischer privater Haushalte. Das aushaftende Volumen an Krediten zur Finanzierung von Wohnungseigentum erhöhte sich parallel zur inländischen Immobilienpreisentwicklung und glich einen leichten Rückgang bei Krediten mit anderem Finanzierungszweck aus. Die Immobilienpreise stiegen weiter an, wobei sich die Dynamik weiterhin von Wohnungen in Wien zu Einfamilienhäusern im übrigen Österreich verlagerte.

Trotz des Niedrigzinsumfeldes erhöhten sich die Einlagen österreichischer Haushalte. Mit der zunehmenden Investitionstätigkeit ging eine steigende Kreditnachfrage österreichischer Unternehmen einher. Die aggregierte Bilanzsumme des österreichischen Bankensektors stieg, getrieben durch einen Anstieg bei Kundenfinanzierungen und bei Kundeneinlagen.

Trotz vier Leitzinsanhebungen in den USA und einer Reduktion der Maßnahmen zur geldpolitischen Lockerung durch die EZB mit Jahresende 2018 blieb das globale Liquiditätsumfeld üppig und das Zinsniveau verharrte 2018 auf tiefem Niveau. Politische Risiken und Anzeichen eines sich verlangsamenden globalen Wachstumsumfelds lösten erhöhte Volatilität und erhöhte Risikoprämien an den Finanzmärkten aus, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2018.

Sowohl strukturelle als auch zyklische Faktoren stützen weiterhin die positiven Aussichten für die österreichische und die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019. Das Kreditwachstum ist nachhaltig und wird durch die zugrunde liegenden makroökonomischen Entwicklungen gut unterstützt. Automatisierung und Digitalisierung werden die bestehenden Trends zu höherer operativer Effizienz und einem verbesserten Kundenerlebnis im Bankensektor weiter vorantreiben. In den USA befinden sich Leitzinsen nahe an der adäquaten Neutralrate, während die EZB ihren Zinsanhebungszyklus noch nicht begonnen hat. Im Laufe des Jahres 2019 wird voraussichtlich beim EZB-Einlagesatz die erste Zinsanhebung seit 2011 stattfinden. Der Hauptrefinanzierungszinssatz dürfte jedoch erst in der zweiten Jahreshälfte 2019 geringfügig angehoben werden. Euro-Geldmarktsätze dürften sich damit über weite Teile des Jahres 2019 im negativen Bereich befinden.

## **Regulatorische Entwicklungen**

Die direkte Aufsicht über die bedeutendsten Finanzinstitute der Eurozone, inklusive BAWAG Group, wird gemäß dem Einheitlichen Aufsichtsmechanismus (Single



Supervisory Mechanism – SSM) weiterhin durch die EZB ausgeübt. Die Hauptprioritäten im Jahr 2018 waren Geschäftsmodelle und Rentabilitätstreiber, Kreditrisiko, Risikomanagement und Aktivitäten, die mehrere Risikodimensionen umfassen.

Mit einer Änderung des österreichischen Bankwesengesetzes (BWG) und der Veröffentlichung eines Rundschreibens der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) wurden die gemeinsamen Leitlinien von ESMA und EBA über die Bewertung der Eignung von Mitgliedern des Leitungsorgans und Inhabern von Schlüsselfunktionen (EBA-GL -2017-12) und die EBA-Leitlinien zur internen Governance (EBA-GL-2017-11) in Österreich umgesetzt. Die Änderungen des BWG erfordern nun eine Mindestanzahl unabhängiger Aufsichtsratsmitglieder und die Implementierung einer BWG Compliance-Funktion, während das FMA-Rundschreiben die Unabhängigkeitskriterien für Aufsichtsratsmitglieder und diverse andere Erfordernisse für Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder sowie Inhaber von Schlüsselfunktionen näher konkretisiert. Die neuen Bestimmungen zur internen Governance der BAWAG Group wurden im Jahr 2018 im Konzern erfolgreich umgesetzt. Die neuen Vorschriften hatten keinen Einfluss auf die Zusammensetzung der Organe der IMMO-BANK AG.

Am 19. Juli 2018 veröffentlichte die EBA ihre finalen Leitlinien zur Stärkung des Rahmenwerks aus Säule 2. Ziel ist es, das Risikomanagement und die aufsichtsrechtliche Konvergenz der Institute im aufsichtlichen Überprüfungs- und Bewertungsprozess (SREP) weiter zu verbessern. Darüber hinaus sieht die EBA neue Anforderungen für den SREP, das Management von Zinsänderungsrisiken, die sich aus nicht handelsbezogenen Aktivitäten ergeben, sowie für die Stresstests von Instituten vor.

Des Weiteren haben die Aufsichtsbehörden, im Detail EBA, EZB und die Europäische Kommission, im Jahr 2018 die Umsetzung des Maßnahmenplans zur Reduktion des Exposures notleidender Kredite (NPE) in der EU durchgesetzt.

Im November 2016 hat die Europäische Kommission ein CRR-Review-Paket veröffentlicht. Die Verhandlungen über die Vorschläge zwischen dem Europäischen Rat, dem Europäischen Parlament und der Europäischen Kommission begannen im Juli 2018 und werden voraussichtlich Mitte 2019 abgeschlossen sein. Änderungen in der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR – Capital Requirements Regulation) und der Richtlinie 2013/36/EU (CRD IV – Capital Requirements Directive IV) umfassen Kapitalanforderungen aus Säule 2, Liquidität, Waver, die Leverage Ratio und die Net Stable Funding Ratio (NSFR). Die IMMO-BANK AG erwartet aufgrund des Geschäftsmodells nur minimale Auswirkungen.

