S IMMO

S IMMO
Geschäftsbericht
2020

EIN STARKES PORTFOLIO MIT KLAREN KONTUREN

Die S IMMO AG ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien. Seit 1987 notieren wir an der Wiener Börse.

Wir investieren zu 100 % in der Europäischen Union und setzen den Fokus dabei auf Hauptstädte in Österreich, Deutschland und CEE. Unser Immobilienportfolio besteht in etwa zu 70 % aus Gewerbeimmobilien (Büros, Einkaufszentren und Hotels) und zu 30 % aus Wohnimmobilien.

EIN STARKES PORTFOLIO MIT KLAREN KONTUREN

So wie eine Skyline eine Stadt unverwechselbar zeichnet, so prägen unsere Immobilien die S IMMO. Sie bilden das stabile Fundament unseres Geschäfts.

Auch in einer Zeit wie dieser erweist sich unser Portfolio als krisenbeständig. Das liegt nicht zuletzt an unserer strategisch gewollten, breiten Aufstellung. Der Mix der verschiedenen Immobilienklassen bedeutet, Risiko zu streuen. Das kommt der S IMMO und ihren Aktionärinnen und Aktionären nun zu Gute.

Wie herausragende Bauten ein Stadtbild prägen, so machen herausragende Eigenschaften unsere Konturen unverwechselbar: das diversifizierte Portfolio, die richtigen Standorte, das hochqualifizierte Team und unsere Offenheit für Perspektiven.

VIELFALT IST UNSER WIEDERERKENNUNGSWERT

Unser Geschäftsmodell — Zu unserem Portfolio gehören verschiedene Immobilienklassen: Wohnen, Büro, Handel und Hotel. Diese breite Aufstellung haben wir im Sinne einer Risikostreuung gewählt. Wie sinnvoll das ist, zeigt sich in Zeiten wie diesen. Wir sind in der Lage, krisenbedingte Schwankungen in den einzelnen Assetklassen auszugleichen und bleiben so wettbewerbsfähig und ertragsstark.

43,1 % BÜRO-IMMOBILIEN

Moderne, funktionale Büros werden dem Trend zum Homeoffice trotzen. Büros erfüllen eine wesentliche Repräsentations- und Identifikationsfunktion und aus der Pandemieerfahrung wird der Platzbedarf je MitarbeiterIn möglicherweise sogar noch wachsen.

8,8 % HOTEL-IMMOBILIEN

Vorübergehend sind die Hotels stark betroffen. Mit einem Anteil von 8,8 % am Gesamtportfolio relativieren sich die Auswirkungen auf die S IMMO.

17,9 % RETAIL-IMMOBILIEN

Im Retailbereich gibt es große Unterschiede je nach Branche und Art der Immobilie. Der Erlebnischarakter im stationären Handel und Multi-Channel-Retailing wird auch weiterhin bedeutend bleiben, insbesondere in Osteuropa.

30,2 % WOHNIMMOBILIEN

Die Wohnimmobilien werden durch niedrige Zinsen weiter profitieren. Außerdem erleben wir positive Auswirkungen auf Nachfrage, Mietniveau und Wertentwicklung.

HOCHWERTIG

Mit dem Erwerb des Zagrebtowers setzen wir unser Engagement in der Hauptstadt Kroatiens erfolgreich fort. Die Immobilie ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und erfüllt höchste Nachhaltigkeitsstandards.

EXZELLENTE LAGE UND QUALITÄT SIND TYPISCH FÜR UNSERE IMMOBILIEN

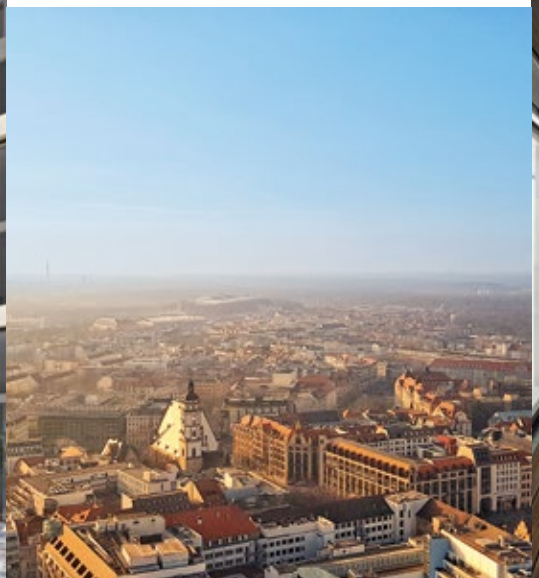
Unser Portfolio — Das Wichtigste für ein Objekt ist die Lage. Sie ist auch für uns, wenn wir Chancen prüfen, das erste Kriterium. Außerdem muss die Funktionalität passen, damit die Immobilie für Mieterinnen und Mieter attraktiv ist. Das sind die Grundvoraussetzungen für unser werthaltiges Portfolio.

ENTWICK-LUNGEN

Projektentwicklungen haben einen richtigen Zeitpunkt. Wir werden aktiv, wenn wir einen Erfolg absehen können. Dafür prüfen wir die Märkte ganz genau.

ATTRAKTIVE REGIONEN

Unsere Immobilien liegen in europäischen Metropolen sowie Sekundärstädten und damit in bevorzugten Lagen. Vor jeder Investition evaluieren wir die Entwicklung der betreffenden Region.



WIR DENKEN IN WEGEN, DIE BRÜCKEN BAUEN

Unser Team — Schon immer war uns ein partnerschaftliches Miteinander besonders wichtig. Wir bauen darauf im Sinne langfristiger Beziehungen. In Krisenzeiten erweist sich dies als hilfreich und versetzt uns nun in die Lage, im konstruktiven Austausch gemeinsam Lösungen zu finden.

TEAM WIEN

In Wien befindet sich unsere Konzernzentrale. 43 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter steuern von hier aus ein Immobilienvermögen von EUR 2,5 Mrd.

TEAM ZAGREB

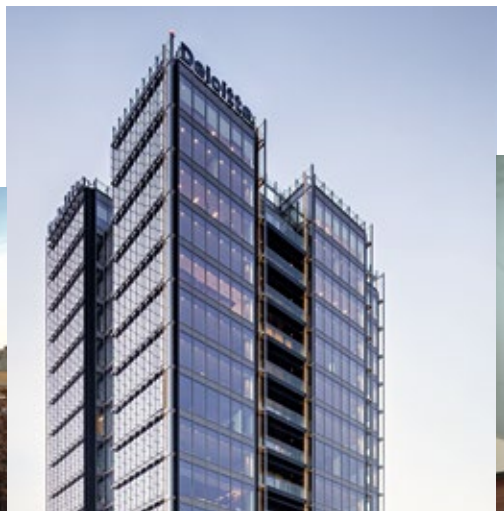
In Zagreb konnte unser Team das Portfolio um zwei hochwertige Bürotürme erweitern. Somit werden wir in unterschiedlichen Bürolagen in der Stadt der steigenden Nachfrage gerecht.

TEAM BERLIN

Unser Team in Berlin betreut 181.565 m² Büro-, 70.714 m² Geschäfts- und 306.118 m² Wohnflächen in Deutschland. Gezielte Modernisierungen erfolgen hier in enger Abstimmung mit den Mieterinnen und Mietern, um den Bedürfnissen gerecht zu werden.

TEAM BUKAREST

Das Team in Bukarest betreut mit dem modernen Bürogebäude The Mark und dem stark frequentierten Sun Plaza Shopping Center zwei sehr erfolgreiche Eigenprojektentwicklungen der Gesellschaft. Das Novotel ergänzt das Portfolio.



TEAM PRAG

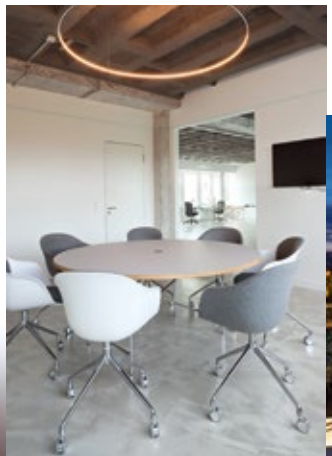
Mit dem Ankauf einer Immobilie in Prag ist die S IMMO im Jahr 1999 erstmals in der CEE-Region aktiv geworden. Heute besitzt die Gesellschaft zwei Hotels am Wenzelsplatz.

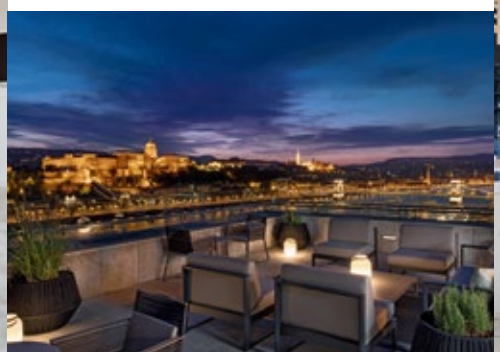
TEAM BUDAPEST

Das bereits langjährig tätige Team in Budapest kümmert sich um die Verwaltung, Vermietung und Instandhaltung von sechs Bürogebäuden sowie um das ausgezeichnet gelegene Marriott Hotel Budapest.

TEAM BRATISLAVA

Gemeinsam mit unserem Team in Bratislava haben wir das vergangene Jahr mit dem Ankauf einer Büroentwicklungsliegenschaft in Bratislava-Petržalka beendet. Das aktuelle Slowakei-Portfolio umfasst bereits vier Bürogebäude, zwei Fachmarktzentren und ein Hotel.





SPECKGÜRTEL

Die COVID-19-Pandemie hat bei vielen Menschen den Wunsch nach Nähe zur Natur und nach Freiflächen verstärkt. Die Grundstücke im Berliner Speckgürtel haben das Potenzial, diesem Bedürfnis gerecht zu werden.

MIT ERWEITERTEM HORIZONT SCHAFFEN WIR PERSPEKTIVEN

Unser Potenzial — Mit den Zukäufen im Berliner Speckgürtel sichern wir rechtzeitig die Erträge der Zukunft. Das entspricht unserer Strategie, antizyklisch zuzukaufen. Wir sehen hier langfristig ein beachtliches Wertsteigerungspotenzial.

GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG: WEITERE AKQUISITIONEN IM BERLINER SPECKGÜRTEL

Seit 2018 haben wir im Berliner Speckgürtel über 30 Areale mit insgesamt rund 200 ha erworben. Wir sichern uns damit eine vielversprechende Entwicklungspipeline.

PROJEKTENTWICKLUNG IN CEE

Für die CEE-Region sehen wir weiter großes Potenzial. Wir sind überzeugt, dass diese Märkte nach einer COVID-19-bedingten Stagnation in Zukunft wieder sehr stark wachsen werden.

~200 ha

Inhaltsverzeichnis

Unternehmen und Kapitalmarkt

S. 14 — Brief des Vorstands
S. 16 — Organe
S. 18 — Bericht des Aufsichtsrats
S. 20 — Corporate-Governance-Bericht
S. 23 — S IMMO am Kapitalmarkt

Nichtfinanzieller Bericht

S. 28 — Nichtfinanzieller Bericht

Konzern-lagebericht

S. 48 — Grundlagen des Konzerns
S. 50 — Wirtschaftsbericht
S. 56 — Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Corporate Responsibility
S. 56 — Informationen gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB)
S. 59 — Risikomanagementbericht
S. 68 — Ausblick

Konzern-abschluss

S. 70 — Konzernbilanz
S. 72 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
S. 73 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
S. 74 — Konzern-Geldflussrechnung
S. 76 — Konzern-Eigenkapitalveränderungs-rechnung
S. 77 — Anhang zum Konzernabschluss

Weitere Informationen

S. 123 — Erklärung des Vorstands
S. 124 — Bestätigungsvermerk
S. 128 — Portfolioübersicht
S. 132 — Finanzkalender 2021
S. 133 — Kontakt und Impressum

Kennzahlen

		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Umsatz	EUR Mio.	173,915	210,427	192,441
EBITDA	EUR Mio.	71,132	87,037	83,093
EBIT	EUR Mio.	100,956	271,444	243,235
EBT	EUR Mio.	71,586	251,423	235,972
Konzernergebnis	EUR Mio.	56,912	213,307	204,150
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.122,610	3.137,688	2.720,134
Eigenkapital	EUR Mio.	1.383,828	1.345,085	1.111,574
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.738,782	1.792,603	1.608,560
Eigenkapitalquote	in %	44	43	41
Operativer Cashflow	EUR Mio.	64,376	81,624	77,493
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-114,199	-54,655	-261,294
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	11,736	14,592	185,779
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres	EUR Mio.	64,503	111,564	73,281
NOI-Ratio	in %	51	51	52
FFO I	EUR Mio.	42,375	64,727	61,095
FFO II	EUR Mio.	79,957	67,321	76,163
Ergebnis je Aktie	EUR	0,79	3,21	3,08
Buchwert je Aktie	EUR	19,34	20,27	16,75
Differenz zwischen Kurs und Buchwert je Aktie (2020, 2018: Abschlag, 2019: Aufschlag)	in %	-12	10	-13
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,89	1,23	1,17
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.476,884	2.371,040	2.121,427
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	38,175	21,846	73,750

Unser Portfolio[1]

Deutschland

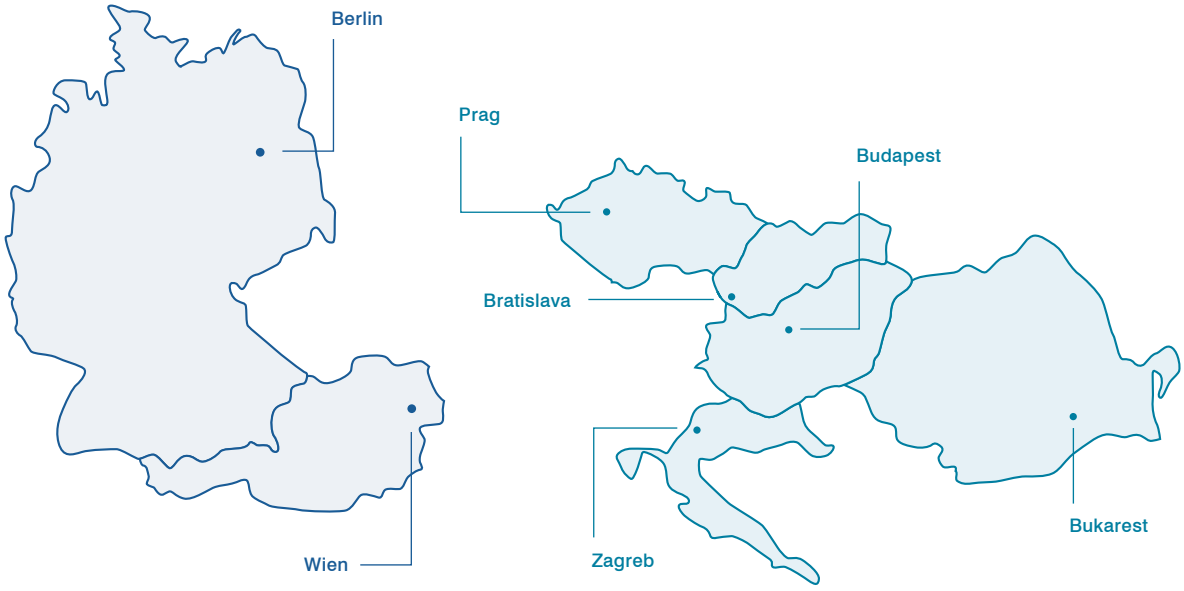
Mieterlöse in EUR Mio.: **54,7**
Gesamterlöse in EUR Mio.: **68,3**
EBITDA in EUR Mio.: **31,0**
Ergebnis aus der Immobilienbewertung in EUR Mio.: **52,7**
EBIT in EUR Mio.: **83,5**
Mietrendite in %: **4,4**
Leerstandsrate in %: **6,9**
Gesamtfläche in m²: **598.896**

Österreich

Mieterlöse in EUR Mio.: **19,1**
Gesamterlöse in EUR Mio.: **31,8**
EBITDA in EUR Mio.: **4,2**
Ergebnis aus der Immobilienbewertung in EUR Mio.: **8,7**
EBIT in EUR Mio.: **8,0**
Mietrendite in %: **4,6**
Leerstandsrate in %: **7,6**
Gesamtfläche in m²: **164.074**

CEE

Mieterlöse in EUR Mio.: **49,4**
Gesamterlöse in EUR Mio.: **73,8**
EBITDA in EUR Mio.: **35,9**
Ergebnis aus der Immobilienbewertung in EUR Mio.: **-22,3**
EBIT in EUR Mio.: **9,4**
Mietrendite in %: **6,5**
Leerstandsrate in %: **4,0**
Gesamtfläche in m²: **468.646**



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel, Budapest Marriott Hotel, Potenzialprojekte und Grundstücksreserven

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

an dieser Stelle des jährlichen Geschäftsberichts geben wir typischerweise einen Überblick über das, was Sie auf den nächsten Seiten erwartet: einen kurzen Abriss über das Jahr, das hinter uns liegt, einen Überblick über die Themen, die unsere Gesellschaft beschäftigt haben, und einen Ausblick auf das, was wir für die S IMMO in den kommenden Monaten planen. Aktuell liegt ein besonders ereignisreiches Jahr hinter uns und auch in der S IMMO stehen einige Veränderungen an. Deswegen möchten wir ausnahmsweise die Gelegenheit nutzen, um uns ein wenig ausführlicher und einzeln zu Wort zu melden.

Ernst Vejdovszky

Ernst Vejdovszky

Es ist mehr als 30 Jahre her, dass ich mit der damaligen Sparkassen Immobilien Anlagen AG einen Grundstein für die heutige S IMMO legen durfte. In den mehr als drei Jahrzehnten, die ich an der Spitze der Gesellschaft verbracht habe, ist viel passiert. Man kann mit Sicherheit sagen, dass es niemals langweilig war. Wir haben Schritt für Schritt spannende Märkte betreten und das Immobilienvermögen mit Bedacht, aber sukzessive gesteigert. Wir haben Hypes und Krisen erlebt. Wir haben Kapitalerhöhungen gemacht, Anleihen begeben, mit Investoren auf der ganzen Welt gesprochen und jeden Tag Entscheidungen getroffen. Wir haben immer großen Wert darauf gelegt, die richtige Wahl zu treffen. Dafür braucht man einen kühlen Kopf, eine ausgiebige Faktenlage und ein ausgezeichnetes Team. Wenn ich auf diese vergangenen drei Jahrzehnte zurückschaue, denke ich, dass man in aller Bescheidenheit sagen kann, dass es uns gelungen ist, dass der Großteil unserer Entscheidungen richtig war. Die S IMMO ist eine starke, selbständige Gesellschaft mit einem hervorragenden Portfolio, einem engagierten, hochqualifizierten Team und einer soliden, tragfähigen Strategie. Eine Gesellschaft, die ich nun in die fähigen Hände meiner Nachfolger legen werde. Und das tue ich voller Zuversicht darauf, dass die Zukunft der S IMMO mindestens so erfolgreich sein wird, wie ihre Vergangenheit.

Bei Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, möchte ich mich an dieser Stelle für Ihr Vertrauen über all die Jahre bedanken. Es war mir eine Ehre, ihr Investment in die S IMMO AG zu verwalten. Meinem langjährigen Vorstandskollegen Friedrich Wachernig, meinem Nachfolger Bruno Ettenauer und Herwig Teufelsdorfer wünsche ich das Allerbeste und viel Erfolg an der Spitze dieser großartigen Gesellschaft.

Friedrich Wachernig

Das was die S IMMO heute ist, wäre sie ohne Ernst Vejdovszky nie geworden – ich möchte mich in aller Form bei ihm für die gemeinsamen, sehr erfolgreichen und spannenden Jahre bedanken. Gleichzeitig freue mich sehr darauf, meine über 13-jährige Tätigkeit bei der S IMMO in einem neuen Vorstandsgremium fortzusetzen. Das abgelaufene Jahr war innerhalb dieses Zeitraums sicher eines der herausforderndsten. Die COVID-19-Pandemie hat nicht nur uns allen in unserem Alltag viel abverlangt, sondern auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen drastisch verändert. Umso erfreulicher ist es, Ihnen heute ein Ergebnis präsentieren zu können, das von den Beeinträchtigungen dieser Gesundheitskrise natürlich nicht gänzlich verschont werden konnte, das aber trotz allem beweist, wie widerstandsfähig und robust unser Geschäftsmodell ist. Vor allem auf Grund des diversifizierten Portfolios, unserer starken Liquiditätsbasis und dem herausragenden Team in Wien und unseren Niederlassungen konnten die negativen Auswirkungen der Krise in relativ engen Grenzen gehalten werden.

So ist es gelungen, die Mieterlöse im Vergleich zum Vorjahr um 3,3 % zu steigern – das ist einerseits auf erfolgreiche Zukäufe, andererseits auf ein umsichtiges Management der Bestands-

immobilien zurückzuführen. Die von der Pandemie stark beeinträchtigten Hotelerlöse konnten mit einer starken Reduktion der Aufwendungen annähernd kompensiert werden. Besonders freut es uns, trotz der anhaltenden Marktunsicherheiten ein Bewertungsergebnis von EUR 39,1 Mio. erzielt zu haben. Somit ist auch das Jahresergebnis mit EUR 56,9 Mio. deutlich positiv.

Die S IMMO Aktie konnte sich den Marktverwerfungen nicht entziehen und verzeichnete zwischenzeitlich deutliche Verluste, bevor sie sich bis in den Herbst 2020 hinein vor allem seitwärts bewegte. Trotz eines starken vierten Quartals, in dem gestiegenes Interesse an der Aktie wieder für einen Kursaufschwung sorgte, notierte unser Wertpapier zum Jahresende bei EUR 16,96 und musste damit einen Rückgang von 23,95 % in Kauf nehmen. Dieser Verlust entspricht in etwa jenem des IATX, der die österreichischen Immobilientitel abbildet. Wir sind zuversichtlich, dass die schrittweise Bekämpfung der COVID-19-Pandemie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wieder klar verbessert und dem Kapitalmarkt erneut einen entsprechenden Aufschwung bringen wird.

Bruno Ettenauer

Es freut mich außerordentlich, mich an dieser Stelle als neuer Vorstandsvorsitzender der S IMMO AG an Sie wenden zu dürfen. Wie viele von Ihnen sicherlich wissen, blicke auch ich bereits auf viele Jahre in der Immobilienbranche zurück, in der ich die S IMMO als Partner und Wegbegleiter stets hoch geschätzt habe. Umso mehr freut es mich, die Geschicke der Gesellschaft in Zukunft ganz in Ihrem Sinne mitgestalten zu können.

Klar ist, dass die Rahmenbedingungen auch in den nächsten Monaten herausfordernd sein werden. Aber klar ist auch, dass die S IMMO für diese Herausforderungen bestens gerüstet ist. Wir verfügen über eine ausgesprochen komfortable Liquidität,

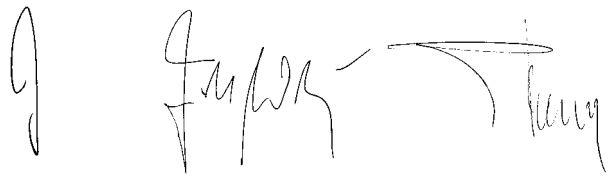
Bruno Ettenauer

Friedrich Wachernig

ein hervorragendes Portfolio und ein herausragendes Team an nationalen und internationalen Expertinnen und Experten. Bereits in den letzten Monaten wurden einige spannende Akquisitionen getätigt, am Anfang des Jahres sehr erfolgreich eine Anleihe – der erste Green Bond in der Unternehmensgeschichte – emittiert. Unser Bestandsportfolio sichert die Erträge, ausgewählte Ankäufe und Projektentwicklungen ermöglichen Wachstum und unsere Grundstücksvorräte halten großes Potenzial für die Zukunft bereit. Diesen Kurs möchte ich gemeinsam mit meinen beiden Vorstandskollegen und dem Team der S IMMO fortsetzen.

Wenige Tage nach der Veröffentlichung dieses Berichts wird Herr DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS unser Vorstandsteam komplettieren. Er ist ein ausgewiesener Profi in Sachen Digitalisierung und Innovation und wird unsere Gesellschaft auch in diesen Belangen zukunftsfit machen. Ich denke ich spreche im Namen des gesamten Vorstandsteams, wenn ich sage: Wir freuen uns auf die Aufgaben, die vor uns liegen, und werden dabei stets Ihre Anliegen, Ihre Interessen und das in uns gesteckte Vertrauen im Fokus haben.

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig Bruno Ettenauer

Vorstand[1]

Mag. Ernst Vejdovszky

Vorstandsvorsitzender

Geboren: 30.10.1953
Bestellt bis: 30.06.2021
Erstmalig bestellt: 01.01.2001

Verantwortlich für: Finanzen, Unternehmenskommunikation, Investor Relations, Akquisition, Verkauf, Risk Management, Revision, Asset Management in Deutschland

Nach dem Studium der Betriebsinformatik an der TU Wien beginnt seine Karriere 1982 bei der Girozentrale, Wien. 1986 Gründungsvorstand der Sparkassen Immobilien Anlagen AG, Wien, (Vorläufer der Sparkassen Immobilien AG) und seit 2001 Mitglied des Vorstands der S IMMO AG, Wien.

Weitere Mandate in inländischen Unternehmen:
Aufsichtsratsmitglied Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m. b. H.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Mitglied des Vorstands

Geboren: 28.06.1966
Bestellt bis: 30.06.2024
Erstmalig bestellt: 15.11.2007

Verantwortlich für: Projektentwicklungen, Asset Management in CEE und Österreich, Recht, Compliance, Organisation, IT, Personal

Nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften an der WU Wien 1993 Eintritt in die Eraproject GmbH, Wien. Verschiedene Aufbau- und Führungsfunktionen bei Strabag AG, Raiffeisen Evolution GmbH und Porr Solutions GmbH in mehreren osteuropäischen Ländern. Seit 2007 Mitglied des Vorstands der S IMMO AG, Wien.

[1] Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum 01.01.–31.12.2020.

Aufsichtsrat[1]

Name (Geburtsjahr)	**Funktion**	**Haupttätigkeit**	**Erstbestellung** (Ende der laufenden Funktionsperiode)	**Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Unternehmen**	**Weitere Aufsichtsratsmandate in inländischen und ausländischen Unternehmen**	**Sonstige Mandate**
Seit 15.10.2020						
Dr. Karin Rest, EMBA (1972)	Vorsitzende des Aufsichtsrats; Vorsitzende des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten	Geschäftsführerin der VAMED-KMB Krankenhausmanagement und Betriebsführungsges. m.b.H. (seit 01.06.2020); Selbstständige Rechtsanwältin (bis 31.05.2020)	03.05.2018 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2023)	Flughafen Wien AG (seit 30.04.2013)	Vorsitzende des Aufsichtsrats der Wien Holding GmbH (seit 03.07.2017); Vorsitzende des Aufsichtsrats der ARWAG Holding AG (16.05.2019–29.09.2020); Wiener Stadtwerke GmbH (seit 16.04.2015)	
Christian Hager (1967)	1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied des Prüfungsausschusses; Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten	Vorstandsmitglied der KREMSER BANK und Sparkassen AG (seit 01.09.2008)	23.06.2009 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2024)			
DI Manfred Rapf (1960)	2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Vorsitzender des Prüfungsausschusses	Selbstständiger Aktuar (seit über 30 Jahren)	08.06.2017 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2022)		Vorsitzender des Aufsichtsrats der Österreichischen Förderungsgesellschaft der Versicherungsmathematik GmbH (12.06.2014–16.07.2020)	
Mag. Hanna Bomba (1978)		CEO der Huber Shop GmbH (AT und DE – seit 20.10.2020); Geschäftsführende Gesellschafterin bei Be Retail GmbH – Unternehmensberatung (seit 02.02.2018); Owner & Coach bei BeMySelf Holistic Coaching (seit 01.12.2019)	03.05.2018 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2023)		Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m. b. H. (seit 01.08.2019)	
Bis 12.10.2020						
Dr. Martin Simhandl (1961)	Vorsitzender des Aufsichtsrats; Vorsitzender des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten; Vorsitzender des Arbeitsausschusses; Mitglied des Prüfungsausschusses		24.06.2004 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020)	Ray Sigorta AS	InterRisk Versicherungs-AG; InterRisk Lebensversicherungs-AG; GPI Holding	
Mag. Franz Kerber (1953)	1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied des Arbeitsausschusses; Mitglied des Prüfungsausschusses; Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten		24.06.2004 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020)		Bankhaus Krentschker & Co AG; MCG Graz e.gen.; Grazer Messe	Vorstand in der Höller-Privatstiftung; Obmann der Schell Collection
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger (†)	2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Vorsitzender des Prüfungsausschusses; Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten	Vorsitzender des IVA – Interessenverband für Anleger	21.05.2010 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020)	Erste Group Bank AG; Wienerberger AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats der Friedrichshof Wohnungsgenossenschaft; Gebrüder Ulmer Holding GmbH	
Mag. Andrea Besenhofer (1970)	Mitglied des Arbeitsausschusses	Projektleiterin Erste Group Konzern; Geschäftsführende Alleingesellschafterin der Besenhofer Real Estate GmbH	12.06.2013 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020)			Vorstand in der Besenhofer Privatstiftung

[1] Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum 01.01.–31.12.2020.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Dr. Karin Rest, EMBA

das vergangene Geschäftsjahr startete für die S IMMO AG vielversprechend: Im Jänner konnte eine sehr erfolgreiche Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von rund EUR 148,9 Mio. durchgeführt werden. Im März erreichte die S IMMO Aktie mit EUR 27,15 ihren historischen Höchstkurs. Mit dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie änderten sich unser aller Leben und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aber schlagartig.

Trotz des schwierigen Umfelds konnte der Vorstand gemeinsam mit dem Team die Herausforderungen der Pandemie bislang gut meistern. Das vierte Quartal wurde genutzt, um das CEE-Portfolio um drei hochwertige Büroimmobilien zu erweitern. Der Ankauf des Zagrebtowers in Kroatien wurde erfolgreich abgeschlossen und die Verträge für den Ankauf zweier Gebäude des Campus 6 in Bukarest unterzeichnet. Die Gebäude werden voraussichtlich im zweiten Qurtal 2021 ins Portfolio der S IMMO AG übergehen. Die S IMMO AG wird auch weiterhin ihre Arbeit fortsetzen, um Werte für die Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr kam es zu personellen Veränderungen im Aufsichtsrat der S IMMO AG. Mit der 31. ordentlichen Hauptversammlung am 12.10.2020 endeten die Aufsichtsratsmandate des bisherigen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dr. Simhandl, dessen 1. Stellvertreters Herrn Mag. Kerber, des 2. Stellvertreters des Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dr. Rasinger sowie von Frau Mag. Besenhofer. Eine Verlängerung wurde nicht beschlossen. Der infolgedessen aus vier Personen – Frau Dr. Rest, EMBA, Frau Mag. Bomba, Herr Hager und Herr DI Rapf – bestehende Aufsichtsrat konstituierte sich am 15.10.2020 neu. Seit 26.01.2021 besteht der Aufsichtsrat infolge einer Entsendung zweier Mitglieder – Frau Mag. Wagerer und Herr MMag. Schmidtmayr, MRICS – durch den Betriebsrat nunmehr aus sechs Personen.

Tätigkeit des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr erfüllte der Aufsichtsrat sowohl als Ganzes im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen als auch in den Sitzungen seiner Ausschüsse die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben und beriet und überwachte den Vorstand bei der Geschäftsführung des Unternehmens. Der Aufsichtsrat und der Vorstand diskutierten über die wirtschaftliche Lage, das Risiko- und Chancenmanagement, die strategische Ausrichtung sowie die Geschäftsentwicklung des Unternehmens. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat in den Sitzungen über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens sowie über strategische Überlegungen.

Im Rahmen der Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen wurden auf Basis von Erläuterungen des Vorstands sowie auf Basis von detaillierten Darstellungen und Unterlagen wesentliche Themen ausführlich diskutiert und erörtert – allen voran die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften. Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat unter anderem mit den in diesem Bericht genannten Ankäufen und Kapitalmarktmaßnahmen sowie der Nachfolgeplanung für den Vorstand.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wird in seiner Tätigkeit von Ausschüssen des Aufsichtsrats unterstützt. Bis 12.10.2020 gab es drei Ausschüsse – Arbeitsausschuss, Prüfungsausschuss und Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss). In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 15.10.2020 hat sich der Aufsichtsrat auf eine neue Geschäftsordnung inklusive Präambel geeinigt sowie den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss) und den Prüfungsausschuss neu gebildet. Die Aufgaben, die Anzahl der Sitzungen und die Zusammensetzung der einzelnen Ausschüsse sind im Corporate-Governance-Bericht nachzulesen.

Der Prüfungsausschuss hat den Vorschlag für die Wahl des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers vorbereitet. Dazu hat er sich die Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft (nachfolgend KPMG) vorlegen lassen. In einem schriftlichen Bericht wurde bestätigt, dass keine Ausschlussgründe sowie Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers begründen könnten, vorliegen. Die gemäß § 270 Abs. 1a UGB (Unternehmensgesetzbuch) vorgesehene Erklärung des Wirtschaftsprüfers wurde eingeholt, dessen Rechtsbeziehungen zur S IMMO AG und ihren Organmitgliedern geprüft, das Honorar für die Abschlussprüfung verhandelt und eine erneute Empfehlung zur Wahl von KPMG als (Konzern-) Abschlussprüfer abgegeben. Auf der 31. ordentlichen Hauptversammlung am 12.10.2020 wurde die KPMG zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2020 gewählt.

Konzern- und Jahresabschluss 2020

Die KPMG hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31.12.2020 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. KPMG hat festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2020 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2020 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2020. Weiters hat die KPMG festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2020 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2020 sowie der Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2020 in Übereinstimmung mit den IFRS-Bestimmungen, so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2020. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss zum 31.12.2020, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Vorschlag für die Gewinnverwendung vom Vorstand erhalten, eingesehen und geprüft. Ebenso hat der Prüfungsausschuss den nach International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2020 und den Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Die Prüfung erfolgte insbesondere durch Gespräche mit dem Vorstand und Erörterungen mit der KPMG. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zu billigen.

In weiterer Folge hat der Aufsichtsrat die vorgelegten Unterlagen geprüft, keine Beanstandungen festgestellt und stimmte dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss 2020, der damit gemäß § 96 Abs. 4 AktG festgestellt ist, und erklärte sich mit dem gemäß § 245a UGB nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss, dem Lagebericht, dem Konzernlagebericht, dem konsolidierten Corporate-Governance-Bericht sowie mit dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einverstanden.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den nichtfinanziellen Bericht vom Vorstand erhalten, geprüft und erörtert und hat keinen Anlass für Beanstandungen festgestellt.

Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung vorschlagen, dass sie über die Gewinnverteilung gemäß dem Vorschlag des Vorstands beschließe und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat die Entlastungen erteile.

Zusammensetzung des Vorstands

Der Aufsichtsrat der S IMMO AG hat über die anstehende Nachfolge von Herrn Mag. Ernst Vejdovszky, dessen Vorstandsmandat bis 30.06.2021 befristet war, entschieden und das Vorstandsteam der S IMMO neu aufgestellt. Herr Dr. Bruno Ettenauer, MRICS wurde mit Wirkung zum 15.03.2021 für die Dauer von drei Jahren zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) bestellt. Herr DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS wurde mit Wirkung zum 12.04.2021 für die Dauer von drei Jahren zum CIO (Chief Investment Officer) der Gesellschaft bestellt. Das Mandat von Herrn Mag. Friedrich Wachernig, MBA wurde um weitere drei Jahre bis zum 30.06.2024 in der Funktion als COO (Chief Operation Officer) verlängert. Mit der Neuaufstellung und Erweiterung des Vorstands ist es dem Aufsichtsrat gelungen, ein hervorragendes Vorstandsteam zu gewinnen, welches für die Aufgaben der Zukunft bestens gerüstet ist.

Abschließend darf ich mich im Namen des Aufsichtsrats bei Herrn Mag. Vejdovszky für seine außerordentlichen Verdienste um die Gesellschaft bedanken. Er hat die S IMMO AG in über 30 Jahren Unternehmensgeschichte geprägt und ist für die Erfolge der vergangenen Jahre maßgeblich verantwortlich. Bedanken möchte ich mich auch bei den ausgeschiedenen Mitgliedern des Aufsichtsrats der S IMMO AG für ihre langjährige Tätigkeit. Darüber hinaus gilt mein Dank auch Herrn Mag. Wachernig und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der S IMMO für ihren täglichen Einsatz in diesem abgelaufenen, herausfordernden Geschäftsjahr 2020. Ich wünsche dem gesamten S IMMO Team sowie den neuen Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft weiterhin viel Erfolg und Gesundheit für das Geschäftsjahr 2021.

Wien, im April 2021
Der Aufsichtsrat

Dr. Karin Rest, EMBA, Vorsitzende

Corporate-Governance-Bericht

1. Klares Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Der Österreichische Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beinhaltet Regeln sowie Grundsätze zu Transparenz und guter Unternehmensführung. Die S IMMO AG bekennt sich seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. Dieser ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance einsehbar. Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG erklären, unbeschadet der nachfolgend angeführten Abweichungen samt Begründungen, die vollständige Beachtung und Einhaltung der C-Regeln des ÖCGK.

Abweichungen von C-Regeln:

Folgende C-Regeln des ÖCGK werden derzeit von der S IMMO AG nicht vollständig eingehalten:

C-Regel Nr. 2: „Für die Ausgestaltung der Aktie gilt das Prinzip ‚one share – one vote'."

