

IMMO-BANK

GESCHÄFTSBERICHT 2019

AKTIONÄRE	3
LAGEBERICHT.....	4
Geschäftstätigkeit	4
Wirtschaftliche Entwicklungen	7
Regulatorische Entwicklungen.....	8
Risikobericht	10
Ausblick 2020	15
JAHRESABSCHLUSS.....	16
Bilanz zum 31. Dezember 2019	16
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019	17
Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2019	26
BESTÄTIGUNGSVERMERK	27
BERICHT DES AUFSICHTSRATES.....	32

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 aufgebrachten 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 2019 keine Anleihen begeben.

Geschäftsverlauf und Lage des Unternehmens

Bedingt durch den Geschäftsverlauf verringerte sich die Bilanzsumme der IMMO-BANK AG gegenüber dem Jahr 2018 um 75,0 Mio. EUR auf 301,7 Mio. EUR.

Im Jahr 2019 wurden von der IMMO-BANK AG keine Wandelanleihen begeben. Es waren 7 Anleihen mit einem Nominale von 57,9 Mio. EUR endfällig, 10,0 Mio. EUR wurden vorzeitig getilgt. Außerdem gab es Teiltilgungen im Ausmaß von 7,9 Mio. EUR., im Detail wurden 2019 folgende Anleihen teilgetilgt:

IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

ISIN-Nr.	Anleihe	Laufzeit	Tilgungsvolumen 10/2019
AT000B086939	IMMO-BK WANDL. 09-23	27.03.2020	377.000,00
AT000B086848	IMMO-BANK MY CASH 2	14.07.2020	1.510.800,00
AT0000186481	IMMO-BK WANDL.05/20	20.12.2020	342.300,00
AT000B086988	IMMO-BK WANDL. 10/21	20.05.2021	464.700,00
AT000B086996	IMMOBANK WB.WDL 11-22	15.02.2022	505.900,00
AT000B087010	IMMOBANK WB.WDL 11-22	15.02.2022	470.200,00
AT000B086970	IMMO-BK WANDL. 10-22	20.05.2022	309.000,00
AT0000A0Z819	IMMOBANK WB.WDL 13-23	18.04.2023	329.400,00
AT000B086780	IMMO-BANK MY CASH	28.12.2023	248.800,00
AT000B087028	IMMOBK WB.WDL 12-24 3,10	16.01.2024	433.300,00
AT000B087036	IMMOBANK WB.WDL. 12-24	16.01.2024	496.500,00
AT0000A15727	IMMOBANK WB.WDL 14-24	31.01.2024	433.000,00
AT000B087002	IMMOBANK WB.WDL 11-24	15.02.2024	343.400,00
AT0000A0XH24	IMMOBANK WB.WDL 13-25	16.01.2025	565.200,00
AT0000A0XN68	IMMOBANK WB.WDL 13-25	16.01.2025	227.000,00
AT0000A15815	IMMOBANK WB.WDL 14-26	31.01.2026	217.000,00
AT0000A15807	IMMOBANK WB.WDL 14-29	31.01.2029	585.700,00

7.859.200,00

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 7,9 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 2019 (vor Rücklagenbewegung) beläuft sich auf 1,0 Mio. EUR im Vergleich zu 0,8 Mio. EUR im Vorjahr. Der Nettozinsertrag in Höhe von 1,7 Mio. EUR setzt sich im Wesentlichen mit 3,1 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. Die Betriebserträge sind auf 1,7 Mio. EUR gesunken. Die Betriebsaufwendungen sind mit 0,4 Mio. EUR ausgewiesen. Damit werden ein Betriebsergebnis und ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 1,4 Mio. EUR ausgewiesen. Die Aufwendungen für Steuern betreffen mit 0,3 Mio. EUR die Körperschaftsteuer. Damit ergibt sich ein Jahresüberschuss von 1,0 Mio. EUR, von dem 1,0 Mio. EUR in die Rücklagen dotiert wurde.

Zum 31.12.2019 verfügt die IMMO-BANK AG über ein Kernkapital von 26,3 Mio. EUR, das sich aus dem Grundkapital von 11,8 Mio. EUR, der Haftrücklage in Höhe von 9,2 Mio. EUR und Gewinnrücklagen von 5,3 Mio. EUR zusammensetzt.

IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

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 112,8 %.