Für 2019 geht die BAWAG Group davon aus, dass das Tempo der regulatorischen Änderungen für europäische Finanzinstitute hoch bleiben wird, wobei die Finalisierung der Reformen von CRR, CRD IV und der BRRD im Vordergrund stehen wird. Auch weiterhin werden die anstehenden regulatorischen Änderungen proaktiv überwacht, umgesetzt und in den Geschäftsplänen entsprechend berücksichtigt. Die BAWAG Gruppe ist aufgrund ihrer starken Kapitalausstattung und ihres profitablen Geschäftsmodells für die anstehenden Änderungen sehr gut gerüstet.

### **Risikobericht**

Die wesentlichen Risiken für Kreditinstitute sind:

- das Kreditrisiko
- das Marktrisiko
- das Liquiditätsrisiko
- das Operationelles Risiko

Durch die besondere Aufgabenstellung der IMMO-BANK AG innerhalb der BAWAG P.S.K. Gruppe sind diese Risiken aus diesem Blickwinkel zu betrachten. Die IMMO-BANK AG ist als Teil der BAWAG P.S.K.-Kreditinstitutsgruppe in deren Risikoorganisation eingebunden. Die Richtlinien des Organisationshandbuchs der Gruppe gelten auch für die IMMO-BANK AG, welche auch als Einzelinstitut über eine klare Organisationsstruktur und Kompetenz- und Pouvoirregelungen verfügt. Die konzernweiten Richtlinien fixieren die Grundsätze des Risikosteuerungssystems der Bank in konsequenter Umsetzung der gesetzlichen und konzerninternen Anforderungen. Damit sind Rahmenbedingungen für die Bewertung und Steuerung der Risiken mittels einheitlicher Methoden und Prozesse definiert.

Zusätzlich setzt die IMMO-BANK AG als Einzelinstitut alle erforderlichen Maßnahmen, um die bankgeschäftlichen und bankbetrieblichen Risiken angemessen zu steuern, zu überwachen und zu begrenzen.

### **Interne Revision**

Die Interne Revision überwacht als unabhängiger unternehmensinterner Bereich die Betriebs- und Geschäftsabläufe, das Risikomanagement und -controlling sowie das interne Kontrollsystem. Bei der Berichterstattung und bei der Wertung der Prüfungsergebnisse agiert die Interne Revision weisungsungebunden.

## **Marktrisiko**

Marktrisiko definiert sich als die Unsicherheit über Veränderungen von Marktpreisen und -kursen sowie den zwischen ihnen bestehenden Korrelationen und ihren Volatilitäten. Das Marktrisiko umfasst das Zinsänderungsrisiko sowie das Fremdwährungsrisiko.

Als Zinsänderungsrisiken werden sowohl solche Risiken bezeichnet, die aus der Marktwertänderung von Geschäften aufgrund von Änderungen der am Markt gehandelten Renditen für verzinsliche Positionen bester Bonität resultieren, als auch Zinsüberschussrisiken. Sie können sich auf Eigenveranlagungen in Schuldverschreibungen, auf Termingelder oder auf zinsabhängige Termingeschäfte auswirken. Die Zinsänderungsrisiken der IMMO-BANK AG werden auf Portfolioebene gemessen und überwacht.

Da die IMMO-BANK AG die Zuflüsse aus den Emissionen fristenkongruent der BAWAG P.S.K. zur Verfügung stellt, besteht nur ein geringes Marktrisiko. Die Überwachung erfolgt durch den Bereich Markt- und Liquiditätsrisikocontrolling der BAWAG P.S.K.

Eine zusätzliche Sensitivitätsanalyse – im Rahmen der Konzernzinsrisikoüberwachung – misst das Zinsrisiko anhand des Basispunktwert-Konzepts (pVBp-Konzept) taggenau. Der Barwert einer Basispunktmessung (pVBp) ist ein absoluter Wert, der aus der Duration zinsbringender Finanzinstrumente abgeleitet ist, was die Veränderung des Nettoinventarwerts infolge einer Verschiebung der Markttrenditekurven um einen Basispunkt in Geldeinheiten angibt. Die pVBp-Berechnung der IMMO-BANK AG zum 31. Dezember 2018 ergibt 60,00 EUR.

## **Fremdwährungsrisiko**

Sowohl die Emissionen als auch die Veranlagung erfolgt nur in Euro, daher besteht kein Fremdwährungsrisiko.

## **Liquiditätsrisiko**

Neben dem Risiko, den Zahlungsverpflichtungen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht nachkommen zu können (Liquiditätsrisiko im engeren Sinn), umfasst diese Risikoart auch die Gefahr, im Bedarfsfall nicht ausreichend Liquidität zu erwarteten Konditionen beschaffen zu können (Refinanzierungsrisiko) sowie die Gefahr, infolge unzureichender Markttiefe oder infolge von Marktstörungen Geschäfte nicht oder nur unter Verlusten auflösen bzw. glattstellen zu können (Marktliquiditätsrisiko).

## **IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

Die IMMO-BANK AG steuert die Liquiditätsrisiken durch entsprechende Gestaltung der Fälligkeits- und Zinsstruktur von Forderungen und Verbindlichkeiten von bei der BAWAG P.S.K. veranlagten Emissionserlösen. Da die Forderungen der IMMO-BANK AG überwiegend (98 % der Aktiva) bei der BAWAG P.S.K. veranlagt werden, ist das Liquiditätsrisiko an die Liquiditätssituation der BAWAG P.S.K. gekoppelt. Hinsichtlich der Liquiditätssituation der BAWAG P.S.K. verweisen wir auf den veröffentlichten Jahresabschluss, und hier insbesondere auf den Lagebericht zum 31. Dezember 2018 der BAWAG P.S.K.