Die 73.608.896 Stammaktien (zum 20.01.2020) der S IMMO AG sind grundsätzlich nach dem Prinzip „one share – one vote" ausgestaltet. Alle Aktien vermitteln grundsätzlich die gleichen Rechte. Insbesondere existieren keine Namensaktien mit besonderen Rechten, wie zum Beispiel zur Nominierung von Aufsichtsratsmitgliedern, oder Vorzugsaktien. Die einzige Einschränkung bezüglich des mit sämtlichen Aktien verbundenen Stimmrechts besteht im Rahmen des in § 13 Abs. 3 der Satzung vorgesehenen Höchststimmrechts. Demnach ist das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung auf 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt. Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Die Verankerung des Höchststimmrechts wurde am 03.05.2006 von der 17. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG beschlossen.

Informationen zur Corporate Governance:
www.simmoag.at/cgk
www.corporate-governance.at

C-Regel Nr. 49: „Die Gesellschaft veröffentlicht im Geschäftsbericht Gegenstand und Entgelt von gemäß L-Regel 48 zustimmungspflichtigen Verträgen. Eine Zusammenfassung gleichartiger Verträge ist zulässig."

Gemäß § 95 Abs. 5 Z 12 AktG bedürfen Verträge mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen zu einer Leistung gegen ein nicht geringfügiges Entgelt verpflichten, der Zustimmung des Aufsichtsrats. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Mitglied des Aufsichtsrats ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Gesellschaft hat zu marktüblichen Bedingungen Kreditverträge mit Unternehmen, in denen Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr Organfunktionen ausübten, abgeschlossen. Details und Entgelt dieser Vereinbarungen werden aus geschäftspolitischen und Wettbewerbsgründen nicht veröffentlicht.

C-Regel Nr. 62: „Die Einhaltung der C-Regeln des Kodex hat die Gesellschaft regelmäßig, mindestens alle drei Jahre, durch eine externe Institution evaluieren zu lassen und über das Ergebnis im Corporate Governance Bericht zu berichten."

Die Gesellschaft lässt die Einhaltung der C-Regeln nicht durch eine externe Institution evaluieren. Vorstand und Aufsichtsrat erachten die Beauftragung eines Unternehmens mit einer solchen Evaluierung für die Verhältnisse der Gesellschaft als nicht erforderlich.

2. Zusammensetzung der Organe

Vorstand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern. Die Organübersicht im Kapitel Organe dieses Berichts enthält nähere Informationen zu den Mitgliedern des Vorstands sowie deren Ressortverteilung. Die Vorstandsmitglieder informieren einander regelmäßig über alle wichtigen Vorgänge und Geschäftsfälle und diskutieren den aktuellen Geschäftsverlauf. Daneben pflegen die Vorstandsmitglieder einen ständigen Informationsaustausch mit den jeweils verantwortlichen Führungskräften der Fachabteilungen.

Aufsichtsrat

Per 31.12.2020 bestand der Aufsichtsrat aus vier Mitgliedern. Die Organübersicht im Kapitel Organe gibt Informationen zu

den Aufsichtsratsmitgliedern, ihren Funktionen, zur hauptberuflichen Tätigkeit sowie weiteren Aufsichtsratsmandaten.

Kriterien für die Unabhängigkeit

Der Aufsichtsrat der S IMMO AG hat gemäß C-Regel Nr. 53 des Österreichischen Corporate Governance Kodex folgende Kriterien für die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder festgelegt:

- Das Aufsichtsratsmitglied soll in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter der S IMMO AG oder eines Tochterunternehmens der S IMMO AG gewesen sein.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll zur S IMMO AG oder einem Tochterunternehmen der S IMMO AG kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang unterhalten oder im letzten Jahr unterhalten haben. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel Nr. 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer der S IMMO AG, Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft gewesen sein.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft sein, in der ein Vorstandsmitglied der S IMMO AG Aufsichtsratsmitglied ist.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat angehören. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- Das Aufsichtsratsmitglied soll kein enger Familienangehöriger (direkter Nachkomme, Ehegatte, Lebensgefährte, Elternteil, Onkel, Tante, Geschwister, Nichte, Neffe) eines Vorstandsmitglieds oder von Personen sein, die sich in einer in den vorstehenden Punkten beschriebenen Position befinden.

Von den per 31.12.2020 amtierenden Aufsichtsratsmitgliedern haben sich alle Aufsichtsratsmitglieder für unabhängig im Sinne der C-Regel Nr. 53 und im Sinne der C-Regel Nr. 54 erklärt.

3. Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Zusammenarbeit zwischen den beiden Gremien erfolgt auf Basis der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung.

Der Vorstand leitet das Unternehmen – seine Kompetenzverteilung ist in der Organübersicht dargestellt. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Belange der Geschäftsentwicklung und informiert ihn über strategische Überlegungen. Gemeinsam verfolgen sie das Ziel, im Sinne einer nachhaltigen Wertschöpfung und des beständigen Unternehmenserfolgs das Unternehmen verantwortungsbewusst und langfristig ausgerichtet zu führen. Im Interesse des Unternehmens arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen. Der intensive, kontinuierliche Dialog zwischen beiden Gremien bildet die Basis dafür.

In den Aufsichtsratssitzungen werden die Geschäftsführung, die Finanzlage der Gesellschaft, die Strategie und Geschäftsentwicklung sowie das Risikomanagement erörtert. Investitionsvorhaben ab einer bestimmten Wertgrenze unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Bis zum 12.10.2020 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern, danach aus vier Mitgliedern. Seit 26.01.2021 besteht der Aufsichtsrat infolge der Entsendung von zwei Arbeitnehmervertretern aus sechs Mitgliedern.

Das Gesamtgremium hat aus seiner Mitte zwei Ausschüsse gebildet, welche nachstehend aufgelistet sind. Im Berichtsjahr 2020 fanden elf Aufsichtsratssitzungen – COVID-19-bedingt teilweise als Präsenzveranstaltungen und teilweise via Telefon- bzw. Videokonferenzen – statt. Jedes Aufsichtsratsmitglied hat an mehr als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen persönlich oder via Telefon bzw. Videoschaltung teilgenommen. Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr vier Umlaufbeschlüsse im Aufsichtsrat schriftlich gefasst.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit des Abschlussprüfers, der Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems sowie der Prozesse der Abschluss- und Konzernprüfung. Der Prüfungsausschuss besteht seit 15.10.2020 aus folgenden Mitgliedern: Herr DI Rapf (Vorsitzender) und Herr Hager. Bis zum 12.10.2020 bestand der Prüfungsausschuss aus folgenden Mitgliedern: Herr Mag. Dr. Rasinger (Vorsitzender), Herr Mag. Kerber, Herr DI Manfred Rapf und Herr Dr. Simhandl. Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss zweimal.

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss)

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten hat die Kompetenz, Verträge mit den Vorstandsmitgliedern zu verhandeln, abzuschließen und zu ändern. Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten besteht seit 15.10.2020 aus folgenden Mitgliedern: Frau Dr. Rest (Vorsitzende) und Herr Hager. Bis zum 12.10.2020 bestand der Ausschuss aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr Mag. Kerber und Herr Mag. Dr. Rasinger. Im Jahr 2020 tagte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten zweimal. Darüber hinaus wurde ein Umlauf-

beschluss im Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten schriftlich gefasst.

Arbeitsausschuss

Bis zur Neukonstitution am 15.10.2020 war ein Arbeitsausschuss eingerichtet, welcher einzelne Zustimmungsbefugnisse des Aufsichtsrats bis zu einer bestimmten Wertgrenze ausübte, etwa beim An- und Verkauf von Liegenschaften bis zu einer gewissen Höhe. Der Arbeitsausschuss bestand bis zum 12.10.2020 aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Frau Mag. Besenhofer, Herr Mag. Kerber und Herr DI Rapf. Im Berichtsjahr tagte der Arbeitsausschuss einmal. Derzeit ist kein Arbeitsausschuss eingerichtet.

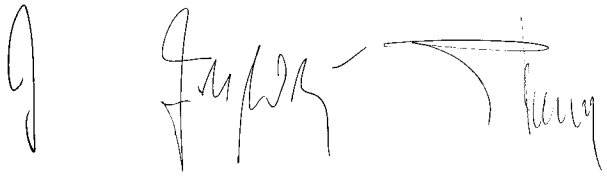
Der folgenden Tabelle können die individuellen Anwesenheiten der Aufsichtsratsmitglieder bei Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen entnommen werden.

Anwesenheiten 2020 (Präsenzveranstaltung und via Telefon oder Videokonferenz)

	Aufsichtsrat	Prüfungs-ausschuss	Arbeitsausschuss	Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten
Dr. Karin Rest, EMBA	100 %			
Christian Hager	100 %	100 %		
DI Manfred Rapf	100 %	100 %	100 %	
Mag. Hanna Bomba	100 %			
Dr. Martin Simhandl	100 %	100 %	100 %	100 %
Mag. Franz Kerber	91 %	100 %	100 %	100 %
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger	100 %	100 %		100 %
Mag. Andrea Besenhofer	100 %		100 %	

4. Diversitätskonzept und Maßnahmen zur Förderung von Frauen

Vielfalt und Chancengleichheit bilden wesentliche Kernpunkte der Unternehmensphilosophie der S IMMO. Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern, und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen. Die S IMMO AG achtet darauf, Frauen bei der Besetzung von leitenden Positionen verstärkt zu berücksichtigen. Per 31.12.2020 lag der Anteil der weiblichen Arbeitskräfte bei 54,3 % und der weiblichen Führungskräfte (exklusive Vorstand) bei 42,9 %. Darüber hinaus ermöglicht das Unternehmen flexible, an die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angepasste Arbeitszeitlösungen. Am Unternehmensstandort in Wien waren zum Stichtag 31.12.2020 30,0 % aller Angestellten teilzeitbeschäftigt. Bei der Zusammensetzung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder wird im Interesse der Gesellschaft auf das Vorhandensein größtmöglicher fachlicher Kompetenzen sowie internationaler Erfahrung Wert gelegt. Zudem achtet das Unternehmen bewusst auf eine vielseitige Zusammensetzung im Hinblick auf berufliche Qualifikation und Ausbildungshintergrund, unabhängig vom Geschlecht. Im Berichtsjahr waren keine Frauen im Vorstand der S IMMO AG. Bei der Nachbesetzung des Vorstandsmandats von Herrn Mag. Vejdovszky bzw. bei der Mandatierung eines dritten Vorstands im ersten Quartal 2021 wurde dieser Umstand bedacht und der involvierte Berater explizit gebeten, weibliche Kandidatinnen zu berücksichtigen. Leider ist es trotz eines gewissenhaften Prozesses nicht gelungen, den Frauenanteil im Vorstand der Gesellschaft zu erhöhen. Das Unternehmen bekennt sich weiterhin klar zu dem Ziel, mittelfristig Frauen in den Vorstand der Gesellschaft zu mandatieren. Per 31.12.2020 betrug der Frauenanteil im Aufsichtsrat 50,0 %.



Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig Bruno Ettenauer

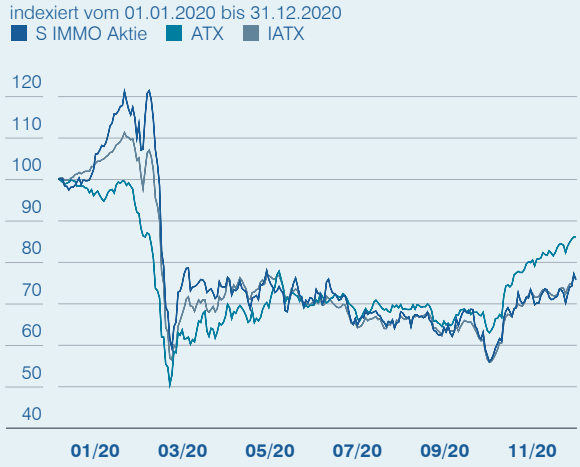
S IMMO am Kapitalmarkt

Internationales Kapitalmarktumfeld

Die Erwartungshaltungen zu Beginn des Jahres 2020 waren groß. Historische Höchststände bei Aktienindizes wurden weltweit überschritten, die Unternehmensergebnisse erreichten bisher unbekannte Höhen und man ging von einer weiteren sehr positiven Entwicklung aus. Doch dann verdichteten sich die Anzeichen, dass sich die Virusinfektion COVID-19 global ausbreitet. Die US-Börsen sowie europäische Leitindizes verloren in weiterer Folge stark. Allerdings zeigten sowohl der Dow Jones Index, der deutsche Leitindex DAX als auch der marktbreite US-Index S&P 500 über das Jahr hinweg eine deutliche Erholung, die teilweise sogar in neuen historischen Höchstständen resultierte.

Anders verhielten sich der österreichische Leitindex ATX sowie der Branchenindex IATX. Seit Ausbruch der COVID-19-Krise setzte hier keine bzw. nur eine sehr geringe Erholung ein. Als Nebenbörse fehlte Wien das beständige Anlegerinteresse in der Unsicherheit nach Ausbruch der Pandemie. Dank des vierten Quartals 2020 gab es noch einen leichten Aufschwung, dennoch erzielte der ATX nur eine Jahresperformance von -12,76 %, der IATX beendete das Krisenjahr 2020 mit einer Performance von -23,28 %.

Kursentwicklung



Die S IMMO Aktie

Die S IMMO startete im Jänner 2020 mit einer sehr erfolgreichen Kapitalerhöhung in das Jahr und emittierte Aktien im Ausmaß von 6.691.717 Stück. Der Bezugspreis wurde mit EUR 22,25 je junger Aktie – ohne Abschlag zum Schlusskurs vom 15.01.2020 – festgelegt. Damit betrug der Bruttoemissionserlös rund EUR 148,9 Mio. Dies ermöglichte eine Optimierung der Bilanzstruktur, die Erweiterung von Liquiditätsreserven und sichert mittelfristig die Mittel für profitables Wachstum.

Die S IMMO Aktie entwickelte sich bis Anfang März äußerst erfreulich und erreichte am 04.03.2020 mit EUR 27,15 ihren historischen Höchststand. Ab diesem Zeitpunkt ging es im Zuge der immer stärker um sich greifenden COVID-19-Pandemie zunächst deutlich bergab und mit einer Seitwärtsbewegung weiter bis in das vierte Quartal, bevor gestiegenes Interesse an der Aktie wieder für einen Kursaufschwung sorgte. Trotz eines starken vierten Quartals und eines im Vergleich zu den Umsätzen der Vorjahre gestiegenen Handelsvolumens notierte die S IMMO Aktie per 31.12.2020 bei EUR 16,96 und beendete somit das

Übersicht über die S IMMO Aktie und Indizes

	S IMMO Aktie	ATX	IATX	DAX	DJIA	S&P 500
31.12.2019	22,30	3.186,94	429,07	13.249,01	28.538,44	3.230,78
31.12.2020	16,96	2.780,44	329,19	13.718,78	30.606,48	3.756,07
Year-to-Date-Performance	-23,95 %	-12,76 %	-23,28 %	3,55 %	7,25 %	16,26 %

Performancedaten zum 31.12.2020

S IMMO Aktie	
1 Jahr	-23,95 %
3 Jahre (p.a.)	5,77 %

Aktienstammdaten	
ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (31.12.2020)	EUR 1.248,4 Mio.
Anzahl der Aktien (31.12.2020)	73.608.896
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/Baader Bank/Raiffeisen Centrobank

Anleihedaten zum 31.12.2020

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A177D2	17.06.2021	4,500 %	28.549,00
AT0000A1DBM5	09.04.2025	3,250 %	33.993,50
AT0000A1DWK5	21.04.2027	3,250 %	65.000,00
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,750 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00
AT0000A285H4	22.05.2026	1,875 %	150.000,00
AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00

Jahr – ähnlich dem IATX – mit einer Jahresperformance von -23,95 %. Einen Überblick über die Entwicklung der S IMMO Aktie sowie der für das Unternehmen relevanten Indizes zeigt die Tabelle auf der vorigen Seite.

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

Website: www.simmoag.at
Blog: blog.simmoag.at

Am 24.03.2020 hat die S IMMO das erste von zwei Aktienrückkaufprogrammen im Jahr 2020 gestartet. Bis zum Ende dieses Rückkaufprogramms am 30.09.2020 wurden insgesamt 1.200.957 S IMMO Aktien zu einem Durchschnittskurs von EUR 15,60 über die Wiener Börse zurückgekauft. Das zweite Aktienrückkaufprogramm startete die S IMMO am 28.10.2020 mit einer geplanten Laufzeit bis zum 30.06.2021. Bei derzeitigem Kursniveau sieht das Unternehmen im Rückkauf eigener Aktien ein äußerst sinnvolles Investment.

Aktionärsstruktur

Im Berichtsjahr und bis zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 22.03.2021 hat es in der Aktionärsstruktur der S IMMO AG weitere Veränderungen gegeben. Nachdem die IMMOFINANZ AG sich an der zu Beginn des Jahres 2020 durchgeführten Kapitalerhöhung der S IMMO AG nicht beteiligt hat, ist ihr Anteil am Grundkapital der Gesellschaft gesunken und entspricht seither 26,49 %. Darüber hinaus hat EUROVEA Services s.r.o. am

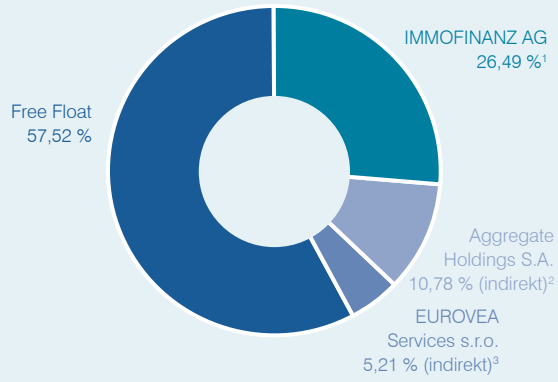
Aktiendaten

		31.12.2020	31.12.2019
Jahresschlusskurs	EUR	16,960	22,300
Jahreshöchstkurs	EUR	27,150	22,950
Jahrestiefstkurs	EUR	12,560	14,020
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück [1]	206.038	140.902
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,79	3,21
Buchwert je Aktie	EUR	19,34	20,27
Differenz zwischen Kurs und Buchwert je Aktie (2020: Abschlag, 2019: Aufschlag)	in %	-12	10
EPRA-NAV je Aktie	EUR	24,32	26,45
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	-30	-16
EPRA-NTA je Aktie	EUR	24,06	26,23
FFO I je Aktie	EUR	0,59	0,98
FFO II je Aktie	EUR	1,11	1,02
Dividende je Aktie[2]	EUR	0,70	0,70

[1] Doppelzählung
[2] Die Dividende, welche 2020 und 2019 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

12.11.2020 eine Beteiligung von 5,21 % (indirekt) und Aggregate Holdings S.A. am 10.02.2021 von 10,78 % (indirekt) mitgeteilt. Die entsprechenden Beteiligungsmeldungen können unter www.simmoag.at/investor-relations/s-immo-aktie abgerufen werden. Die Aufgliederung der Aktionärsstruktur der S IMMO AG zeigt untenstehende Grafik.

Aktionärsstruktur



[1] Auf Basis der in der Meldung vom 21.09.2018 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.
[2] Auf Basis der in der Meldung vom 10.02.2021 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.
[3] Auf Basis der in der Meldung vom 12.11.2020 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.

Virtuelle Hauptversammlung 2020 und Dividende

Am 12.10.2020 fand die 31. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG auf Grund der anhaltenden Pandemie erstmals in virtueller Form statt. Nachdem die Mandate zur Wiederwahl stehender Aufsichtsratsmitglieder, darunter auch das des langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden Herrn Dr. Simhandl, nicht verlängert wurden, bestand der Aufsichtsrat der S IMMO AG per 31.12.2020 aus vier Mitgliedern. Seit 26.01.2021 besteht der Aufsichtsrat infolge der Entsendung von zwei Arbeitnehmervertretern aus sechs Mitgliedern. Die Frauenquote im Aufsichtsrat beträgt 50 %. Frau Dr. Karin Rest wurde vom Aufsichtsrat zur neuen Vorsitzenden gewählt. Die Tagesordnungspunkte sowie alle Abstimmungsergebnisse sind auf der Unternehmenswebsite www.simmoag.at einsehbar.

Im Rahmen der Hauptversammlung wurde für das Geschäftsjahr 2019 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 je Aktie beschlossen. Damit konnte die S IMMO die Dividende für das Rekordjahr 2019 trotz der COVID-19-Krise in voller, ursprünglich geplanter Höhe am 21.10.2020 auszahlen.

Investor-Relations-Aktivitäten

Insbesondere in einem so herausfordernden Jahr wie dem Geschäftsjahr 2020 war es der S IMMO ein großes Anliegen, den Kontakt zu ihren Stakeholdern zu pflegen und die Anzahl der Roadshows und Investorenkonferenzen zumindest auf dem Vorjahresniveau durchzuführen. Insgesamt hat die S IMMO im

Berichtsjahr an 19 Roadshows bzw. Investorenkonferenzen teilgenommen – davon wurden sieben Termine vor Ort persönlich wahrgenommen, alle anderen wurden virtuell absolviert. Ergänzend wurden während des ganzen Jahres viele Einzelgespräche mit Investoren – zumeist ebenfalls virtuell – geführt. In all diesen Gesprächen wurde den Investoren – neben der normalen Geschäftstätigkeit – auch die Strategie der S IMMO AG im Umgang mit der Pandemie und deren Auswirkungen auf das Unternehmen erläutert.

EPRA-Kennzahlen

Durch die European Public Real Estate Association (EPRA) wurde die Definition des Net Asset Values (NAV) geändert. Ab dem Geschäftsjahr 2020 erfolgt die Darstellung neben den weiterhin angeführten Kennzahlen EPRA-NAV und EPRA-NNNAV anhand der neuen Kennzahlen EPRA Net Reinstatement Value (EPRA-NRV), EPRA Net Tangible Assets (EPRA-NTA) und EPRA Net Disposal Value (EPRA-NDV). Der EPRA-NRV soll den NAV in einer Langfristbetrachtung darstellen, die Vermögensgegen-

Berechnung FFO I

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Jahresergebnis	**56.912**	**213.307**
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	13.497	33.563
Angepasstes Jahresergebnis	**70.409**	**246.870**
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-39.056	-192.671
Nicht cashwirksame Abschreibungen	9.232	8.264
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	-6.036	-5.083
Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten	4.199	5.533
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	3.627	1.814
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	**42.375**	**64.727**
FFO I je Aktie in EUR	0,59	0,98

EPRA-Kennzahlen

in EUR	31.12.2020	31.12.2019
EPRA-NAV je Aktie	24,32	26,45
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in %	-30	-16
EPRA-NNNAV je Aktie	20,67	22,11
EPRA-NRV je Aktie	26,40	28,67
EPRA-NTA je Aktie	24,06	26,23
EPRA-NDV je Aktie	20,38	21,72
EPRA Net Initial Yield in %	4,3	4,4

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
Jahresüberschuss nach Minderheiten gemäß IFRS	**56.537**	**212.774**
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-39.056	-192.671
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0
Steuern auf Verkaufsergebnis	6.076	850
Bewertung Derivate	3.399	5.533
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	6.261	33.345
EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	-4.240	-8.568
Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0
EPRA-Earnings	**28.977**	**51.264**
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	**0,40**	**0,77**

stände und Schulden, welche unter normalen Umständen nicht schlagend werden, exkludiert. Der EPRA-NRV simuliert auch, was notwendig wäre, um die Gesellschaft über die Investitionsmärkte wieder zu erstellen. Aus diesem Grund werden Erwerbsnebenkosten auf Immobilien hinzugerechnet. Der EPRA-NTA nimmt im Gegensatz dazu an, dass eine Gesellschaft auch An- und Verkäufe vornimmt, und unterstellt, dass ein gewisses Level an latenten Steuern schlagend wird. Der EPRA-NDV betrachtet hingegen, wie sich der Unternehmenswert darstellen würde, wenn Vermögensgegenstände verkauft und Schulden nicht bis zur Endfälligkeit gehalten würden. Die Kennzahl ermittelt aber keinen Liquidationswert, weil Fair Values typischerweise keine Zerschlagungswerte darstellen. Die Anpassung latenter Steuern in der Berechnung des EPRA-NTA wurde auf Basis des Core-Portfolios vorgenommen. Für Immobilien, die diesem Bestand nicht zurechenbar sind, wurde keine Anpassung latenter Steuern vorgenommen. Nähere Ausführungen zu allen Kennzahlen sind auf der Homepage der EPRA (www.epra.com) zu finden.

EPRA-NAV, EPRA-NNNAV, EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

31.12.2020

in TEUR	EPRA-NAV	EPRA-NNNAV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	**1.380.551**	**1.380.551**	**1.380.551**	**1.380.551**	**1.380.551**
Je Aktie in EUR	**19,34**	**19,34**	**19,34**	**19,34**	**19,34**
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	-251	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	118.684	118.684	118.684	118.684	98.059
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	41.969	0	41.969	41.969	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-9.139	0	-9.139	-9.139	0
Sonstige latente Steuern	203.848	0	203.848	185.870	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten		-31.838			-31.838
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten		7.960			7.960
Erwerbsnebenkosten	0		149.007	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	**1.735.913**	**1.475.356**	**1.884.919**	**1.717.684**	**1.454.732**
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	**24,32**	**20,67**	**26,40**	**24,06**	**20,38**

31.12.2019

in TEUR	EPRA-NAV	EPRA-NNNAV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	**1.342.175**	**1.342.175**	**1.342.175**	**1.342.175**	**1.342.175**
Je Aktie in EUR	**20,27**	**20,27**	**20,27**	**20,27**	**20,27**
Immaterielle Vermögensgegenstände			0	-242	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	150.661	150.661	150.661	150.661	124.730
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	37.817	0	37.817	37.817	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-8.139	0	-8.139	-8.139	0
Sonstige latente Steuern	228.720	0	228.720	214.126	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	-38.868	0	0	-38.868
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	9.717	0	0	9.717
Erwerbsnebenkosten	0		146.459	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	**1.751.234**	**1.463.685**	**1.897.693**	**1.736.398**	**1.437.754**
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	**26,45**	**22,11**	**28,67**	**26,23**	**21,72**

NICHTFINANZIELLER BERICHT

Seit dem Geschäftsjahr 2017 veröffentlicht die S IMMO jährlich einen nichtfinanziellen Bericht. Darin werden Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen (inklusive eines Diversitätskonzepts) für die von der S IMMO als wesentlich definierten Themen sowie zur Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung gemacht. Dabei setzt die S IMMO die gesetzlichen Vorgaben des § 267a Unternehmensgesetzbuch (UGB) um. Ein nationales, unionsbasiertes oder internationales Rahmenwerk kommt bei der Erstellung des Berichts nicht zur Anwendung.

COVID-19 – Die Auswirklungen der Pandemie

Den Teilkapiteln dieses Nachhaltigkeitsberichts soll dieses Jahr ein Überblick über den Umgang der S IMMO AG mit der COVID-19-Pandemie voran gestellt werden, da diese weltweite Gesundheitskrise auf diverse Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelange – wenn auch größtenteils nur vorübergehende – Auswirkungen hatte. Das Jahr 2020 war für alle eine enorme Herausforderung, für jede und jeden auf eine andere Art und Weise. Unbestritten ist und bleibt, dass sich derartige Herausforderungen nur mit verstärkter Solidarität meistern lassen. Diesen Anspruch hat die S IMMO AG in allen Bereichen verfolgt – sowohl wenn es darum ging, für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein möglichst sicheres Arbeitsumfeld zu schaffen, als auch im Umgang mit Mieterinnen und Mietern sowie in Bezug auf langjährige Kooperationen mit wohltätigen Einrichtungen.

COVID-19 – Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern

Als im März 2020 feststand, dass es zu einem Lockdown kommen wird, hat die S IMMO AG ihren Betrieb umgehend auf Homeoffice umgestellt. Dank einer bereits gut ausgebauten IT-Infrastruktur, an deren Optimierung zudem laufend gearbeitet wird, war dieser Schritt problemlos und ohne Zeitverzögerungen möglich. Meetings jeglicher Art wurden ab diesem Zeitpunkt via Microsoft Teams abgehalten. Die S IMMO AG musste weder am Hauptsitz noch in den Niederlassungen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – ausgenommen Hotelpersonal – entlassen oder in Kurzarbeit schicken.

Das S IMMO Büro blieb trotz der Umstellung auf Homeoffice eingeschränkt geöffnet, um es einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unter strengen Sicherheitsmaßnahmen zu ermöglichen, die vorhandene Infrastruktur zu nutzen – vor allem, da nicht alle daheim ideale Arbeitsbedingungen vorfanden. Eine eigene Arbeitsgruppe wurde gegründet, um die Sicherheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auch innerhalb der Büroräumlichkeiten zu gewährleisten. Dazu wurde der Betriebsarzt der S IMMO zu Rate gezogen – so konnten im Anschluss an Gespräche mit ihm entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden. Von Anfang an wurde sichergestellt, dass die Räume zum überwiegenden Teil als Einzelbüros genutzt und die Abstandsregeln überall eingehalten wurden. Im Herbst erfolgte die Einführung einer zusätzlichen Maskenpflicht für alle gemeinschaftlich genutzten Bereiche (z. B. Meetingräume). Gleichzeitig wurde an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter appelliert, weitestgehend von zu Hause aus zu arbeiten und nur in Ausnahmefällen ins Büro zu kommen. In jedem Fall sollte die Belegung der Büroräumlichkeiten die 50-Prozent-Marke nicht übersteigen. Um gegebenenfalls auch den Arbeitsweg so sicher wie möglich zu gestalten, wurde das Parken mit dem Auto in umliegenden Parkgaragen auf Firmenkosten ermöglicht. Dienstreisen wurden mit Beginn des ersten Lockdowns auf ein absolutes Minimum reduziert, weitestgehend sogar untersagt.

Bereits ab November 2020 wurde zusätzlich die Möglichkeit des kostenlosen Testens für jede Mitarbeiterin und jeden Mitarbeiter angeboten. Inzwischen gilt die Regel, dass sich jedes Teammitglied der S IMMO AG zumindest einmal wöchentlich testen lässt, um die Sicherheit im gemeinsamen Büroalltag weiter zu erhöhen.

Darüber hinaus wurde ein Manual erstellt, das die Vorgehensweise bei Verdachts- bzw. bestätigten COVID-19-Fällen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter klar und über die behördlichen Vorschriften hinaus regelt. Außerdem haben drei Mitarbeiterinnen die Rotkreuz-Schulung zur COVID-19-Beauftragten absolviert.

COVID-19 – Mieterinnen und Mieter

Ein gutes, offenes und ehrliches Verhältnis zu ihren Mieterinnen und Mietern ist der S IMMO AG seit jeher ein großes Anliegen. Daher steht das Unternehmen auch seit Beginn der COVID-19-Pandemie in ständigem und verstärktem Austausch mit seinen Mieterinnen und Mietern, um gemeinsam individuell geeignete Lösungen für diese herausfordernde Zeit zu finden. Unter Berücksichtigung der jeweils nationalen Gesetzeslage gilt für die S IMMO AG stets der kooperative Ansatz – nur so kann am Ende ein für beide Seiten tragbares Ergebnis erzielt werden. Um insbesondere Mieterinnen und Mietern aus den Bereichen Gastronomie, Hotellerie und Handel zusätzlich Unterstützung zu bieten, hat die S IMMO Gutscheine von Gastronomiebetrieben, die in Gebäuden der Gesellschaft eingemietet sind, erworben und als Weihnachtsgeschenk an ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verteilt. Darüber hinaus wurde die Menschenrechtsorganisation Amnesty International Österreich, ebenfalls Mieterin der S IMMO AG in Wien, mit einer Spende bedacht.

Die Pandemie beeinträchtigte die Lieferkette der S IMMO AG im Berichtsjahr nur in geringem Ausmaß. Bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen und Reparaturen sowie bei Projektenwicklungen kam es auf Einzelprojektbasis teilweise zu Verzögerungen, die jedoch auf das Gesamtgeschäft der Gesellschaft nur unbedeutenden Einfluss hatten.

COVID-19 – Aktionäre und Aktionärinnen

Ebenso wie die Sicherheit des Teams liegt der S IMMO selbstverständlich die Sicherheit ihrer Aktionärinnen und Aktionäre besonders am Herzen. Gleichzeitig ist die Gesellschaft darauf bedacht, das Verhältnis zu ihren Stakeholdern zu pflegen und den persönlichen Austausch im Zuge der jährlichen Hauptversammlung zu gewährleisten. Die ursprünglich für das Frühjahr 2020 angesetzte Hauptversammlung wurde daher im Zuge der Pandemie-Entwicklung zunächst ohne neues Terminaviso verschoben – in der Hoffnung, zu einem späteren Zeitpunkt doch noch einen Präsenztermin abhalten zu können. Die Entwicklung der COVID-19-Pandemie ließ dies schlussendlich nicht zu, sodass die Hauptversammlung im Oktober 2020 zum Schutz aller Beteiligten virtuell stattfand. Ebenso führte die S IMMO 2020 viele Einzelgespräche mit Investorinnen und Investoren in virtueller Form und nahm an zahlreichen virtuellen Roadshows teil.

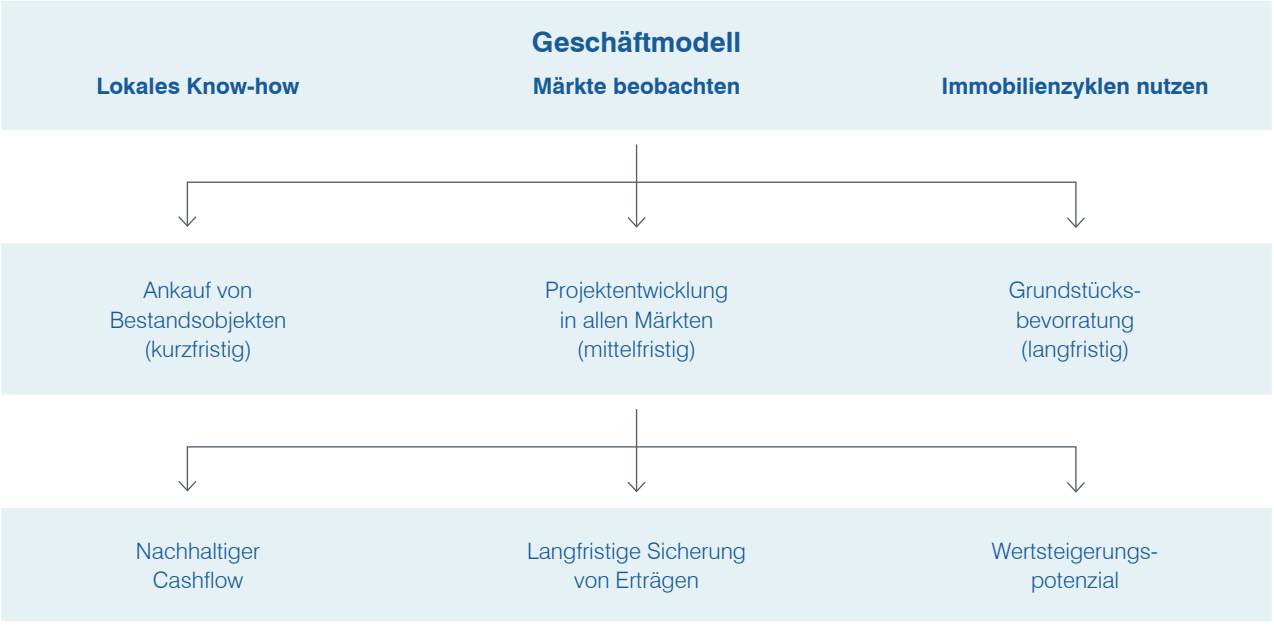
Umweltpolitik

Als Immobilienentwicklerin und Bestandhalterin ist die S IMMO laufend mit Umwelt- und Energiebelangen konfrontiert. Daher sind Nachhaltigkeit und ein verantwortungsvoller Umgang mit der Umwelt seit vielen Jahren Bestandteil der operativen und strategischen Tätigkeit der S IMMO AG. Umweltaspekte werden bei wirtschaftlichen Entscheidungen berücksichtigt. Die S IMMO ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt bewusst. Daher ist es ihr oberstes Ziel, mit Energie und Rohstoffen sparsam und umweltschonend umzugehen.

Der Vorstand der S IMMO bekennt sich zu seiner ökologischen Verantwortung und verfolgt daher einen umfassenden Nachhaltigkeitsansatz. Ein wesentliches Unternehmensziel für die nächsten Jahre ist es, die Nachhaltigkeitsperformance der Gruppe zu verbessern. Im Jahr 2021 wird sich eine eigens dafür gebildete Arbeitsgruppe diesem Projekt widmen. Zu den geplanten Maßnahmen gehören unter anderem die Optimierung der Datenerfassung und -analyse sowie die Überarbeitung der Wesentlichkeitsanalyse unter Einbeziehung aller wesentlichen Stakeholder.

Bestandsimmobilien bilden mit Abstand den größten Teil des S IMMO Portfolios. Durch nachhaltiges Bauen sollen Umwelteinflüsse und Umweltemissionen so gut es geht reduziert werden, sodass auch künftige Generationen eine lebenswerte Umwelt vorfinden. Dabei werden vor allem bei Neubauprojekten Green-Building-Zertifizierungen angestrebt. Mittelfristig soll die Energiebilanz sowohl an den Standorten als auch in den Immobilien des Unternehmens (soweit mieterunabhängig) verbessert und der Umstieg auf erneuerbare Energiequellen intensiviert werden. Der Energiebedarf des österreichischen und des deutschen Portfolios wird bereits zu 100 % aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt. Die S IMMO setzt sich zum Ziel, dass auch das CEE-Portfolio bis Ende 2022 zur Gänze umgestellt wird.