Kennzahlen

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

	2019	2018
Return on equity (Jahresüberschuss / durchschnittliches Eigenkapital)	3,85 %	2,85 %
Nettozinsmarge (Nettozinsertrag / durchschnittliche Bilanzsumme)	0,51 %	0,44 %
Cost Income Ratio (Operative Aufwendungen / operative Erträge)	21,22 %	49,74 %
Betriebsergebnisspanne (Betriebsergebnis / durchschnittliche Bilanzsumme)	0,40 %	0,23 %

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 2019 einen Jahresüberschuss vor Steuern von 604,3 Mio. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von 5,5% gegenüber dem Vorjahr. Der Anstieg ist auf höhere operative Kernerträge zurückzuführen.

Der Nettozinsertrag stieg im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 4,6% auf 879,0 Mio. EUR. Die Nettozinsmarge blieb weitgehend stabil bei 2,3% und durch die konsequente Ausrichtung auf Kosteneffizienz, liegt die Cost/Income Ratio bei 42,7%. Die Risikokosten stiegen im Jahr 2019 auf 69,3 Mio. EUR an.

Wie in den Jahren zuvor sind die Hauptrefinanzierungsquellen 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 146% zum Jahresende 2019 widerspiegelt.

Zum Jahresende 2019 wies die BAWAG Gruppe eine harte Kernkapitalquote (CET1 Quote) von 13,3% und eine Gesamtkapitalquote von 17,0% aus. Damit hat die Kapitalausstattung sowohl die regulatorischen Vorgaben als auch unsere CET1-Zielquote von über 12% deutlich übertroffen.

Wirtschaftliche Entwicklungen

Makroökonomische Trends

Trotz nachlassender Wachstumsdynamik blieb die wirtschaftliche Lage in Österreich auch im Jahr 2019 solide. Das reale Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Österreich erreichte eine Rate von rund 1,6% und lag damit deutlich über dem Wachstum des gesamten Euroraums. Das relativ solide Wachstum wurde durch ein solides Wachstum des privaten Verbrauchs und starke Dienstleistungsexporte angetrieben, während die Produktion des verarbeitenden Gewerbes im zweiten Halbjahr 2019 zurückging. Der private Konsum wurde durch das Bevölkerungswachstum, den Rückgang der Arbeitslosenquote, das Wachstum der Reallöhne und eine stabile Sparquote unterstützt. Sowohl Unternehmen als auch

IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

private Haushalte erwiesen sich weiterhin als finanziell gesund. Auf der Grundlage steigender Einnahmen schlossen die Staatsfinanzen das Jahr 2019 mit einem relativ ausgeglichenen Haushalt ab. Die Verschuldung im Verhältnis zum BIP ist auf unter 70% gesunken.

Marktentwicklung

Das stabile wirtschaftliche Umfeld im Jahr 2019 führte zu einer soliden Kreditnachfrage der privaten Haushalte auf dem österreichischen Kreditmarkt. Das ausstehende Volumen von Darlehen für Wohnungsbauzwecke stieg entsprechend den Immobilienpreisen, während das Darlehensvolumen für Nicht-Wohnungsbauzwecke langsamer zunahm, und zwar mit ähnlichen Raten wie die Verbraucherpreisinflation. Die Immobilienpreise stiegen weiter an, wobei die Preise in Wien stärker als in Österreich insgesamt wuchsen. Die Einlagen der österreichischen Haushalte stiegen trotz des Niedrigzinsumfelds. Wachsende Investitionen gingen mit einer steigenden Kreditnachfrage österreichischer Unternehmen einher. Sowohl der Wohneigentumsbestand als auch das Verhältnis von Wohnungsbaukrediten zum BIP sind in Österreich im Vergleich zum europäischen Durchschnitt nach wie vor gering. Die Zahl der Filialen österreichischer Banken ist 2019 weiter zurückgegangen, jede fünfte Filiale wurde seit 2012 geschlossen. Die Gesamtbilanz des österreichischen Bankensektors erhöhte sich aufgrund des Wachstums der Kundenaktiva. Die globalen Liquiditätsbedingungen blieben reichlich vorhanden, und die Zinssätze blieben auch 2019 niedrig. Politische Risiken und Anzeichen einer nachlassenden globalen Wachstumsdynamik auf der einen Seite und geldpolitische Lockerungsmaßnahmen der Zentralbanken einschließlich der US-Notenbank und der EZB auf der anderen Seite dominierten die Marktstimmung im Jahr 2019. Insgesamt gingen die Risikoprämien auf den Finanzmärkten im Laufe des Jahres 2019 zurück.