### **Kreditrisiko**

Das Kreditrisiko ist die Gefahr eines Verlustes, der dadurch entsteht, dass ein Vertragspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommen kann oder ausfällt, wenn bereits Leistungen (liquide Mittel, Wertpapiere, Dienstleistungen) erbracht wurden bzw. unrealisierte Gewinne aus schwebenden Geschäften nicht mehr vereinnahmt werden können. Für die IMMO-BANK AG fokussiert sich dieses Risiko auf die BAWAG P.S.K., da der überwiegende Teil der Forderungen gegen die Konzernmutter besteht.

### **Operationelles Risiko**

Als operationelle Risiken werden potentielle Verluste bezeichnet, die aus Schäden infolge der Unangemessenheit und/oder des Versagens von Systemen, Methoden oder Prozessen, infolge von bewusstem oder unbewusstem Fehlverhalten von Mitarbeitern oder infolge von externen Einflüssen resultieren. Diese Definition enthält das Rechtsrisiko, soweit dieses durch operationelle Ursachen im Sinne dieser Definition begründet ist. Sie enthält nicht das strategische Risiko oder das Geschäftsrisiko.

Die BAWAG P.S.K. Gruppe verwendet zur Berechnung der Eigenmittelerfordernisse für operationelle Risiken auf Konzern- und Einzelinstitutsebene seit 1. Juli 2011 den Standardansatz.

Eine klare Organisationsstruktur und Kompetenzregelungen bilden die Basis zur Verringerung von Risiken. Außerdem tragen ein konsistentes Regelwerk und ein risikoadäquates internes Kontrollsystem einschließlich computergestützter Kontrollen zum Ziel einer kontrollierten Risikosituation bei.

Ein weiteres Instrument zum Management operationeller Risiken stellt neben einem empfängerorientierten Berichtswesen das Risk Control Self Assessment (RCSA) dar. Innerhalb eines einheitlichen Rahmens identifizieren und bewerten alle Bereiche und Tochterunternehmen jährlich ihre wesentlichen operationellen Risiken und die

## **IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

Wirksamkeit der Kontrollen. Dies beinhaltet die Bewertung individueller Kontrollen und die Schätzung der Wahrscheinlichkeit und des Ausmaßes von Verlusten aus den einzelnen Risiken. Übersteigt das Risikopotential ein definiertes Ausmaß, ist die Umsetzung geeigneter Maßnahmen verpflichtend vorgesehen.

2018 war auch die IMMO-BANK AG in diese Abläufe voll integriert.

### **Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

#### **Corporate Governance**

Der Aufsichtsrat der IMMO-BANK AG unterstützt und kontrolliert den Vorstand und besteht aus mindestens drei Mitgliedern (die einzelnen Mitglieder des Aufsichtsrats sind im Anhang dargestellt).

Mit dem NaDiVeG (Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz) wird in Umsetzung der EU-Richtlinie 2014/95/EU ab dem Geschäftsjahr 2017 die Berichtspflicht über nichtfinanzielle Informationen (Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption) im Konzernlagebericht ausgeweitet und konkretisiert. Zweck der verpflichtenden Berichterstattung ist eine stärkere Transparenz und Vergleichbarkeit der nichtfinanziellen Angaben. Die IMMO-BANK AG ist nach § 243b Abs. 7 UGB von der Erstellung eines nichtfinanziellen Berichts befreit, da sie in den konsolidierten nichtfinanziellen Bericht der BAWAG Group AG einbezogen wird. Dieser Bericht kann auf der Website der BAWAG Group abgerufen werden unter <https://www.bawaggroup.com/CSR>.

#### **Forschung und Entwicklung**

Die IMMO-BANK AG ist im Bereich Forschung und Entwicklung nicht tätig.

#### **Compliance**

Das Compliance Office der BAWAG P.S.K. Gruppe ist auch für die IMMO-BANK AG tätig. Es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung direkt an den Vorstand, der seinerseits an den Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats berichtet.

Die wesentlichen Aufgaben des Compliance Office umfassen die Verhinderung von Geldwäsche, die Überwachung der Einhaltung von Sanktionen, Wertpapier-Compliance, Vermeidung von Insidertrading und Marktmissbrauch sowie von

Interessenskonflikten. Es besteht eine Reihe von detaillierten Richtlinien, welche die Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften sicherstellen sollen.

## **Zweigniederlassungen**

Die IMMO-BANK AG hat keine Zweigniederlassungen.

## **Ausblick 2019**

Die europäische Bankenlandschaft befindet sich derzeit stark im Umbruch und ist mit mehreren Herausforderungen wie dem aktuellen Niedrigzinsumfeld, anhaltendem Preisdruck, erhöhten regulatorischen Anforderungen, neuen Marktteilnehmern in Form von Fintechs und einem raschen technologischen Wandel konfrontiert.

Im Bereich des privaten und geförderten Wohnbaus erwarten wir weiterhin eine rege Bautätigkeit, getrieben durch eine solide Nachfrage insbesondere in den Ballungszentren durch anhaltenden Bevölkerungszuzug. In diesem Zusammenhang gehen wir von einer guten Nachfrage nach Krediten im Bereich Wohnbau aus.