Die S IMMO verpflichtet sich, alle gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Auflagen bei Umweltbelangen einzuhalten. Laufende Informationen, aber auch konkrete Maßnahmen sollen das Bewusstsein der S IMMO Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für Umweltthemen und Klimawandel sensibilisieren. Mieterinnen und Mieter sowie Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner werden – soweit es im Einflussbereich des Unternehmens liegt – ebenfalls in Umweltaktivitäten einbezogen.



Geschäftsmodell

Die S IMMO AG steht seit über drei Jahrzehnten für eine nachhaltige und umsichtige Geschäftspolitik mit dem Ziel, einen Mehrwert für ihre Investorinnen und Investoren zu erwirtschaften und die Erträge des Unternehmens nachhaltig zu sichern. Dabei setzt das Unternehmen auf das seit Jahren bewährte Geschäftsmodell, Immobilienzyklen zu antizipieren und von ihnen zu profitieren. Zu diesem Zweck beobachten lokale Expertinnen und Experten des Unternehmens laufend die von der S IMMO bearbeiteten Märkte und entsprechende Trends im Immobiliensektor. Sie evaluieren unter anderem, zu welchem Zeitpunkt Zu- und Verkäufe von Bestandsobjekten und Grundstücken bzw. Projektentwicklungen wirtschaftlich Sinn machen.

Das Unternehmen investiert in Bestandsimmobilien, die unmittelbar Mieterlöse generieren. Darüber hinaus werden in geringerem Ausmaß Projekte entwickelt, die mittelfristig nach der Projektfertigstellung zum Cashflow beitragen. Der Erwerb von Grundstücken in aufstrebenden Regionen mit spannenden Projekten soll langfristig zum Unternehmenserfolg beitragen.

Die strategische Ausrichtung der S IMMO orientiert sich dabei stark an den Interessen ihrer Stakeholder. Die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und soziale Belange, die Achtung der Menschenrechte sowie die Bekämpfung von Korruption und Bestechung wurden und werden dabei stets berücksichtigt.

Auch wenn sich das Geschäftsmodell der S IMMO in den vergangenen Monaten als sehr krisenresistent erwiesen hat, hatte die COVID-19-Pandemie natürlich Auswirkungen auf das laufende Geschäft und die entsprechenden Erträge. Diese Auswirkungen werden im Ergebnisteil erläutert.

Wesentlichkeitsanalyse

Ausgangsbasis für den nichtfinanziellen Bericht bildet eine Wesentlichkeitsanalyse, bei der potenzielle Themenbereiche der nachhaltigen Unternehmensführung im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) mit internen und externen Expertinnen und Experten untersucht und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Mensch und Umwelt (x-Achse) sowie auf ihre Bedeutung für zentrale Stakeholder, wie Aktionärinnen und Aktionäre, Mieterinnen und Mieter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie andere Dialoggruppen und Geschäftspartner (y-Achse) bewertet wurden. Die Wesentlichkeitsanalyse wurde erstmals im Jahr 2017 im Rahmen eines protokollierten Workshops vorgenommen, in dem Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO AG gemeinsam mit einem externen Beraterteam ausführlich diskutiert und Einschätzungen vorgenommen haben. Beteiligt waren die LeiterInnen der Abteilungen Unternehmenskommunikation und Investor Relations, Projektentwicklung, Asset Management, Personal und Compliance. Es wurde sichergestellt, dass sowohl die Interessen der großen Stakeholder (Investoren, Medien, MieterInnen, General- und Subunternehmen, MitarbeiterInnen) berücksichtigt wurden, als auch die ExpertInnen für die jeweilige Datenerfassung und -aufbereitung vertreten waren.

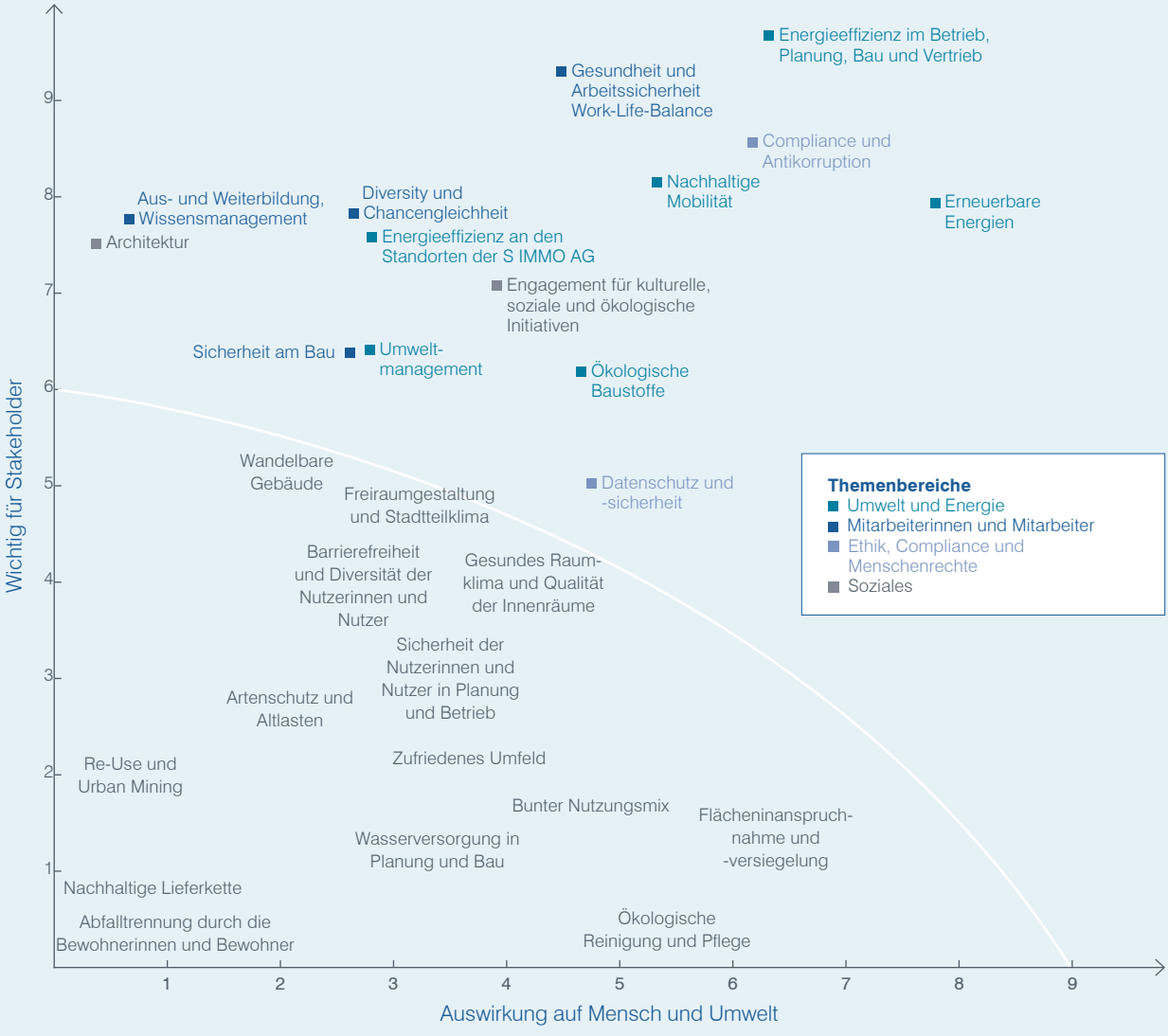
Die getroffenen Annahmen und Einschätzungen werden jährlich erneut evaluiert und auf ihre Gültigkeit überprüft. Im Berichtsjahr 2019 wurden in Abstimmung mit internen Expertinnen und Experten aus den unterschiedlichen Fachabteilungen geringfügige Anpassungen vorgenommen, für das Berichtsjahr 2020 wurde die Wesentlichkeitsanalyse mit einer einzigen Ausnahme in dieser Form übernommen. Einzig das Thema „Gesundheit und Arbeitssicherheit" wurde im Anbetracht der aktuellen Situation auf der x-Achse nach rechts verschoben. Damit soll unterstrichen werden, dass im aktuellen Umfeld die Gesundheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht nur für die Stakeholder wichtig, sondern die diversen Maßnahmen auch gesamtgesellschaftlich von hoher Relevanz sind. Der Umgang der Gesellschaft mit den unterschiedlichen Auswirkungen der Pandemie wurde bereits eingangs erläutert. Für 2021 plant die S IMMO AG eine umfassende Überarbeitung der Wesentlichkeitsanalyse und in diesem Zusammenhang eine Befragung der wesentlichen Stakeholder (Stakeholder-Analyse).

Die für die S IMMO relevanten Themen können den folgenden vier Bereichen zugeordnet werden:

- Umwelt und Energie
- Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Ethik, Compliance und Menschenrechte
- Soziales

Die wesentlichen Themen für die S IMMO AG sind somit jene 14 Aspekte, die die größten Auswirkungen haben bzw. am wichtigsten für die Stakeholder sind und am bedeutendsten für die Geschäftstätigkeit der S IMMO eingestuft wurden. Diese sind in der folgenden Matrix dargestellt:

Wesentlichkeitsmatrix der S IMMO AG



Die S IMMO AG berichtet in dem vorliegenden nichtfinanziellen Bericht über ihre Aktivitäten und Maßnahmen in Bezug auf die als wesentlich bestimmten Themen:

Bereich	Thema	Beschreibung	Belang gemäß NaDiVeG
Umwelt und Energie	Energieeffizienz in Planung, Bau und im Betrieb	Energieeffizienz der Gebäude (Heizen, Kühlen und Stromverbrauch) etwa durch thermische Qualität der Gebäudehüllen, energieeffiziente Haustechnik, energieeffiziente Geräte, energieeffizienter Gebäudebetrieb und energieeffizientes Verhalten der Nutzerinnen und Nutzer usw.	Umweltbelange
	Erneuerbare Energie	Berücksichtigung bei Energiekonzepten und beim Zukauf von Grundstücken, Nachrüstmöglichkeit für erneuerbare Energieträger	Umweltbelange
	Ökologische Baustoffe	Etwa aus erneuerbaren Rohstoffen, umweltschonend hergestellt, regional, schadstofffrei, multifunktional und recyclingfähig	Umweltbelange
	Nachhaltige Mobilität	Anbindung an öffentliche Verkehrsnetze, Fuß- und Radwegnetze, Bereitstellung von Infrastruktur für Fahrräder, E-Mobilität, Car- und Bikesharing-Angebote, Anreiz zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel	Umweltbelange
	Umweltmanagement	Vermeidung von Lärm und Staub, Ausschluss von Altlasten, effektives Abfallmanagement, sichere Handhabung von Chemikalien, kurze Transportwege	Umweltbelange
	Energieeffizienz an den Standorten der S IMMO AG	Ressourcenschonung im eigenen Betrieb (Wärme, Strom, Wasser, Abfallvermeidung), nachhaltige Mobilität am Arbeitsweg	Umweltbelange
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Gesundheit und Arbeitssicherheit, Work-Life-Balance	Gesundheit und Motivation des Teams werden gestärkt, Angebot von unterschiedlichen Arbeitszeitmodellen, flexibles Zeitmanagement	Arbeitnehmerbelange
	Sicherheit am Bau	Schutz für alle am Bau beteiligten Personen vor Unfällen	Arbeitnehmerbelange
	Diversity und Chancengleichheit	Heterogene Teamstruktur in Bezug auf Beschäftigungsverhältnis, Alter, Geschlecht, Herkunft etc.	Arbeitnehmerbelange
	Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement	Austausch von Informationen innerhalb des Unternehmens, Weiterbildungen fördern, Schulungen professionell abwickeln	Arbeitnehmerbelange
Ethik, Compliance und Menschenrechte	Korruptionsbekämpfung, Kapitalmarkt-Compliance und Corporate Governance, Menschenrechte	Einwandfreie Vergabeprozesse, korrekte Arbeitsverhältnisse mit beauftragten Unternehmen, Einhaltung von gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsrecht, Wettbewerbsrecht etc.), Einhaltung von Menschenrechten	Bekämpfung von Korruption und Bestechung, Achtung von Menschenrechten
	Datenschutz und Datensicherheit	Einhaltung von gesetztlichen Vorgaben	Soziales
Soziales	Architektur	Ansprechende Gestaltung, Einfügung in das Stadtbild	Soziales
	Engagement für kulturelle, soziale und ökologische Initiativen	Langjährige Kooperationen mit diversen Einrichtungen, Vereinen und Organisationen	Soziales, Umweltbelange

Potenzielle Risiken, die durch die Geschäftstätigkeit der S IMMO auftreten und dadurch Auswirkungen auf die genannten Belange haben könnten, sind in das Risikomanagement des Konzerns eingebettet, das im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt und von einem eigenen Risikomanager überwacht wird.

Im Vorfeld zu diesem nichtfinanziellen Bericht wurden auch Risiken aus sozialen, gesellschaftlichen und ökologischen Aspekten systematisch identifiziert und bewertet. Die identifizierten Risiken werden im gesonderten Risikobericht im Konzernlagebericht beschrieben.

1. Umwelt und Energie

In ihrer Eigenschaft als Bestandhalterin und Immobilienentwicklerin ist die S IMMO laufend mit Umwelt- und Energiebelangen konfrontiert und gleichzeitig bemüht, in allen Bereichen mit größtmöglicher Nachhaltigkeit und Sorgfalt zu agieren. Die S IMMO ist davon überzeugt, dass geschäftliche Aktivitäten mit umweltbewusstem Verhalten vereinbar sind. Die S IMMO Gruppe besaß per 31.12.2020 358 (31.12.2019: 331) Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1,3 Mio. m² (31.12.2019: 1,2 Mio. m²). Nach Hauptnutzungsarten betrachtet, bestand das Portfolio zu 69,8 % (31.12.2019: 71,0 %) aus Gewerbeimmobilien (Büro, Geschäft und Hotel) und zu einem ergänzenden Teil von 30,2 % (31.12.2019: 29,0 %) aus Wohnobjekten. Zwei Hotels – das Vienna Marriott und Budapest Marriott Hotel – werden in Form von Managementverträgen betrieben.

Energieeffizienz in Planung, Bau und im Betrieb

Der Energieverbrauch (Heizwärmebedarf und Stromverbrauch) sowie der Wasserverbrauch in den von der S IMMO verwalteten Gebäuden ist fast ausschließlich vom Mieterverhalten abhängig und liegt daher zum größten Teil außerhalb des Kontrollbereichs des Unternehmens. Jedoch kann die S IMMO durch bauliche Maßnahmen den Energieverbrauch der Gebäude zu einem gewissen Teil beeinflussen. Daher wendet die S IMMO sowohl bei Entwicklungsprojekten als auch bei der energetischen und baulichen Sanierung von Bestandsobjekten sowie bei der Verwaltung von Bestandsimmobilien grundsätzlich höchste Standards an. So achtet das Unternehmen zum einen auf die Energieeffizienz der Gebäude im Betrieb und zum anderen auf einen umweltschonenden Einsatz von Ressourcen. In der Folge können Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein erheblicher Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

Um einen besseren Überblick über die Verbräuche im Bestand der S IMMO zu bekommen, erhebt und analysiert das Unternehmen Daten zu Heizwärmebedarf (HWB), Strom- und Wasserverbrauch für das gesamte Portfolio aufgeschlüsselt nach Regionen und Nutzungsarten.

Die Basis des Bestandsmonitorings bilden Verbrauchsdaten von Gebäuden, die zumindest ein volles Kalenderjahr im Eigentum der S IMMO stehen. Unterjährig zugekaufte Immobilien scheinen damit ebenso nicht in den nachfolgenden Kennzahlendarstellungen auf wie im Berichtsjahr verkaufte Immobilien und Anlagen in Bau. Wenn bei einzelnen Objekten die vollständige Abrechnung des Kalenderjahres 2020 noch nicht vorlag, wurden Teildaten entsprechend hochgerechnet.

Die Erhebung von qualitativ einheitlichem Datenmaterial stellt eine Herausforderung dar, da die Daten in verschiedenen Ländern von unterschiedlichen Dienstleistern erhoben werden. Die S IMMO arbeitet daran, die Qualität des Datenmaterials zu steigern und eine valide Beurteilungsbasis zu schaffen. Nichtsdestotrotz sieht das Unternehmen in diesem Bereich auch für die kommenden Jahre weiteres Optimierungspotenzial.

Überblick über Energie- und Wasserverbrauch des Gesamtportfolios nach Nutzungsarten im Jahr 2020

	Portfolio nach Hauptnutzungsarten			
	Büro	**Retail**	**Hotel**	**Wohnen**
Heizwärmebedarf in MWh[1]	37.415 (50,9 % Gas, 0,8 % Heizöl, 48,3 % Fernwärme)	10.974 (66,9 % Gas, 0,8 % Heizöl, 32,3 % Fernwärme)	10.919 (80,0 % Gas, 0,1 % Heizöl, 19,9 % Fernwärme)	33.139 (67,2 % Gas, 2,7 % Heizöl, 30,1 % Fernwärme)
Strom in MWh	11.980[2]	9.440[2]	7.541[3]	1.039[2]
Wasser in m³	178.022	90.682	78.688	264.123

[1] Die Umrechnung von Heizöl und Erdgas in MWh erfolgt auf Basis der Kraftstoff-Verordnung neu gültig ab 2013.
[2] Stromverbrauch exklusive Mieterstrom
[3] Nur im Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel sind die hoteleigenen Stromverbräuche inkludiert. Bei allen anderen Hotels fallen die Stromverbräuche unter die Definition „Mieterstrom“ und werden von der S IMMO AG nicht erhoben.

Die COVID-19-Pandemie und der dadurch bedingte Lockdown haben vor allem zu geringeren Wasser- und Stromverbräuchen bei den Nutzungsarten Hotel und Retail geführt. Der Heizwärmbedarf ist bei Hotels etwas zurückgegangen. Bei der Nutzungsart Büro ist vor allem auf Grund des teilweisen Umstiegs auf Homeoffice der Wasserverbrauch zurückgegangen. Der Strom- und Heizwärmebedarf ist annähernd auf Vorjahresniveau geblieben, was damit zu erklären ist, dass auch bei weniger Mitarbeitern die Gebäude beheizt werden und die IT-Infrastruktur Strom benötigt.

Überblick über Energie- und Wasserverbrauch des Gesamtportfolios nach Nutzungsarten im Jahr 2019

	Portfolio nach Hauptnutzungsarten			
	Büro	**Retail**	**Hotel**	**Wohnen**
Heizwärmebedarf in MWh [1]	34.553 (49,8 % Gas, 1,1 % Heizöl, 49,1 % Fernwärme)	11.047 (63,8 % Gas, 1,3 % Heizöl, 34,8 % Fernwärme)	14.757 (81,9 % Gas, 0,1 % Heizöl, 18,0 % Fernwärme)	33.955 (65,4 % Gas, 4,2 % Heizöl, 30,4 % Fernwärme)
Strom in MWh	10.108 [2]	12.061 [2]	11.162 [3]	957 [2]
Wasser in m³	204.347	134.511	184.648	265.683

[1] Die Umrechnung von Heizöl und Erdgas in MWh erfolgt auf Basis der Kraftstoff-Verordnung neu gültig ab 2013.
[2] Stromverbrauch exklusive Mieterstrom
[3] Nur im Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel sind die hoteleigenen Stromverbräuche inkludiert. Bei allen anderen Hotels fallen die Stromverbräuche unter die Definition „Mieterstrom" und werden von der S IMMO AG nicht erhoben.

Überblick über Energie- und Wasserverbrauch des Gesamtportfolios nach Regionen im Jahr 2020 [1, 2, 3]

	Region		
	Österreich	**Deutschland**	**CEE**
Heizwärmebedarf in MWh	10.394 (11,3 % Gas, 88,7 % Fernwärme)	53.076 (55,7 % Gas, 2,4 % Heizöl, 41,9 % Fernwärme)	28.977 (92,0 % Gas, 8.0 % Fernwärme)
Strom in MWh	7.392	3.660	18.948
Wasser in m³	64.503	373.088	173.924

[1] Die Umrechnung von Heizöl und Erdgas in MWh erfolgt auf Basis der Kraftstoff-Verordnung neu gültig ab 2013.
[2] Stromverbrauch exklusive Mieterstrom
[3] Nur im Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel sind die hoteleigenen Stromverbräuche inkludiert. Bei allen anderen Hotels fallen die Stromverbräuche unter die Definition „Mieterstrom" und werden von der S IMMO AG nicht erhoben.

Seit dem Jahr 2020 verwendet die S IMMO für ihren gesamten Immobilienbestand in Österreich und Deutschland Ökostrom sowie CO_2-freies Gas.

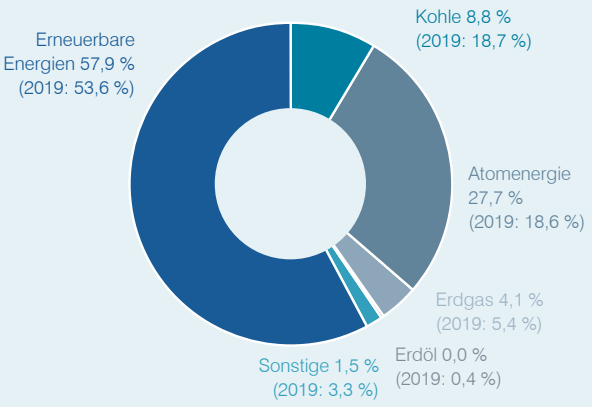
Überblick über Energie- und Wasserverbrauch des Gesamtportfolios nach Regionen im Jahr 2019 [1, 2, 3]

	Region		
	Österreich	**Deutschland**	**CEE**
Heizwärmebedarf in MWh	11.601 (10,2 % Gas, 89,8 % Fernwärme)	54.680 (54,6 % Gas, 3,6 % Heizöl, 41,8 % Fernwärme)	28.032 (98,1 % Gas, 1,9 % Fernwärme)
Strom in MWh	9.818	2.717	21.753
Wasser in m³	109.013	380.882	299.294

[1] Die Umrechnung von Heizöl und Erdgas in MWh erfolgt auf Basis der Kraftstoff-Verordnung neu gültig ab 2013.
[2] Stromverbrauch exklusive Mieterstrom
[3] Nur im Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel sind die hoteleigenen Stromverbräuche inkludiert. Bei allen anderen Hotels fallen die Stromverbräuche unter die Definition „Mieterstrom" und werden von der S IMMO AG nicht erhoben.

Für eine transparente Energiebilanz der Bestandsimmobilien erhebt die S IMMO für ihr Gesamtportfolio die eingesetzten Energieträger. Die Auswahl der Energielieferanten für Allgemeinflächen obliegt der S IMMO und erfolgt nach einem Kosten-Nutzen-Prinzip im Interesse der Mieterinnen und Mieter.

Überblick über den von der S IMMO AG verwendeten Strommix im Jahr 2020



Der Strommix im Portfolio der S IMMO setzte sich im Jahr 2020 unter anderem zu 57,9 % (2019: 53,6 %) aus erneuerbaren Energien, gefolgt von 27,7 % (2019: 18,6 %) Atomenergie und 8,8 % (2019: 18,7 %) Kohle zusammen. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Einsatz von erneuerbaren Energien erneut zugenommen und der Einsatz von Kohle stark abgenommen. In der gesamten Region Österreich und Deutschland werden erneuerbare Energien verwendet. In CEE hat der Anteil an erneuerbaren Energien im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls weiter zugenommen.

Die drei wichtigsten Stromquellen pro Region im Jahr 2020

	Region		
	Österreich	**Deutschland**	**CEE**
1	Erneuerbare Energien (100,0 %)	Erneuerbare Energien (100,0 %)	Atomenergie (43,8 %)
2			Erneuerbare Energien (33,3 %)
3			Kohle (14,0 %)

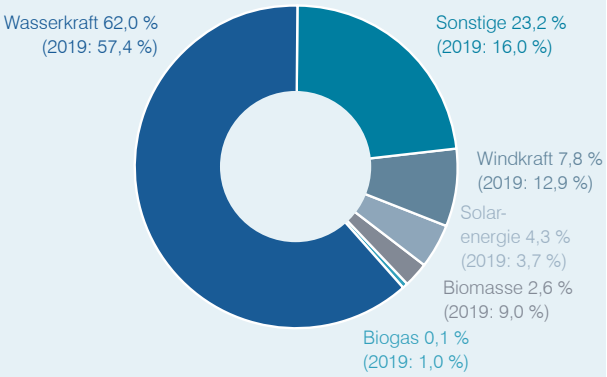
Die drei wichtigsten Stromquellen pro Region im Jahr 2019

	Region		
	Österreich	**Deutschland**	**CEE**
1	Erneuerbare Energien (99,9 %)	Erneuerbare Energien (91,0 %)	Atomenergie (29,1 %)
2		Kohle (5,1 %)	Kohle (28,8 %)
3		Erdgas (2,1 %)	Erneuerbare Energien (28,1 %)

Erneuerbare Energien

Betrachtet man das Gesamtportfolio der S IMMO, so machte im Jahr 2020 die Wasserkraft mit 62,0 % (2019: 57,4 %) den größten Anteil an erneuerbaren Energien aus, gefolgt von Windkraft mit 7,8 % (2019: 12,9 %) und sonstigen erneuerbaren Energiequellen mit 23,2 % (2019: 16,0 %). Da die Zusammensetzung der erneuerbaren Energiequellen von deutschen Energielieferanten nicht verpflichtend zur Verfügung gestellt wird, wurde sie der Kategorie Sonstige zugeordnet.

Zusammensetzung der erneuerbaren Energien im Jahr 2020



Das mittelfristige Ziel der S IMMO AG ist es, ihre Energiebilanz in den nächsten Jahren weiter zu verbessern. Dabei soll der Umstieg auf Grünstrom in allen von der Gesellschaft bearbeiteten Märkten bis 2022 erfolgen und die CO_2-Emissionen ebenso weiter reduziert werden. Da die Aufwände für den Energieverbrauch in den Allgemeinflächen jedoch auf alle Mieterinnen und Mieter (im Rahmen der Betriebskostenabrechnung) umgelegt werden, müssen auch Kosten- und Wettbewerbsfaktoren berücksichtigt werden.

CO_2-Emissionen im Gesamtportfolio der S IMMO im Jahr 2020 (in Tonnen)[1]

	Region		
	Österreich	Deutschland	CEE
Heizwärmebedarf	2.106	10.764	5.794
Strom	85	216	4.146

[1] Die Umrechnung von Energieträgern in CO_2-Emissionen basiert auf den Umrechnungsfaktoren des Umweltbundesamts (https://secure.umweltbundesamt.at/co2mon/co2mon.html; aktualisiert im Jänner 2020) sowie länderspezifischen Datensätzen aus ecoinvent Version 3.6. Scope 2 & 3.

CO_2-Emissionen im Gesamtportfolio der S IMMO im Jahr 2019 (in Tonnen)[1]

	Region		
	Österreich	Deutschland	CEE
Heizwärmebedarf	2.226	10.870	5.602
Strom	209	335	9.392

[1] Die Umrechnung von Energieträgern in CO_2-Emissionen basiert auf den Umrechnungsfaktoren des Umweltbundesamts (http://www5.umweltbundesamt.at/emas/co2mon/co2mon.html vom Oktober 2017) sowie länderspezifischen Datensätzen aus ecoinvent Version 3.4. vom Februar 2018 Scope 2 & 3.

Die S IMMO bekennt sich klar zum Klimaschutz und setzt im Rahmen ihres Nachhaltigkeitsengagements den Fokus auf Energieeffizienz und den Einsatz moderner Technologien. Sowohl für bestehende Objekte als auch bei Projektentwicklungen sucht das Unternehmen stets die beste Lösung, um den Energieverbrauch und somit auch die Betriebskosten für seine Mieterinnen und Mieter so gering wie möglich zu halten. So haben Entwicklungsprojekte zu 100 % Green-Building-Zertifikate für Nachhaltigkeit. Das Engagement des Unternehmens in Sachen Nachhaltigkeit zeigt sich auch in der erstmaligen Emission eines Green Bonds im Jänner 2021. Die Erlöse werden für die Finanzierung von nachhaltigen Projekten (z. B. Immobilien mit hochwertigen Nachhaltigkeitszertifikaten oder Maßnahmen zur Steigerung von Energieeffizienz) eingesetzt.

Die Datenerhebung, die dieser Berichterstattung zu Grunde liegt, soll zukünftig als Basis für die Erfolgskontrolle des Engagements dienen.

Ökologische Baustoffe

Bestandsimmobilien bilden den mit Abstand größten Teil des S IMMO Portfolios. Um den wachsenden Anforderungen für nachhaltiges Bauen nachzukommen, startete die Gruppe 2014 mit der schrittweisen Zertifizierung von Bestandsimmobilien. Per 31.12.2020 belief sich die nach BREEAM zertifizierte Fläche auf 307.560 m² (2019: 272.741 m²) oder 25,0 % (2019: 22,2 %) der Gesamtnutzfläche des Portfolios (ohne Entwicklungsprojekte und Potenzialprojekte). BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist seit dem Jahr 1990 das weltweit führende Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. In mehr als 50 Staaten wurden bereits über 250.000 Gebäude mit BREEAM zertifiziert und über 1 Mio. zur Zertifizierung registriert.

Nicht nur bei Projektentwicklungen strebt die S IMMO Green-Building-Zertifikate an. Auch bei Ankäufen wird dem Umweltgedanken Rechnung getragen. Die Ende des Jahres 2020 zugekauften Büroimmobilien am Campus im Bukarester Büromarkt Center West, welche im zweiten Quartal 2021 ins Portfolio der S IMMO übergehen werden, sind mit den Zertifikaten LEED Gold und WELL Silver präqualifiziert. Die Immobilien bestechen durch gemeinschaftliche Grünflächen als Coworking Space, einen Treffpunkt im Freien für kleine Unternehmen, einen Running Track auf dem Dach, Fahrradabstellplätze, Duschen, Ladestationen für E-Autos sowie Restaurants und Cafeterien mit Terrassen. Im Fokus steht dabei das Wohl der Unternehmen und ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie der Gäste.

Auch in Bezug auf ökologische Baustoffe gibt es ein klares Bekenntnis der S IMMO, bei allen neuen Entwicklungsprojekten höchste Standards und damit einhergehende Zertifizierungen anzustreben sowie bei laufenden Sanierungen den Optimierungsbedarf zu prüfen.

Nachhaltige Mobilität

Die Objekte der S IMMO AG befinden sich in Österreich, Deutschland sowie CEE und liegen zum Großteil in Hauptstädten der Europäischen Union. Daher ist der überwiegende Teil der Gebäude auf Grund der gut ausgebauten lokalen öffentlichen Verkehrsnetze, Rad- und Fußwege gut erreichbar. Zudem gibt es in zunehmend vielen Städten diverse Carsharing-Konzepte. Sowohl bei Entwicklungsprojekten als auch beim Ankauf von Immobilien sind der Standort und die gute öffentliche Erreichbarkeit wesentliche Faktoren bei der Entscheidungsfindung.

Beispielsweise befinden sich die zwei Ende des Jahres 2020 zugekauften Büroimmobilien des Campus 6 in Bukarest in einem der drei stärksten Büroteilmärkte. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine direkte U-Bahn-Anbindung sowie diverse Bus- und Straßenbahnhaltestellen.

Auch in Zukunft wird die S IMMO – im Interesse einer nachhaltigen Wertentwicklung und der Zufriedenheit ihrer Mieterinnen und Mieter – bei der Auswahl der Objekte und Grundstücke großen Wert auf die Lage, eine gute Infrastruktur und eine optimale Verkehrsanbindung legen. Dem stetig wachsenden Wunsch seiner Mieterinnen und Mieter nach nachhaltigen Mobilitätsangeboten wie öffentlichen Verkehrsmitteln, Fahrradabstellplätzen,

E-Ladestationen etc. kommt das Unternehmen dabei gerne nach.

Umweltmanagement

Bei der Sanierung und Entwicklung von Gebäuden achtet die S IMMO stets darauf, dass die Lärm- und Staubbelastung auf ein Minimum reduziert wird. Darüber hinaus stehen ein effektives Abfallmanagement, die sichere Handhabung von Chemikalien sowie kurze Transportwege im Vordergrund. Durch genaue Standortanalysen wird versucht, Altlasten auszuschließen. Gegebenenfalls wird die fachgerechte Entsorgung von Abfällen und Altlasten über Baurahmenverträge vereinbart. Behördliche Vorgaben werden in jedem Fall streng eingehalten.

Energieeffizienz an den Standorten der S IMMO AG

Die S IMMO Gruppe hat neben ihrem Hauptsitz in Wien eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien. In Deutschland zählt die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. An allen Standorten der S IMMO Gruppe sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu energieeffizientem Verhalten – beispielsweise Reduktion des Wasser-, Energie- und Papierverbrauchs – aufgefordert. Auf Grund der geringen Personenanzahl haben die Niederlassungen in Ungarn, Kroatien und Rumänien keine wesentliche Auswirkung auf die Gesamtverbräuche des Konzerns. Daher wurden an dieser Stelle nur Daten für die Standorte in Österreich und Deutschland erhoben.

Energie- und Wasserverbrauch an den Standorten der S IMMO im Jahr 2020[1]

	S IMMO AG (Wien)	S IMMO Germany (Berlin)	Maior Domus (Berlin)
Heizwärmebedarf	34.300 kWh	61.782 kWh	106.368 kWh
Strom	37.105 kWh	14.930 kWh	28.251 kWh
Wasser	342 m³	194 m³	284 m³

[1] Bei standortbezogenen Angaben werden Niederlassungen mit einer Teamgröße von weniger als 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nicht berücksichtigt.

Die COVID-19-Pandemie und der damit teilweise Umstieg auf Homeoffice spiegelt sich nur stellenweise in den Verbräuchen wider. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Server uneingeschränkt weiterlaufen und Strom verbrauchen, aber auch der gleichbleibende Wasserverbrauch ist mit erhöhten Hygienemaßnahmen in Form von häufigem Händewaschen zu erklären. Der Heizwärmeverbrauch dürfte auch mit vermehrtem Lüften in Zusammenhang stehen.

Energie- und Wasserverbrauch an den Standorten der S IMMO im Jahr 2019[1]

	S IMMO AG (Wien)	S IMMO Germany (Berlin)	Maior Domus (Berlin)
Heizwärmebedarf	28.700 kWh	63.101 kWh	99.598 kWh
Strom	38.582 kWh	19.978 kWh	35.172 kWh
Wasser	339 m³	181 m³	287 m³

[1] Bei standortbezogenen Angaben werden Niederlassungen mit einer Teamgröße von weniger als 15 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern nicht berücksichtigt.

CO_2-Emissionen an den Standorten der S IMMO im Jahr 2020 (in Tonnen)

CO_2-Emissionen	S IMMO AG (Wien)	S IMMO Germany (Berlin)	Maior Domus (Berlin)
Heizwärmebedarf	7,0	12,5	21,6
Strom	0,5	0,9	1,7

CO_2-Emissionen an den Standorten der S IMMO im Jahr 2019 (in Tonnen)

CO_2-Emissionen	S IMMO AG (Wien)	S IMMO Germany (Berlin)	Maior Domus (Berlin)
Heizwärmebedarf	5,5	12,1	19,0
Strom	0,6	2,5	4,3

Sonstige Maßnahmen zur Senkung der Umweltbelastung

Hauptsitz in Wien

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Maßnahmen umgesetzt, um die Umweltbelastung so gering wie möglich zu halten. Ein besonderes Anliegen ist es, den Papierverbrauch im Unternehmen stufenweise auf ein mögliches Minimum zu reduzieren. Aus diesem Grund werden seit einigen Jahren nur noch die Jahres- und Halbjahresberichte – seit dem Geschäftsjahr 2018 auch klimaneutral – gedruckt und an die Aktionärinnen und Aktionäre postalisch versendet. Dabei wird FSC-Mix-Papier oder PEFC-zertifiziertes Papier eingesetzt. Das FSC-System sichert die Nutzung der Wälder gemäß den sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedürfnissen heutiger und zukünftiger Generationen. Das PEFC-Siegel (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) kennzeichnet Papier aus aktiv, nachhaltig und klimatfit bewirtschafteten Wäldern.

Des Weiteren ist das S IMMO Team angehalten, den Druck von Unterlagen auf ein Minimum zu reduzieren: „think before you print". Im vergangenen Jahr wurden auf Grund der pandemiebedingten Umstellung auf Homeoffice rund 172.045 (2019: 231.675) Seiten im Büro gedruckt. Das ergibt einen Papierverbrauch pro Kopf von 3.962 (2019: 5.357) Seiten per anno. Prinzipiell wird auf umweltfreundlichem FSC-Recyclingpapier gedruckt, welches zu 100 % aus Altpapier hergestellt wird. Darüber hinaus ist die Belegschaft aufgefordert, auf Farbdrucke zu verzichten und wo möglich in schwarz-weiß zu drucken. Des Weiteren hat die S IMMO im Februar 2020 neue HP PageWide Technologie Business-Drucker angeschafft. Die neuen Geräte verbrauchen bis zu 84 % weniger Energie und verwenden XL-Patronen, mit denen weitaus mehr Seiten gedruckt werden können, sodass die produzierte Abfallmenge verringert wird. Insgesamt fallen daher bis zu 94 % weniger Verbrauchsmaterial und Verpackungsabfall an. Aktuell werden alte Toner für karitative Zwecke gesammelt und retourniert. Dabei handelt es sich um ein Recyclingprojekt zu Gunsten der Kinder-Krebs-Hilfe.

Seit Jahren wird der Müll im Hauptsitz der S IMMO AG entsprechend getrennt. Bei der Verwendung von Mineralwasser in den Büroräumlichkeiten wird ebenfalls darauf geachtet, dass wiederverwendbare Glasflaschen (Mehrwegsystem) zum Einsatz kommen. Des Weiteren werden für den Verein SPD-EDINOST Bleiburg (www.stoepsel-sammeln.at) Plastikverschlüsse von Flaschen oder Getränkekartons (Tetrapaks) gesammelt. Diese werden an eine Recyclingfirma in Slowenien verkauft, die daraus Granulat zur Produktion von Plastikteilen herstellt. Der Erlös aus den Verkäufen wird an Familien mit Kindern, die Operationen und Therapien benötigen, gespendet.