Regulatorische Entwicklungen

Die EZB setzte ihre direkte Aufsicht über die wichtigsten Kreditinstitute der Eurozone, einschließlich der BAWAG Gruppe, im Rahmen des einheitlichen Aufsichtsmechanismus (Single Supervisory Mechanism - SSM) fort. Die wichtigsten aufsichtsrechtlichen Prioritäten im Jahr 2019 waren die wirtschaftlichen und

politischen Herausforderungen sowie die Tragfähigkeit der Verschuldung im Euroraum, die Nachhaltigkeit des Geschäftsmodells, die Cyberkriminalität und die IT-Mängel.

Im Juni 2019 leitete die EBA eine Konsultation zu den Richtlinien für die Kreditvergabe und -überwachung in der EU ein. Der Richtlinienentwurf spezifiziert die internen Governance-Regelungen für die Gewährung und Überwachung von Kreditfazilitäten während ihres gesamten Lebenszyklus. Diese Richtlinien gelten für die Risikomanagementpraktiken, -richtlinien, -prozesse und -verfahren für die Kreditvergabe und die Überwachung von Kreditengagements sowie für deren Integration in das allgemeine Management- und Risikomanagement-System. Die Richtlinien gelten ab dem 30. Juni 2020.

Darüber hinaus setzten die Aufsichtsbehörden, im Einzelnen die EBA, die EZB und die Europäische Kommission, im Jahr 2019 den Aktionsplan zur Reduzierung der Non Performing Exposures (NPE) in der EU weiter durch. Zu den Schlüsselbereichen gehören eine ausreichende Verlustabdeckung durch die Banken für künftige NPE, die Entwicklung eines Sekundärmarktes für NPLs und die Erleichterung der außergerichtlichen Durchsetzung von Sicherheiten, die Erwartungen der Regulatoren an die aufsichtsrechtliche Bereitstellung von NPEs und die Verwaltung von NPE durch Banken mit hohen NPL-Raten.

Im November 2016 veröffentlichte die Europäische Kommission ein sogenanntes Banking Package mit Änderungen der CRR (sogenannte CRR II oder Verordnung (EU) 2019/876), CRD IV (sogenannte CRD V oder Richtlinie (EU) 2019/878) und BRRD (sogenannte BRRD II oder Richtlinie (EU) 2019/879). Die Verhandlungen über die Vorschläge zwischen dem Europäischen Rat, dem Europäischen Parlament und der Europäischen Kommission begannen im Juli 2018 und wurden bis Mitte 2019 abgeschlossen. Das Bankenpaket wurde im Amtsblatt der EU veröffentlicht und ist teilweise seit Juni 2019 anwendbar.

Zu den Änderungen der CRR und der CRD gehören die Einführung der Leverage Ratio, der stabilen Nettofondsquote, eines überarbeiteten KMU-Förderfaktors und Änderungen des Pufferregimes. Während Teile der CRR II bereits anwendbar sind, gelten andere Kapitel ab dem 28. Juni 2021. Die CRD V hingegen muss von allen EU-Mitgliedsstaaten bis zum 28. Dezember 2020 umgesetzt werden. Während die bereits geltenden Teile von der BAWAG Group sowie der IMMO-BANK realisiert wurden, haben wir eine Gap-Analyse abgeschlossen und erwarten von den weiteren Änderungen nur noch eine geringfügige Auswirkung.

Wir werden die bevorstehenden regulatorischen Änderungen weiterhin regelmäßig proaktiv überwachen und umsetzen und sie in unseren Geschäftsplänen entsprechend berücksichtigen. Die BAWAG Group sowie die IMMO-BANK sehen sich aufgrund ihrer starken Kapitalposition und ihres profitablen Geschäftsmodells gut auf die kommenden Anforderungen vorbereitet.

Risikobericht

Die wesentlichen Risiken für Kreditinstitute sind:

- das Kreditrisiko
- das Marktrisiko
- das Liquiditätsrisiko
- das Operationelle 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 Basispunktwerkzeugs (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 2019 ergibt -4.435 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 2019 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.