Trotz dieser guten Nachfragesituation ist derzeit im Jahr 2019 keine Emission von Wohnbauanleihen geplant, da die BAWAG-P.S.K. Gruppe auch weiterhin eine ausgezeichnete Liquiditätssituation aufweist.

Insgesamt erwartet die IMMO-BANK AG für 2019 ein weiterhin abnehmendes Geschäftsvolumen und Betriebsergebnis im Vergleich zu 2018.

Wien, am 27. März 2019

Der Vorstand

Mag.<sup>a</sup> Caroline Pranzl

Mag. Daniel Jakowitsch-Mesfen

## JAHRESABSCHLUSS

### Bilanz zum 31. Dezember 2018

#### Aktiva

|                                    | 31.12.2018            |                              | 31.12.2017     |                       |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------|-----------------------|
|                                    | EUR                   | EUR                          | TEUR           | TEUR                  |
| 1. Guthaben bei Zentralnotenbanken |                       | 5.864.738,66                 |                | 30.894                |
| 2. Forderungen an Kreditinstitute  |                       |                              |                |                       |
| a) täglich fällig                  | 4.361.272,27          |                              | 33.382         |                       |
| b) sonstige Forderungen            | <u>366.263.388,71</u> | <u>370.624.660,98</u>        | <u>458.620</u> | <u>492.003</u>        |
| 3. Beteiligungen                   |                       | 1.242,35                     |                | 1                     |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände   |                       | 163.154,20                   |                | 781                   |
| 5. Rechnungsabgrenzungsposten      |                       | <u>89.836,75</u>             |                | <u>118</u>            |
|                                    |                       | <u><u>376.743.632,94</u></u> |                | <u><u>523.797</u></u> |

#### Passiva

|  | 31.12.2018           |                              | 31.12.2017    |                       |
|--|----------------------|------------------------------|---------------|-----------------------|
|  | EUR                  | EUR                          | TEUR          | TEUR                  |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                      |                      |                              |               |                       |
| a) täglich fällig  | 0,00                 |                              | 0             |                       |
| b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist                                    | <u>0,00</u>          | <u>0,00</u>                  | <u>24.999</u> | <u>24.999</u>         |
| 2. Verbriefte Verbindlichkeiten  |                      |                              |               |                       |
| andere verbiefte Verbindlichkeiten   |                      | 315.798.147,71               |               | 409.257               |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten  |                      | 75.811,97                    |               | 45                    |
| 4. Rechnungsabgrenzungsposten  |                      | 185.951,85                   |               | 206                   |
| 5. Rückstellungen  |                      |                              |               |                       |
| a) Steuerrückstellungen  | 0,00                 |                              | 442           |                       |
| b) sonstige  | <u>24.580.507,18</u> | <u>24.580.507,18</u>         | <u>34.609</u> | <u>35.051</u>         |
| 6. Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel 1 Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 |                      | 10.012.054,79                |               | 25.261                |
| 7. Gezeichnetes Kapital  |                      | 11.834.513,12                |               | 11.835                |
| 8. Gewinnrücklagen   |                      |                              |               |                       |
| a) gesetzliche Rücklage  | 166.036,00           |                              | 127           |                       |
| b) andere Rücklagen  | <u>4.158.571,72</u>  | <u>4.324.607,72</u>          | <u>4.159</u>  | <u>4.285</u>          |
| 9. Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG   |                      | 9.179.397,68                 |               | 9.179                 |
| 10. Bilanzgewinn   |                      | <u>752.640,92</u>            |               | <u>3.677</u>          |
|  |                      | <u><u>376.743.632,94</u></u> |               | <u><u>523.797</u></u> |

#### Posten unter der Bilanz

|  |               |        |        |
|--|---------------|--------|--------|
| 1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013                          | 27.277.182,27 |        | 42.665 |
| darunter: Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Titel I Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013        |               |        |        |
| EUR 1.938.663,75 (Vorjahr: TEUR 13.688)  |               |        |        |
| 2. Eigenmittelanforderungen gemäß Art 92 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (Gesamtrisikobetrag)     | 36.978.651,46 |        | 50.177 |
| darunter: Eigenmittelanforderungen gemäß Art 92 Abs 1 lit a bis c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 |               |        |        |
| gemäß Art. 92 Abs. 1 lit. a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013                                       |               | 68,52% | 57,75% |
| gemäß Art. 92 Abs. 1 lit. b der Verordnung (EU) Nr. 575/2013                                       |               | 68,52% | 57,75% |
| gemäß Art. 92 Abs. 1 lit. c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013                                       |               | 73,76% | 85,03% |

## Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

|  | 2018        |                      | 2017 |                |
|--|-------------|----------------------|------|----------------|
|  | EUR         | EUR                  | TEUR | TEUR           |
| 1. Zinsen und ähnliche Erträge                             |             | 3.405.568,74         |      | 11.579         |
| darunter: aus festverzinslichen Wertpapieren               | 0,00        |                      | 0    |                |
| 2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                        |             | -1.418.754,52        |      | -8.405         |
| <b>I. NETTOZINSERTRAG</b>                                  |             | <b>1.986.814,22</b>  |      | <b>3.174</b>   |
| 3. Provisionsaufwendungen                                  |             | -4.355,80            |      | -2             |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                           |             | 66.650,40            |      | 41.016         |
| <b>II. BETRIEBSERTRÄGE</b>                                 |             | <b>2.049.108,82</b>  |      | <b>44.188</b>  |
| 5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen                      |             |                      |      |                |
| a) sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)          | -978.907,65 | -978.907,65          | -497 | -497           |
| 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen                      |             | -40.405,42           |      | -41.016        |
| <b>III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN</b>                           |             | <b>-1.019.313,07</b> |      | <b>-41.513</b> |
| <b>V. BETRIEBSERGEBNIS</b>                                 |             | <b>1.029.795,75</b>  |      | <b>2.675</b>   |
| <b>V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN<br/>GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b> |             | <b>1.029.795,75</b>  |      | <b>2.675</b>   |
| 7. Steuern vom Einkommen/und Ertrag                        |             | -201.277,80          |      | 0              |
| 8. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 7 auszuweisen  |             | -44.155,23           |      | -139           |
| <b>/I. JAHRESÜBERSCHUSS</b>                                |             | <b>784.362,72</b>    |      | <b>2.536</b>   |
| 9. Rücklagenbewegung                                       |             | -39.218,00           |      | -127           |
| <b>II. JAHRESGEWINN</b>                                    |             | <b>745.144,72</b>    |      | <b>2.410</b>   |
| 10. Gewinnvortrag  |             | 7.496,20             |      | 1.268          |
| <b>II. BILANZGEWINN</b>                                    |             | <b>752.640,92</b>    |      | <b>3.677</b>   |



## **Anhang**

Die Vergleichswerte des Vorjahres wurden auf volle Tausend Euro gerundet und sind im Anhang in Klammern angemerkt, in der Summenbildung sind daher Rundungsdifferenzen nicht auszuschließen.

### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Der Jahresabschluss wurde nach den zum Bilanzstichtag geltenden Bestimmungen des UGB sowie des Bankwesengesetzes und damit entsprechend den Formblättern Anlage 2 zu § 43 BWG erstellt. Der Jahresabschluss entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens. Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt. Dem Vorsichtsprinzip wurde unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bankgeschäftes Rechnung getragen.

Alle Angaben zum Bankwesengesetz beziehen sich auf die im Berichtszeitraum geltende Fassung.

**Forderungen an Kreditinstitute** werden grundsätzlich mit dem Nennwert der Forderung aktiviert.

Die IMMO-BANK AG verfügt über kein **Handelsbuch**.

**Beteiligungen** werden zu Anschaffungskosten bewertet, sofern nicht anhaltende Verluste eine Abschreibung erforderlich machen.

**Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt. Die Agio und Disagio Verteilung wird mit der Effektivzinssatzmethode berechnet.

Die **Rückstellungen** wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie die der Höhe nach noch nicht feststehenden Verbindlichkeiten.

## Erläuterungen und ergänzende Angaben zur Bilanz

### **Angabe zu Forderungen an Kreditinstitute**

| Unterposten nach § 45 BWG       | 31.12.2018<br>In EUR | 31.12.2017<br>In TEUR |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Forderungen an Kreditinstitute  | 370.624.660,98       | 492.003               |
| davon an verbundene Unternehmen | 370.624.660,98       | 492.003               |
| davon Zinsabgrenzung            | 5.723.481,53         | 8.070                 |

Die Forderungen an Kreditinstitute wurden mit der Auflage zur Verfügung gestellt, diese Mittel im Sinne des Bundesgesetzes über steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaues zu verwenden.

| Restlaufzeitengliederung     | 31.12.2018<br>In EUR | 31.12.2017<br>In TEUR |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Täglich fällig               | 4.361.272,27         | 33.382                |
| Bis 3 Monate                 | 12.838.906,72        | 71.880                |
| Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr | 22.437.912,46        | 2.248                 |
| Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre  | 199.081.598,44       | 134.116               |
| Mehr als 5 Jahre             | 131.904.971,07       | 250.377               |

### **Angabe zu Beteiligungen**

Die IMMO-BANK AG ist mit EUR 160,00 (Vorjahr: 0 TEUR) an der Einlagensicherung der Banken und Bankiers Gesellschaft m.b.H., mit EUR 82,35 (Vorjahr: 0 TEUR) an der Austrian Reporting Services GmbH und mit EUR 1.000,00 (Vorjahr: 1 TEUR) an der Einlagen Sicherung Austria GmbH beteiligt.

### **Angabe zu Sonstigen Vermögensgegenständen**

Die Sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 163.154,20 (Vorjahr: 781 TEUR) betreffen im Wesentlichen Verrechnungen mit der BAWAG Group AG, haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr (Vorjahr: 781 TEUR mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr) und sind nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam.

### **Angabe zu Aktivposition Rechnungsabgrenzung**

Die Rechnungsabgrenzung in Höhe von EUR 89.836,75 (Vorjahr: 118 TEUR) betrifft mit EUR 88.918,00 (Vorjahr: 117 TEUR) abgegrenzte Aufwendungen sowie mit EUR 918,75 (Vorjahr: 1 TEUR) das Disagio aus den eigenen Emissionen. Das Disagio wird nach der Effektivzinsmethode, entsprechend der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen, aufgelöst.