Die COVID-19-Pandemie und die verhängten Lockdowns sowie Reisebeschränkungen hatten eine positive Auswirkung auf die zurückgelegten Reisekilometer in der Berichtsperiode. Vor allem die von Wien aus getätigten Flugreisen haben sich auf Grund von gesperrten Flughäfen oder Reisewarnungen mehr als halbiert. Insgesamt reiste das Team in Österreich und in Deutschland rund 323.270 km (2019: 684.000 km) mit Bahn, Flugzeug und PKW. Die S IMMO wird auch in den nächsten Jahren – so es die aktuellen Projekte zulassen – versuchen, zunehmend nachhaltige Transportmittel zu verwenden und die Reisetätigkeiten mittels moderner Kommunikationsmittel auf das Notwendigste zu beschränken.

Reisekilometer 2020 (Österreich)

Standort/Angabe in km	Pool-PKW Firmenfahrzeuge/ Mietfahrzeuge[1]	Bahn	Flugzeug	Private PKW[1]	Gesamt
S IMMO AG in Wien	3.293	10.504	160.000	8.254	**182.051**

[1] Auf Basis von Reisekostenabrechnungen

Reisekilometer 2019 (Österreich)

Standort/Angabe in km	Pool-PKW Firmenfahrzeuge/ Mietfahrzeuge[1]	Bahn	Flugzeug	Private PKW[1]	Gesamt
S IMMO AG in Wien	3.995	40.924	464.000	8.109	**517.028**

[1] Auf Basis von Reisekostenabrechnungen

Im Jahr 2020 wurden in der Konzernzentrale in Wien trotz mehrerer Lockdowns und Reisebeschränkungen während der COVID-19-Pandemie die meisten Reisekilometer mit dem Flugzeug zurückgelegt. Das ergibt sich aus der internationalen Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Laut atmosfair, einer Klimaschutzorganisation mit dem Schwerpunkt auf Reisen, waren von den geflogenen 160.000 km 17,6 % (2019: 15,5 %) Kurzstreckenflüge (kürzer als 500 km), 79,4 % (2019: 81,5 %) Mittelstreckenflüge (zwischen 500–1.600 km) und 3 % (2019: 3 %) Langstreckenflüge (länger als 1.600 km). Insgesamt verursachten die 165 Flüge einen CO_2-Ausstoß von 18,6 Tonnen (berechnet nach der VDR-Methode). Die Hauptdestination war Bukarest mit 55 Flügen (4,41 Tonnen CO_2-Emissionen) auf Grund von Vertragsverhandlungen für einen Zukauf. Die Reisepolitik des Unternehmens verpflichtet die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, in der Economy-Klasse zu fliegen. Eine Ausnahme stellen Transatlantik-Flüge dar. 96,4 % aller S IMMO Flüge im letzten Jahr waren Economy-Flüge. Laut atmosfair haben Flüge in der Economy-Klasse einen besseren CO_2-Footprint als Flüge in der Business-Klasse.

Standort in Deutschland

An den Standorten in Deutschland sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ebenso angehalten, Papier zu sparen und die Anzahl der Ausdrucke auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter der S IMMO Germany 3.013 (2019: 4.321) und bei der Maior Domus 7.069 (2019: 6.960) Seiten gedruckt.

Die Zusammensetzung der Reisekilometer unterscheidet sich in Deutschland erneut maßgeblich von den Daten in Österreich. Grund dafür ist, dass vom Wiener Standort aus die Bestands- und Entwicklungsimmobilien in der CEE-Region betreut werden, wodurch das vorrangige Transportmittel das Flugzeug ist. In Deutschland befindet sich der Großteil des Portfolios im Umkreis von Berlin und kann daher vom lokalen Team mittels öffentlicher Verkehrsmittel oder Auto erreicht werden. Die Bildung von Fahrgemeinschaften sowie die Anschaffung von BahnCards der Deutschen Bahn sollen die Anzahl der mit dem Auto gefahrenen Kilometer reduzieren. Außerdem wurden mehrere Dienstfahrräder angeschafft, um kurze Dienstwege per Rad zu erledigen. Die am Standort zur Verfügung gestellten Duschen erleichtern auch die Anreise mit dem Fahrrad. Der Pool der Firmenfahrzeuge besteht zu einem großen Teil aus verbrauchsarmen Autos der Marke Smart. Des Weiteren wurde Anfang des Jahres 2020 ein Elektrofahrzeug in Deutschland angeschafft. Zudem wird den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Nutzung von Carsharing-Angeboten empfohlen. Zusätzlich wurde bei der S IMMO Germany eine große Küche zum Zubereiten eigener Speisen und zum Abhalten von Teamevents umgebaut und eingerichtet. An die Küche schließt eine Außenterrasse an, die zum Verbringen der Mittagspause bzw. zum kurzen Entspannen einlädt. Alle getroffenen und geplanten Maßnahmen werden vom Team begrüßt und sehr positiv angenommen.

Ebenso wie in Wien wird an den Standorten in Deutschland Mineralwasser in Mehrwegsystemen verwendet.

Reisekilometer 2020 (Deutschland)

Standort/Angabe in km	Pool-PKW Firmenfahrzeuge/ Mietfahrzeuge	Bahn	Flugzeug	Privater PKW	Gesamt
Maior Domus	39.322	4.733	3.068	k. A.	47.123
S IMMO Germany	71.604	18.000	4.192	300	94.096
Summe					**141.219**

Reisekilometer 2019 (Deutschland)

Standort/Angabe in km	Pool-PKW Firmenfahrzeuge/ Mietfahrzeuge	Bahn	Flugzeug	Privater PKW	Gesamt
Maior Domus	47.400	11.000	2.100	k. A.	60.500
S IMMO Germany	72.700	23.500	10.000	610	106.810
Summe					**167.310**

Die Datensammlung für diesen Bericht dient als Bestandsaufnahme der aktuellen Situation. Alle bisher getroffenen Maßnahmen werden künftig fortgesetzt und weitere umweltschonende Maßnahmen laufend geprüft. Dabei ist es klare Zielsetzung der S IMMO, das Bewusstsein der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – an allen Standorten des Konzerns – für die oben genannten Belange weiter zu stärken und dadurch eine Verbesserung der jeweiligen Kennzahlen zu erreichen.

2. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Diversität

Qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind für die S IMMO das wichtigste Kapital. Es ist der S IMMO ein besonderes Anliegen, dem Team ein motivierendes Arbeitsumfeld, aber auch persönliche Entfaltungsmöglichkeiten und die Vereinbarkeit von Familie und Karriere zu bieten. Die S IMMO steht für eine offene Unternehmenskultur, in der die Zusammenarbeit sowie die Zufriedenheit und Gesundheit aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf allen Ebenen gefördert wird.

Es ist der Anspruch der S IMMO, die besten Köpfe für das Unternehmen zu gewinnen, um so mit ihnen gemeinsam jeden Tag aufs Neue die Zukunft des Unternehmens zu gestalten. In dem Wissen, dass dafür Voraussetzungen notwendig sind, die Vereinbarkeit zwischen Familie und Karriere ermöglichen, ist die S IMMO stets bemüht ein Umfeld zu schaffen, in dem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beide Aspekte miteinander in Einklang bringen können. Das erzeugt Motivation, fördert den Teamgeist und stärkt das Miteinander.

Mitarbeiterstruktur

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO repräsentieren das umfassende Know-how der Gesellschaft und tragen in wesentlichem Maße zum Erfolg des Unternehmens bei. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die S IMMO Gruppe (berechnet auf Basis von Vollzeitäquivalenten, ausgenommen karenzierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) 114,5 (Jahresdurchschnitt 2019: 113,4) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien. Inklusive Personal für den Hotelbetrieb beschäftigte die Gruppe 555 (Jahresdurchschnitt 2019: 623) Personen. Die beiden Hotels – Vienna Marriott und Budapest Marriott – werden in Form von Managementverträgen betrieben. Daher liegt die Betreuung des Hotelpersonals im Verantwortungsbereich der beiden Hotels und wird nicht von der S IMMO gesteuert. Für die Einhaltung der Richtlinien in Bezug auf Mitarbeiterbelange wird vonseiten der beiden Marriott Hotels Sorge getragen.

Ist im weiteren Verlauf von der S IMMO Gruppe die Rede, so sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien, nicht aber die Angestellten der Marriott Hotels eingeschlossen. Ist bei einer Kennzahl nicht von allen Standorten die Rede, so wird jeweils explizit darauf hingewiesen.

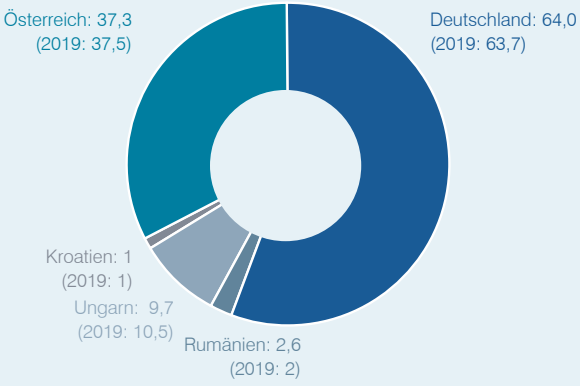
Gesundheit und Arbeitssicherheit

Die Gesundheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern sowie die entsprechenden Risikofaktoren für gesundheitliche Schäden am Arbeitsplatz zu reduzieren, ist für die S IMMO besonders wichtig. Aus diesem Grund gibt es am Standort Wien pro Jahr eine Vorsorgeuntersuchung sowie in unregelmäßigen Abständen diverse Spezialuntersuchungen wie zum Beispiel Melanom-Screenings, Augenuntersuchungen oder saisonale Impfaktionen. Hierzu erkundigt sich die S IMMO stets nach aktuellen und neuen Möglichkeiten, die im Rahmen der betrieblichen Vorsorge umsetzbar sind.

So gab es trotz der COVID-19-Pandemie für alle Mitarbeiterinnen im Jahr 2020 erstmals das Angebot zur Teilnahme an einer Schulung des Vereins Discovering Hands zur Brustkrebsfrüherkennung – selbstverständlich unter Einhaltung aller erforderlichen COVID-19-Schutz- und Hygienemaßnahmen. Discovering Hands hat es sich zum Ziel gesetzt, sehbehinderte Frauen in der Taktilografie (Brustkrebsfrüherkennung durch Tastung) aus-

Teamstruktur nach Ländern [1]

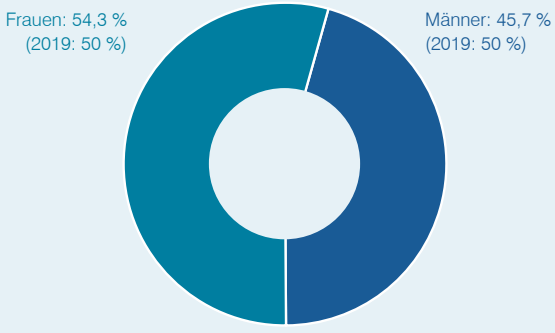
(im Jahresdurchschnitt)



[1] Vollzeitäquivalente ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Geschlechterverteilung [1]

(per 31.12.2020)



[1] Berechnet auf Basis von Headcounts ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

zubilden. Diese Vorsorgemaßnahme kann in Österreich aktuell nur im Rahmen einer offiziellen Studie und gemeinsam mit einer Mammografie und einem Arztgespräch in Anspruch genommen werden. Der Verein bietet aber Schulungen zur taktilen Selbstuntersuchung. Im Rahmen dieser Schulung vermitteln die Untersucherinnen die Anatomie der Brust und lehren gezielte Fingerbewegungen zur Früherkennung von atypischen Entwicklungen im Brustgewebe.

Darüber hinaus stand der Betriebsarzt der S IMMO allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern regelmäßig für Fragen rund um COVID-19 persönlich zur Verfügung. Gemeinsam mit ihm wurde ein Handbuch entwickelt, das den Umgang mit der Pandemie und die damit verbundenen Schutzmaßnahmen erklärt.

Zudem findet regelmäßig eine medizinische Beratung zur ergonomischen Gestaltung des Arbeitsplatzes statt.

Die entsprechenden Angebote werden von den S IMMO Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr gut angenommen. Um die Arbeitssicherheit zu gewährleisten, gibt es am Standort Wien vier Ersthelfer bzw. Ersthelferinnen sowie eine Sicherheitsvertrauensperson. Auch am Standort in Deutschland sind zwei Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu Ersthelferinnen und Ersthelfern ausgebildet.

Die S IMMO hat im Berichtsjahr kumulierte Krankenstandsdaten für alle Standorte erhoben. Im Durchschnitt waren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an allen Standorten 6 Tage (gezählt ab dem ersten Tag) im Krankenstand (Langzeitkrankenstände werden pauschal mit 42 Tagen berücksichtigt). 2019 waren es 7 Tage. Besonders im letzten Jahr wurde die Wichtigkeit von gesundheitlicher Behutsamkeit deutlich. Die S IMMO begrüßt daher eine ausreichende Erholungszeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Krankheitsfall.

Sowohl das Management als auch das Team der S IMMO sind mit den gesetzten Maßnahmen in Bezug auf Gesundheit und Arbeitssicherheit sehr zufrieden. Das Unternehmen wird diese Maßnahmen daher fortführen.

Sicherheit am Bau

Die von der S IMMO beauftragten Baufirmen sorgen unter Berücksichtigung lokaler gesetzlicher Bestimmungen für den Schutz aller am Bau beteiligten Personen. Deshalb setzt die S IMMO bei der Auswahl der Partnerfirmen auf hohe Qualitätsstandards und Unternehmen, die ihrerseits großen Wert auf Umwelt, Arbeitssicherheit und Arbeitnehmerschutz legen. So arbeitet die S IMMO beispielsweise in Deutschland mit Partnerfirmen zusammen, die im Bereich Energie-, Umwelt- und Qualitätsmanagement ISO-zertifiziert sind.

Bei Projektentwicklungen arbeitet die S IMMO mit Generalunternehmern zusammen und kann daher Belange betreffend Umweltschutz und Sicherheit am Bau über die Auswahl der jeweiligen Partner steuern. Bei eben jener Auswahl wird die S IMMO auch in Zukunft mit höchster Sorgfalt und Fokus auf maximale Standards vorgehen.

Im Jahr 2020 gab es weder Arbeitsunfälle noch Todesfälle an den Standorten der S IMMO AG.

Diversity und Chancengleichheit

Vielfalt, Chancengleichheit und Integration sind entscheidende Wettbewerbsvorteile für den geschäftlichen Erfolg und grundlegende Prinzipien der Unternehmensphilosophie der S IMMO. Die S IMMO verpflichtet sich, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von gegenseitigem Vertrauen geprägt ist, in dem Vielfalt und Einbeziehung geschätzt werden und in dem jede und jeder Einzelne mit Würde und Respekt behandelt wird. Als international tätige Gruppe beschäftigt die S IMMO Menschen aus unterschiedlichen Ländern. Eine Vielfalt an Sprachen und Kulturen sieht die Gruppe als besonders wertvolle Ressource.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lag im Berichtsjahr bei 43,8 Jahren (2019: 42,6 Jahre). Zum Stichtag 31.12.2020 umfasste die Altersgruppe < 30 14 Personen (2019: 13), in der Altersgruppe 30–50 waren 79 Personen (2019: 77) sowie in der Altersgruppe 50+ 43 Personen (2019: 43) beschäftigt.

In Österreich unterliegen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einem Kollektivvertrag. In allen anderen Ländern, in denen die S IMMO Gruppe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, werden sämtliche lokale rechtliche Vorschriften und Auflagen gewissenhaft erfüllt.

Alle selbst genutzten Standorte der S IMMO Gruppe sind barrierefrei, zudem wird bei allen Neubauten auf die Barrierefreiheit Rücksicht genommen. Insgesamt waren zum 31.12.2020 4 Personen (2019: 4) mit nicht nur vorübergehender körperlicher, geistiger oder psychischer Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen angestellt.

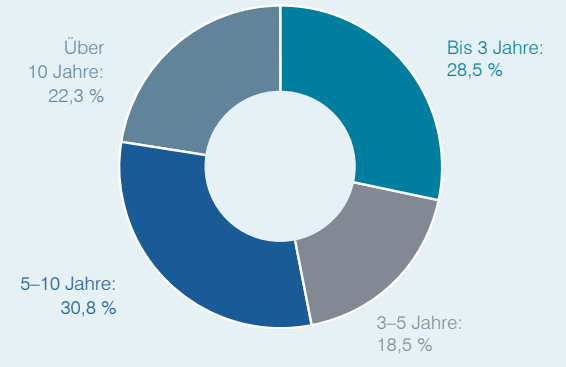
Die S IMMO pflegt unternehmensweit eine „Offene-Tür-Politik“ und ist stets bemüht, alle möglichen Konflikte rasch und unbürokratisch mit einem für alle Seiten zufriedenstellenden Ergebnis zu lösen. Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden des Teams ist wesentliches Kapital der S IMMO und wird auch in Zukunft mit größter Sorgfalt sichergestellt werden. Die persönlichen Stärken und Potenziale jedes Einzelnen bestmöglich zu nutzen, liegt nicht nur im ureigenen Interesse des Unternehmens, sondern stärkt nachhaltig Motivation und Identifikation aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gleichzeitig strebt das Unternehmen ein Arbeitsumfeld an, das frei von Diskriminierung und Belästigung ist. Die Arbeit jedes Teammitglieds wird geschätzt, unabhängig

von Geschlecht, Alter, Behinderung, Familienstand, sexueller Orientierung, Hautfarbe, religiöser oder politischer Einstellung, ethnischem Hintergrund und Nationalität. Im Berichtsjahr hat es bei der S IMMO keine Diskriminierungsvorfälle gegeben.

Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern, und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen. Die S IMMO achtet darauf, Frauen bei der Besetzung von leitenden Positionen verstärkt zu berücksichtigen. Per 31.12.2020 lag der Anteil der weiblichen Arbeitskräfte in der S IMMO Gruppe bei 54,3 % (2019: 50,0 %) und der der weiblichen Führungskräfte (exklusive Vorstand) bei 42,9 % (2019: 42,9 %). Bei der Zusammensetzung der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder wird im Interesse der Gesellschaft auf das Vorhandensein größtmöglicher fachlicher Kompetenzen sowie internationaler Erfahrung Wert gelegt. Zudem achtet das Unternehmen bewusst auf eine vielseitige Zusammensetzung im Hinblick auf berufliche Qualifikation und Ausbildungshintergrund, unabhängig vom Geschlecht. Im Berichtsjahr waren keine Frauen im Vorstand der S IMMO AG. Bei der Nachbesetzung des Vorstandsmandats von Ernst Vejdovszky bzw. bei der Mandatierung eines dritten Vorstands im ersten Quartal 2021 wurde dieser Umstand bedacht und der involvierte Berater explizit gebeten, weibliche Kandidatinnen zu berücksichtigen. Leider ist es trotz eines gewissenhaften Prozesses nicht gelungen, den Frauenanteil im Vorstand der Gesellschaft zu erhöhen. Das Unternehmen bekennt sich weiterhin klar zu dem Ziel, mittelfristig Frauen in den Vorstand der Gesellschaft zu mandatieren. Per 31.12.2020 betrug der Frauenanteil im Aufsichtsrat 50,0 % (2019: 37,5 %).

Dauer der Dienstzugehörigkeit in Jahren[1]

(Stichtag 31.12.2020)



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Frauen in der S IMMO

	in %	Frauen	Männer
Aufsichtsrat	50 %	3	3
Vorstand	0 %	0	2
Führungskräfte	42,9 %	6	8
MitarbeiterInnen	54,3 %	70	60

Work-Life-Balance

Die S IMMO legt größtmöglichen Wert auf eine gesunde Work-Life-Balance. Das Unternehmen sieht dies als wesentlichen Schlüssel für höhere Motivation, stärkeres Engagement und bessere Leistung seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Darüber hinaus leistet sie einen wesentlichen Beitrag zur Chancengleichheit im Unternehmen. So bietet die S IMMO unter anderem flexible Arbeitszeiten sowie die Möglichkeit für individuelle Arbeits- bzw. Teilzeitmodelle, auch im Zusammenhang mit Ausbildungen. Väterkarenz oder Sabbaticals werden ebenso unterstützt wie verschiedene Modelle zum vereinfachten Wiedereinstieg nach einer Karenz. Diese Optionen werden von den S IMMO Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern positiv wahr- und sehr gut angenommen.

Zum Stichtag 31.12.2020 waren bei der S IMMO 29 Teilzeitkräfte beschäftigt (2019: 29), davon 20 Frauen. Vier Mitarbeiterinnen befanden sich zum Stichtag 31.12.2020 in Karenz bzw. in Mutterschutz (31.12.2019: 2).

Für die S IMMO ist es besonders wichtig, auch die Familien ihrer Teammitglieder bei verschiedenen Events miteinzubeziehen. Kinder freuen sich, wenn sie die Arbeitsplätze ihrer Eltern kennenlernen, Ehepartnerinnen und -partner sowie Familienangehörige gewinnen Verständnis für das Unternehmensmodell und der Austausch der Familien untereinander stärkt den Teamgeist und fördert die Identifikation mit dem Unternehmen. Um das Miteinander kontinuierlich zu fördern, gibt es diverse Veranstaltungen wie beispielsweise ein jährliches Sommerfest, zu dem auch die Familien eingeladen werden, eine Weihnachtsfeier, Teamausflüge oder die gemeinsame Teilnahme an Events wie dem Business Run in Wien. Leider konnten all diese gemeinsamen Veranstaltungen im vergangenen Jahr auf Grund der COVID-19-Pandemie nicht stattfinden. Die S IMMO geht jedoch davon aus, dass es bereits im aktuellen Jahr unter Einhaltung bestimmter Sicherheitsvorkehrungen wieder Möglichkeiten für gemeinsame Events geben wird.

Dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit den Maßnahmen zufrieden sind und die Maßnahmen in den verschiedenen Bereichen gut greifen, zeigt sich auch in der Dienstzugehörigkeit. Diese liegt über alle Standorte gerechnet im Schnitt bei 6,2 Jahren (2019: 6,3). Die Fluktuationsrate beträgt für das Berichtsjahr über alle Standorte gerechnet 10,1 % (2019: 13,3 %).

Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement

Die S IMMO unterstützt ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gezielt bei der fachlichen und persönlichen Aus- und Weiterbildung. Neben individuellen Coachings, Sprachkursen und berufsbegleitenden Studien liegt der Schwerpunkt vor allem auf der Erweiterung von branchenspezifischem Know-how, beispielsweise durch immobilienbezogene Master-Lehrgänge. 2020 wurden am Standort Österreich EUR 31.834 (EUR 692 pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter) für Aus- und Weiterbildung aufgewendet. Die S IMMO Germany investierte EUR 650 (EUR 35 pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter), die Maior Domus EUR 9.645 (EUR 211 pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter) in die Fortbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Bei der Maior Domus werden seit 2016 Lehrlinge ausgebildet. Aktuell sind drei Auszubildende im Betrieb. Sie durchlaufen im Rahmen ihrer dreijährigen Ausbildung alle Abteilungen der Hausverwaltung und verantworten ab dem zweiten Lehrjahr auch eigenständig Objekte, wobei sie von sogenannten Paten unterstützt werden. Die erste Auszubildende, die mit der Lehre 2016 begonnen hat, wurde bereits fix in das Team der Maior Domus übernommen. Auch die aktuellen Lehrlinge zeigen großes Potenzial und unterstützen tatkräftig die Arbeit ihrer Kolleginnen und Kollegen. Die Lehrlingsausbildung ist wesentlicher Bestandteil der Personalpolitik des Unternehmens und eine wertvolle Investition in die Zukunft.

Als wesentliches Instrument der Personalführung sieht die S IMMO das jährliche Mitarbeitergespräch zwischen Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmern und ihren direkten Vorgesetzten. Ziele der Gespräche sind u. a. die Möglichkeit des gegenseitigen Feedback-Gebens, die Verbesserung der Qualität der Zusammenarbeit, die effiziente und zielgerichtete Förderung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für derzeitige und zukünftige Aufgabenerfüllung sowie die Verbesserung der Unternehmenskultur und des Kommunikationsklimas.

Alle angeführten Maßnahmen bezüglich Wissensmanagement sollen auch in Zukunft fortgeführt werden. Die Sicherung des internen Know-hows und die stetige Fortbildung des Teams sind erklärte Ziele der S IMMO und wesentlicher Bestandteil der Personalführung.

Interne Kommunikation

Die Unternehmenskultur der S IMMO Gruppe ist geprägt von effizienten, schlanken Strukturen und abteilungsübergreifender Zusammenarbeit. Die Nähe zum Management ermöglicht eine schnelle und offene Kommunikation und ist bei der S IMMO seit vielen Jahren gelebte Praxis. Das Intranet ist für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein wichtiger interner Kommunikationskanal, in dem sowohl interne als auch branchenrelevante Neuigkeiten geteilt werden. Informationen von hoher Relevanz oder Aktualität werden gegebenenfalls direkt vom Vorstand entweder per Mail oder im Rahmen eines Meetings bekanntgegeben. Themen mit erhöhtem Erklärungs- bzw. Diskussionsbedarf werden bei Bedarf im Rahmen eines sogenannten Mitarbeiterfrühstücks behandelt.

3. Ethik, Compliance und Menschenrechte

Die S IMMO AG respektiert die Menschenrechte, fördert ihre Einhaltung im Rahmen all ihrer Tätigkeiten und toleriert keine Form der Diskriminierung. Die Einhaltung von international gültigen Regeln, der faire Umgang mit Stakeholdern sowie eine transparente Kommunikation mit allen Dialoggruppen gehören zu den wesentlichen Grundpfeilern der Unternehmenskultur der S IMMO. Als börsennotiertes Unternehmen unterliegt die S IMMO AG den österreichischen und europäischen kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen. Darauf basierend fühlt sich das Unternehmen aber nicht nur den Gesetzen verpflichtet, sondern hat darüber hinaus einen Wertekodex sowie ein Regelwerk etabliert, das konzernweit die Verhaltensgrundsätze für die Geschäftstätigkeit regelt.

Korruptionsbekämpfung

Die S IMMO AG verfolgt eine Nulltoleranzstrategie in Sachen Korruption und Vorteilsannahme. Unter Korruption wird gewöhnlich das Ausnutzen einer Position zum eigenen persönlichen Vorteil – häufig zu Lasten Dritter – gesehen. Kennzeichnend ist der Missbrauch einer öffentlichen oder vergleichbaren wirtschaftlichen Funktion. Neben einem finanziellen Schaden trägt Korruption in hohem Maße zum Vertrauensverlust bei Kunden und Lieferanten bei und gefährdet die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und somit letztlich Arbeitsplätze. Eine interne Richtlinie ist darauf ausgerichtet, die Sensibilisierung unter den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu stärken und Bewusstsein für die Folgen von Korruption und die Möglichkeiten ihrer Bekämpfung zu schaffen. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stehen bei Anfragen und Verdachtsfällen zuständige Ansprechpersonen innerhalb der S IMMO zur Verfügung. Auch das lokale Management kann als Anlaufstelle für Meldungen von Compliance-Verstößen genutzt werden.

Im Jahr 2020 gab es weder Compliance-Verstöße noch Hinweise auf Korruption oder Fälle, in denen es zu disziplinären Maßnahmen, gerichtlichen Verfahren oder zu einer Beendigung eines Arbeitsverhältnisses gekommen ist. Ebenso mussten keine Lieferantenverträge auf Grund von Verstößen gegen Compliance-Richtlinien aufgelöst werden. Die S IMMO hatte im Berichtsjahr keine Strafzahlungen im Zusammenhang mit Korruptionsfällen oder dem Wettbewerbsrecht zu leisten.

Kapitalmarkt-Compliance und Corporate Governance

Zum Zweck der Verhinderung von Marktmissbrauch und missbräuchlicher Verwendung von Insiderinformationen ist in der S IMMO AG eine Konzernrichtlinie für Emittenten-Compliance etabliert, konzernweit gültig und bekannt gemacht. Sie ist für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verbindlich und regelt den Umgang mit Insiderinformationen sowie die Kapitalmarkt-Compliance-Organisation und klärt über die Rechtsfolgen von Missbrauch von Insiderinformationen auf.

Die S IMMO AG bekennt sich zudem seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (siehe hierzu das Kapitel Corporate-Governance-Bericht), der Grundsätze zur Transparenz und einer guten Unternehmensführung beinhaltet. Der Vorstand hat die Unternehmensführung entsprechend den Grundsätzen des Österreichischen Corporate Governance Kodex ausgerichtet und erklärt gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Beachtung und Einhaltung der C-Regeln (die Abweichungen von den C-Regeln werden ebenfalls im Corporate-Governance-Bericht angeführt).

Alle Compliance-Maßnahmen werden in Zukunft weitergeführt. Für das laufende Jahr sind erneut Schulungen geplant und die Verankerung der wesentlichen Grundsätze im Bewusstsein aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist erklärtes Ziel des Unternehmens.

Einhaltung der Menschenrechte

Die S IMMO ist sich bewusst, dass die Aktivitäten von Unternehmen Einfluss auf Menschenrechte haben können. Auf der politischen Tagesordnung nimmt dieses Thema – insbesondere im Zusammenhang mit den Auswirkungen geschäftlicher Aktivitäten – weltweit einen immer wichtigeren Platz ein.

In diesem (Werte-)Kontext unterstreicht das Unternehmen, dass es sich der Einhaltung, dem Schutz und der Förderung der Menschenrechte verschrieben hat und alle Aktivitäten des Unternehmens im Einklang mit der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte und den UNO-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte stehen. Die S IMMO fühlt sich der UN-Kinderrechtskonvention verpflichtet, ist daher in keiner Weise an der illegalen Beschäftigung oder Ausbeutung von Kindern zu Arbeitszwecken beteiligt und billigt diese auch nicht. Die S IMMO AG war im Berichtsjahr ausschließlich innerhalb der Europäischen Union tätig, die sich zur Achtung der Menschenrechte bekennt.

Des Weiteren erkennt die S IMMO das Recht auf sauberes Wasser als ein grundlegendes Menschenrecht an. Das Unternehmen vertritt die Ansicht, dass nachhaltige Wasservorräte, sicheres Trinkwasser und der Schutz von Ökosystemen und Gemeinschaften durch angemessene sanitäre Einrichtungen und Anlagen Grundbedürfnisse sind. Daher stellt die Gesellschaft über ihr gesamtes Immobilienportfolio hinweg sowohl im Rahmen der Immobilienentwicklung als auch der Immobilienverwaltung die Versorgung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Mieterinnen und Mietern mit sauberem Wasser sicher.

Die S IMMO ist stets um eine inklusive Arbeitsumgebung bemüht, in der Belästigung und Diskriminierung auf Grund des Status einer Person – ihrer (ethnischen) Herkunft, Religion, Nationalität, politischen Zugehörigkeit, sexuellen Ausrichtung und Geschlechtsidentität, einer eventuellen Behinderung sowie ihres Alters und Geschlechts oder anderer Merkmale, die durch die geltenden Gesetze geschützt sind – kein Raum gegeben wird. Die S IMMO verfolgt eine Null-Toleranz-Politik gegenüber sexueller Belästigung und Diskriminierung.

Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind unabhängig von ihrem Geschlecht, ihrem Alter, ihrer Position, der Art ihres Vertrags oder ihrem Status in der Verantwortung, zu einem Arbeitsumfeld beizutragen, das frei von sexueller Belästigung ist, inakzeptablem Verhalten Einhalt zu gebieten und entsprechende Vorfälle zu melden. Das Management sieht sich in der Pflicht, gleiche Chancen zu ermöglichen und bei Verstößen gegen diese Vorgaben aktiv zu werden und Disziplinarmaßnahmen zu ergreifen.

Die S IMMO verpflichtet sich, all ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein sicheres und gesundes Arbeitsumfeld zu bieten und zum Schutz von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Mieterinnen und Mietern sowie Besucherinnen und Besuchern Unfallprävention zu betreiben. Das Unternehmen beschäftigt seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausschließlich in Ländern der Europäischen Union und hält in Bezug auf Gehälter und Arbeitszeiten alle gesetzlichen Verpflichtungen ein. Faire Arbeitsbedingungen, konkurrenzfähige Gehälter und Sozialleistungen (Teilzeitarbeit, Mutterschutz, regelmäßiger bezahlter Urlaub und krankheitsbedingte Abwesenheit, bezahlte Elternzeit) sowie Schulungen und andere Möglichkeiten zur Weiterbildung sind für das Unternehmen selbstverständlich.

Die S IMMO untersagt jede Form von Korruption, einschließlich Erpressung und Bestechung.

Das Unternehmen ermutigt seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die einen Verstoß gegen die Menschenrechtspolitik bei der S IMMO vermuten, hierüber Meldung zu erstatten, und sichert Vertraulichkeit zu. Zentrale Anlaufstelle ist in solchen Fällen der Compliance-Beauftragte der S IMMO, der gegebenenfalls Kontakt mit dem Management aufnimmt und einen Ausschuss zur Klärung des Falls einberuft.

Auch im Jahr 2020 kam es in keiner der S IMMO Niederlassungen zu einer Verletzung von Menschenrechten.

Datenschutz und Datensicherheit

Die Einhaltung der mit der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) einhergehenden Verpflichtungen ist für das Unternehmen wesentlich. Prozesse, die im Vorfeld des Inkrafttretens der Verordnung im Mai 2018 eingeführt wurden, wurden 2020 weiter optimiert. Eine interne Arbeitsgruppe, die sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unterschiedlicher Abteilungen zusammensetzt, kümmert sich um die Erarbeitung und Umsetzung interner Datenschutzrichtlinien sowie die Aktualisierung des Verarbeitungsverzeichnisses, in dem Datenflüsse von personenbezogenen Daten dokumentiert werden. Die Arbeitsgruppe ist für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine wichtige interne Anlaufstelle bei datenschutzrechtlichen Angelegenheiten. Darüber hinaus beobachten die Mitglieder Entscheidungen der Datenschutzbehörde (DSB) und ziehen im Bedarfsfall externe Rechtsexpertinnen und Rechtsexperten zu Rate.

Um den umfassenden rechtlichen Verpflichtungen nachzukommen, ist es notwendig, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter miteinzubeziehen. Diese werden zumindest einmal jährlich dazu aufgefordert, die Daten ihrer Kontakte zu überprüfen. Diese jährlich angesetzte Datenüberprüfung soll zum einen sicherstellen, dass die vorhandenen Daten korrekt sind, um dem Recht auf Richtigkeit nachzukommen, und zum anderen gewährleisten, dass Daten nur so lange wie erforderlich gespeichert werden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Beschwerden von Dritten oder von Aufsichtsbehörden bezüglich der Verletzung der DSGVO an die S IMMO gerichtet.

Darüber hinaus gewinnt die IT-Sicherheit zusehends an Bedeutung. Medienberichte über Hacking-Angriffe und Erpressungsversuche, bei denen Unternehmensdaten verschlüsselt und nur nach Zahlung hoher Geldsummen wieder zugänglich gemacht werden, zeigen deutlich, dass international tätige Unternehmen verstärkt ins Visier der Cyberkriminalität geraten. Der vorübergehende oder auch dauerhafte Zugriff auf Daten oder der Verlust von Daten kann zum Stillstand im Unternehmen führen. Die Sicherheit der eingesetzten IT-Systeme sowie der Schutz vor Cyberkriminalität sind für die S IMMO daher wesentlich.

Um diesen Risiken zu begegnen, wird die IT-Infrastruktur laufend überwacht. Dabei kommt seit dem Jahr 2020 unter anderem künstliche Intelligenz, also eine selbstlernende Technologie zum Einsatz, die Auffälligkeiten im System erkennt. Auf diese Weise sollen Gefahren durch Cyberangriffe frühzeitig identifiziert werden. Das Unternehmen setzt auf State-of-the-Art IT-Infrastruktur, dazu gehören unter anderem der Einsatz aktueller Hardware sowie regelmäßige Updates von Betriebssystemen und Software. Eine weitere Maßnahme zur Erhöhung der Datensicherheit ist die Schulung und Information der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Im Zuge der Umsetzung der DSGVO wurde eine IT- und Datenschutzanweisung erstellt, die Richtlinien zum sicheren Umgang mit IT-Geräten und Daten gibt. Darüber hinaus werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Anlassfall über aktuelle Bedrohungen wie z. B. erhöhtes Aufkommen von Phishing-Mails informiert.

Mit dem Beginn des ersten Lockdowns im März 2020 hat das Unternehmen seinen Betrieb auf Homeoffice umgestellt. Die bereits sehr gut ausgebaute Infrastruktur ermöglichte einen nahtlosen Wechsel. Der Großteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verfügte zu diesem Zeitpunkt bereits über Notebooks und Firmenhandys, den anderen wurde das IT-Equipment zeitnah zur Verfügung gestellt. Mit dem Wechsel in das Homeoffice kam es zu keiner Beeinträchtigung des Betriebs. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wurden in der frühen Phase der Pandemie regelmäßig Anleitungen zur Verfügung gestellt und Tipps gegeben, die ein sicheres Arbeiten gewährleisten. Dazu gehört neben dem Arbeiten über eine sichere VPN-Verbindung auch der richtige Umgang mit Videokonferenz-Software.

2020 wurden keine Cyberangriffe auf die IT-Infrastruktur der S IMMO AG verzeichnet.