2019 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

IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

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 2020

Die globalen Maßnahmen zur Bekämpfung der Ansteckung mit dem Coronavirus (COVID-19) haben in verschiedenen Regionen der Welt zu einer Dämpfung der sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten geführt, das sich negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken wird. Darüber hinaus hat die Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Situation zu einer erheblichen Verschlechterung des Marktvertrauens geführt. Das Ausmaß der Auswirkungen auf die Weltwirtschaft und die Finanzmärkte ist noch nicht absehbar. Die Zentralbanken einschließlich der EZB, der US-Notenbank und der Bank of England haben expansive Maßnahmen der Geldpolitik wie Zinssenkungen, dem Kauf von Vermögenswerten und großzügigen Liquiditätsfazilitäten für Geschäftsbanken getroffen. Von den Regierungen wird erwartet, dass sie Konjunkturmaßnahmen durchführen und die am stärksten betroffenen Wirtschaftszweige unterstützen. Der Corona-Virus (COVID-19) und dessen Folgen haben keine Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der IMMO-BANK AG.

Aufgrund der weiterhin eine guten Liquiditätssituation der BAWAG Gruppe ist auch im Jahr 2020 derzeit keine Emission von Wohnbuanleihen geplant.

Insgesamt erwartet die IMMO-BANK AG für 2020 ein weiterhin abnehmendes Geschäftsvolumen und Betriebsergebnis im Vergleich zu 2019.

Wien, am 15.04.2020

Der Vorstand

Mag.^a Caroline Pranzl

Mag. Daniel Jakowitsch-Mesfen

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva

	31.12.2019		31.12.2018	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Guthaben bei Zentralnotenbanken		5.837.637,93		5.865
2. Forderungen an Kreditinstitute				
a) täglich fällig	4.932.470,19		4.361	
b) sonstige Forderungen	<u>290.865.443,56</u>	295.797.913,75	<u>366.263</u>	370.625
3. Beteiligungen		1.242,35		1
4. Sonstige Vermögensgegenstände		0,00		163
5. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>63.236,97</u>		<u>90</u>
		<u>301.700.031,00</u>		<u>376.744</u>

Passiva

	31.12.2019		31.12.2018	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
a) täglich fällig				
b) mit vereinbarter Laufzeit oder Kündigungsfrist		0,00		0
2. Verbriefte Verbindlichkeiten				
andere verbrieftete Verbindlichkeiten		258.867.183,01		315.798
3. Sonstige Verbindlichkeiten		48.619,58		76
4. Rechnungsabgrenzungsposten		163.204,35		186
5. Rückstellungen				
a) Steuerrückstellungen	0,00		0	
b) sonstige	<u>16.271.413,76</u>	16.271.413,76	<u>24.580</u>	24.580
6. Ergänzungskapital gemäß Teil 2 Tiltel 1 Kapitel 4 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013		0,00		10.012
7. Gezeichnetes Kapital		11.834.513,12		11.835
8. Gewinnrücklagen				
a) gesetzliche Rücklage	216.591,00		166	
b) andere Rücklagen	<u>5.119.108,50</u>	5.335.699,50	<u>4.159</u>	4.324
9. Haftrücklage gemäß § 57 Abs 5 BWG		9.179.397,68		9.179
10. Bilanzgewinn		<u>0,00</u>		<u>752</u>
		<u>301.700.031,00</u>		<u>376.744</u>

Posten unter der Bilanz

1. Anrechenbare Eigenmittel gemäß Teil 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	26.349.610,30	27.277
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)	23.361.064,47	36.979
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	112,79%	68,52%
gemäß Art. 92 Abs. 1 lit. b der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	112,79%	68,52%
gemäß Art. 92 Abs. 1 lit. c der Verordnung (EU) Nr. 575/2013	112,79%	73,76%

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

	2019		2018	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Zinsen und ähnliche Erträge darunter: aus festverzinslichen Wertpapieren	0,00	3.082.905,00	0	3.406
2. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.349.744,72		-1.419
I. NETTOZINSERTRAG		1.733.160,28		1.987
3. Provisionsaufwendungen		-4.080,00		-4
4. Sonstige betriebliche Erträge		9.026,40		66
II. BETRIEBSERTRÄGE		1.738.106,68		2.049
5. Allgemeine Verwaltungsaufwendungen sonstige Verwaltungsaufwendungen (Sachaufwand)		-368.857,58		-979
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		0,00		-40
III. BETRIEBSAUFWENDUNGEN		-368.857,58		-1.019
IV. BETRIEBSERGEBNIS		1.369.249,10		1.030
V. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		1.369.249,10		1.030
7. Steuern vom Einkommen/und Ertrag		-342.313,00		-201
8. Sonstige Steuern, soweit nicht in Posten 7 auszuweisen		-15.844,32		-44
VI. JAHRESÜBERSCHUSS		1.011.091,78		785
9. Rücklagenbewegung		-1.011.091,78		-39
VII. JAHRESGEWINN		0,00		747
10. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		0,00		7
VIII. BILANZGEWINN		0,00		753

ANHANG zum JAHRESABSCHLUSS 2019

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	31.12.2019 In EUR	31.12.2018 In TEUR
Forderungen an Kreditinstitute	295.797.913,75	370.625
davon an verbundene Unternehmen	295.797.913,75	370.625
davon Zinsabgrenzung	4.371.029,80	5.723

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.