**Angabe zu Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betragen EUR 0,00 (Vorjahr: 24.999 TEUR mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr).

| Unterposten nach § 45 BWG               | 31.12.2018<br>In EUR | 31.12.2017<br>In TEUR |
|---|----------------------|-----------------------|
| Davon gegenüber verbundenen Unternehmen | 0,00                 | 24.999                |

| Restlaufzeitengliederung     | 31.12.2018<br>In EUR | 31.12.2017<br>In TEUR |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Täglich fällig               | 0,00                 | 0                     |
| Bis 3 Monate                 | 0,00                 | 24.999                |
| Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr | 0,00                 | 0                     |
| Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre  | 0,00                 | 0                     |
| Mehr als 5 Jahre             | 0,00                 | 0                     |

**Angabe zu Verbrieften Verbindlichkeiten**

Die IMMO-BANK AG hat im Geschäftsjahr 2018 keine Eigenemissionen begeben.

| Restlaufzeitengliederung     | 31.12.2018<br>In EUR | 31.12.2017<br>In TEUR |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Täglich fällig               | 0,00                 | 0                     |
| Bis 3 Monate                 | 12.112.883,53        | 92.194                |
| Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr | 40.567.564,18        | 2.067                 |
| Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre  | 145.495.000,00       | 169.738               |
| Mehr als 5 Jahre             | 117.622.700,00       | 145.259               |

Die seitens der IMMO-BANK AG begebenen Wandelschuldverschreibungen (Laufzeit zwischen 10 und 16 Jahren) beinhalten ein Wandlungsrecht auf Partizipationsscheine der Bank. Im Geschäftsjahr 2019 werden 5 Anleihen mit einem Nominale von EUR 28.880.100,00 endfällig.

**Angabe zu Sonstigen Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 75.811,97 (Vorjahr: 45 TEUR) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr (Vorjahr: 45 TEUR mit Restlaufzeit von unter einem Jahr) und sind erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam.

**Angabe zu Passivposten Rechnungsabgrenzung**

In der Bilanzposition Rechnungsabgrenzung in Höhe von EUR 185.951,85 (Vorjahr: 206 TEUR) wird das Agio aus den eigenen Emissionen ausgewiesen. Die Methode zur Verteilung des Agios wird unter dem Punkt Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erläutert.

**Angabe zu Rückstellungen**

Unter der Position sonstige Rückstellungen ist im Wesentlichen eine Drohverlustrückstellung für Überverzinsung der Wandelanleihen mit EUR 24.542.107,18 (Vorjahr: 34.498 TEUR) ausgewiesen.

**Angabe zum Ergänzungskapital**

| Bezeichnung (ISIN)   | Ergänzungskapital<br>AT000B86608 |
|----------------------|----------------------------------|
| Zinssatz             | 4,0%                             |
| Emissionsvolumen     | 10.000.000                       |
| Erstausgabekurs      | 100,95%                          |
| Stückelung           | EUR 100,-                        |
| Kupontermin          | 20.12.                           |
| Laufzeit             | 20.12.2006 –<br>19.12.2019       |
| Tilgung zum Nennwert | 100%                             |

**Eigenmittel**

Das Grundkapital beträgt EUR 11.834.513,12 und ist in 1.627.856 Stückaktien, die mit gleicher Quote am Grundkapital beteiligt sind, zerlegt.

Die IMMO-BANK AG verfügt nach Rücklagenbewegungen über ein Kernkapital in der Höhe von EUR 25.338.518,52 (Vorjahr: 28.977 TEUR).

**Anrechenbare Eigenmittel**

| in EUR/TEUR  | <b>31.12.2018</b>           | <b>31.12.2017</b>    |
|--|-----------------------------|----------------------|
|  | <b>gem CRR</b>              | <b>gem CRR</b>       |
| <b>Kernkapital (Tier I)</b>  |                             |                      |
| <b>Eingezahltes Kapital</b>  |                             |                      |
| Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)                                | 11.834.513,12               | 11.835               |
| <b>Offenen Rücklagen</b>   |                             |                      |
| Haftrücklage   | 9.179.397,68                | 9.179                |
| versteuerte Rücklagen  | 4.324.607,72                | 5.553                |
|  | <u>13.504.005,40</u>        | <u>14.733</u>        |
| <b>Bilanzgewinn abzüglich geplante Ausschüttungen</b>              | <u>-</u>                    | <u>2.410</u>         |
| <b>Kernkapital (Tier I)</b>  | <b>25.338.518,52</b>        | <b>28.977</b>        |
| <b>Ergänzende Eigenmittel (Tier 2)</b>                             |                             |                      |
| anrechenbares Ergänzungskapital*                                   | 1.938.663,75                | 13.688               |
| <b>Anrechenbare Eigenmittel</b>                                    | <u><b>27.277.182,27</b></u> | <u><b>42.665</b></u> |
| Den Eigenmitteln steht folgendes Eigenmittelerfordernis gegenüber: |                             |                      |
| Kreditrisiko   | 172,89                      | 4                    |
| Operationelles Risiko  | 2.958.119,23                | 4.011                |
| <b>Eigenmittelerfordernis gem. §22 Abs 1 BWG</b>                   | <u><b>2.958.292,12</b></u>  | <u><b>4.014</b></u>  |
| <b>Eigenmittelüberhang</b>   | <u><b>24.318.890,15</b></u> | <u><b>38.651</b></u> |

\* Das bestehende Ergänzungskapital ist CRR konform. Die maximale Anrechenbarkeit ist gem Art 64 CRR abhängig von der Restlaufzeit.

Im Geschäftsjahr 2018 war eine Dotierung der Haftrücklage gemäß § 57 (5) BWG nicht notwendig.

**Weitere Angaben zur Bilanz**

Verpflichtungen aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen gemäß § 238 Z 14 UGB liegen nicht vor.

Gegenüber verbundenen oder assoziierten Unternehmen bestehen keine Haftungsverhältnisse oder sonstige Verpflichtungen.