4. Soziales

Architektur und Kunst

Kunstsupermarkt

Die S IMMO setzte im Jahr 2020 ihr kulturelles Engagement fort und stellte dem Wiener Kunstsupermarkt – eine der größten Veranstaltungen zeitgenössischer Kunst in Österreich – zum 14. Mal ihre Räumlichkeiten in der Mariahilfer Straße 103 zur Verfügung. Vier Monate lang werden auf über 250 m² Originalwerke von internationalen Künstlerinnen und Künstlern ausgestellt mit dem Ziel, Kunst niederschwellig und zu moderaten Preisen an Interessierte zu vermitteln. Der Kunstsupermarkt war in der Saison 2020 ebenfalls von den pandemiebedingten Schließungen betroffen, weshalb die Veranstaltung verlängert wurde und statt bis Ende Jänner bis einschließlich 01.04.2021 besucht werden konnte und sich wie bereits in den Jahren zuvor sehr großer Beliebtheit erfreute.

Engagement für kulturelle, soziale und ökologische Initiativen

Um nachhaltige Entwicklungen und Veränderungen zu unterstützen, setzt die S IMMO auf langfristige Partnerschaften in Ländern, in denen sie tätig ist.

Es ist ein großes Anliegen der S IMMO, ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktiv in soziale Projekte einzubinden. In den vergangenen Jahren engagierte sich das S IMMO Team mehrmals im Rahmen von Corporate-Volunteering-Projekten in Einrichtungen der Caritas. 2019 bereiteten Freiwillige frisch gekochte, warme Mahlzeiten für bedürftige Menschen in der Zweiten Gruft im 18. Wiener Gemeindebezirk zu. Im vergangenen Jahr waren

derartige Aktivitäten auf Grund der pandemiebedingten Einschränkungen leider nicht möglich.

Bereits seit dem Jahr 2008 unterstützt die S IMMO unter dem Leitgedanken „Obdach geben" verschiedene karitative Projekte der Caritas in Österreich, Ungarn, Rumänien und Bulgarien. Das Ziel dieser Projekte ist es, Menschen in Not ein Zuhause zu geben. Darüber hinaus engagiert sich das Unternehmen in weiteren Projekten für junge Menschen.

Hoffnungshaus und Beratung in Rumänien

In Alba Iulia betreibt die Caritas seit dem Jahr 2000 vier Hoffnungshäuser für Kinder und Jugendliche ohne Eltern. Das Projekt soll jungen Menschen ein sicheres Zuhause und eine positive Zukunftsperspektive bieten und ihnen bei der Integration in die Gesellschaft unter die Arme greifen. Darüber hinaus hilft das Unternehmen dem Familienkinderheim von Stremt. Das Familienheim nimmt Kinder aus einkommensschwachen Familien auf, die ihre Kinder nicht ausreichend versorgen können. Neben der Versorgung mit Verpflegung und Unterkunft werden die Kinder sozialpädagogisch betreut und auf das Leben vorbereitet. Auch in Rumänien sind die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie mittlerweile stark zu spüren. Die Extremsituationen (Isolation, Quarantäne) und die vielen Einschränkungen, die jetzt schon über lange Zeit gehen, belasten die Kinder und MitarbeiterInnen der Hoffnungshäuser. Auf Grund des Online-Unterrichts benötigen die Grundschulkinder wesentlich mehr Unterstützung, was insbesondere den Personalbedarf erheblich erhöht. Der finanzielle Beitrag der S IMMO konnte hier wesentliche Hilfe bieten, ebenso konnten dringend notwendige Renovierungen und Sanierungen durchgeführt werden.

Unterstützung durch mobile Betreuung in Bulgarien

Das bulgarische Dorf Pokrovan ist nach wie vor stark von Abwanderung betroffen – in den letzten acht Jahren ist die Einwohnerzahl des Dorfes von insgesamt 110 Personen im Jahr 2012 auf 68 im Jahr 2020 gesunken. Alle 68 DorfbewohnerInnen sind über 60 Jahre alt – und nachdem es keine Arbeitsmöglichkeiten gibt, bestehen kaum Aussichten darauf, dass jüngere Menschen in das Dorf ziehen. Zudem gibt es weder eine Schule noch ein Gemeindezentrum. Viele der Bewohnerinnen und Bewohner leben in Armut und Einsamkeit. Im Jahr 2020 unterstützte die Caritas Sofia 28 Menschen (14 Männer, 14 Frauen) im Dorf Pokrovan mit täglich warmem Essen aus der Suppenküche. Auf Grund der COVID-19-Krisensituation war es der Caritas leider nicht möglich, die gewohnte Tagespflege in dem dafür spezialisierten Zentrum anzubieten. Stattdessen lag der Fokus auf dem Kochen und Liefern warmer Speisen. Diese Besuche sind dabei weit mehr als Essenszustellungen: Es werden Gespräche mit den Betroffenen geführt und Hilfe für anfallende Hausarbeiten angeboten. Darüber hinaus wurde ein Arzt organisiert, der das Dorf zweimal wöchentlich besucht.

Zukunft für Kinder in Ungarn

Angehörige der Roma-Minderheit sind in Ungarn häufig von Armut und Arbeitslosigkeit betroffen. Im Gemeindezentrum „Unser Haus" werden sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche betreut. Die Anzahl der Schüler variiert von Jahr zu Jahr, Tendenz steigend. Im Jahr 2020 konnten ca. 40 schulpflichtige Kinder aus vier Grundschulen unterstützt werden. Ziel des Projekts ist es, den Weg aus der Armut zu ebnen. Die S IMMO unterstützt das Projekt einer „externen Klasse", welches Schülerinnen und Schülern dabei hilft, die Schule abzuschließen und in der Folge eine Berufsausbildung zu beginnen. Allerdings hat die COVID-19- Pandemie enorme Auswirkungen für benachteiligte Kinder – die Schulen wurden auf Grund des Lockdowns im März 2020 geschlossen und das Lernen wurde in die digitale Welt verlegt. Die Öffnung der Schulen geht schleppend voran und vielen armen Kindern fehlen schlichtweg die Ressourcen, um am Online-Unterricht teilnehmen zu können. Daher werden dort, wo Online-Bildung auf Grund fehlender Ressourcen wie Strom u. a. nicht möglich ist, andere Wege gefunden, um die Kinder zu fördern und ein Zurücklassen zu verhindern. So wurden Anfang des Jahres beispielsweise Laptops für das Gemeindezentrum angeschafft, um den Kindern einerseits Zugang zum Online-Unterricht zu gewähren, andererseits, um ihnen eine Möglichkeit zu geben, Zeit im Zentrum zu verbringen, aus den beengten Wohnverhältnissen herauszukommen und vielleicht Rat und Unterstützung bei den BetreuerInnen zu bekommen.

Weihnachtsaktion

Die traditionelle Spendenaktion der S IMMO richtete sich 2020 getreu dem Leitmotiv des Unternehmens „Obdach geben" an Einrichtungen der Caritas. Die Pandemie hat das Leben aller stark überschattet und die Kluft zwischen dem Mittelstand und den Hilfebedürftigen noch größer werden lassen. Daher war es der S IMMO vergangenes Jahr ein besonderes Anliegen, ihre gesellschaftliche Verantwortung wahrzunehmen und diejenigen zu unterstützen, die durch die COVID-19-Krise verstärkt getroffen oder gefordert wurden. So fiel die Wahl auf die Caritas Lerncafés sowie die Caritas Hilfsaktion „Ein Funken Wärme". Die österreichweiten Caritas-Lerncafés bieten Schülerinnen und Schülern kostenlose Lern- und Nachmittagsbetreuung – in einem Jahr, in dem Home Schooling und Distance Learning pandemiebedingt für viele Familien ein Teil des Alltags geworden sind, eine umso wichtigere Einrichtung. Die Aktion „Ein Funken Wärme" hat es sich zum Ziel gesetzt, Menschen, die unverschuldet in Not geraten sind, im Winter Heiz- und Energiekosten zu finanzieren, die sie sonst nicht bezahlen könnten. Über 2.300 Haushalten konnte durch die Hilfsaktion im vergangenen Jahr wieder ein warmes Zuhause geschenkt werden. Um an der Weihnachtsaktion teilzunehmen, wurden die Userinnen und User der Website wie bereits die Jahre zuvor zur Teilnahme an einem Online-Spiel eingeladen – die erspielten Punkte wurden von der S IMMO anschließend in eine entsprechende Geldspende umgewandelt.

Unterstützung von trauernden Kindern und Familien

Der Verein TrauerZeit Zentrum für trauernde Kinder und Familien Berlin Brandenburg e.V. hat sich auf die professionelle Begleitung trauernder Kinder, Jugendlicher und Familien spezialisiert. Psychotherapeutisch und pädagogisch ausgebildete Trauerbegleiterinnen und -begleiter helfen Halb- und Vollwaisen, den Tod eines geliebten Menschen zu verarbeiten. In Gesprächen und Trauergruppen findet eine altersgerechte und individuelle Trauerbegleitung statt. Die S IMMO Germany unterstützt den gemeinnützigen Verein jährlich mit einer Geldspende.

Nachwuchsförderung

Die S IMMO fördert gezielt den Branchennachwuchs im akademischen Bereich. Im Rahmen der bestehenden Kooperation mit der Donau-Universität Krems ermöglichte das Unternehmen Studierenden des Masterlehrgangs Real Estate Management in den letzten Jahren, ein praxisnahes Auslandsmodul bei der S IMMO Germany in Berlin zu absolvieren. 2020 fand dieses Modul auf Grund der COVID-19-Pandemie online statt.

Financial Literacy

Der richtige Umgang mit Geld und das grundlegende Wissen über Finanzen und Wirtschaft sind Kompetenzen, die großen Einfluss auf das Leben von Menschen haben. Die S IMMO hat mit ihrer Financial-Literacy-Initiative in den vergangenen Jahren einen Beitrag geleistet, um jungen Menschen den Zugang zu diesen Themen zu erleichtern. Der Finanzblog apropos-geld.at mit seinen dazugehörigen Social-Media-Kanälen ist nur ein Beispiel für den Einsatz der S IMMO in diesem Bereich. Mit Beginn des Jahres 2021 hat die S IMMO ihr Financial-Literacy-Engagement neu ausgerichtet und legt den Fokus ab sofort auf den Corporate Blog sowie den LinkedIn-Account des Unternehmens.

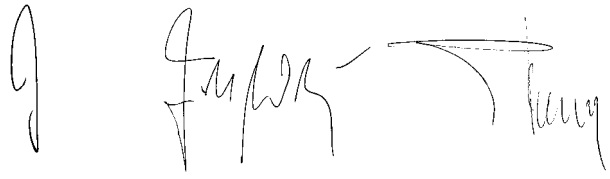
Mitgliedschaften

Nachhaltigkeit bedeutet für die S IMMO, Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Umwelt zu übernehmen. Ein Ausdruck für den gelebten CSR-Gedanken sind auch die Mitgliedschaften bei der Unternehmensplattform respACT (Austrian Council for Sustainable Development) und der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI). ÖGNI setzt sich für die Schaffung von nachhaltigen Lebensräumen ein.

Die S IMMO ist davon überzeugt, dass langfristige Kooperationen am besten geeignet sind, um ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nachhaltig gerecht zu werden. Aus diesem Grund werden die Kooperationen mit den oben angeführten Institutionen auch im Jahr 2021 fortgeführt.

Wien, am 22.03.2021

Der Vorstand



Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig Bruno Ettenauer

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern, der An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Hotels und Einkaufszentren sowie Revitalisierungen und Sanierungen von Gebäuden in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien und Kroatien) betreibt. Das Portfolio setzt sich aus Bürogebäuden, Geschäftsobjekten, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Die S IMMO AG betreibt keine Forschung und Entwicklung.

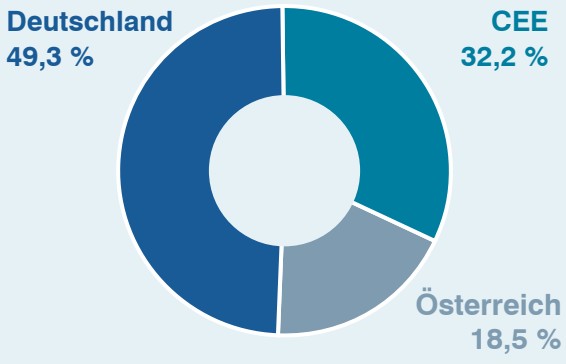
Die S IMMO Gruppe beschäftigt neben ihrem Hauptsitz in Wien eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien. In Deutschland zählt die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. Die Tochtergesellschaften sind unter anderem für das Asset Management und die Vermietungsaktivitäten vor Ort zuständig.

Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt-, Besitz- und Holdinggesellschaften zum Konzern. Die S IMMO AG notiert seit 1987 an der Wiener Börse und wurde im September 2017 in den ATX, den Leitindex der Wiener Börse, aufgenommen. Die S IMMO beschäftigte im Jahresdurchschnitt (berechnet auf Basis von Vollzeitäquivalenten) 114,5 (Jahresdurchschnitt 2019: 113,4) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die von mehreren Beteiligungsgesellschaften in Form von Managementverträgen geführten Hotels beschäftigten 440,5 Personen (Jahresdurchschnitt 2019: 509,6).

Immobilienportfolio

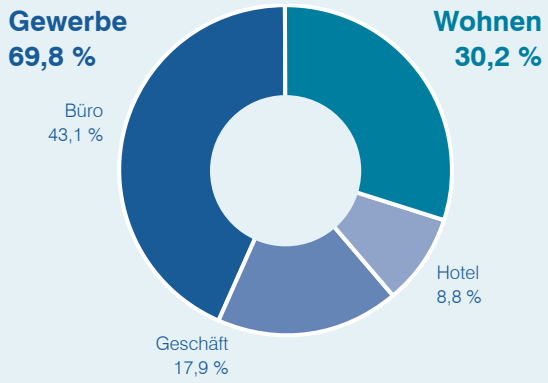
Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2020 aus 358 (31.12.2019: 331) Immobilien mit einem Buchwert von EUR 2.476,9 Mio. (31.12.2019: EUR 2.371,0 Mio.) und einer Gesamtfläche (vermietbare Gesamtnutzflächen inklusive Potenzialprojekte) von rund 1,3 Mio. m² (31.12.2019: 1,2 Mio. m²). Die Objekte befinden sich zum Großteil in Haupt-

Buchwerte nach Region [1]



[1] Inkludiert Buchwert der Grundstücke

Buchwerte nach Nutzungsart [1]



[1] Buchwerte ohne Grundstücke

städten innerhalb der Europäischen Union. Darüber hinaus besaß die S IMMO per 31.12.2020 Grundstücke mit einer Fläche von rund 2 Mio. m² (31.12.2019: 1,4 Mio. m²) mit einem Buchwert von EUR 42,5 Mio. (31.12.2019: 21,8 Mio.). Davon liegen 1,9 Mio. m² in Deutschland und wurden zu einem Kaufpreis von rund EUR 30 Mio. erworben.

Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 18,5 % (31.12.2019: 19,1 %) und in Deutschland von 49,3 % (31.12.2019: 48,5 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 32,2 % (31.12.2019: 32,4 %) aus.

Zum 31.12.2020 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke zu 43,1 % aus Bürogebäuden (31.12.2019: 41,4 %), zu 17,9 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2019: 19,6 %), zu 30,2 % aus Wohnobjekten (31.12.2019: 29,0 %) und zu 8,8 % aus Hotels (31.12.2019: 10,0 %). Die hohe Qualität des Portfolios und des Asset Managements spiegeln sich im sehr guten Vermietungsgrad und in der Rendite wider. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 93,9 % (31.12.2019: 95,5 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d. h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,1 % (31.12.2019: 5,4 %).

Überblick über die Mietrenditen [1]

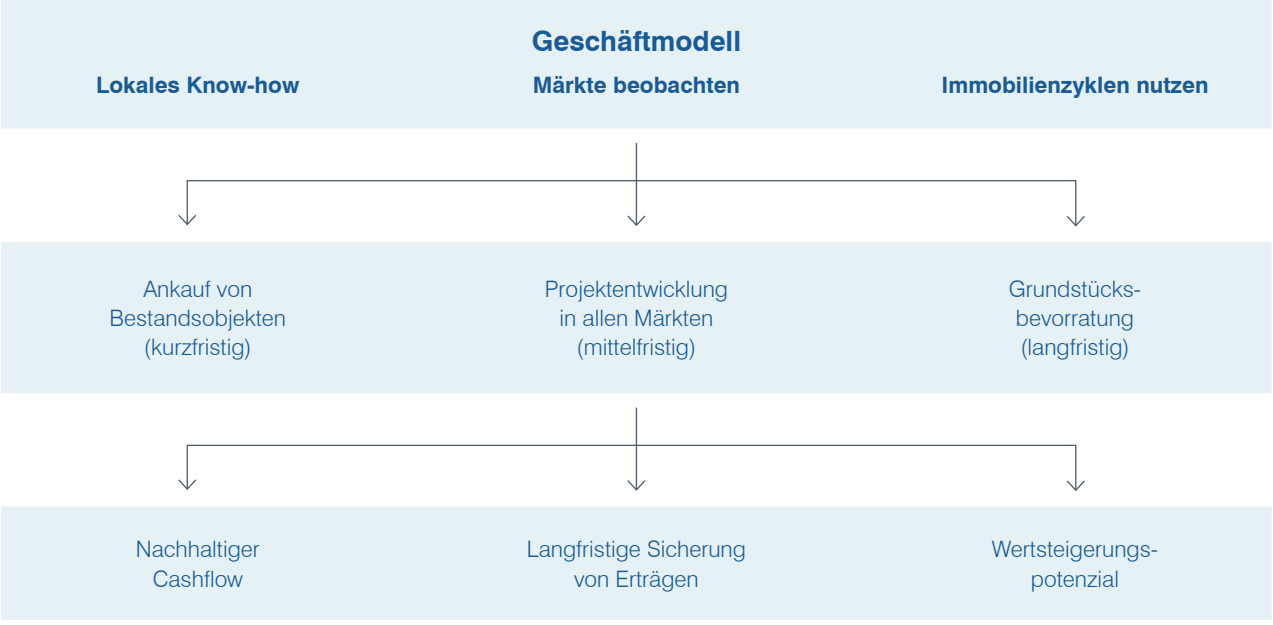
in %	31.12.2020	31.12.2019
Deutschland	4,4	4,4
Österreich	4,6	4,7
CEE	6,5	7,2
Gesamt	**5,1**	**5,4**

[1] Die Mietrendite stellt das Verhältnis der erzielten Jahresmiete zum Immobilienwert dar. Die Berechnung umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d. h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb). Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

Unternehmensstrategie und -ziele

Die S IMMO AG steht seit über drei Jahrzehnten für eine nachhaltige und umsichtige Geschäftspolitik mit dem Ziel, die Ergebnisse laufend zu steigern und Werte für ihre Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen. Dabei setzt das Unternehmen auf ein seit Jahren bewährtes Geschäftsmodell, Immobilienzyklen der verschiedenen Assetklassen zu antizipieren und von ihnen zu profitieren. Zu diesem Zweck beobachten lokale Expertinnen und Experten des Unternehmens laufend die von der S IMMO bearbeiteten Märkte und entsprechende Trends im Immobiliensektor. Sie evaluieren, zu welchem Zeitpunkt Zu- und Verkäufe von Bestandsobjekten und Grundstücken bzw. Projektentwicklungen wirtschaftlich Sinn machen.

Von dieser Strategie hat das Unternehmen auch im vergangenen, durch die COVID-19-Pandemie stark beeinträchtigten Jahr profitiert. Die einzelnen Nutzungsarten waren unterschiedlich von den diversen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die Streuung des Portfolios sowie ein sehr aktives Asset Management haben dafür gesorgt, dass die negativen



Auswirkungen auf das Gesamtergebnis der Gesellschaft deutlich begrenzt werden konnten.

Keine Einschränkungen sah das Unternehmen auf der Finanzierungsseite. So konnte die S IMMO auch Anfang 2021 – in Einklang mit ihrer Strategie eines soliden Fälligkeitsprofils – eine hoch nachgefragte Anleihe mit einem Emissionserlös von EUR 150 Mio. begeben. Die Emission erfolgte als Green Bond, was zusätzlich das Bekenntnis der S IMMO zu einer nachhaltigen Unternehmensstrategie unterstreicht.

Die Emissionserlöse sollen für profitables Wachstum genutzt werden, das Management ist überzeugt davon, dass die aktuelle Krise auch Chancen bietet. Neben Projektentwicklungen und dem Ankauf von zertifizierten Green Buildings bleibt das Umland Berlins ein wesentlicher Investitionsschwerpunkt der Gesellschaft. Die S IMMO hat bereits im Jahr 2018 begonnen, großflächige Grundstücke im Umkreis von Berlin, dem sogenannten Berliner Speckgürtel, zuzukaufen. Bis zum 31.12.2020 wurde eine Fläche von rund 2 Mio. m² erworben. Diese Grundstücke sind an Kleinstadt-Strukturen angebunden und dabei naturnah gelegen. Am Ende des dritten Quartals wurde außerdem mit dem Zagrebtower eine hochwertige Immobilie mit stabilen Cashflows angekauft.

Mit ihrer Geschäftspolitik versucht die S IMMO, stets Mehrwert für ihre Investorinnen und Investoren zu erwirtschaften und Erträge nachhaltig zu sichern. Dabei investiert das Unternehmen in Bestandsimmobilien, die unmittelbar Mieterlöse generieren. Projektentwicklungen tragen mittelfristig zum Cashflow bei und der Erwerb von Grundstücken in aufstrebenden Regionen mit spannenden Projekten soll langfristig zum Unternehmenserfolg beisteuern. Darüber hinaus hält das Unternehmen Beteiligungen an österreichischen börsennotierten Immobilienunternehmen (CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG).

Die Krisenresistenz des Geschäftsmodells wurde bereits in der Vergangenheit mehrfach unter Beweis gestellt. Das Management der S IMMO AG geht davon aus, dass das Jahr 2021 eine zunehmende Normalisierung bringen wird. Erklärtes Ziel ist es, möglichst zeitnahe wieder an die Wachstumserfolge von 2019 anknüpfen zu können.

Führung und Kontrolle

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern. Beide Vorstandsmandate waren bis 30.06.2021 befristet. Der Aufsichtsrat hat daher über die Nachfolge von Herrn Mag. Vejdovszky entschieden und das Vorstandsteam neu aufgestellt: Herr Dr. Ettenauer, MRICS wurde mit Wirkung zum 15.03.2021 für die Dauer von drei Jahren zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) bestellt. Herr DI Teufelsdorfer, MRICS wurde mit Wirkung 12.04.2021 für die Dauer von drei Jahren zum CIO (Chief Investment Officer) bestellt und das Mandat von Herrn Mag. Wachernig, MBA wurde um weitere drei Jahre bis zum 30.06.2024 in der Funktion als COO (Chief Operation Officer) verlängert.

Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle und stabile Unternehmensführung mit dem Ziel der nachhaltigen Ergebnissteigerung und Erhöhung des Unternehmenswerts. Darüber hinaus arbeitet der Vorstand eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, welcher zum Jahresende aus vier Mitgliedern bestand. Seit 26.01.2021 besteht der Aufsichtsrat infolge der Entsendung zweier Mitglieder durch den Betriebsrat aus sechs Mitgliedern (mehr Details dazu siehe Anhang Kapitel 5.6.).

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Der konjunkturelle Einbruch der Weltwirtschaft im Frühjahr 2020 war weniger drastisch und die Erholung seit Mai 2020 stärker als zunächst erwartet. Die zweite Welle der COVID-19-Pandemie hat jedoch zu einem erneuten Rückschlag im vierten Quartal 2020 geführt und verzögert das Wachstum der Weltwirtschaft.

Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum in der EU werden unter der Annahme getroffen, dass eine dritte Ansteckungswelle im Frühjahr 2021 verhindert werden kann, die gesundheitspolitischen Maßnahmen im ersten Halbjahr 2021 auslaufen und mit Ende 2021 eine medizinische Lösung erfolgreich umgesetzt sein wird.

Nach einem Rückgang des realen BIP im Ausmaß von 7,1 % im Jahr 2020 erwartet die Österreichische Nationalbank (OeNB) für Österreich ein Wirtschaftswachstum von 3,6 % für das Jahr 2021 und von 4,0 % für 2022. In der zweiten Jahreshälfte 2022 wird laut OeNB das heimische BIP real wieder das Vorkrisenniveau erreichen. Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt das Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO). Für 2021 erwartet das Institut ohne weiteren Lockdown ein Wachstum der Wirtschaftsleistung in Österreich von 4,5 %.

Immobilienmarkt im Überblick[1]

	Spitzenmieten (EUR/m²/Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungs-leistung (m²)		Leerstandsquote (%)	
	H2 2020	H2 2019	H2 2020	H2 2019	H2 2020	H2 2019	H2 2020	H2 2019	H2 2020	H2 2019	H2 2020	H2 2019
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	38,50	37,50	250,00	310,00	2,65	2,70	3,35	3,15	661.000	611.300	2,60	1,20
Bratislava	17,00	17,00	67,00	67,00[2]	5,50[2]	5,60	6,00[2]	5,75[2]	104.000	40.700	11,10	8,70
Budapest	26,00	26,00	115,00	135,00	5,75	5,25	5,75	5,25	190.100	183.000	9,10	5,60
Bukarest	18,75	18,50	45,00	55,00	7,00	7,00	8,00	7,50	141.200	161.200	12,40	9,80
Wien	25,00	25,00	325,00	350,00	3,35	3,45	3,45	3,10	250.000	110.500	4,60	4,80
Zagreb	15,50	15,50	70,00	70,00	8,00	8,00	6,75	6,75	40.000[3]	25.000[3]	4,00	5,00

[1] Quelle: CBRE Marketviews 2020
[2] Daten für Einkaufszentren. Die restlichen Retail-Daten gelten für Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstraßen.
[3] Schätzung

Für den Euroraum erwartet die Europäische Kommission für das Jahr 2021 ein Wachstum des BIP von 4,2 %. Für 2022 wird ein Wirtschaftswachstum von 3 % für die gesamte Union und von 5,8 % für den Euroraum prognostiziert. Auch die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) rechnet für den Euroraum, nach einem Rückgang des BIP von 7,5 % im Jahr 2020, mit einem Wachstum von 3,5 % für 2021 und von 3,3 % für 2022.

Die Konjunktur in der CEE-Region (Bulgarien, Kroatien, Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien) wird laut OeNB für 2020 einen Rückgang von 5 % erleiden. Im Jahr 2021 soll die Wirtschaft in dieser Region wieder um 3,8 % und 2022 um 3,6 % wachsen.

Auch auf globaler Ebene soll das Wirtschaftswachstum im positiven Bereich liegen. Der Internationale Währungsfonds (IWF) erwartet einen Anstieg des weltweiten Wirtschaftswachstums um 5,5 % für 2021 und einen Anstieg von 4,2 % im Folgejahr.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Die COVID-19-Pandemie wirkte sich sehr unterschiedlich auf den Immobilienmarkt aus: CBRE hat mit seiner Einschätzung aus dem letzten Jahr, dass besonders der Hotel- und Retailmarkt stark von der Pandemie betroffen sein werden, Recht behalten. Im Gegenzug ist es erfreulich, dass sich der Büromarkt beinahe wieder auf Vorjahresniveau eingependelt hat. Für das kommende Jahr sieht CBRE einen starken Fokus der Investoren auf resiliente Assetklassen wie Wohnen, Büro oder Logistik.

Österreich

Der Wiener Büromarkt verzeichnete ungeachtet der Krise eine sehr gute Performance, was sich hauptsächlich auf ein geringes Angebot an Neuflächen zurückführen lässt. Die Vermietungsleistung lag mit 210.000 m² nur 7 % unter dem Vorjahresniveau, was die Krisensicherheit und Stabilität des Markts unterstreicht. Die Neuflächenproduktion bleibt laut CBRE-Prognose auch im kommenden Jahr recht gering. 2020 lag diese bei 120.000 m² und wird sich im Jahr 2021 nur auf 106.000 m² belaufen. Die Leerstandsrate betrug 4,6 % und ist damit auf Vorjahresniveau. Die Büromieten in Wien hielten ihr stabiles Level. Wie im Vorjahr lag die Spitzenmiete zum Jahresende bei EUR 25,00/m²/Monat und dieser Wert wird sich laut Prognose auch im Jahr 2021 nicht signifikant ändern. Die pandemiebedingten Schließungen im stationären Handel brachten dagegen gravierende Herausforderungen mit sich: Es wurden bei gleichbleibender Neuproduktion kaum neue Einzelhandelsflächen angemietet.

Der Hotelmarkt in Österreich wurde, wie die gesamte Tourismusbranche, stark von den COVID-19-Maßnahmen getroffen. Die Pandemie verursachte in Österreich einen Rückgang der Netto-Nächtigungsumsätze um 76,6 % auf EUR 239 Mio. Durch die erfolgreichen Anfangsmonate konnte ein stärkerer Umsatzeinbruch abgewendet werden. Bedingt durch die Betriebsschließungen lag die Bettenauslastung für Wien im Winter 2019/20 bei nur 37,6 % (2018/2019: 54,4 %) und damit aber trotzdem deutlich über jener im Sommer 2020 von 12,2 % (2019: 64,1 %). Insgesamt waren im Jänner 2021 lockdownbedingt nur rund 32.000 Hotelbetten in Wien verfügbar, das waren etwa 35.000 Betten weniger als im Jänner 2020 (-52,2 %).

Quellen: B2B Wien, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, European Commission (EC), European Central Bank (ECB), Guthmann Marktreport, Hospitality Insights, IMF, OECD, OENB, Property Forum Europe, Statistik Austria, WIFO, WKO

Deutschland

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt nahm durch die COVID-19-Pandemie nur wenig Schaden. Allerdings sank durch die Einführung des Mietendeckels im Jahr 2020 das Mietangebot drastisch. Im Oktober 2020 lag es bei rund 22 % des Vorjahresniveaus. Die Mietentwicklung zum Vorjahr liegt mit Stand Oktober 2020 bei etwa 3,5 % (2019: 3,7 %). Das Angebot an Kaufobjekten nahm erstmals wieder langsam zu. Der Angebotspreis lag hier bei rund EUR 5.050/m², was eine Steigerung von 6,4 % zum Vorjahr bedeutet.

Der Berliner Büromarkt blickt auf ein eher schwieriges Jahr zurück. Das Rekordergebnis aus dem letzten Jahr wurde um 30 % unterboten, alles in allem bleibt die deutsche Hauptstadt aber weiterhin Spitzenreiter unter den Bürostandorten. Im vergangenen Jahr wurde ein Flächenumsatz von rund 710.000 m² erreicht. Die Leerstandsrate stieg im Laufe des Krisenjahres auf 2,4 %. In den Top-Lagen sind moderne Flächen noch immer stark nachgefragt. Trotz steigender Leerstandsrate und sinkender Nachfrage stiegen die Durchschnittsmieten um 4,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Ebenso kletterten die Spitzenmieten auf EUR 38,50/m²/Monat (2019: EUR 37,50/m²/Monat) mit steigender Tendenz für das kommende Jahr. Mit 1,34 Mio. m² Flächen im Bau liegt die Flächenneuproduktion in etwa auf Vorjahresniveau.

CEE

Der Büromarkt in Budapest kämpfte stark mit der Unsicherheit im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie. Trotz des schwachen Markts blieb die durchschnittliche Angebotsmiete auf einem stabilen Niveau von EUR 13,50/m²/Monat. Bei Objekten der Kategorie A lag die durchschnittliche Angebotsmiete bei EUR 15,60/m²/Monat. Die Bautätigkeit brachte im vergangenen Jahr ein gesundes Maß an neuen Büroflächen auf den Markt wie beispielsweise das neu errichtete Nordic Light Trio mit 13.000 m² und das Agora Hub mit 34.500 m². Die Gesamtvermietungsquote bei Fertigstellungen betrug historisch starke 89 % aus bereits gesicherten Mietverträgen.

Der Büromarkt in Bratislava war zum Ende des dritten Quartals 2020 mit 93.266 m² Neuflächen im Bau im Plan. Die Vorvermietungsquote lag bei knapp 45 %. Die Leerstandsrate betrug zum dritten Quartal 10,1 % und war damit über Vorjahresniveau.

Der Büroflächenbestand in Zagreb belief sich zum dritten Quartalsende 2020 auf rund 1,14 Mio. m². Die Spitzenmieten kletterten auf bis zu EUR 15,50/m²/Monat. Die Leerstandsrate blieb stabil bei etwa 4 %, auf Grund des Mangels an neuen Fertigstellungen im zweiten und dritten Quartal 2020.

Ende 2020 erreichte der Bestand an modernen Büroflächen in Bukarest etwa 2,95 Mio. m², von denen mehr als die Hälfte, nämlich 63 %, der Klasse A angehörten. Mit 80 % des Jahresvolumens waren Büroprojekte weiterhin die gefragteste Immobilienart, ein Trend, der sich nun schon drei Jahre in Folge etabliert hat.

Rumäniens moderner Einzelhandelsbestand bestand Ende 2020 aus 3,9 Mio. m² an Flächen in Einkaufs- und Fachmarktzentren. Im vergangenen Jahr wurden lediglich 142.400 m² an neuer Einzelhandelsfläche auf den rumänischen Markt gebracht, da die Pandemie zu Verzögerungen bei den Bau- und Vermietungsaktivitäten führte. Colliers rechnet auch für das kommende Jahr mit einer schwierigen Marktsituation für Einzelhändler besonders in Bezug auf Mieten und Leerstand. Mit einer vollständigen Erholung ist erst im Jahr 2022 zu rechnen.

Die CEE-Region erlebte im Hotelsektor einen starken Start in das Jahr 2020 mit ca. EUR 297 Mio. Netto-Nächtigungsumsätzen, die hauptsächlich in Budapest erzielt wurden. Die anfänglichen Erwartungen für 2020 waren also optimistisch. Der Erfolgstrend konnte wegen der COVID-19-Krise im weiteren Verlauf des Jahres 2020 nicht fortgesetzt werden. Die meisten Expertinnen und Experten erwarten, dass sich der Markt zwischen 2022 und 2024 auf ein ähnliches Niveau wie 2019 erholen wird, abhängig von der Größe und Bedeutung der Destination. Die Hauptstädte werden auch weiterhin ein beliebtes Reiseziel bleiben.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Das Geschäftsjahr 2020 war geprägt von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und von den damit einhergehenden Unsicherheiten. Auf Grund des nach Ländern und Nutzungsarten deutlich diversifizierten Portfolios, einer starken Liquiditätsbasis und eines umsichtigen operativen Managements konnten die negativen Effekte der Krise in relativ engen Grenzen gehalten werden. So erreichten die Immobilienbewertungen zwar nicht mehr die Rekordwerte der letzten Jahre, trotzdem konnte insgesamt ein deutlich positives Bewertungsergebnis erzielt werden. Nach Nutzungsarten und Regionen betrachtet, war das Bewertungsergebnis aber uneinheitlich. So stiegen die Werte für deutsche Wohnimmobilien weiter an, während die Bewertungen von Hotels auf Grund der erheblichen Reisebeschränkungen teilweise deutlich nachgaben und sich auch für Handelsimmobilien Abwertungen ergaben.

Das operative Ergebnis im Bereich der Bestandsvermietung erwies sich in der Krise als sehr resilient, während die in Beteiligungsgesellschaften gehaltenen selbst genutzten Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott nach Jahren hervorragender Ergebnisbeiträge einen – wenn auch insgesamt geringen – Nettoverlust beim Hotelergebnis verzeichneten.

Finanzierungsseitig konnte im ersten Quartal 2020 eine Kapitalerhöhung mit einem Bruttoerlös von EUR 148,9 Mio. durchgeführt werden. Die Cost of Funding konnten von einem bereits sehr niedrigen Niveau noch weiter gesenkt werden. Die S IMMO findet insgesamt weiterhin ein günstiges Finanzierungsumfeld vor, wofür auch die Begebung eines Green Bonds im ersten Quartal 2021 mit einem Kupon von 1,75 % bei einer siebenjährigen Laufzeit spricht.

Von den Auswirkungen der Pandemie negativ betroffen waren die Aktieninvestments der S IMMO, wobei es in diesem Bereich seit Beginn der Verwerfungen auf den Aktienmärkten im März 2020 zu einer deutlichen Erholung kam. Generell bleiben die Unsicherheiten der COVID-19-Pandemie auch über den Bilanzstichtag hinaus bestehen.

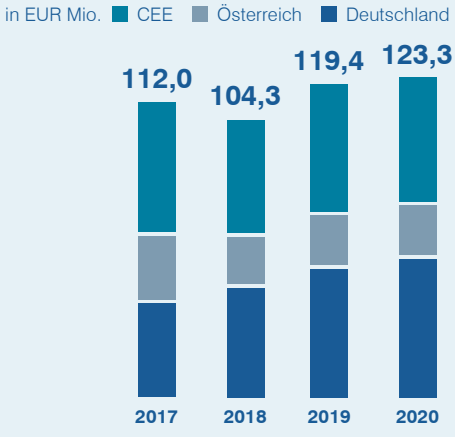
Das den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbare Ergebnis erreichte – nach dem Rekord von EUR 212,8 Mio. im Jahr 2019 – EUR 56,5 Mio. Nachdem das Ergebnis je Aktie 2019 mit EUR 3,21 das höchste der Unternehmensgeschichte war, betrug der Gewinn je Aktie für das Geschäftsjahr 2020 trotz COVID-19-Krise immer noch EUR 0,79.

Operatives Ergebnis der vermieteten Immobilien auf Vorjahresniveau, deutliche Auswirkungen von COVID-19 auf die selbst genutzten Hotels

Die Mieterlöse des Geschäftsjahres 2020 beliefen sich auf EUR 123,3 Mio. und lagen damit um 3,3 % über dem Vorjahresniveau von EUR 119,4 Mio. Diese Erhöhung in Zeiten der Krise ist auf das diversifizierte Portfolio, ein umsichtiges Management der Bestandsimmobilien und auf Immobilienzukäufe zurückzuführen. Stark negativ betroffen waren jedoch die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung, sodass sich die gesamten Umsatzerlöse von EUR 210,4 Mio. auf EUR 173,9 Mio. reduzierten.