Restlaufzeitgliederung	31.12.2019 In EUR	31.12.2018 In TEUR
Täglich fällig	4.932.470,19	4.361
Bis 3 Monate	3.920.829,59	12.839
Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	42.937.068,52	22.438
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	165.172.918,85	199.082
Mehr als 5 Jahre	78.834.626,60	131.905
Gesamt	293.797.913,75	370.625

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 0,00 (Vorjahr: 163 TEUR) betreffen im Wesentlichen Verrechnungen mit der BAWAG Group AG, haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr (Vorjahr: 163 TEUR mit einer Restlaufzeit von unter einem Jahr) und sind nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam.

Angabe zu Aktivposition Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzung in Höhe von EUR 63.236,97 (Vorjahr: 90 TEUR) betrifft mit EUR 62.400,00 (Vorjahr: 89 TEUR) abgegrenzte Aufwendungen sowie mit EUR 836,97 (Vorjahr: 1 TEUR) das Disagio aus den eigenen Emissionen. Das Disagio

IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

wird nach der Effektivzinsmethode, entsprechend der Laufzeit der Wandelschuldverschreibungen, aufgelöst.

Angabe zu Verbrieften Verbindlichkeiten

Die IMMO-BANK AG hat im Geschäftsjahr 2019 keine Eigenemissionen begeben.

Restlaufzeitengliederung	31.12.2019 In EUR	31.12.2018 In TEUR
Täglich fällig	0,00	0
Bis 3 Monate	49.640.899,42	12.113
Mehr als 3 Monate bis 1 Jahr	30.129.083,59	40.567
Mehr als 1 Jahr bis 5 Jahre	106.094.400,00	145.495
Mehr als 5 Jahre	73.002.800,00	117.623
Gesamt	258.867.183,01	315.798

Die seitens der IMMO-BANK AG begebenen Wandelschuldverschreibungen (Laufzeit zwischen 10 und 16 Jahren) beinhalten ein Wandlungsrecht auf Partizipationsscheine der Bank. Im Geschäftsjahr 2020 werden 7 Anleihen mit einem Nominale von EUR 76.161.300,00 endfällig.

Angabe zu Sonstigen Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 48.619,58 (Vorjahr: 76 TEUR) haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr (Vorjahr: 76 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 163.204,35 (Vorjahr: 186 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 16.235.913,76 (Vorjahr: 24.542 TEUR) ausgewiesen.

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.

IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

Die IMMO-BANK AG verfügt nach Rücklagenbewegungen über ein Kernkapital in der Höhe von EUR 26.349.610,30 (Vorjahr: 25.339 TEUR).

Anrechenbare Eigenmittel

in EUR/TEUR	31.12.2019 gem CRR	31.12.2018 gem CRR
Kernkapital (Tier I)		
Eingezahltes Kapital		
Gezeichnetes Kapital (Grundkapital)	11.834.513,12	11.835
Offenen Rücklagen		
Hafrücklage	9.179.397,68	9.179
versteuerte Rücklagen	5.335.699,50	4.325
	<u>14.515.097,18</u>	<u>13.504</u>
Bilanzgewinn abzüglich geplante Ausschüttungen	<u>-</u>	<u>-</u>
Kernkapital (Tier I)	26.349.610,30	25.339
Ergänzende Eigenmittel (Tier 2)		
anrechenbares Ergänzungskapital*	-	1.939
Anrechenbare Eigenmittel	<u>26.349.610,30</u>	<u>27.277</u>

Den Eigenmitteln steht folgendes Eigenmittelerfordernis gegenüber:

Kreditrisiko	5.158,35	0
Operationelles Risiko	1.863.726,81	2.958
Eigenmittelerfordernis gem. §22 Abs 1 BWG	<u>1.868.885,16</u>	<u>2.958</u>
Eigenmittelüberhang	<u>24.480.725,14</u>	<u>24.319</u>

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

Im Geschäftsjahr 2019 war eine Dotierung der Hafrücklage 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.

IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

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).

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.

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 2019 eine Steuerumlagebelastung in Höhe von EUR 342.313,00 (Vorjahr: 257 TEUR).