In den Aktivposten sind auf Fremdwährung lautende Aktiva im Gesamtbetrag von EUR 0,00 (Vorjahr: 0 TEUR) enthalten, der Gesamtbetrag der auf Fremdwährung lautenden Passiva beträgt EUR 0,00 (Vorjahr: 0 TEUR).

Die Gesellschaft ist Mitglied des Konsolidierungskreises der BAWAG Group AG mit Sitz in Wien. Die BAWAG Group AG ist das oberste Mutterunternehmen, in dessen Konzernabschluss die Gesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss der BAWAG Group AG wird aufgrund der Bestimmungen des § 59a BWG nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt und wird im Internet veröffentlicht ([www.bawaggroup.com/BAWAGGROUP/IR/DE/Finanzergebnisse](http://www.bawaggroup.com/BAWAGGROUP/IR/DE/Finanzergebnisse)).

Die BAWAG P.S.K. erstellt aufgrund der Bestimmungen des § 59a BWG einen Konzernabschluss nach International Financial Reporting Standards (IFRS). Dieser Konzernabschluss liegt am Sitz der BAWAG P.S.K. in Wien auf.

Mit Wirkung 1.1.2010 wurde eine Steuergruppe gemäß § 9 KStG mit der BAWAG Group AG (vormals BAWAG Holding GmbH) als Gruppenträger gebildet, an der ab der Veranlagung 2017 die IMMO-BANK Aktiengesellschaft als Gruppenmitglied beteiligt ist. Eine Steuerumlagevereinbarung wurde abgeschlossen.

Bis 2017 wurde für die Ermittlung der Steuerumlagen die Verteilungsmethode gewählt. Bei dieser Methode wird vom Steuerergebnis der ganzen Gruppe ausgegangen. Die Steuer wird über Steuerumlagen im Verhältnis der steuerlichen Ergebnisse der Gruppenmitglieder auf die Mitglieder mit positivem steuerlichem Ergebnis verteilt. Ein interner Verlustvortrag für an den Gruppenträger übertragene steuerliche Verluste wird hierbei berücksichtigt. Sofern der Gruppenträger eine Mindestkörperschaftsteuer zu entrichten hat, ist der Gruppenträger berechtigt, eine anteilig auf die Gruppenmitglieder entfallende Mindestkörperschaftsteuer verursachungsgemäß an die Gruppenmitglieder zu belasten.

## **IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

Ein Austritt der IMMO-BANK aus der Steuergruppe würde eine Körperschaftsteuer-Nachzahlung per 31.12.2018 in Höhe von 921.678,19 ergeben, da die in § 9 (10) geforderte Mindestdauer von drei Jahren noch nicht erfüllt ist.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde mit Wirkung 1.1.2018 zwischen dem Gruppenträger und den einzelnen Steuergruppenmitgliedern eine neue Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung abgeschlossen. Für die Ermittlung der Steuerumlagen wurde die Belastungsmethode gewählt. Diese Methode fingiert die steuerliche Selbstständigkeit des einzelnen Gruppenmitglieds. Das Gruppenmitglied wird verpflichtet, unabhängig vom gesamten Gruppenergebnis eine Steuerumlage in Höhe des jeweils geltenden Körperschaftsteuersatzes vom steuerlichen Gewinn zu entrichten. Ein interner Verlustvortrag für an den Gruppenträger übertragene steuerliche Verluste wird hierbei berücksichtigt bzw. evident gehalten. Sofern der Gruppenträger eine Mindestkörperschaftsteuer zu tragen hat, wird dafür keine Steuerumlage verrechnet. Ein Schlussausgleich hat bei Beendigung der Steuergruppe oder bei Ausscheiden eines Gruppenmitglieds für noch nicht vergütete steuerliche Verluste zu erfolgen.

Weiters wurde in der neuen Gruppen- und Steuerumlagevereinbarung festgelegt, dass der Gruppenträger auf die Nachverrechnung von Steuerumlagen für Zeiträume vor dem 1.1.2018 verzichtet. Interne Verlustvorträge aus Zeiträumen vor dem 1.1.2018 werden fortgeführt.

Für die Gesellschaft ergibt sich 2018 eine Steuerumlagebelastung in Höhe von EUR 256.845,80 (Vorjahr: 0 TEUR).

### **Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung**

Der Nettozinsertrag in Höhe von EUR 1.986.814,22 (Vorjahr: 3.174 TEUR) setzt sich im Wesentlichen mit EUR 3.405.568,74 (Vorjahr: 11.579 TEUR) aus den Zinserträgen aus den der BAWAG P.S.K. zur widmungsgemäßen Verwendung übergebenen Geldern und dem Zinsaufwand für die begebenen Eigenemissionen in Höhe von EUR 1.393.971,05 (Vorjahr: 8.393 TEUR) zusammen.

Der Zinsaufwand für das Ergänzungskapital betrug EUR 815.657,54 (Vorjahr: 1.136 TEUR).

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 66.650,40 (Vorjahr: 41.016 TEUR) ist die Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

## **IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

Der Sachaufwand in Höhe von EUR 978.907,65 (Vorjahr: 497 TEUR) betrifft mit EUR 502.131,06 (Vorjahr: 5 TEUR) hauptsächlich Beiträge an Sicherungseinrichtungen und mit EUR 343.346,41 (Vorjahr: 320 TEUR) die Abgeltung der Leistungen der BAWAG P.S.K. für die IMMO-BANK AG.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag sind mit einem Aufwandssaldo von EUR 201.277,80 (Vorjahr: 0 TEUR) ausgewiesen. Davon entfallen EUR 256.845,80 (Vorjahr: 0 TEUR) auf den laufenden Körperschaftsteueraufwand und EUR 55.568,00 (Vorjahr: 0 TEUR) auf die refundierten Steuern aus Vorjahren.