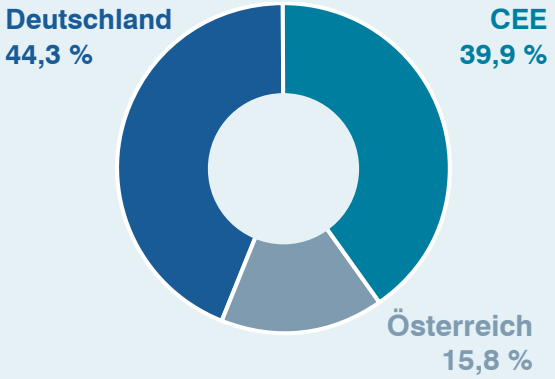
Im Bereich der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung kam es zu einem Anstieg um etwa 9,5 % auf EUR 66,8 Mio. (2019: EUR 61,0 Mio.), was neben den Effekten aus Zukäufen auf pandemiebedingt gestiegene Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR -4,4 Mio. (2019: EUR -0,5 Mio.) zurückzuführen ist. Zugleich wurden geringere Auslastungen während der Pandemie auch für Instandhaltungen genutzt, sodass sich der

Mieterlöse gesamt[1]



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Region[1]



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel und ohne Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse

Instandhaltungsaufwand von EUR 14,7 Mio. auf EUR 17,0 Mio. erhöhte.

Aufgeteilt nach Regionen, setzten sich die Mieterlöse exklusive der Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse des laufenden Geschäftsjahres in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 15,8 % bzw. 44,3 % (2019: 16,2 % bzw. 42,0 %) bei – zusammen also 60,1 % (2019: 58,2 %). Der Anteil von CEE betrug 39,9 % (2019: 41,8 %). Nach Hauptnutzungsart gegliedert und exklusive von in den Mieterlösen ausgewiesenen Betriebskostenverrechnungen, leisteten gewerblich genutzte Immobilien ohne Hotelimmobilien (Büro, Geschäft) einen Anteil von 73,1 % (2019: 71,5 %) an den Mieterlösen, Hotels einen Anteil von 1,5 % (2019: 4,1 %) und Wohngebäude 25,4 % (2019: 24,4 %).

Der pandemiebedingte Rückgang der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Immobilien Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel) konnte durch die Verringerung des Aufwands aus der Hotelbewirtschaftung beinahe gänzlich kompensiert werden, sodass das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung mit EUR -0,3 Mio. nur geringfügig negativ war (2019: EUR 16,9 Mio.). Der Rückgang gegenüber dem Geschäftsjahr 2019, in dem das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung eines der höchsten in der Unternehmensgeschichte war, konnte naturgemäß nicht vermieden werden und es bleibt abzuwarten, welche weitere Entwicklung der Städtetourismus angesichts verfügbarer Impfungen und hoher Testkapazitäten einerseits und möglicher negativer Entwicklungen durch Virusmutationen etc. andererseits nehmen wird.

Das Bruttoergebnis, das die operative Performance sowohl der vermieteten Immobilien als auch der selbst genutzten Hotels zeigt, sank damit auf EUR 91,5 Mio. (2019: EUR 109,7 Mio.). Das Bruttoergebnis exklusive selbst genutzter Hotels blieb hingegen zum Vorjahr nahezu unverändert und erreichte EUR 91,9 Mio. (2019: EUR 92,9 Mio.).

Immobilieninvestments

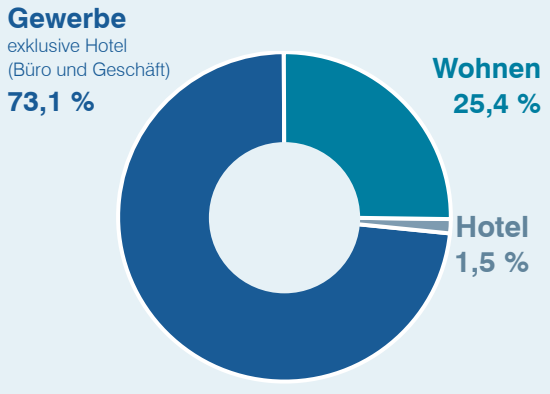
Im Geschäftsjahr 2020 wurden wie schon im Vorjahr deutlich mehr Zu- als Verkäufe getätigt. Neben der Fortsetzung der Ankäufe im Segment Deutschland erfolgten auch Zukäufe einer Büroimmobilie in Zagreb und einer Liegenschaft in Bratislava. Die Veräußerungen beliefen sich auf insgesamt EUR 46,9 Mio. (2019: EUR 58,8 Mio.) und lagen damit betragsmäßig deutlich unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Verringerung der Verwaltungskosten, pandemiebedingter Rückgang des insgesamt immer noch deutlich positiven Bewertungsergebnisses

Der Verwaltungsaufwand verringerte sich von EUR 22,7 Mio. im Geschäftsjahr 2019 auf EUR 20,4 Mio. Damit konnten die Auswirkungen der Pandemie auf das EBITDA weiter verringert werden. Zum Jahresende erreichte das EBITDA EUR 71,1 Mio. (2019: EUR 87,0 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung war mit EUR 39,1 Mio. (2019: EUR 192,7 Mio.) trotz der COVID-19-Pandemie deutlich positiv, spiegelt aber auch die Unsicherheiten im Zusammenhang mit COVID-19 wider. Im Detail entfallen EUR 52,7 Mio. auf Deutschland (2019: EUR 122,1 Mio.), EUR 8,7 Mio. auf Österreich (2019: EUR 29,5 Mio.) und EUR -22,3 Mio. auf CEE (2019: EUR 41,1 Mio.). Die Abwertungen im Segment CEE betrafen hauptsächlich Hotel- und Geschäftsimmobilien.

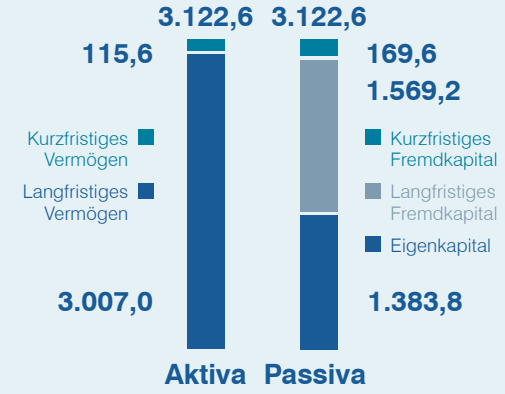
Mieterlöse nach Nutzungsart[1]



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel und ohne Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse

Bilanzstruktur

in EUR Mio.



Insgesamt konnte das EBIT damit über der 100-Millionen-Marke gehalten werden und belief sich auf EUR 101,0 Mio. (2019: EUR 271,4 Mio.).

Das Finanzergebnis betrug EUR -29,4 Mio. (2019: EUR -20,0 Mio.) und war geprägt von geringeren Dividendenerträgen auf Grund des krisenbedingten Ausfalls der Dividende der IMMOFINANZ AG, einem reduzierten Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen, geringeren Anleiheaufwendungen und im Jahresvergleich positiven Effekten aus Derivatbewertungen.

Die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Anleihen und Derivaten) betrugen zum 31.12.2020 2,29 % (31.12.2019: 2,30 %). Die Cost of Funding exklusive Anleihen betrugen 2,25 % (31.12.2019: 2,26 %).

Ergebnis je Aktie

Auch im Pandemiejahr 2020 war das Jahresergebnis deutlich positiv und erreichte EUR 56,9 Mio. (2019: EUR 213,3 Mio.), gab aber vor allem auf Grund geringerer Immobilienbewertungseffekte gegenüber dem Vorjahr deutlich nach. Entsprechend verringerte sich auch das Ergebnis je Aktie auf EUR 0,79 (2019: EUR 3,21).

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2020 betrug EUR 55,4 Mio. (2019: EUR 78,3 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich auf EUR -114,2 Mio. (2019: EUR -54,7 Mio.) und spiegelt den Überhang der Akquisitionen gegenüber den Verkäufen wider, während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR 11,7 Mio. (2019: EUR 14,6 Mio.) ausmachte.

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe verringerte sich leicht von EUR 3.137,7 Mio. per 31.12.2019 auf EUR 3.122,6 Mio. per 31.12.2020. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Jahresende bei EUR 64,5 Mio. (31.12.2019: EUR 111,6 Mio.). Immobilien mit einem Verkehrswert von EUR 4,3 Mio. (31.12.2019: EUR 36,5 Mio.) wurden als zum Verkauf gehalten klassifiziert.

Erfolgreiche Barkapitalerhöhung

Im Jänner 2020 erfolgte eine Barkapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von EUR 148,9 Mio. durch Ausgabe von 6.691.717 Stück junger Aktien, welche zu einem Bezugspreis von EUR 22,25 je Aktie und damit at market begeben werden konnten.

Auf Grund der Unsicherheiten in Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie kam es zu Abwertungen der zu Börsenkursen bewerteten Anteilen an der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG, sodass sich die Position „andere finanzielle Vermögenswerte“ auf EUR 497,7 Mio. (31.12.2019: EUR 554,1 Mio.) verringerte und die Gesamtergebnisrechnung entsprechend negativ beeinflusste. Die aus diesen Investitionen resultierenden Dividendenerträge betrugen EUR 6,3 Mio. (2019: EUR 17,0 Mio.) und betrafen die Ausschüttung der CA Immobilien Anlagen AG.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich per 31.12.2020 auf EUR 1.380,6 Mio. (31.12.2019: EUR 1.342,2 Mio.). Im vierten Quartal erfolgte eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,70 je Aktie in einem Gesamtausmaß von EUR 50,2 Mio. (2019: EUR 46,3 Mio.)

Zum Stichtag 31.12.2020 betrug der Buchwert je Aktie EUR 19,34 (31.12.2019: EUR 20,27). Die Eigenkapitalquote stieg von 42,9 % zum 31.12.2019 auf 44,3 % per 31.12.2020.

Finanzmanagement

Die Kreditverbindlichkeiten der S IMMO sind zur Gänze in Euro denominiert. Per 31.12.2020 waren rund 15 % (31.12.2019: 15 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 85 % (31.12.2019: 85 %) der Kreditverbindlichkeiten variabel verzinst. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2020	2019
Anleiheverbindlichkeiten langfristig	497,2	525,4
Sonstige Finanzverbindlichkeiten langfristig	873,8	848,9
Anleiheverbindlichkeiten kurzfristig	28,5	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	99,3	145,2
Summe	**1.498,8**	**1.519,4**

Die bilanzierten Immobilieninvestments (inklusive Investments in IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG) der S IMMO beliefen sich per 31.12.2020 auf EUR 2.973,6 Mio. (31.12.2019: EUR 2.924,2 Mio.). Die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) für durch Immobilien besicherte Finanzierungen lag mit 31,3 % (31.12.2019: 32,7 %) leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen belief sich zum 31.12.2020 auf 15,5 % (31.12.2019: 14,2 %). Insgesamt betrug die LTV-Ratio der Gesellschaft 46,8 % (31.12.2019: 46,9 %).

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Berechnungsmethodik:

	2020		2019	
in EUR Mio.	**unbesichert**	**besichert**	**unbesichert**	**besichert**
Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	0	930,2	0	956,2
Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen	525,7	0	525,4	0
Liquide Mittel	-64,5	0	-111,6	0
Summe	**461,2**	**930,2**	**413,8**	**956,2**
Immobilieninvestments	2.973,6	2.973,6	2.924,2	2.924,2
LTV-Ratio in %	15,5	31,3	14,2	32,7
Summe in %	**46,8**		**46,9**	

Die Bankverbindlichkeiten der S IMMO verteilten sich per 31.12.2020 auf 23 (2019: 23) Einzelbanken. Die durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Bankverbindlichkeiten betrug 5,3 Jahre (2019: 5,6 Jahre).

Im ersten Quartal 2021 wurde erstmalig in der Unternehmensgeschichte ein Green Bond mit einem Gesamtnominale von EUR 150 Mio., einem Kupon von 1,75 % und einer Laufzeit von sieben Jahren begeben. Damit wurde der Weg, sich das aktuell niedrige Zinsniveau mit geringen Einzelfälligkeiten längerfristig zu sichern, auch im neuen Geschäftsjahr fortgesetzt.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nähere Ausführungen zu den wesentlichen Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernanhang im Kapitel 5.6. zu finden.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Corporate Responsibility

Ausführungen zu nichtfinanziellen Leistungsindikatoren und zur Corporate Responsibility sind im nichtfinanziellen Bericht zu finden.

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

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

1. Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt nach der Barkapitalerhöhung vom Jänner 2020 EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen.

2. Die Satzung der S IMMO AG beschränkt das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15 % der ausgegebenen Aktien (Höchststimmrecht). Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 Aktiengesetz (AktG) bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbe-

stände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Dem Vorstand der S IMMO AG sind keine Vereinbarungen über Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

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

Am 21.09.2018 meldete die IMMOFINANZ AG den Erwerb von 19.499.437 Stimmrechten, was auf Basis der derzeitigen Gesamtzahl von Stimmrechten einer Beteiligung von rund 26,49 % entspricht.

Am 10.02.2021 hat die Aggregate Holdings S.A. mitgeteilt, dass sie indirekt 10,78 % der Stimmrechte hält.

Die S IMMO AG weist klarstellend darauf hin, dass sie auf Grund von Meldungen gemäß §§ 130 ff. BörseG vom Entstehen der genannten Beteiligungen über 10 % erfahren hat und daher die Vollständigkeit und Richtigkeit obiger Aufzählung nicht garantieren kann. Darüber hinaus haben Meldungen gemäß BörseG nur beim Erreichen, Über- oder Unterschreiten der darin festgesetzten Schwellenwerte zu erfolgen, weshalb das tatsächliche (aktuelle) Beteiligungsausmaß von den gemeldeten Zahlen abweichen kann.

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

5. Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben bei der Hauptversammlung ihr Stimmrecht gegebenenfalls unmittelbar aus.

6. Der Vorstand besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen bestellt. Der Aufsichtsrat kann dabei auch ein Mitglied des Vorstands zum Vorsitzenden und eines zum Stellvertreter des Vorsitzenden bestimmen. Auch dieser Beschluss bedarf einer Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmalig vor Erreichen des 65. Lebensjahres möglich. Der Aufsichtsrat besteht aus höchstens zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Beschlüsse über ordentliche Kapitalerhöhungen beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

7. a) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 für die Dauer von fünf Jahren nach Eintragung dieser Satzungsänderung im Firmenbuch, somit bis 26.11.2025, gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital um bis zu EUR 133.728.961,81 durch Ausgabe von bis zu 36.804.448 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, sowie die sonstigen Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und in Summe der rechnerisch auf die gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital der Gesellschaft die Grenze von 10 % (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt, (ii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bar- und Sacheinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 10 % (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung der Ermächtigung entfallen. Auf diese Grenze sind sämtliche Bezugs- und Umtauschrechte auf neue Aktien anzurechnen, die auf eine während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebene Wandel-, Umtausch- oder Optionsanleihe eingeräumt worden sind. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

b) In der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 wurde dem Vorstand die Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 12.04.2023, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft auch wiederholt zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Zum 22.03.2021 hält die Gesellschaft 2.676.872 eigene Aktien, was 3,6 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 12.10.2025, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen.

c) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 gemäß § 174 Abs. 2 AktG ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis zum 12.10.2025, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 7.360.889 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem

anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 26.745.790,18 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss, jeweils auch in mehreren Tranchen gegen Barwerte auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen.

Diese Ermächtigung kann auch wiederholt ausgenutzt werden. Dabei darf die Summe aus (i) den an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gemäß dieser Ermächtigung bereits gelieferten Aktien und (ii) den Aktien, für die Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus bereits emittierten und im Rahmen der Wiederausnutzung zu emittierenden Wandelschuldverschreibungen ausgeübt werden können, die in diesem Beschluss festgesetzte Höchstzahl, welche 10 % des Grundkapitals entspricht, nicht übersteigen. Auf diese Grenze sind auch neue Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre aus genehmigtem Kapital ausgegeben werden. Die Umtausch- und/oder Bezugsrechte können durch Aktien aus bedingtem Kapital, genehmigtem Kapital, aus eigenen Aktien oder im Wege einer Lieferung durch Dritte oder einer Kombination daraus bedient werden.

Das Grundkapital wird gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 26.745.790,18 durch Ausgabe von bis zu 7.360.889 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 12.10.2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags). Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

8. Die im Juni 2014 begebene 4,5 % S IMMO Anleihe 2014–2021 (ausstehendes Volumen rund EUR 28,5 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (Volumen rund EUR 34 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (Volumen EUR 65 Mio.), die im Februar 2018 begebene 1,75 % S IMMO Anleihe 2018–2024 (Volumen EUR 100 Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018–2030 (Volumen EUR 50 Mio.), die im Mai 2019 begebene 1,875 % S IMMO Anleihe 2019–2026 (Volumen EUR 150 Mio.), die im Oktober 2019 begebene 2 % S IMMO Anleihe 2019–2029 (Volumen EUR 100 Mio.), sowie der im Februar 2021 begebene 1,75 % S IMMO Green Bond 2021-2028 (Volumen EUR 150 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie des 2021 begebenen Green Bonds sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte erworben haben. Gemäß den Bedingungen des 2021 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwirbt.

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

Risikomanagementbericht

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von Risiken und Chancen konfrontiert, die auf die operative Geschäftstätigkeit, die Entscheidungsprozesse sowie auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Risiken und Chancen versucht die Gruppe, negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu erkennen und diese so weit als möglich zu minimieren. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die S IMMO beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen mittels Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE. Im Portfolio befinden sich gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft, Hotel) und Wohnimmobilien. Zu den Tätigkeiten der Gruppe gehören somit auch:

- Immobilien-Projektentwicklung
- Betrieb von Hotels und Einkaufszentren
- Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien
- Asset Management

Darüber hinaus hält die S IMMO AG Aktien von österreichischen börsennotierten ATX-Immobilienunternehmen (CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG).

Anfang 2020 wurde das Risikomanagementsystem der S IMMO AG in einem gruppenübergreifenden Projekt, das durch externe Berater unterstützt wurde, im Sinne eines Better-Practice-Ansatzes in allen regionalen Segmenten und auf Ebene der Holding umfassend analysiert. Auf dieser Basis wurde ein neuer Standardrisikokatalog entwickelt und Risikoeigner auf allen Segmentebenen sowie auf Holdingebene identifiziert. Derart konnte ein wesentlicher Schritt in der Risikoidentifikation, Risikosteuerung, Risikobewertung und Risikobewältigung gesetzt werden. Auf dieser Basis wurde auch erstmals eine gruppenweit idente, formalisierte und in eine quantitativ einheitliche Bewertungslogik verschränkte Dokumentation der Entscheidungen hinsichtlich des Risikoappetits für jede einzelne Position des Standardrisikokatalogs geschaffen und über eine Aggregationsfunktion die Risikopositionen der Gesellschaft je Segment und auf Holdingebene dargestellt.

Damit konnte eine quantitative und qualitative wie auch prozessuale Erweiterung des Risikomanagementsystems gruppenweit implementiert werden. Die Basis der Risikoidentifikation liegt damit bei den lokalen Risikoeignern, was eine umfassende Bottom-Up-Information des Vorstands sicherstellt.

Außerdem hat der Vorstand im Jahr 2020 weitere organisatorische und personelle Ressourcen im Risikomanagementbereich aufgebaut. Es wurde eine Stabstelle für das zentrale Risikomanagement im Konzern geschaffen. Der Risikokoordinator berichtet als Risikoeigner regelmäßig an den Gesamtvorstand.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Richtlinien und Regelungen laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes an den Vorstand. Weiters existieren Kontrollmaßnahmen, die in der Gruppe implementiert sind und der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen. Investitionsvorhaben unterliegen ab einer bestimmten Wertgrenze zusätzlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat.

Beide Organe werden über Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem regelmäßig informiert. Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden und werden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2020 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2021 regelmäßig analysiert und bewertet.

Seit dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie in der ersten Hälfte des Jahres 2020 haben alle Regierungen in den von der S IMMO bearbeiteten Märkten zum Teil einschneidende Maßnahmen ergriffen, um die weitere Verbreitung des Virus einzudämmen. Massive Einschränkungen und Schließungen wurden vor allem in der Hotellerie, im Gastgewerbe und im Einzelhandel angeordnet. Ein deutlich verändertes Konsum- und Reiseverhalten sind die Folgen, was sich negativ auf Besucher- und Umsatzzahlen auswirkt. Im vierten Quartal 2020 wurden pandemiebedingte Einschränkungen in allen von der S IMMO bearbeiteten Märkten erneut verschärft. Dies hat und könnte sich auch zukünftig negativ auf die Mieteinnahmen der S IMMO Gruppe auswirken. Besonders betroffen sind die Nutzungsarten Hotel und Handel.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der pandemiebedingten Maßnahmen stellen auch im Geschäftsjahr 2021 einen wesentlichen Unsicherheitsfaktor dar, der außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens liegt und eine zuverlässige mittel- bis langfristige Planbarkeit nahezu unmöglich macht. Die weitere Entwicklung bzw. die Dauer der Pandemie lassen sich nur schwer vorhersagen und bringen entsprechende Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung der Volkswirtschaften sowie der Immobilien- und Kapitalmärkte mit sich. Ob es langfristige oder anhaltende Beeinträchtigungen gibt, hängt neben der Dauer der gegenwärtigen Krise auch von den durch die Pandemie verstärkten Trends zu Homeoffice und E-Commerce ab und davon, inwieweit diese gegebenenfalls durch die zunehmende

Attraktivität des Wohnimmobilien-Anteils im Portfolio der S IMMO kompensiert werden können. Auch der Einfluss von allgemein wertsteigernden Effekten wie niedrige Zinsen oder fiskalpolitischen Anreizen und die damit einhergehende Attraktivität von Immobilieninvestitionen bleibt abzuwarten.

Die S IMMO besitzt ein im Rahmen einer konservativen und stetigen Investitionspolitik aufgebautes Immobilienportfolio in sehr guten Lagen. Das Management geht grundsätzlich davon aus, mit seiner diversifizierten Strategie die Auswirkungen der Pandemie letztlich gut bewältigen und potenzielle Chancen ergreifen zu können. Insofern erwartet das Unternehmen aktuell keine nachhaltig negative Veränderung, die die langfristigen Perspektiven der Gruppe wesentlich beeinflussen würde.

Internes Kontrollsystem

Für alle wesentlichen Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem (IKS). Dabei wird unter anderem die Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung überwacht und kontrolliert. Das IKS bildet gemeinsam mit der Internen Revision und der (börsenrechtlichen) Compliance das interne Überwachungssystem der S IMMO Gruppe. Wesentliche Kernprozesse – insbesondere auch jener der Konzernrechnungslegung – sind in der internen Prozessdatenbank erfasst. Diese beinhaltet eine Risiko-Kontroll-Matrix, in der die Abläufe, potenzielle Einzelrisiken und die zugeordneten Kontrollschritte definiert sind.

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

- Klare Funktionstrennung zwischen den Bereichen Finanz und Rechnungswesen sowie anderen Verantwortungsbereichen (z. B. Treasury)
- Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss
- Beurteilung jener Risiken, die zu einer wesentlichen Fehldarstellung von Transaktionen führen können (z. B. inkorrekte Zuordnung zu Bilanz- und GuV-Positionen)
- Entsprechende Kontrollroutinen bei der automationsgestützten Erstellung des Konzernabschlusses
- Berichte an interne Adressaten (Vorstand und Aufsichtsrat) umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und Liquiditätsberichte sowie im Bedarfsfall einzelne anlassbezogene Analysen.
- Der Prozess der Konzernabschlusserstellung sieht vor, dass die jeweiligen Buchhaltungen der Einzelgesellschaften zu jedem Stichtag Reporting-Packages auf Basis des konzernweiten Accounting-Manuals erstellen und an das Headquarter zur weiteren Verarbeitung übermitteln. Hierbei bedienen sich diverse Tochterunternehmen externer Serviceprovider, welche im Auftrag und unter der Verantwortung der jeweiligen Geschäftsführung die Berichtspakete erstellen. Im Rahmen der prozessbezogenen Kontrolltätigkeiten finden durch das Konzernrechnungswesen regelmäßige Überprüfungen der Vollständigkeit und Richtigkeit der gemeldeten Daten statt. Ebenso werden diverse Abweichungsanalysen in laufender Abstimmung mit dem Vorstand durchgeführt. Dabei werden unter anderem die Daten aller Konzerngesellschaften im Headquarter zusammen mit den Fachabteilungen (z. B. Asset Management und Steuern) unter Einbeziehung der Buchhaltungen der Einzelgesellschaften überprüft. Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung bedient sich das Konzernrechnungswesen einer validierten Konsolidierungssoftware. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird mittels kritischer Eigeneinschätzung durch die Gruppe, aber auch auf freiwilliger Basis jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung wird dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO AG koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzern-Muttergesellschaft bzw. ihrer in- und ausländischen Tochtergesellschaften hinsichtlich deren Funktionsfähigkeit, bestehender Risiken und Kontrollschwächen sowie möglicher Effizienzverbesserungspotenziale. Die Grundlage für die in mehrjährigen Zyklen stattfindenden Revisionsprüfungen bildet der vom Vorstand genehmigte Jahresrevisionsplan. Zusätzlich werden im Bedarfsfall Sonderprüfungen beauftragt. Mit der Durchführung der Revisionsprüfungen werden ausschließlich externe Expertinnen und Experten beauftragt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand berichtet. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird regelmäßig über den Revisionsplan sowie die Ergebnisse der durchgeführten Revisionsprüfungen informiert.

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienspezifische Risiken	Finanzielle Risiken	Sonstige Risiken
■ Umfeld- und Branchenrisiko ■ Investitionsrisiko ■ Kapitalmarktrisiko	■ Immobilienportfoliorisiko ■ Vermietungs- und Mietausfallrisiko ■ Immobilienentwicklungsrisiko ■ Bautechnisches Risiko ■ Immobilienbewertungsrisiko	■ Liquiditätsrisiko ■ Zinsänderungsrisiko ■ Finanzierungsrisiko ■ Fremdwährungsrisiko ■ Steuerliche Risiken	■ Umweltrisiko ■ Risiken auf die Belange des NaDiVeG ■ Risiken in der IT-Sicherheit ■ Rechtsrisiko und regulatorische Risiken

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

Die Entwicklung einer Branche ist stark von äußeren Faktoren wie Konjunktur, technologischen oder politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken nur schwer prognostizierbar. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in einem Markt kann die Kauf- und Verkaufspreise, den Wert einer Immobilie und deren Rendite beeinflussen. Darüber hinaus kann es zu Mietreduktionen, Mietausfällen oder zu Kündigung von Mietverträgen durch Mieterinnen und Mieter kommen. Diesen Risiken begegnet die S IMMO mit Immobilien in unterschiedlichen Regionen und mit verschiedenen Nutzungsarten. Sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei.

Auf Grund der aktuellen COVID-19-Situation sind volkswirtschaftliche Prognosen sowie Einschätzungen der zukünftigen Entwicklungen der Immobilienmärkte sehr schwierig. Das Management des Unternehmens geht davon aus, dass negative Auswirkungen hauptsächlich bei den Nutzungsarten Hotel und Einzelhandel spürbar sein werden. Eine Erholung ist vor allem von dem weiteren Verlauf der Pandemie abhängig. Ein gesamtwirtschaftlicher Überblick sowie eine Einschätzung der Immobilienmärkte sind im Wirtschaftsbericht dargestellt.

Investitionsrisiko

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

Die S IMMO hält Aktien der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG in wesentlichem Umfang. Beide Gesellschaften unterliegen als Immobilien-Investmentgesellschaften und Immobilienentwickler ähnlichen Risiken wie die S IMMO, insbesondere sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen, sowie dem allgemeinen Unternehmensrisiko. Für einen Überblick über die besonderen Risiken der Gesellschaften wird auf die entsprechenden Finanzberichte der beiden Gesellschaften verwiesen. Die Aktien der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG notieren im österreichischen Leitindex ATX und unterliegen Marktpreisrisiken, welche sich negativ auf das Eigenkapital der S IMMO auswirken können.

Die aktuelle Unvorhersehbarkeit der COVID-19-Krise hinsichtlich der zeitlichen Auswirkung und der Intensität des Infektionsgeschehens hat einen Einfluss auf das Investitionsrisiko. Bei Entwicklungsprojekten ist mit Zeitverzögerungen im Genehmigungs- und Bauablauf zu rechnen, auch wenn diese bis dato überschaubar waren. Bei Investitionen in bestehende Objekte geht das Risiko von potenziellen Mieterausfällen oder der Notwendigkeit der Unterstützung der Mieter beim Closing der Transaktion auf den Käufer über.

Kapitalmarktrisiko

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO bezüglich der Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital von großer Wichtigkeit. Instabile Kapitalmärkte können die Finanzierungsmöglichkeiten der Gruppe beeinträchtigen. Durch transparente und verlässliche Information soll den Anlegerinnen und Anlegern eine fundierte Entscheidungsgrundlage geboten und das Vertrauen des Kapitalmarkts in die von der S IMMO AG emittierten Wertpapiere gestärkt werden.

Immobilienspezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiko

Mit einem ausgewogenen Portfoliomix begegnet die S IMMO dem Immobilienportfoliorisiko. Im Portfolio befinden sich Büros, Geschäfte, Wohnimmobilien und Hotels. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Deutschland, Österreich und CEE. Dabei konzentriert sich die Gruppe auf Haupt- und Großstädte innerhalb der Europäischen Union. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Die Attraktivität des Standorts oder die mögliche Nutzung der Objekte können daher die finanzielle Lage der S IMMO erheblich beeinflussen. Generell können durch die Streuung innerhalb des Portfolios Risiken in einem Markt durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgefedert werden.

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

Vermietungs- und Mietausfallrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den verschiedenen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Grundsätzlich besteht immer ein gewisses Vermietungsrisiko auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte – auch bei Vertragsverlängerungen. Die Konkurrenzsituation kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad bzw. auf Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümern um namhafte, attraktive Mieterinnen und Mieter besteht immer. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten, in denen die S IMMO tätig ist, können die Mieten unter Druck kommen. Dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert. Außerdem unterliegt die S IMMO dem Mietausfallrisiko. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern oder geeignete kreditwürdige Mieter zu finden, die bereit sind, längerfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betreffenden Immobilien. Darüber hinaus kann es zu langen Leerständen kommen. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten kann die S IMMO dazu gezwungen sein, Mietsenkungen zu akzeptieren, um den Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen.

Auch im Bereich dieser Risiken hat die COVID-19-Krise Auswirkungen, wenn auch regional unterschiedlich und abhängig von den Maßnahmen der lokalen Regierungen. In Rumänien etwa durfte der Einzelhandel während der zweiten Welle geöffnet bleiben, lediglich die Gastronomie musste schließen. In Österreich hingegen musste der Handel ausgedehnter schließen, erhält aber teilweise staatliche Unterstützung als Kompensation. Bis jetzt haben sich die unterschiedlichen Schließungs- und Einschränkungsmaßnahmen hauptsächlich auf den Hotelbetrieb, auf Einzelhändler und auf Erdgeschossnutzer in den Gebäuden (wie zum Beispiel Restaurants, Kantinen und Fitnesscenter) ausgewirkt, die auf Grund der umfassenden Homeoffice-Regelungen zum Teil drastische Umsatzeinbußen hinnehmen mussten. Das Bürosegment zeigt sich bis dato sehr stabil.

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

Immobilienentwicklungsrisiko

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

Die aktuelle Unvorhersehbarkeit der COVID-19-Krise hat auch Einfluss auf Entwicklungsrisiken. Bei Entwicklungsprojekten ist mit Zeitverzögerungen im Genehmigungs- und Bauablauf zu rechnen. Das ist die Folge beispielsweise von infizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Ämtern oder von diversen

Schutzmaßnahmen, die den Baufortschritt verlangsamen können. Bis dato waren die Projekte der S IMMO nur in sehr begrenztem Ausmaß von solchen Verzögerungen betroffen.

Bautechnisches Risiko

Unter dem bautechnischen Risiko versteht man einerseits das Risiko auftretender Schäden an neu errichteten Objekten und Bestandsobjekten, welches die S IMMO durch branchenübliche Bauverträge mit erfahrenen Baufirmen, Gewährleistungsfristen und -garantien reduziert. Um Risiken in diesem Bereich in Grenzen zu halten, werden eingehende Prüfungen vor Ablauf der Gewährleistungsfristen veranlasst, um mögliche Schäden noch auf Kosten der Bauunternehmen zu beheben. Zur Absicherung gegen klassische Schäden bei Bestandsgebäuden wie Feuer oder Wasser schließt die S IMMO marktübliche Versicherungen ab. Andererseits steigen Reparaturaufwendungen mit dem Lebensalter der Bestandsgebäude, wesentliche Anlagen müssen nach Ablauf der Nutzungsdauer getauscht werden. Durch aktives Asset Management und laufende Wartungen sowie sinnvolle Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die S IMMO stets bestrebt, gröbere negative Auswirkungen zu vermeiden.

Immobilienbewertungsrisiko

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilienspezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Neben den erwarteten Mieteinnahmen, dem Zustand des Objekts und dem Vermietungsgrad können Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, Betriebskosten, Ansprüche Dritter auf Basis von Umweltrisiken oder mit bestimmten Baumaterialien verbundene Risiken berücksichtigen. Jede Wertänderung einer Immobilie kann den Bilanzgewinn oder -verlust und in weiterer Folge das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Gruppe beeinflussen. Die Gruppe bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Verkehrswert, wobei die Immobilien üblicherweise ein bis zweimal im Jahr von externen Gutachterinnen und Gutachtern bewertet werden.

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

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme der S IMMO Gruppe von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer kontinuierlichen Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und angepasst. Die Gruppe verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Weiters tätigt sie Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, um die angestrebten Ziele zu erreichen, sowie zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner die Verpflichtungen aus den Absicherungs- oder Veranlagungsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen (Kontrahentenrisiko). Diesem Risiko begegnet die S IMMO Gruppe, indem sie Veranlagungs- und Absicherungsgeschäfte nur bei namhaften Banken mit guter Bonität abschließt. Im Falle einer Verschärfung der Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und daraus resultierender restriktiverer Kreditvergabe sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen. Würde es der S IMMO nicht oder nicht zeitgerecht gelingen, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, könnte dies die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen, erheblich beeinträchtigen. Weiters besteht das Risiko, Anleihen bei Laufzeitende nicht zurückzahlen zu können. Eine aus mangelnder Verfügbarkeit freier Liquidität resultierende Unfähigkeit, den Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Bonität dieser beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiko

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht einen variablen Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsendiensts erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins zumindest auf gleichem Niveau hält oder eventuell sogar weiter senken wird. Somit ist davon auszugehen, dass der Drei-Monats-Euribor auch noch über die nächsten Jahre negativ bleiben wird. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2020 waren 15 % (31.12.2019: 15 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 85 % (31.12.2019: 85 %) der Kreditverbindlichkeiten – größtenteils an den Drei-Monats-Euribor gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinster Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. Per Jahresende war ein Großteil des variabel verzinsten Finanzierungsportfolios abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. Die durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (siehe Anhang, Kapitel 5.2.1.), zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert. Ein Drei-Monats-Euribor von 1,0 % p. a. führt zu einer Erhöhung der Cost of Funding um 2 Basispunkte. Dies hat zur Folge, dass die Gesellschaft im Falle von Zinssteigerungen – trotz Absicherung durch derivative Finanzinstrumente – höheren Finanzierungskosten ausgesetzt wäre.

Finanzierungsrisiko

Die Marktbedingungen für Liegenschafts- oder Bestandsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Dennoch konnte die S IMMO trotz der COVID-19-Krise bislang keine nachhaltigen Änderungen oder Verschlechterungen bei der Finanzierungsbereitschaft der Banken beobachten. Immobilien, die auf Grund ihrer Assetklasse, Lage oder Mieter kaum oder zumindest nicht langfristig von der COVID-19-Krise betroffen sind, wie z. B. Wohn-, Büro- oder auch Retailimmobilien, können nach wie vor zu gleichen oder ähnlichen Konditionen wie vor Beginn der Krise finanziert werden. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung durch die Finanzierungspartner. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag per 31.12.2020 waren es 23 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2020 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 5,3 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Buchwerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2020 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 31,3 % (31.12.2019: 32,7 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten), welche 15,5 % (31.12.2019: 14,2 %) des Immobilienvermögens ausmachten. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

Fremdwährungsrisiko

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

werden. Das kann vor allem beim Budapest Marriott Hotel passieren – abhängig davon, wie sich der ungarische Forint im Vergleich zum Euro entwickelt.

Steuerliche Risiken

Als international tätiger Immobilienkonzern mit Gesellschaften in derzeit acht europäischen Ländern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von unterschiedlichen – laufenden Änderungen unterworfenen – nationalen Steuersystemen konfrontiert. Änderungen der lokalen steuerlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel bei den immobilienbezogenen Steuern, Umsatz- oder Ertragsteuern) sowie Unsicherheiten bzw. unterschiedliche Auffassungen in Bezug auf die Auslegung der vielfach komplexen steuerlichen Vorschriften können zu nicht geplanten Steuerbelastungen führen und stellen damit stets ein Ertragsrisiko dar. Die S IMMO versucht, allfällige Konsequenzen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit lokalen Steuerexpertinnen und -experten frühzeitig zu erkennen sowie bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen, und trifft für aus Betriebsprüfungen bzw. steuerlichen Verfahren bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorge.