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Der Nettozinsertrag in Höhe von EUR 1.733.160,28 (Vorjahr: 1.987 TEUR) setzt sich im Wesentlichen mit EUR 3.082.905,00 (Vorjahr: 3.406 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 1.324.593,99 (Vorjahr: 1.394 TEUR) zusammen.

Der Zinsaufwand für das Ergänzungskapital betrug EUR 387.945,21 (Vorjahr: 816 TEUR), welches planmäßig mit 20.12.2019 ausgelaufen ist.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen von EUR 9.026,40 (Vorjahr: 67 TEUR) ist die Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

Der Sachaufwand in Höhe von EUR 368.857,58 (Vorjahr: 979 TEUR) betrifft mit EUR 50.000,00 (Vorjahr: 502 TEUR) hauptsächlich Beiträge an Sicherungseinrichtungen und mit EUR 297.375,04 (Vorjahr: 343 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 342.313,00 (Vorjahr: 201 TEUR) ausgewiesen. Davon entfallen EUR 342.313,00 (Vorjahr: 257 TEUR) auf den laufenden Körperschaftsteueraufwand und EUR 0,00 (Vorjahr: 56 TEUR) auf die refundierten Steuern aus Vorjahren.

Unter den sonstigen Steuern ist im Wesentlichen die Bankenabgabe in Höhe von EUR 15.844,32 (Vorjahr: 43 TEUR) ausgewiesen.

Die Gesamtkapitalrentabilität, berechnet als Quotient des Jahresergebnisses nach Steuern geteilt durch die Bilanzsumme zum Bilanzstichtag, beträgt 0,34% (Vorjahr: 0,21%).

Der gesetzlichen Rücklage wurden 2019 EUR 50.555,00 (Vorjahr: 39 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 1.011.091,78 und der Gewinnvortrag i.H.v. EUR 0,00 ergeben den Bilanzgewinn i.H.v. EUR 1.011.091,78. Der Vorstand schlägt vor, diesen Betrag zur Gänze den Gewinnrücklagen zuzuführen.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Corona-Virus (COVID-19) und dessen Folgen haben keine Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der IMMO-BANK AG.

Abgesehen davon sind keine relevanten Ereignisse nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 eingetreten.

Personelle Angaben

Im Geschäftsjahr 2019 waren keine Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 0).

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates haben im Jahr 2019 keine Vergütungen erhalten. Den Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrates wurden keine Kredite oder Vorschüsse gewährt.

Der **Vorstand** der Bank bestand im Geschäftsjahr 2019 aus folgenden Damen und Herren:

Mag.^a 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

Dr. Tamara Kapeller

Regierungskommissäre:

Mag. Elmar Mangler

Mag.^a Monika Anderl (Stellvertreterin)

IMMO-BANK Aktiengesellschaft, Wien

Wien, am 15.04.2020

Der Vorstand

Mag.^a Caroline Pranzl Mag. Daniel Jakobitsch-Mesfen

Anlagespiegel für das Geschäftsjahr 2019

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

in EUR	Anschaffungskosten				Buchwerte	
	Stand 1.1.2019	Zugänge im GJ	Abgänge im GJ	Stand 31.12.2019	Stand 1.1.2019	Stand 31.12.2019
5. Beteiligungen	1.242,35	0,00	0,00	1.242,35	1.242,35	1.242,35
Gesamtsumme	1.242,35	0,00	0,00	1.242,35	1.242,35	1.242,35

kumulierte Abschreibung					
kumulierte Abschreibung in EUR	Stand 1.1.2019	Zugänge = Abschreibung im GJ	Abgänge im GJ	Stand 31.12.2019	
5. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamtsumme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

**IMMO-BANK Aktiengesellschaft,
Wien,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2019 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen 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 Vermerk mitzuteilen 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 geben dem Aufsichtsrat 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 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, 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 22. Mai 2018 als Abschlussprüfer gewählt und am 28. Mai 2018 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Am 22. Mai 2019 wurden wir für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr gewählt und am 18. Juni 2019 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung 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.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr
Mag. Bernhard Mechtler.

Wien, am 15. April 2020

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Bernhard Mechtler
Wirtschaftsprüfer

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

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat der IMMO-BANK Aktiengesellschaft wurde vom Vorstand während des Geschäftsjahres 2019 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 31.12.2019 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 Gewinnverwendungs-vorschlag einverstanden und billigt den Jahresabschluss 2019, 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 2020

Der Aufsichtsratsvorsitzende