Unter den sonstigen Steuern ist im Wesentlichen die Bankenabgabe in Höhe von EUR 42.965,28 (Vorjahr: 123 TEUR) ausgewiesen.

Die Gesamtkapitalrentabilität, berechnet als Quotient des Jahresergebnisses nach Steuern geteilt durch die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag, beträgt 0,21 % (Vorjahr: 0,48 %).

Der gesetzlichen Rücklage wurden 2018 EUR 39.218,00 (Vorjahr: 127 TEUR) zugeführt. Wie in § 238 Z 18 UGB vorgesehen, werden hier die auf das Geschäftsjahr entfallenden Aufwendungen für den Abschlussprüfer nicht angegeben, da diese Information im Konzernabschluss der BAWAG Group AG enthalten ist.

Der Jahresgewinn i.H.v. EUR 745.144,72 und der Gewinnvortrag i.H.v. EUR 7.496,20 ergeben den Bilanzgewinn i.H.v. EUR 752.640,92. Der Vorstand schlägt vor, diesen Betrag zur Gänze auszuschütten.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Es sind keine relevanten Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 eingetreten.



**Personelle Angaben**

Im Geschäftsjahr 2018 waren keine Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 28).

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates haben im Jahr 2018 keine Vergütungen erhalten. Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Der **Vorstand** der Bank bestand im Geschäftsjahr 2018 aus folgenden Damen und Herren:

Mag.<sup>a</sup> Caroline Pranzl  
Mag. Daniel Jakowitsch-Mesfen

Im Berichtsjahr gehörten folgende Damen und Herren dem **Aufsichtsrat** an:

Mag. Marcus Innig, Vorsitzender  
Mag. Ewald Freund, MSc, Vorsitzender-Stellvertreter  
Mag. Arijana Bilic (seit 23.11.2018)  
Dr. Tamara Kapeller  
Mag. Max Weinhandl (bis 23.11.2018)

**Regierungskommissäre:**

Mag. Elmar Mangler  
Mag.<sup>a</sup> Monika Anderl (Stellvertreterin)

Wien, am 27. März 2019

Der Vorstand

Mag.<sup>a</sup> Caroline Pranzl      Mag. Daniel Jakowitsch-Mesfen

Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2018

Anlagespiegel (§ 226 Abs. 1 UGB in Verbindung mit § 43 Abs. 1 BWG; alle Angaben in Euro):

| in EUR             | Anschaffungskosten |                  |                  |                  | Buchwerte       |                  |
|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
|                    | Stand 1.1.2018     | Zugänge<br>im GJ | Abgänge<br>im GJ | Stand 31.12.2018 | Stand 1.1.2018  | Stand 31.12.2018 |
| 5. Beteiligungen   | 1.242,35           | 0,00             | 0,00             | 1.242,35         | 1.242,35        | 1.242,35         |
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>1.242,35</b>    | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      | <b>1.242,35</b>  | <b>1.242,35</b> | <b>1.242,35</b>  |

| kumulierte Abschreibung           |                |                              |                  |                  |
|-----------------------------------|----------------|------------------------------|------------------|------------------|
| kumulierte Abschreibung<br>in EUR | Stand 1.1.2018 | Zugänge = Abschreibung im GJ | Abgänge<br>im GJ | Stand 31.12.2018 |
| 5. Beteiligungen                  | 0,00           | 0,00                         | 0,00             | 0,00             |
| <b>Gesamtsumme</b>                | <b>0,00</b>    | <b>0,00</b>                  | <b>0,00</b>      | <b>0,00</b>      |

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK**

---

### **Bericht zum Jahresabschluss**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben den Jahresabschluss der

**IMMO-BANK Aktiengesellschaft,  
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und bankrechtlichen 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-, bank- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

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

Wir haben bestimmt, dass es keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte gibt, die in unserem Bestätigungsvermerk anzuführen sind.

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und bankrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat 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 bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Aufsichtsrat ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

### **Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden 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.

## **IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien**

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

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27. September 2017 als Abschlussprüfer gewählt und vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft beauftragt. Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat 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.

Wien, am 27. März 2019

KPMG Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Mechtler  
Wirtschaftsprüfer



**BERICHT DES AUFSICHTSRATES**

---

Der Aufsichtsrat der IMMO-BANK Aktiengesellschaft wurde vom Vorstand während des Geschäftsjahres 2018 in regelmäßig abgehaltenen Sitzungen über den Gang der Geschäfte und über die Entwicklung der Bank unterrichtet. Dadurch konnte der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrnehmen und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und des vorliegenden Jahresabschlusses überzeugen.

Der Jahresabschluss unter Einschluss des Lageberichtes wurde durch die zum Abschlussprüfer (Bankprüfer) gewählte KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Porzellangasse 51, 1090 Wien ohne Beanstandung überprüft. Dem vorliegenden Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde daher der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk gem. § 274 Abs. 1 UGB erteilt.

Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Prüfung angeschlossen, erklärt sich mit dem vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss samt Lagebericht einschließlich Gewinnverwendungsvorschlag einverstanden und billigt den Jahresabschluss 2018, der damit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festgestellt ist.

Der Aufsichtsrat spricht dem Management der Bank Dank und Anerkennung für die geleistete Arbeit aus.

Wien, im Mai 2019

Der Aufsichtsratsvorsitzende