Sonstige Risiken

Umweltrisiko

Die S IMMO ist diversen Umweltrisiken wie Naturkatastrophen oder menschlich verursachten Katastrophen ausgesetzt. Umweltrisiken können sowohl im Zusammenhang mit Bestandsimmobilien als auch mit Entwicklungsprojekten auftreten. Beispielsweise können geänderte Gesetze oder Sanierungsverpflichtungen auf Grund von umwelt- oder sicherheitsrechtlichen Vorschriften das Entfernen oder den Austausch von Materialien notwendig machen. Ebenso kann die Entsorgung umweltschädlicher Substanzen auf einem Entwicklungsgrundstück erforderlich sein. Neue oder strengere Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsgesetze können ebenfalls zusätzliche Kosten verursachen. Naturkatastrophen oder extreme Wettereinwirkungen wie beispielsweise Überflutungen, Sturm und Hagel können erhebliche Schäden an im Bau befindlichen Objekten oder Bestandsimmobilien verursachen. Ebenso können auch von Menschen verursachte Katastrophen wie zum Beispiel nukleare Zwischen- und Störfälle zu Schäden führen. Durch entsprechende Gebäudeversicherungen – ergänzt um Spezialversicherungen beispielsweise gegen Erdbeben in Rumänien oder Kroatien – sind wesentliche Schäden an Gebäuden abgedeckt. Die Kombination aus der Wahl bzw. der Entwicklung solider Gebäude und dem Abschluss von Erdbebenversicherungen hat sich im Jahr 2020 in Kroatien bei den mehrfach aufgetretenen, stärkeren Erdbeben sehr gut bewährt. Die S IMMO versucht, Umweltrisiken dadurch zu senken, dass bei Akquisitionen und Investitionen genaue Standortanalysen durchgeführt und gegebenenfalls Garantieerklärungen eingeholt werden. Wo möglich, setzt die S IMMO bei Projektentwicklungen und Bestandssanierungen umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein und führt solche Projekte unter Berücksichtigung einer Zertifizierungsfähigkeit durch. Damit werden die strengen Vorgaben in Bezug auf Green-Building-Zertifizierung und Nachhaltigkeit erfüllt, auch die Verwendung von ökologisch gefährlichen Produkten wird damit sehr stark reduziert.

Risiken auf die Belange des NaDiVeG

Das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) fordert eine Auseinandersetzung mit den wesentlichen Risiken, die negative Auswirkungen auf die Belange (Umwelt, Arbeiternehmerinnen und Arbeitnehmer, Soziales, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte) haben können. Im folgenden Teil des Risikoberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den im nichtfinanziellen Bericht genannten Themen sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung der Risiken beschrieben.

Die S IMMO ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt bewusst. Die Errichtung neuer Gebäude hat einen Anstieg der CO_2-Emissionen zur Folge und durch den zusätzlichen Energieverbrauch wird der Treibhauseffekt vorangetrieben. Darüber hinaus könnten bei Neubauprojekten oder Sanierungsarbeiten durch den Einsatz schadstoffhaltiger Baustoffe gefährliche Abfälle in die Umwelt gelangen. Risiken in diesem Bereich können auch Auswirkungen auf die Vermögenslage der Gesellschaft haben, indem zum Beispiel zusätzliche Anforderungen zu höheren Bau- oder Sanierungskosten führen oder die Verpflichtung zur Kompensation von CO_2-Emissionen gesetzlich verankert wird. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, agiert die S IMMO verantwortungsvoll sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten. Das Unternehmen ist bemüht, die CO_2-Emissionen anhand der Echtverbräuche zu monitoren und auf energieeffiziente Bauweisen sowie auf den Einsatz qualitativ hochwertiger und ökologischer Materialien – unter Berücksichtigung eines für die Mieterinnen und Mieter vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnisses – zu achten. Sofern es möglich ist, wird auf den Einsatz von erneuerbarer Energie im Strommix der Länder geachtet. Bei Entwicklungsprojekten werden stets Green-Building-Zertifikate angestrebt, in diesem Zusammenhang führen bereits mehrere Gebäude der S IMMO Nachhaltigkeitszertifikate.

Die S IMMO trägt durch die Beauftragung von Neu- und Umbauten neben dem Umweltmanagement auch Verantwortung für die Sicherheit auf Baustellen. Mangelnde Qualität und Nichteinhaltung der Sicherheitsvorschriften können die Sicherheit und Gesundheit der Arbeiterinnen und Arbeiter gefährden. Außerdem kann mangelnde Sorgfalt auf der Baustelle zu Anrainerbeschwerden bezüglich Lärm- und Staubbelastung führen.

Bei den Belangen Ethik, Compliance und Menschenrechte ist aus Sicht des Managements eine große soziale Verantwortung für Lieferketten und Lieferanten-Verträge zu sehen. Aus diesem

Grund legt die S IMMO großen Wert auf vertragliche Regelungen und achtet bei der Wahl ihrer Geschäftspartnerinnen und -partner auf die Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen. Die Zusammenarbeit erfolgt hier zumeist mit renommierten und anerkannten Partnern. Somit wird auch das finanzielle Risiko der Strafzahlungen oder gesetzlichen Restriktionen minimiert.

Grundwerte wie Transparenz sowie faire und nachhaltige Unternehmensführung sind tief in der Unternehmensstruktur der S IMMO verankert. Dies wird auch durch das Bekenntnis der S IMMO zum Österreichischen Corporate Governance Kodex deutlich.

Im täglichen Wirtschaften ist das Risiko von Korruptionsfällen stets gegeben. Die S IMMO ist unter anderem in Ländern mit einem schlechten Ranking nach dem Corruption Perceptions Index tätig, wodurch es im Ernstfall zu Gesetzesverletzungen und in weiterer Folge zu Strafzahlungen kommen kann. Die S IMMO hat zu diesem Zweck Compliance-Richtlinien erstellt, die für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verpflichtend sind und deren Nichteinhaltung disziplinäre Sanktionen nach sich ziehen kann.

Die S IMMO hat sich im höchsten Maße der Einhaltung aller Menschenrechte verschrieben. Dennoch kann es immer wieder zu Verletzungen der Menschenrechte kommen (Kollektivvertrag, Arbeitszeiten etc.). Das Unternehmen hat eine umfassende Menschenrechtspolitik entwickelt (die unter https://www.simmoag.at/unternehmen/csr.html abrufbar ist) und wirkt diesen Risiken mit unterschiedlichen Kontrollmaßnahmen entgegen.

Das Unternehmen beschäftigt sich ebenfalls mit Herausforderungen und möglichen Risiken, die sich im Zusammenhang mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ergeben können. So ist es für die S IMMO selbstverständlich, mögliche negative Auswirkungen auf die Gesundheit auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Das hat sich auch in der COVID-19-Pandemie gezeigt. Bereits seit dem ersten Lockdown im März 2020 arbeitet das S IMMO Team größtenteils im Homeoffice. Zu diesem Zweck wurde die vorhandene IT-Infrastruktur der Mieterarbeiterinnen und Mitarbeiter entsprechend adaptiert. Ab dem zweiten Lockdown im November 2020 galt zudem, dass maximal 50 % des Teams im Büro und jedes Zimmer mit maximal einer Person belegt sein darf. Es herrscht Maskenpflicht in den Büroräumlichkeiten bis auf den eigenen Platz, und die geltenden Mindestabstände in den Gängen etc. sind einzuhalten. Ab November hat die S IMMO ihrem Team bereits die Möglichkeit eingeräumt, sich kostenlos auf eine COVID-19-Infektion testen zu lassen. Die gesamten Themen rund um COVID-19 werden von einer eigens dafür ins Leben gerufenen Taskforce organisiert und begleitet. Die Sicherheit des Teams im Büro steht dabei an oberster Stelle. Aus Sicht des Unternehmens stellt aber auch das zunehmende Homeoffice ein Risiko für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dar, vor allem im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Beruf und Familien oder auf Grund möglicherweise fehlender geeigneter Arbeitsplätze. Ein ausführlicher Bericht zu den vom Unternehmen getroffenen COVID-19-Maßnahmen befindet sich im nichtfinanziellen Bericht.

Des Weiteren wird bei der S IMMO auf eine ausgeglichene Work-Life-Balance geachtet und darüber hinaus ein Gesundheitsprogramm angeboten. Damit die Belegschaft die ihr übertragenen Aufgaben eigenverantwortlich ausführen kann, legt das Unternehmen großen Wert auf fachgerechte Qualifikation und bietet die Möglichkeit von diversen Weiterbildungen an.

Im Mai 2018 ist die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten. Die S IMMO hat den Datenschutz im Konzern entsprechend angepasst und die Datensicherheit erhöht, insbesondere in Bezug auf die Datenspeicherung und Datenverarbeitung. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung gab es – auch unter Rechtsexpertinnen und -experten – zum Teil unterschiedliche Auffassungen über die korrekte Umsetzung der DSGVO. Trotz aller Sorgfalt bleibt das Risiko, dass es zu Forderungen von Dritten kommt. Diesem Risiko begegnet das Unternehmen mit laufendem Monitoring der Judikatur und gegebenenfalls mit Anpassungen seiner Prozesse.

Risiken in der IT-Sicherheit

Unter IT-Risiko versteht die S IMMO die Gefahr, dass bestimmte Schwachstellen in den Systemen, Komponenten, Kommunikationsnetzen oder der Software auftreten und in weiterer Folge das Unternehmen oder Personen daran hindern, ihre Aufgaben oder Prozesse zeitgerecht und erfolgreich umzusetzen. Das IT-Risiko steht in unmittelbaren Zusammenhang mit der Sicherheit der IT-Systeme. Zu den Risikoquellen gehören beispielsweise Viren, kurz- oder langfristige Cyberattacken (inklusive Verlust von Kundendaten) auf einzelne Systeme oder das gesamte Netzwerk, Diebstahl der Hardware, Brände in Rechenzentren, Stromausfälle oder Serverplattencrashs. Das IT-Risikomanagement der S IMMO ist darauf ausgelegt, mögliche IT-Risiken frühzeitig zu erkennen, notwendige Gegenmaßnahmen zu setzen und mögliche Gefahren zu minimieren. Zu den gesetzten Maßnahmen zählen unter anderem die Installation sicherheitsrelevanter Updates auf allen Servern und Clients, regelmäßige Vulnerability Scans der Server, Einsatz aktueller Anti-Virus-Software, das Hosten von Servern im ausfallsicheren Rechenzentrum des IT-Dienstleisters, der Einsatz von BIOS-Kennwörtern, die Verschlüsselung der Festplatten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der Einsatz von standardmäßig verschlüsselten iPhones als Diensthandys und aktiven Websitefiltern, die Überwachung von Firewalls etc. Seit Mitte des Jahres wird zusätzlich eine Cyber-KI-Sicherheitslösung eingesetzt. Dadurch wird die IT-Infrastruktur rund um die Uhr überwacht und im Falle einer Cyberattacke wird das Unternehmen durch ein eigenes Sicherheitsteam informiert. Trotz größter Sorgfalt und Einsatzes der aktuellsten Technologie im Bereich der IT-Sicherheit kann ein

Ausfall der IT bzw. ein Cyberangriff auf die Systeme der S IMMO nicht ausgeschlossen werden.

Rechtsrisiko und regulatorische Risiken

Die S IMMO ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Diese resultieren unter anderem aus Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit der S IMMO (zum Beispiel Streitigkeiten aus Immobilientransaktionen oder mit Baufirmen) und regulatorischen Risiken. Für laufende Rechtsstreitigkeiten werden gegebenenfalls im gemäß IFRS erforderlichen Ausmaß Rückstellungen gebildet. Da der Ausgang (schieds-)gerichtlicher Verfahren in der Regel schwer vorhersehbar ist, können über die dotierten Rückstellungen hinausgehende Aufwendungen entstehen. Signifikante Risiken können sich auch aus Veränderungen der Rechtslage ergeben, zumal die S IMMO in einem stark regulierten Umfeld und in verschiedenen Jurisdiktionen tätig ist. Beispielsweise beschloss Ende Januar 2020 das Berliner Abgeordnetenhaus die gesetzlichen Vorschriften zur Mietenbegrenzung (den sogenannten Mietendeckel). Die wesentlichen Eckpunkte besagen, dass die Mieten zunächst eingefroren werden und bestehende Mieten ab dem 01.11.2020 auch abgesenkt werden können, wenn sie mehr als 20 % über der geregelten Mietentabelle liegen. Bei einer Neuvermietung darf keine Miete gefordert werden, die über die geregelte Mietentabelle hinausgeht. Die Frage der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit im Sinne der Beseitigung der Wohnungsknappheit sowie die Frage, inwieweit die jetzige Gesetzgebung einer verfassungsrechtlichen Überprüfung standhält, seien dahingestellt. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts wird für das zweite Quartal 2021 erwartet. Die Auswirkungen auf das Gesamtportfolio der S IMMO werden aus aktueller Sicht gering eingeschätzt, obwohl Mieterhöhungen bei rund 760 Mietern bereits mit 01.04.2020 rückgängig gemacht und Mietanpassungen bei rund 700 Bestandsmietern zum 01.12.2020 vorgenommen werden mussten. Sollte das Bundesverfassungsgericht die Vorschriften zur Mietenbegrenzung für verfassungswidrig erklären, darf die S IMMO die entgangenen Mieteinnahmen voraussichtlich zurückfordern. Darüber hinaus fokussiert die S IMMO in Berlin schon seit einigen Jahren auf das nach wie vor stark wachsende Bürosegment.

Auch im Rahmen der COVID-19-Krise kann die klare Auslegung von Rechtsnormen und Vertragsbestimmungen auf Grund der außergewöhnlichen Sach- und der sich rasch ändernden Rechtslage schwierig sein, was zu weiteren Rechtsstreitigkeiten oder zur Notwendigkeit erhöhter Vergleichsbereitschaft führen kann.

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

Gesamtaussage zu Risiken und Chancen

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur in den bearbeiteten Märkten abhängig. Nach dem weltweiten Einbruch der Volkswirtschaften im Jahr 2020 glauben viele Expertinnen und Experten an eine leichte Konjunkturerholung im Jahr 2021. Diese hängt allerdings von den Lockerungen der staatlichen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie sowie von der Effektivität und Verfügbarkeit der Impfungen ab. Das Management der S IMMO geht davon aus, dass die COVID-19-Pandemie zumindest noch im ersten Halbjahr 2021 einen Einfluss auf die Volkswirtschaften und somit auf die operative Tätigkeit der S IMMO haben wird. Negative Auswirkungen werden vor allem für die Assetklassen Hotel und Handel erwartet. Hier haben die von den Regierungen gesetzten Maßnahmen zur Eindämmung der Virusausbreitung zu einer zumindest vorübergehenden Veränderung des Konsum- und Reiseverhaltens geführt, was sich in reduzierten Besucher- und Umsatzzahlen widerspiegelt und sich in weiterer Folge negativ auf die Mieteinnahmen der S IMMO auswirken könnte. Darüber hinaus können sich in Abhängigkeit der Dauer und der Intensität der Pandemie negative Auswirkungen auf das Bewertungs-, Vermietungs-, Branchen- oder Immobilienportfoliorisiko ergeben.

Auch internationale Börsen reagierten auf die Ausbreitung der COVID-19-Infektion, konnten sich aber teilweise wieder erholen. Nicht so der österreichische Leitindex ATX. Das spiegelt sich nicht nur im Kurs der S IMMO Aktie und somit in der Marktkapitalisierung wider, sondern beeinflusst auch die Bewertungen der Investments in die IMMOFINANZ AG und die CA Immobilien Anlagen AG.

Eine weitere Risikogruppe betrifft die Liquidität und die Finanzierungssituation im Unternehmen. Erfreulicherweise konnten trotz der COVID-19-Krise keine nachhaltigen Änderungen oder Verschlechterungen bei der Finanzierungsbereitschaft der Banken beobachten werden.

Grundsätzlich zeigt sich, dass sich das nach Regionen und Nutzungsarten diversifizierte Portfolio der S IMMO bislang in der Krise bewährt hat. Mit dieser Strategie lassen sich die Auswirkungen der Pandemie letztlich gut bewältigen und potenzielle Chancen ergreifen.

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

Neben den genannten Risiken gibt es auch Chancen. Aktuell profitiert das Unternehmen vom attraktiven Preisniveau bei Wohnimmobilien in größeren deutschen Städten. Großes Wertsteigerungspotenzial sieht das Unternehmen auch bei den zugekauften Grundstücken im Berliner Umland. Darüber hinaus werden laufend spannende Akquisitionsmöglichkeiten in der CEE-Region geprüft.

Ausblick

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2021 wurde ein Green Bond mit einem Nominale von EUR 150 Mio., siebenjähriger Laufzeit und einem Kupon von 1,75 % erfolgreich platziert.

Im März 2021 wurde das Vorstandsteam der S IMMO AG neu strukturiert. Herr Dr. Bruno Ettenauer, MRICS wurde mit Wirkung zum 15.03.2021 für die Dauer von drei Jahren zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) bestellt. Herr DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS wurde zum 12.04.2021 für die Dauer von drei Jahren zum CIO (Chief Investment Officer) der Gesellschaft bestellt. Das Mandat von Herrn Mag. Friedrich Wachernig, MBA wurde um weitere drei Jahre bis zum 30.06.2024 in der Funktion als COO (Chief Operation Officer) verlängert.

Am 14.03.2021 hat die IMMOFINANZ AG die Absicht zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der S IMMO AG bekanntgegeben.

Am 16.03.2021 wurde die Gesellschaft von der Übernahmekommission informiert, dass der 2. Senat der Übernahmekommission gemäß § 33 Abs 1 Z 2 ÜbG auf Antrag eines Aktionärs ein Nachprüfungsverfahren in Bezug auf die Zielgesellschaft IMMOFINANZ AG eröffnet hat und prüft, ob verschiedene Rechtsträger, darunter auch die S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaft, die CEE Immobilien GmbH, eine Angebotspflicht auf Ebene der IMMOFINANZ AG verletzt haben. Da der S IMMO AG derzeit noch keine konkreten Information zu den erhobenen Vorhalten vorliegen, kann die Gesellschaft derzeit auch nicht abschätzen, ob und inwieweit das Verfahren die S IMMO AG auch tatsächlich materiell betrifft.

Auch im ersten Quartal 2021 bestehen die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die damit zusammenhängenden Unsicherheiten in den Märkten, in denen S IMMO tätig ist, fort.

Erwartete Umfeldentwicklung

Expertinnen und Experten prognostizieren ein Wirtschaftswachstum für die Europäischen Union (EU) unter der Prämisse, dass eine weitere Ansteckungswelle im Frühjahr 2021 ausbleibt, die Maßnahmen zur Eindämmung des Sars-COV-2-Virus im ersten Halbjahr 2021 auslaufen, der Anteil der Geimpften in der Bevölkerung steigt und sich die medikamentöse Behandlung einer COVID-19-Erkrankung verbessert. So rechnet die Europäische Kommission im Euroraum mit einem BIP-Wachstum von 4,2 % für das Jahr 2021 und von 5,8 % für 2022.

In der CEE-Region (Bulgarien, Kroatien, Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien) geht die Österreichische Nationalbank (OeNB) von einem Konjunkturplus von 3,8 % für das Jahr 2021 und von 3,6 % für das Jahr 2022 aus.

Für Österreich erwartet die OeNB in den kommenden Quartalen einen konjunkturellen Aufholprozess. So werden für die Jahre 2021 bis 2022 Wachstumsraten von 3,6 % bzw. 4,0 % vorhergesagt. In der zweiten Jahreshälfte 2022 soll das heimische BIP laut OeNB wieder das Vorkrisenniveau erreichen.

Erwartete Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Die COVID-19-Pandemie hat die einzelnen Nutzungsarten unterschiedlich stark getroffen. Der Wohnimmobilienmarkt nahm durch die zur Eindämmung der Pandemie gesetzten Maßnahmen im Wesentlichen keinen Schaden. Die Hausse bei den Immobilienpreisen setzt sich fort. Vor allem in Ballungsräumen und wirtschaftlich prosperierenden Regionen ist davon auszugehen, dass die Preise weiter steigen werden. Auch die Assetklasse Büro blieb weitgehend verschont und hat sich laut CBRE wieder auf dem Vorjahresniveau stabilisiert. Besonders hart wurde hingegen die Hotel- und Einzelhandelsbranche von den Reisebeschränkungen und Lockdowns getroffen. Neue Retailflächen wurden kaum angemietet. Hier ist eine Erholung nur mittelfristig zu erwarten. Demzufolge erwartet CBRE, dass vor allem die Nutzungsarten Wohnen, Büro und Logistik im laufenden und kommenden Jahr im Interesse der Investoren stehen werden.

Erwartete Geschäftsentwicklung

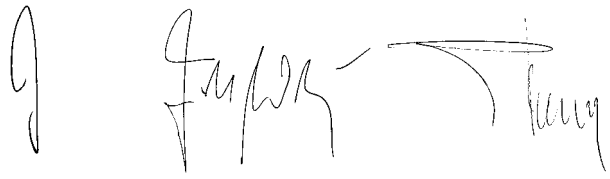
Das erste Quartal des Jahres 2021 stand nach wie vor im Zeichen der COVID-19-Pandemie. In Bezug auf die Nutzungsarten der S IMMO AG zeigt sich folgendes Bild: Am stärksten betroffen sind die Hotels, eine vollständige Erholung in diesem Sektor wird aus derzeitiger Sicht zwei bis drei Jahre dauern. In der Assetklasse Wohnen gibt es hingegen positive Auswirkungen auf die Nachfrage und die Wertentwicklung des Portfolios der Gesellschaft. Auf Grund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus erwartet die S IMMO eine Fortsetzung dieser Entwicklung und ist der Überzeugung, dass Wohnimmobilien auch weiterhin zu den Profiteuren der COVID-19-Krise zählen werden. Im Bereich Büro geht das Unternehmen von maximal sehr geringen Rückgängen aus. Auch wenn die COVID-19-Pandemie den Trend zu Homeoffice aktuell verstärkt hat, ist das Management davon überzeugt, dass Büros – vor allem effiziente und flexible Büroobjekte in guten Lagen – auch in Zukunft ihre Bedeutung nicht verlieren werden. Büros erfüllen nicht nur das Bedürfnis nach Interaktion und Zusammenarbeit, sondern dienen auch Identifikations- oder Repräsentationszwecken der Unternehmen. Zudem erfordert Homeoffice entsprechende räumliche aber auch IT-Voraussetzungen, die nicht überall vorhanden sind. Im Handel zeigt sich ein differenziertes Bild – einzelne Branchen sind stärker betroffen als andere. In Summe werden sich der stationäre und Online-Handel aber auch künftig gegenseitig ergänzen. Insbesondere der Erlebnischarakter beim Einkaufen wird aus Sicht der S IMMO wichtig bleiben.

Investitionsseitig bleibt der Berliner Speckgürtel weiterhin im Fokus der Gesellschaft. Inzwischen verfügt das Unternehmen dort über Grundstücksreserven von rund 2,5 Mio. m², die sich auf über 30 Grundstücke aufteilen. Fünf dieser Grundstücke sind derzeit als konkrete Projekte in Bearbeitung, vorwiegend im Hinblick auf den Bereich Wohnen. Gerade im Lichte der COVID-19-Pandemie sieht das Unternehmen großes Potenzial in diesen Investments. Die Preise in Berlin ziehen weiter an und der Wunsch nach Nähe zu Natur und Freiflächen ist pandemiebedingt bei vielen noch größer geworden.

Außerdem prüft die S IMMO AG laufend Investitionsmöglichkeiten in aufstrebenden deutschen Städten sowie in Hauptstädten der CEE-Region. Zuletzt hat das Unternehmen zwei Class-A-Bürogebäude in Bukarest sowie eine Liegenschaft in Bratislava erworben. Die Objekte in Bukarest werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2021 ins Portfolio der S IMMO übergehen. In Budapest arbeitet das Unternehmen gegenwärtig an einer Büroentwicklung.

Wien, am 22.03.2021

Der Vorstand



Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig Bruno Ettenauer

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 31.12.2020

Aktiva in TEUR	Anhang-angabe	31.12.2020	31.12.2019
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	2.316.747	2.188.317
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	38.175	21.846
		2.354.922	2.210.163
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	117.617	124.377
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	6.346	5.123
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	251	242
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	24.376	36.284
Beteiligungen	3.1.4.	4.609	3.863
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.1.3.	0	2.010
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.4.	497.721	554.090
Latente Steuern	3.1.16.	1.178	1.077
		3.007.020	2.937.229
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.5.	208	332
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	4.270	7.437
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.1.3.	0	6.631
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	13.787	6.932
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	28.477	31.063
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	64.503	111.564
		111.245	163.959
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.9.	4.345	36.500
		115.590	200.459
		3.122.610	**3.137.688**

Passiva in TEUR	Anhang-angabe	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital			
Grundkapital	3.1.10.	259.397	240.544
Kapitalrücklagen	3.1.10.	173.855	68.832
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	947.299	1.032.799
		1.380.551	1.342.175
Nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	3.277	2.910
		1.383.828	1.345.085
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	497.215	525.352
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	873.801	848.862
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	3.1.14.	1.349	1.376
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	957	6.723
Latente Steuern	3.1.16.	195.887	221.658
		1.569.209	1.603.971
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	28.529	0
Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	99.273	145.221
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		2.384	1.649
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.1.1.	3.616	5.510
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	35.771	36.252
		169.573	188.632
		3.122.610	**3.137.688**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2020

in TEUR	Anhang-angabe	2020	2019
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	123.255	119.373
Betriebskostenerlöse	3.2.1.	32.871	31.952
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	17.789	59.102
		173.915	210.427
Sonstige betriebliche Erträge		2.501	2.481
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-66.760	-60.952
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-18.126	-42.250
Bruttoergebnis		91.530	109.706
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	46.910	58.801
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-46.910	-58.801
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Verwaltungsaufwand	3.2.4.	-20.398	-22.669
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		71.132	87.037
Abschreibungen	3.2.5.	-9.232	-8.264
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	39.056	192.671
Betriebsergebnis (EBIT)		100.956	271.444
Finanzierungaufwand	3.2.7.	-43.226	-50.444
Finanzierungsertrag	3.2.7.	8.821	19.064
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.7.	5.035	11.359
Finanzergebnis		-29.370	-20.021
Ergebnis vor Steuern (EBT)		71.586	251.423
Ertragsteuern	3.1.16.	-14.674	-38.116
Jahresergebnis		**56.912**	**213.307**
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		56.537	212.774
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		375	533
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	0,79	3,21

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2020

in TEUR	Anhang-angabe	2020	2019
Jahresergebnis		56.912	213.307
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.2.	-4.281	-11.052
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	5.1.2.	767	1.998
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	2.446	757
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	-611	-189
Währungsrücklage	3.1.10.	3.398	1.137
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		1.719	-7.350
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		-124.746	102.883
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		31.187	-28.577
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		-18	-90
Ertragsteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		5	22
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		-93.572	74.238
Sonstiges Ergebnis		-91.853	66.888
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		-91.853	66.888
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		0	0
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres		**-34.941**	**280.195**
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		-35.316	279.662
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		375	533

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2020

in TEUR	Anhang-angabe	2020	2019
Ergebnis vor Steuern (EBT)		71.586	251.423
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	-39.056	-192.671
Abschreibungen	3.2.5.	9.232	8.264
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	3.1.16.	-6.756	-5.413
Finanzergebnis	3.2.7.	29.370	20.021
Operativer Cashflow		64.376	81.624
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		1.791	-5.123
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten		-19	5
Kurzfristige Verbindlichkeiten		-10.746	1.840
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit		55.402	78.346
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)		-73.882	-120.317
Investitionen in immaterielles Vermögen		-137	-141
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen		-2.745	-2.011
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	-50.982	0
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-18.297	-120
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	470
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen		-4.302	-3.953
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen		14.218	0
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.2.4.	0	44.779
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	2.2.4.	-44.376	-4.550
Nettocashflow aus Veränderung von at equity bewerteten Unternehmen		13.017	6.908
Veräußerung von Immobilienvermögen	3.2.3.	46.910	7.913
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen		588	645
Erhaltene Dividenden	3.1.4. | 3.2.7.	4.580	15.468
Beteiligungserträge	3.1.4.	267	158
Erhaltene Zinsen	3.2.7.	942	96
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-114.199	-54.655

in TEUR	Anhang-angabe	2020	2019
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Ausgabe von Aktien	3.1.10.	146.477	0
Rückkauf eigener Aktien	3.1.10.	-22.379	0
Anleiheemissionen	3.1.13.	0	190.134
Tilgung Anleihen	3.1.13.	0	-66.932
Rückkauf Anleihen	3.1.13.	0	-35.858
Auszahlung für den Tausch von Anleihen	3.1.13.	0	-4.124
Ausschüttung Fremdanteile		-8	-343
Geldzufluss aus Finanzierungen	3.1.12.	67.079	56.503
Geldabfluss aus Finanzierungen	3.1.12.	-93.964	-42.058
Dividendenzahlung	3.1.10.	-50.185	-46.341
Gezahlte Zinsen		-35.284	-36.389
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		11.736	14.592
Liquide Mittel 01.01.		111.564	73.281
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-47.061	38.283
Liquide Mittel 31.12.[1]		**64.503**	**111.564**

[1] Die Auswirkungen von Währungsdifferenzen auf den Bestand der liquiden Mittel sind unwesentlich und werden daher nicht gesondert dargestellt.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grund-kapital	Kapital-rücklagen	Wäh-rungs-rücklagen	Rücklage Hedge Accoun-ting	Rücklage für Eigen-kapital-instrumente	Übrige Rück-lagen	Zwischen-summe S IMMO Gesell-schafter	Nicht beherr-schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2020	240.544	68.832	-14.735	-17.123	91.419	973.238	1.342.175	2.910	1.345.085
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	56.537	56.537	375	56.912
Sonstiges Ergebnis	0	0	3.398	-1.679	-93.559	-13	-91.853	0	-91.853
Ausgabe von Aktien	24.314	122.766	0	0	0	0	147.080	0	147.080
Rückkauf eigener Aktien	-5.461	-17.743	0	0	0	0	-23.204	0	-23.204
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-8	-8
Ausschüttung für 2019 an Aktionäre[1]	0	0	0	0	0	-50.185	-50.185	0	-50.185
Stand 31.12.2020	259.397	173.855	-11.337	-18.802	-2.140	979.577	1.380.551	3.277	1.383.828
Stand 01.01.2019	240.544	68.832	-15.872	-8.636	17.113	806.873	1.108.854	2.720	1.111.574
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	212.774	212.774	533	213.307
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.137	-8.487	74.306	-68	66.888	0	66.888
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-343	-343
Ausschüttung für 2018 an Aktionäre	0	0	0	0	0	-46.341	-46.341	0	-46.341
Stand 31.12.2019	240.544	68.832	-14.735	-17.123	91.419	973.238	1.342.175	2.910	**1.345.085**

[1] Die Ausschüttung von TEUR 50.185 im Jahr 2020 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,70 (2019: EUR 0,70) je Aktie und gelangte am 21.10.2020 zur Auszahlung.

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2020

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen. Tochtergesellschaften bestehen zum Stichtag in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien. Zum 31.12.2020 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. Die S IMMO Gruppe betreibt Ankauf und Verkauf, Immobilien-Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Hotels und Einkaufszentren sowie Revitalisierungen und Sanierungen von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien).

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den zum Bilanzstichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs.1 UGB erstellt.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogener Unternehmen ist der 31.12.

Der Konzernabschluss ist in 1.000 Euro („TEUR“), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden im Rahmen der Schulden- bzw. Aufwands- und Ertragskonsolidierung eliminiert. Ebenso werden Zwischenergebnisse bei der konzerninternen Übertragung von Liegenschaften eliminiert.

2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.2.1. Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen (Tochtergesellschaften), die unter dem beherrschenden Einfluss (Control) der Muttergesellschaft stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Ein beherrschender Einfluss besteht, wenn die Muttergesellschaft direkt oder indirekt in der Lage ist, die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu erlangen und die Finanz- und Geschäftspolitik des Unternehmens derart zu bestimmen, um daraus die Höhe der Renditen des Beteiligungsunternehmens zu beeinflussen (Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen). Die Einbeziehung einer Tochtergesellschaft beginnt mit dem Zeitpunkt der Erlangung des beherrschenden Einflusses und endet bei dessen Wegfall.

Als Erwerbszeitpunkt wird jener Zeitpunkt bestimmt, an dem die Beherrschung über das erworbene Unternehmen erlangt wird. Mit dem Unternehmenserwerb verbundene Kosten, die die S IMMO Gruppe bei der Durchführung eines Unternehmenserwerbs eingeht, wie z. B. Due-Diligence-, Bewertungs- und sonstige Fachberatungsgebühren, werden als Aufwand in den Perioden erfasst, in denen die Kosten angefallen sind.

Liegen bei Erwerbsvorgängen Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 vor, werden diese nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Beurteilung, ob eine Transaktion den Erwerb eines Geschäftsbetriebs umfasst, erfolgt dabei im Rahmen einer kritischen Analyse der relevanten Strukturen und Prozesse.

Erlangt die Gesellschaft bei einem Kauf die Beherrschung über einen Geschäftsbetrieb, werden die Anschaffungskosten dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren übernommenen Nettovermögens gegenübergestellt, um einen

eventuellen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ein positiver Unterschiedsbetrag wird als Firmenwert erfasst. Falls der Betrag negativ ist, werden die zu Grunde liegenden Kalkulationen und Annahmen noch einmal überprüft und der entsprechende Betrag nur dann erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn diese nochmalige kritische Würdigung der Ansetzbarkeit und Bewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden einen negativen Unterschiedsbetrag ergibt.

Liegt kein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 vor, werden die erworbenen Vermögensgegenstände und Schulden mit den anteilig zurechenbaren Anschaffungskosten erfasst. Im Zuge von Share Deals aufgedeckte stille Reserven sind dabei typischerweise größtenteils oder ausschließlich den Immobilien zurechenbar.

Änderungen der Anteile an Tochterunternehmen, die nicht zum Entstehen oder zum Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Die vom Konzern und entsprechend die von den beherrschenden Gesellschaftern gehaltenen anteiligen Buchwerte werden so angepasst, dass sie die Änderungen der Beteiligungsquoten entsprechend widerspiegeln. Die Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung wird im Eigenkapital erfasst und den Aktionären der S IMMO AG zugeordnet.

Bei Verlust der Beherrschung über ein Tochterunternehmen werden die zurechenbaren Vermögenswerte und Schulden unter Zugrundelegung der Einzelveräußerungsfiktion sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Die Umwertung allenfalls zurückbehaltener Anteile auf den Fair Value zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung erfolgt über die Gewinn- und Verlustrechnung und stellt den Ausgangspunkt für die zukünftige Bewertung als assoziiertes Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder als Beteiligung dar. Bei der Erlangung der Kontrolle über ein existierendes Gemeinschafts- oder assoziiertes Unternehmen ist der zuvor an dem erworbenen Unternehmen gehaltene Eigenkapitalanteil zu dem zum Erwerbszeitpunkt geltenden beizulegenden Zeitwert neu zu bewerten.

2.2.2. Nicht beherrschende Anteile

Die S IMMO Gruppe bewertet nicht beherrschende Anteile mit dem proportionalen Anteil an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Tochterunternehmens.

Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Verlust der Beherrschung werden wie Transaktionen mit Eigenkapitaleignern des Konzerns behandelt. Ein aus dem Erwerb eines nicht beherrschenden Anteils entstehender Unterschiedsbetrag der gezahlten Leistung und des betreffenden Anteils an dem Buchwert des Nettovermögens des Tochterunternehmens wird im Eigenkapital erfasst. Gewinne und Verluste, die bei der Veräußerung von nicht beherrschenden Anteilen entstehen, werden ebenfalls im Eigenkapital erfasst. Änderungen der Anteilsquoten der nicht beherrschenden Anteile, die zu keinem Beherrschungsverlust der S IMMO Gruppe führen, werden wie unter 2.2.1. dargelegt erfasst.

2.2.3. Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Unternehmen, bei denen die Muttergesellschaft direkt oder indirekt die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben (in der Regel durch mittel- oder unmittelbare Stimmrechtsanteile von 20 % bis 50 %), und Gemeinschaftsunternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert.

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungskosten angesetzt. Für die nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlich geführten Unternehmen wird der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung nach den gleichen Grundsätzen wie bei vollkonsolidierten Gesellschaften ermittelt. Der Geschäfts- oder Firmenwert, der aus der Anschaffung eines at equity einbezogenen Unternehmens resultiert, ist in dessen Buchwert enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Er wird als Bestandteil der Beteiligung an dem at equity einbezogenen Unternehmen auf Wertminderung überprüft. Der Anteil der S IMMO AG am Ergebnis des at equity einbezogenen Unternehmens wird nach dem Erwerbszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der Anteil am sonstigen Ergebnis wird im sonstigen Ergebnis in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die kumulierten anteiligen Veränderungen erhöhen bzw. vermindern den Buchwert der Anteile. Übersteigen die der S IMMO AG zurechenbaren Verluste des At-Equity-Unternehmens den Buchwert des Anteils, werden keine Verlustanteile erfasst, es sei denn, es resultieren daraus Verpflichtungen. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert. Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen zwischen der S IMMO AG und ihren At-Equity-Unternehmen werden entsprechend dem Anteil von der S IMMO AG eliminiert.

Ändern sich die Eigentumsanteile an at equity bilanzierten Unternehmen und wird die Equity-Methode weiterhin angewandt, wird der Teil des zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinns oder Verlusts, der auf die Verringerung der Beteiligungsquote entfällt, aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert, falls dieser Gewinn oder Verlust bei der Veräußerung der dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden erfolgswirksam umgegliedert werden müsste.

2.2.4. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der S IMMO AG 80 (2019: 77) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 5 (2019: 11) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2020

Im dritten Quartal 2020 wurde die Zagrebtower d.o.o., Kroatien, im Wege eines Share Deals übernommen. Der Kaufpreis (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 33.379 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Das im langfristigen Fremdkapital enthaltene Darlehen in Höhe von TEUR 12.304 wurde im Zuge der Abwicklung des Ankaufs getilgt. Die übernommene Gesellschaft wies zum Zeitpunkt des Zugangs folgende Buchwerte aus:

in TEUR	Buchwert
Langfristige Vermögenswerte	
Immobilienvermögen	44.400
Kurzfristige Vermögenswerte	
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.390
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.272
Summe Vermögenswerte	**47.062**
Langfristiges Fremdkapital	-12.869
Kurzfristiges Fremdkapital	-814
Summe zugegangener Buchwerte	**33.379**

Im ersten Quartal 2020 wurde außerdem die S IMMO Property Zwölf GmbH, Österreich, erstmalig in den Konzernabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidiertes Unternehmen miteinbezogen. Im zweiten Quartal 2020 folgte die SIAG Multipurpose Center, s.r.o., Slowakei. Beide Gesellschaften wurden auf Grund ihrer untergeordneten Bedeutung in den Vorjahren nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen, sondern als Beteiligung ausgewiesen. Die Zahlungsmittel zum Erstkonsolidierungszeitpunkt betrugen TEUR 25 (S IMMO Property Zwölf GmbH) bzw. TEUR 10 (SIAG Multipurpose Center, s.r.o.). Im dritten Quartal 2020 wurde die neu gegründete Gesellschaft THE MARK II OFFICES S.R.L., Rumänien, als vollkonsolidiertes Unternehmen in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei keiner der neu konsolidierten Gesellschaften gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag. Im vierten Quartal 2020 wurde die bisher vollkonsolidierte Szegedi út Kft., Ungarn, auf die vollkonsolidierte ungarische Tochtergesellschaft CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft. verschmolzen.

Im vierten Quartal 2020 wurden die Anteile an den assoziierten österreichischen Gesellschaften QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG, QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG, QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG, QBC Alpha SP Immomanagement GmbH, QBC Omega SP Immomanagement GmbH und QBC Immobilien GmbH veräußert.

Übersicht Konsolidierungskreis 2020 auf Gesellschaftsbasis

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2020	Nominalkapital 2019	Konzernanteil 2020 %	Konzernanteil 2019 %	Landeswährung 2020	Landeswährung 2019	Konsolidierungsart 2020	Konsolidierungsart 2019
CEE Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	A, Wien	48.000.000	48.000.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE CZ Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
German Property Invest Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	A, Wien	145.346	145.346	100	100	EUR	EUR	VK	VK
AKIM Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	A, Wien	3.982.500	3.982.500	99,74	99,74	EUR	EUR	VK	VK
E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG	A, Wien	8.299.238	8.299.238	89,67	88,49	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2020	Nominal-kapital 2019	Konzern-anteil 2020 %	Konzern-anteil 2019 %	Landes-währung 2020	Landes-währung 2019	Konsoli-dierungs-art 2020	Konsoli-dierungs-art 2019
Neutorgasse 2–8 Projektverwertungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
QBC Management und Beteiligungen GmbH & Co KG	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH	A, Wien	N/A	60.000	N/A	21,02	N/A	EUR	N/A	E
QBC Management und Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	A, Wien	N/A	35.000	N/A	35	N/A	EUR	N/A	E
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Omega SP Immomanagement GmbH	A, Wien	N/A	35.000	N/A	35	N/A	EUR	N/A	E
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	A, Wien	N/A	10.000	N/A	35	N/A	EUR	N/A	E
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	A, Wien	N/A	10.000	N/A	21,02	N/A	EUR	N/A	E
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	A, Wien	N/A	10.000	N/A	35	N/A	EUR	N/A	E
BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG (vormals: BGM-Erste Group Immorent GmbH & Co KG)	A, Wien	4.342.202	4.342.202	23,18	22,93	EUR	EUR	E	E
S IMMO Property Invest GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S Immo Immobilien Investitions GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Eins GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Vier GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Fünf GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Sechs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Sieben GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Acht GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Neun GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Zehn GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Elf GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Zwölf GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
Nusku Beteiligungsverwaltungs GmbH (vormals: Viertel Zwei Hoch GmbH)	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Nergal Immobilienverwertungs GmbH (vormals: Viertel Zwei Plus GmbH)	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Group Finance GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
WASHINGTON PROEKT EOOD	BG, Sofia	4.054.450	4.054.450	100	100	BGN	BGN	VK	VK
ELTIMA PROPERTY COMPANY s. r. o.	CZ, Prag	100.000	100.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
REGA Property Invest s. r. o.	CZ, Prag	200.000	200.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Lützow-Center GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Ikaruspark GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Germany GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Tölz Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	99,74	99,74	EUR	EUR	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2020	Nominal-kapital 2019	Konzern-anteil 2020 %	Konzern-anteil 2019 %	Landes-währung 2020	Landes-währung 2019	Konsoli-dierungs-art 2020	Konsoli-dierungs-art 2019
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG	D, Hamburg	87.000.000	87.000.000	65	65	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	D, Berlin	100.000	100.000	94,9	94,9	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	D, Berlin	750.000	750.000	99,74	99,74	EUR	EUR	VK	VK
Maior Domus Hausverwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin III GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	93	93	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin IV GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	93	93	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin V GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin VI GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Bank-garázs Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Kft.	H, Budapest	110.000.000	110.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Maros utca Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
BUDA Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Duna Szálloda Zrt.	H, Budapest	5.000.000	5.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
City Center Irodaház Kft.	H, Budapest	44.370.000	44.370.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Szegedi út Kft.	H, Budapest	N/A	3.000.000	N/A	100	N/A	HUF	N/A	VK
Nagymezö Kft.	H, Budapest	462.590.000	462.590.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft.	H, Budapest	6.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
S IMMO APM Hungary Kft.	H, Budapest	20.000.000	20.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Váci 113 Offices A Kft.	H, Budapest	4.000.000	4.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Váci 113 Offices B Hungary Kft.	H, Budapest	4.000.000	4.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCIAL SUDULUI (SDCS) SRL	RO, Bukarest	157.642.390	157.642.390	100	100	RON	RON	VK	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO, Bukarest	18.852.144	18.852.144	100	100	RON	RON	VK	VK
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO, Bukarest	80.732.000	80.732.000	100	100	RON	RON	VK	VK
ROTER INVESTITII IMOBILIARE SRL	RO, Bukarest	10.289.770	10.289.770	100	100	RON	RON	VK	VK
SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L.	RO, Bukarest	11.793.400	11.793.400	100	100	RON	RON	VK	VK
THE MARK II OFFICES S.R.L.	RO, Bukarest	45.576	N/A	100	N/A	RON	N/A	VK	N/A
Galvániho Business Centrum, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 2, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
IPD – International Property Develop-ment, s. r. o.	SK, Bratislava	33.194	33.194	51	51	EUR	EUR	E	E
SIAG Fachmarktzentren, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Hotel Bratislava, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 4, s. r. o.	SK, Bratislava	33.195	33.195	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Multipurpose Center, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
EUROCENTER d. o. o.	HR, Zagreb	20.000	20.000	100	100	HRK	HRK	VK	VK
Savska 32 d.o.o.	HR, Zagreb	20.000	20.000	100	100	HRK	HRK	VK	VK
Zagrebtower d.o.o.	HR, Zagreb	15.347.000	N/A	100	N/A	HRK	N/A	VK	N/A

Die folgenden Tochtergesellschaften wurden auf Grund untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss zum 31.12.2020 nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Sie weisen per 31.12.2020 einen Buchwert in Höhe von TEUR 56 (31.12.2019: TEUR 59) aus. Zu den nicht einbezogenen Tochtergesellschaften zählen die Einkaufs-Center Sofia Verwaltungs G.m.b.H., Deutschland, Hamburg (Nominalkapital TEUR 25, Konzernanteil 65 %) und die SOPOT Property d.o.o., Kroatien, Zagreb (Nominalkapital THRK 70, Konzernanteil 100 %). Auf Grund von gesellschaftsrechtlichen Regelungen wird die IPD – International Property Development, s.r.o. at equity bewertet.

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochterunternehmen sowie nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wird die funktionale Währung anhand des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist, bestimmt. Eine wesentliche Determinante ist hierbei jene Währung, in der der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren- und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird. Wenn die funktionale Währung eines Tochterunternehmens nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zu Grunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt.

Für die in Rumänien, Kroatien, Tschechien und den überwiegenden Teil der in Ungarn tätigen Tochterunternehmen hat das Management den Euro als funktionale Währung festgelegt. Bei der Entscheidung wurde berücksichtigt, dass die genannten Volkswirtschaften in Bezug auf ihre makroökonomische Entwicklung vom Euroraum erheblich beeinflusst werden. Darüber hinaus schließt die S IMMO in diesen Ländern die Mietverträge zum überwiegenden Teil in Euro ab. Die Immobilienfinanzierungen erfolgen ebenfalls in Euro.

Bei einem in Bulgarien und zwei in Ungarn tätigen Tochterunternehmen entspricht die funktionale Währung der Landeswährung. Bei denjenigen Gesellschaften der S IMMO Gruppe, bei denen die Landeswährung der funktionalen Währung entspricht, erfolgt die Umrechnung von der funktionalen Währung in die Darstellungswährung gemäß IAS 21 wie folgt:

(a) Vermögenswerte und Schulden zum Stichtagskurs
(b) Erträge und Aufwendungen zum Periodendurchschnittskurs
(c) Eigenkapital zu historischen Kursen
(d) Alle sich daraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden als Währungsumrechnungsrücklage im Eigenkapital angesetzt.

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

	Tschechien CZK	Ungarn HUF	Bulgarien BGN	Rumänien RON	Kroatien HRK
Stichtagskurs 31.12.2020	26,242	363,890	1,956	4,868	7,552
Durchschnittskurs 2020	26,498	354,052	1,956	4,843	7,544
Stichtagskurs 31.12.2019	25,408	330,530	1,956	4,783	7,440
Durchschnittskurs 2019	25,659	325,752	1,956	4,750	7,420

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt oder Bewertungszeitpunkt bei Neubewertungen in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen sowie aus der Umrechnung zum Stichtagskurs von in Fremdwährung geführten monetären Vermögenswerten und Schulden resultieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

2.4. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

2.4.1. Neue und geänderte Standards, die im Jahr 2020 Anwendung finden

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden folgende Änderungen bestehender IAS, IFRS bzw. Interpretationen sowie die neu herausgegebenen Standards und Interpretationen, soweit sie bis zum 14.01.2021 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht wurden und bis zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten sind, beachtet:

Standard	Inhalt	Anzuwenden ab
IFRS 16	COVID-19-bezogene Mietkonzessionen	Juni 2020
IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	Jänner 2020
IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) – Phase 1: Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Jänner 2020
IAS 1, IAS 8	Definition von „wesentlich“	Jänner 2020
Rahmenkonzept der IFRS	Überarbeitetes Rahmenkonzept der IFRS	Jänner 2020

IFRS 16 „COVID-19-bezogene Mietkonzessionen“

Infolge der COVID-19-Pandemie wurden Leasingnehmern Mietzugeständnisse in unterschiedlicher Form (z. B. Zahlungsbefreiungen und Stundung von Leasingzahlungen) gewährt. Im Mai 2020 veröffentlichte der IASB die Änderungen an IFRS 16 im Zusammenhang mit COVID-19. Die Änderungen sehen eine optionale, befristete COVID-19-bezogene Erleichterung für Leasingnehmer vor. Dadurch ist es für Leasingnehmer unter bestimmten Bedingungen zulässig, auf die Beurteilung, ob ein Mietzugeständnis nach IFRS 16 eine Modifikation des Leasingverhältnisses darstellt, zu verzichten und das Mietzugeständnis stattdessen so abzubilden, als handele es sich nicht um eine Modifikation, sondern um variable Leasingzahlungen. Diese Erleichterung gilt nur für die Mietzugeständnisse, die als direkte Folge der COVID-19-Pandemie auftreten, und nur dann, wenn bestimmte Bedingungen erfüllt sind.

Unternehmen, die von der Erleichterungsregel Gebrauch machen, müssen diesen Fakt angeben, sowie die Tatsache, ob die Erleichterung auf sämtliche qualifizierenden Leasingverträge angewendet wurde bzw. falls nicht, auf welche Art von Verträgen sie angewendet wurde. Darüber hinaus ist der im Gewinn oder Verlust erfasste Betrag aus Mietkonzessionen offenzulegen.

Ein Leasingnehmer wendet diese Änderung in Übereinstimmung mit IAS 8 retrospektiv an, allerdings ohne eine Verpflichtung zur Anpassung von Vorjahreszahlen.

Für die S IMMO als Leasinggeber ergaben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

IFRS 3 „Definition eines Geschäftsbetriebs“

Um als Geschäftsbetrieb zu gelten, muss ein Erwerb Ressourcen (inputs) und einen substanziellen Prozess (substantive process) umfassen, die zusammen wesentlich zu der Fähigkeit beitragen, Ergebnisse (outputs) hervorzubringen. Die neuen Regelungen bieten ein Rahmenwerk zur Beurteilung, wann ein substanzieller Prozess vorliegt. Künftig wird z. B. bei Start-ups, die noch keine Umsätze erzielt haben, die Übernahme einer organisierten Belegschaft erforderlich sein, um die Definition eines Geschäftsbetriebs zu erfüllen.

Die Definition des Begriffs „Outputs“ wird enger gefasst und betrifft nur noch Waren und Dienstleistungen für Kunden, die Erzielung von Kapitalerträgen und sonstigen Erträgen. Renditen in Form von Kosteneinsparungen und sonstigem wirtschaftlichen Nutzen sind somit künftig ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist eine Beurteilung, ob Marktteilnehmer in der Lage sind, nicht übernommene Inputs und Prozesse zu ersetzen oder die erworbenen Tätigkeiten und Vermögenswerte zu integrieren, nicht mehr notwendig.

Unternehmen dürfen optional einen sogenannten „concentration test“ durchführen. Dabei wird geprüft, ob sich im Wesentlichen der gesamte Fair Value der erworbenen Bruttovermögenswerte in einem Vermögenswert oder einer Gruppe gleichartiger Vermögenswerte konzentriert. Ist dies der Fall, wird gefolgert, dass kein Geschäftsbetrieb erworben wurde. Eine weitere Prüfung ist dann nicht notwendig.

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) – Phase 1: Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7

Die Änderungen der ersten Phase des IASB-Projekts zur Reform der Referenzzinssätze sehen eine vorübergehende Befreiung von der Anwendung spezifischer Hedge-Accounting-Anforderungen für Sicherungsbeziehungen vor, die direkt von der IBOR-Reform betroffen sind. Sie haben zur Folge, dass Sicherungsbeziehungen, die ansonsten infolge der Unsicherheit darüber, wann und wie Referenzzinssätze im Rahmen der IBOR-Reform ersetzt werden, zu beenden gewesen wären, fortzuführen sind. Etwaige Ineffektivitäten sind jedoch weiterhin im Gewinn oder Verlust zu erfassen. Angesichts der weiten Verbreitung von Sicherungsbeziehungen mit IBOR-basierten Verträgen werden die Erleichterungen Unternehmen aller Branchen betreffen.

Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Änderungen an IAS 1 und IAS 8 „Definition von ‚wesentlich'"

Die Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses" und IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler" und entsprechende Folgeänderungen an anderen IFRS:

i) vereinheitlichen die Definition von Wesentlichkeit in allen IFRS sowie dem Rahmenkonzept zur Rechnungslegung,
ii) enthalten Klarstellungen zur Definition von „wesentlich" und
iii) zur Verschleierung wesentlicher durch unwesentliche Informationen.

Die geänderte Definition lautet:
„Informationen sind wesentlich, wenn unter normalen Umständen davon auszugehen ist, dass ihre unterlassene, falsche oder verschleierte Angabe die von den Hauptadressaten eines Abschlusses für allgemeine Zwecke, der Finanzinformationen zum berichtenden Unternehmen enthält, getroffenen Entscheidungen beeinflusst."

Die Änderungen stellen klar, dass sich der Verweis auf die Verschleierung von Informationen auf Situationen bezieht, bei denen die Auswirkungen mit dem Weglassen oder der falschen Darstellung dieser Informationen vergleichbar sind. Sie besagt außerdem, dass ein Unternehmen Wesentlichkeit in Zusammenhang mit dem Abschluss als Ganzes zu bewerten hat.

Zusätzlich wird die Bedeutung von „Hauptadressaten von Abschlüssen für allgemeine Zwecke" klargestellt, indem diese als „bestehende und potentielle Investoren, Kreditgeber und andere Gläubiger" definiert werden, die im Hinblick auf von ihnen benötigte Finanzinformationen mehrheitlich auf die in den Abschlüssen gegebene Informationen zurückgreifen müssen.

Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Überarbeitetes Rahmenkonzept der IFRS

Der IASB hat eine Überarbeitung seines Rahmenkonzepts zur Rechnungslegung veröffentlicht, die bei der Erarbeitung neuer Standards und Interpretationen unmittelbar zu Grunde gelegt wird. Wesentliche Änderungen sind:

- Erhöhung der Bedeutung der Rechenschaft oder Verantwortlichkeit des Managements (stewardship) für die Zielsetzung der Finanzberichterstattung (Bereitstellung von entscheidungsnützlichen Informationen für die Ressourcenverteilung).
- Betonung des Vorsichtsprinzips (prudence), definiert als Ausübung von Umsicht bei der Vornahme von Ermessensentscheidungen angesichts eines unsicheren Umfelds, als Beitrag zur Neutralität.
- Definition eines berichtspflichtigen Unternehmens, das eine juristische Person oder Teil einer juristischen Person sein kann.
- Überarbeitung der Definition eines Vermögenswerts als gegenwärtige vom Unternehmen beherrschte wirtschaftliche Ressource infolge von Ereignissen in der Vergangenheit.
- Überarbeitung der Definition einer Schuld als gegenwärtige Verpflichtung eines Unternehmens, eine wirtschaftliche Ressource infolge von Ereignissen in der Vergangenheit zu übertragen.
- Beseitigung von Wahrscheinlichkeitsschwellen beim Ansatz und Aufnahme zusätzlicher Leitlinien zum Abgang von Vermögenswerten und Schulden.
- Aufnahme zusätzlicher Erläuterungen zu unterschiedlichen Bewertungskonzepten und zu berücksichtigender Faktoren bei ihrer Auswahl.
- Festlegung von Gewinn bzw. Verlust (profit or loss) als primäre Leistungskennzahl und Feststellung, dass im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income) erfasste Erträge und Aufwendungen grundsätzlich in den Gewinn oder Verlust umzugliedern sind (recycling), wenn hierdurch die Relevanz (relevance) bzw. die glaubwürdige Darstellung (faithful representation) des Abschlusses erhöht wird.

Durch die Überarbeitung des Rahmenkonzepts werden keine bestehenden IFRS geändert. Das überarbeitete Rahmenkonzept wird künftig bei der Entwicklung neuer Standards und Interpretationen verwendet werden. Abschlusserstellern hilft das Rahmenkonzept möglicherweise auch bei der Entwicklung von Rechnungslegungsmethoden und Sachverhalten, für die es bislang noch keine IFRS-Regelungen gibt.

Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

2.4.2. Standards, Interpretationen und Änderungen zu publizierten Standards, die 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und nicht vorzeitig angewendet wurden

Bis zum 14.01.2021 wurden folgende Standards und Interpretationen eingeführt oder geändert, welche jedoch für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht geplant.

Standard	Inhalt	Übernommen und anzuwenden ab
IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) – Phase 2: Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und zu IFRS 16	Jänner 2021
IFRS 4	Vorübergehende Befreiung von IFRS 9	Jänner 2021

Standard	Inhalt	Nicht übernommen und anzuwenden ab
IFRS 17	Versicherungsverträge	verschoben auf Jänner 2023
IAS 1	Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	verschoben auf Jänner 2023
IAS 16	Änderungen an IAS 16: Sachanlagen – Erlöse bevor beabsichtigter Nutzung	Jänner 2022
IFRS 3	Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept der IFRS	Jänner 2022
IAS 37	Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	Jänner 2022
Jährliche Verbesserungen der IFRS	Zyklus 2018–2020	Jänner 2022

Standards und Interpretationen, die von der EU bereits übernommen, aber nicht vorzeitig angewendet wurden

Reform der Referenzzinssätze (IBOR-Reform) – Phase 2: Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und zu IFRS 16

Die Änderungen aus Phase 2 der Reform der Referenzzinssätze betreffen die tatsächliche Umstellung von Referenzzinssätzen.

Bilanzierung von Änderungen bei der Ermittlung vertraglicher Zahlungsströme als Folge der IBOR-Reform

Bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten kommt es zu einer Erleichterung (practical expedient), wonach eine Änderung bei der Ermittlung vertraglicher Zahlungsströme auf Grund der IBOR-Reform durch Aktualisierung des Effektivzinssatzes nach den Regelungen des IFRS 9. B5.4.5 zu bilanzieren ist. Dadurch wird nicht unmittelbar ein Gewinn oder Verlust erfasst. Diese Erleichterung gilt nur für die oben genannten Änderung und nur in dem Umfang, in dem die Änderung als direkte Folge der IBOR-Reform notwendig ist und die neue Ermittlung der vertraglichen Zahlungsströme wirtschaftlich mit der vorherigen gleichwertig ist.

Enddatum für Erleichterungen aus der Phase 1 für nicht vertraglich spezifizierte Risikokomponenten in Sicherungsbeziehungen

Den Änderungen der Phase 2 nach kommt es zu keiner prospektiv früheren Anwendung der Erleichterungen der Phase 1 in Bezug auf eine nicht vertraglich spezifizierte Risikokomponente, zu der entweder Änderungen an der nicht vertraglich spezifizierten Risikokomponente vorgenommen werden oder die Sicherungsbeziehung beendet wird.

Zusätzliche zeitlich beschränkte Ausnahmen von der Anwendung spezifischer Hedge-Accounting-Anforderungen

Für Sicherungsbeziehungen, die direkt von der IBOR-Reform betroffen sind, sehen die Änderungen der Phase 2 zusätzliche zeitlich beschränkte Erleichterungen in Bezug auf die Anwendung spezifischer Hedge-Accounting-Anforderungen des IAS 39 und IFRS 9 vor:

- Änderungen in Bezug auf Designation und Hedge-Dokumentation: Erforderliche Änderungen an Designation und Dokumentation einer Sicherungsbeziehung führen nicht zur Beendigung derselben. Nach Wegfall der Erleichterungen der Phase 1 ist die Hedge-Dokumentation an die Änderungen anzupassen,

die durch die IBOR-Reform erforderlich werden, und zwar bis zum Ende des Berichtszeitraums, in dem die Änderungen vorgenommen wurden.

- In der Cashflow-Hedge-Rücklage angesammelte Beträge: Infolge einer Änderung der vertraglichen Zahlungsströme kommt es zu keinem Recycling der Cashflow-Hedge-Rücklage. Wird die Beschreibung eines gesicherten Grundgeschäfts in der Hedge-Dokumentation geändert, geht man davon aus, dass die in der Cashflow-Hedge-Rücklage angesammelten Beträge auf dem neuen Referenzzinssatz basieren, auf Basis dessen die abgesicherten künftigen Zahlungsströme bestimmt werden.
- Retrospektiver Effektivitätstest (nur IAS 39): Für Zwecke der Beurteilung der rückwirkenden Effektivität einer Sicherungsbeziehung auf kumulativer Basis kann ein Unternehmen auf Ebene einzelner Sicherungsbeziehungen die kumulativen Änderungen des beizulegenden Zeitwerts des Grundgeschäfts und des Sicherungsinstruments auf Null zurücksetzen, wenn es die Erleichterungen in Bezug auf den retrospektiven Effektivitätstest, die durch die Änderungen der Phase 1 vorgesehen sind, nicht mehr anwendet.
- Gruppen von Grundgeschäften: Bei der Änderung der Hedge-Beziehungen für Gruppen von Grundgeschäften werden die abgesicherten Grundgeschäfte Untergruppen auf Basis des abzusichernden Referenzzinssatzes zugeordnet. Der Referenzzinssatz für jede Untergruppe wird als abgesichertes Risiko bestimmt.
- Risikokomponenten – Voraussetzung der separaten Identifizierbarkeit: Das „Separately identifiable"-Kriterium gilt für den neuen Referenzzinssatz als erfüllt, wenn erwartet wird, dass dieser binnen 24 Monaten ab dem Zeitpunkt der ersten Designation einzeln identifizierbar sein wird. Die 24-Monats-Frist gilt für jeden neuen Referenzzinssatz separat. Die Risikokomponente muss jedoch verlässlich zu bewerten sein.

Zusätzliche IFRS 7-Angaben im Zusammenhang mit der IBOR-Reform

Die Änderungen schreiben vor anzugeben:

(i) wie das Unternehmen den Übergang zu neuen Referenzzinssätzen handhabt, seine Fortschritte und die Risiken, die sich aus dem Übergang ergeben,
(ii) quantitative Informationen über Derivate und Nicht-Derivate, für die der Übergang noch aussteht, getrennt nach wesentlichen Referenzzinssätzen und
(iii) eine Beschreibung aller Änderungen der Risikomanagementstrategie infolge der IBOR-Reform.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

IFRS 4 „Vorübergehende Befreiung von IFRS 9"

Mit den Änderungen an IFRS 4 sollen die durch den unterschiedlichen Geltungsbeginn des IFRS 9 Finanzinstrumente und des künftigen IFRS 17 Versicherungsverträge bedingten, vorübergehend auftretenden Bilanzierungsfragen geregelt werden. Um den Geltungsbeginn des IFRS 9 mit dem Geltungsbeginn des neuen IFRS 17 in Einklang zu bringen, wird insbesondere die vorübergehende Befreiung von IFRS 9 bis 2023 verlängert.

Somit dürfen Versicherer auf Geschäftsjahre, die vor dem 01.01.2023 beginnen, anstatt IFRS 9 IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung anwenden.

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

Standards und Interpretationen, die von der EU noch nicht übernommen wurden

IFRS 17 „Versicherungsverträge"

IFRS 17 wurde im Mai 2017 als Ersatz für IFRS 4 „Versicherungsverträge" veröffentlicht.

Da sich die neuen Regeln nur auf die Abschlüsse und Kennzahlen jener Unternehmen auswirken, die Versicherungsverträge oder Investmentverträge mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung ausgeben, sind keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig

Die eng gefasste Änderung an IAS 1 stellt klar, dass sich die Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig nach den Rechten richtet, die am Ende der Berichtsperiode bestehen. Die Klassifizierung ist sowohl unabhängig von den Erwartungen des Managements als auch von etwaigen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag (z. B. Erhalt einer Verzichtserklärung oder ein Vertragsbruch nach dem Bilanzstichtag). Die Änderung stellt auch klar, was in IAS 1 mit „Erfüllung" (settlement) einer Verbindlichkeit gemeint ist.

Sofern Unternehmen bislang die Absichten des Managements bei der Bestimmung der Klassifizierung von Verbindlichkeiten berücksichtigt haben, können sich Auswirkungen ergeben. Dies gilt auch für einige Verbindlichkeiten, die in Eigenkapital umgewandelt werden können.

Die Änderung ist rückwirkend in Übereinstimmung mit IAS 8 anzuwenden.

Im Juli 2020 veröffentlichte der IASB eine Verschiebung des verpflichtenden Anwendungszeitpunkts der Änderung um ein Jahr auf den 01.01.2023.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

Änderungen an IAS 16: Sachanlagen – Erlöse bevor beabsichtigter Nutzung

Die Änderung an IAS 16 untersagt es einem Unternehmen, von den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einer Sachanlage Erlöse abzuziehen, die es aus dem Verkauf von Gegenständen erzielt, die während der Zeit, in welcher der Vermögenswert zu seinem Standort und/oder in den betriebsbereiten Zustand gebracht wurde, hergestellt wurden (wie z. B. Erlöse aus dem Verkauf von auf einer Testanlage gefertigten Mustern). Die Änderung stellt auch klar, was unter „Kosten für Testläufe" zu verstehen ist. Hierunter fallen Kosten zur Feststellung, ob der Vermögenswert technisch und physisch in der Lage ist, seinen bestimmungsgemäßen Gebrauch durchzuführen. Das Erreichen einer bestimmten finanziellen Leistungsfähigkeit (z. B. eine vom Management angestrebte operative Gewinnmarge) ist hingegen für die Beurteilung irrelevant.

Die Änderung verlangt, dass Unternehmen Erlöse und Kosten im Zusammenhang mit produzierten Gegenständen, die nicht aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Unternehmens stammen, getrennt ausweisen und den Posten der Gesamtergebnisrechnung angeben, in dem diese Erlöse erfasst werden.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept der IFRS

An IFRS 3 wurden geringfügige Änderungen vorgenommen, um die Verweise auf das überarbeitete Rahmenkonzept der IFRS zu aktualisieren und IFRS 3 um die Vorschrift zu ergänzen, dass ein Erwerber bei der Identifizierung von übernommenen Verpflichtungen, die in den Anwendungsbereich des IAS 37 oder IFRIC 21 fallen, die Regelungen des IAS 37 oder IFRIC 21 anstelle des Rahmenkonzepts anzuwenden hat. Ohne diese neue Regelung hätte ein Unternehmen bei einem Unternehmenszusammenschluss einige Verbindlichkeiten angesetzt, die gemäß IAS 37 bzw. IFRIC 21 nicht bilanziert werden dürften und daher unmittelbar nach dem Erwerb erfolgswirksam auszubuchen gewesen wären. Des Weiteren wird IFRS 3 um ein explizites Ansatzverbot für erworbene Eventualforderungen ergänzt.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

Änderungen an IAS 37: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung

Die Änderung an IAS 37 stellt klar, dass zu den Erfüllungskosten eines Vertrags alle direkt dem Vertrag zurechenbaren Kosten gehören. Diese umfassen die zusätzlich für die Erfüllung des Vertrags entstehenden Kosten (sogenannte „incremental cost", wie z. B. direkte Lohn- und Materialkosten) und eine Zurechnung anderer Kosten, die direkt der Vertragserfüllung zuzurechnen sind.

Zudem erfolgt eine Klarstellung, wonach sich eine etwaige vorrangige Wertminderung auf die zur Vertragserfüllung eingesetzten (bisher: mit dem Vertrag verbundenen) Vermögenswerte erstreckt.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten

Jährliche Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2018–2020)

Die folgenden Verbesserungen an Standards wurden im Mai veröffentlicht:

- IFRS 9 – Klarstellung, welche Gebühren in den 10-Prozent-Test für die Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten einzubeziehen sind.
- IFRS 16 – Änderung des erläuternden Beispiels Nr. 13 zu IFRS 16, welches Aussagen zu Zahlungen des Leasinggebers an Leasingnehmer zur Erstattung von Ausgaben für Mietereinbauten enthielt, die oftmals zu Missverständnissen führten.
- IFRS 1 – Die Vorschrift, wonach Tochterunternehmen, die später als ihr Mutterunternehmen ein erstmaliger Anwender der IFRS werden, das Wahlrecht haben, Vermögenswerte und Schulden mit den bisher im Konzernabschluss des Mutterunternehmens hierfür angesetzten Buchwerten (ohne Konsolidierungsanpassungen und Anpassungen wegen der Auswirkungen des Unternehmenszusammenschlusses) zu bewerten (Ausnahme: Investmentgesellschaften), wird um die kumulierten Währungsumrechnungsdifferenzen des Tochterunternehmens erweitert. Die Änderung gilt auch für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die die entsprechende IFRS 1-Regelung in Anspruch nehmen.
- IAS 41 – Streichung der Nichtberücksichtigung von Zahlungsströmen für Steuern in Zusammenhang mit der Bewertung biologischer Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert nach IAS 41. Damit werden die Anforderungen des IAS 41 an die Regelungen des IFRS 13 angeglichen und mit einer Änderung des IAS 41 aus 2008 in Einklang gebracht, wonach im Rahmen der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts nicht

zwingend ein Vorsteuerzinssatz für die Diskontierung zu verwenden ist.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Abgesehen von den in Anhangangabe 2.4.1. beschriebenen neuen Standards und der erstmaligen Anwendung der Hedge-Accounting-Regeln von IFRS 9 wurden im Geschäftsjahr 2020 keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und keine Änderungen in der Präsentation des Abschlusses vorgenommen.

2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Wertansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt branchenüblich nach dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts (fair value model). Die Gruppe stuft Immobilien, die zur Erzielung von Miet- und Pachterträgen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, sowie unbebaute Grundstücke als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ ein. Nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40 fallen Immobilien, die zum Verkauf erworben wurden, vom Unternehmen selbst genutzt werden oder nach erfolgter Entwicklung verkauft werden sollen und in den Anwendungsbereich von IAS 2 fallen.

Durch die Anwendung des Zeitwertmodells werden das Immobilienvermögen sowie die Grundstücke zum jeweiligen Bilanzstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die daraus entstehenden Veränderungen zum Buchwert vor Neubewertung werden erfolgswirksam im Ergebnis aus der Immobilienbewertung erfasst.

Die Diversität der mit dem beizulegenden Zeitwert erfassten Immobilien erfordert eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl, bei der Faktoren wie Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld und Bauqualität Berücksichtigung finden.

Kosten der laufenden Instandhaltung werden sofort im Gewinn oder Verlust erfasst. Zur Aktivierung kommt es dann, wenn sich aus den Ausgaben ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von qualifizierten Immobilien für die Zeit der Herstellung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert, falls die Finanzierung direkt diesen Immobilien zugeordnet werden kann.

2.6.2. Vorräte

Immobilien, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf bestimmt sind, fallen nicht unter IAS 40, sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln. Vorratsimmobilien werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und in der Folge mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bilanziert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Der Nettoveräußerungswert wird in jeder Folgeperiode neu ermittelt. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beinhalten neben den direkten Kosten des Erwerbs auch Kosten der Be- und Verarbeitung bzw. sonstige Kosten.

2.6.3. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die von der S IMMO Gruppe selbst betrieben werden. Der Geschäftsbereich dieser Hotels umfasst die Zimmervermietung sowie die Gastronomie. Die Hotels werden großteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der S IMMO Gruppe liegt. Daher fallen derartige Hotels nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und sind als Sachanlagen gemäß IAS 16 zu behandeln.

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien (selbst betriebenen Hotels) und des sonstigen Sachanlagevermögens erfolgt nach dem Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16. Dementsprechend werden die Immobilien zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfasst und diese in den Folgejahren um planmäßige Abschreibungen sowie etwaige Wertminderungen (siehe 2.6.6.1.) reduziert.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts oder – sofern einschlägig – als separater Vermögenswert erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern daraus zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und die Kosten zuverlässig ermittelt werden können. Der Buchwert der Teile, die ersetzt wurden, wird ausgebucht. Aufwendungen für Reparaturen und Wartungen, die keine wesentliche Ersatzinvestition darstellen (day-to-day-servicing), werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Gewinne und Verluste aus Abgängen von Sachanlagen werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und den Buchwerten ermittelt und, sofern es sich um Immobilien handelt, unter dem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen.

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von qualifizierten Immobilien für die Zeit der Herstellung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert, falls die Finanzierung direkt diesen Immobilien zugeordnet werden kann.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt linear über die erwartete Nutzungsdauer. Diese beträgt für:

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Selbst betriebene Hotels/Gebäude	5	30
Sonstige Sachanlagen/Maschinen und maschinelle Anlagen	3	10

2.6.4. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte stellen nach IAS 38 identifizierbare, nicht monetäre Vermögenswerte ohne physische Substanz dar. Die Ansatzkriterien für immaterielle Vermögenswerte sind Identifizierbarkeit, Verfügungsmacht über den Vermögenswert, künftiger wirtschaftlicher Nutzen, die Zurechenbarkeit des Nutzenzuflusses auf den immateriellen Vermögenswert und eine verlässliche Ermittlung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Immaterielle Vermögenswerte, die eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen, werden planmäßig abgeschrieben. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Software, es werden folgende Nutzungsdauern zu Grunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Software	3	6

Darüber hinaus werden die Vermögenswerte auf Wertminderungen in Übereinstimmung mit IAS 36 überprüft.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger Abschreibungen sowie Wertminderung angesetzt. Die S IMMO Gruppe hat keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte aktiviert.

2.6.5. Finanzinstrumente

2.6.5.1. Originäre Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe teilt ihre Finanzinstrumente entsprechend IFRS 9 in folgende Kategorien ein:

Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI)

Diese Kategorie umfasst Eigenkapitalinstrumente, die nicht zum Handel gehalten werden und für welche die S IMMO das Wahlrecht zur Bilanzierung im sonstigen Ergebnis gewählt hat. Das Wahlrecht kann nur beim erstmaligen Ansatz gewählt werden und ist unwiderruflich, besteht aber für jeden Vermögenswert separat. Die S IMMO bilanziert die Anteile an den börsennotierten Gesellschaften CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG sowie eine weitere Beteiligung erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert.

Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL)

In dieser Kategorie sind zum einen Eigenkapitalinstrumente erfasst, welche nicht zum Handel gehalten werden und für welche die FVOCI-Option nicht gezogen wurde. Es handelt sich hierbei um Anteile an nicht konsolidierten Gesellschaften. Zum anderen umfasst diese Kategorie Vermögenswerte, welche keine Eigenkapitalinstrumente sind und deren vertragliche Cashflows nicht ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen bestehen (SPPI-Kriterium).

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

Vermögensgegenstände, die keine Eigenkapitalinstrumente sind und das SPPI-Kriterium erfüllen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die Zielsetzung des Geschäftsmodells darin besteht, den Vermögensgegenstand zu behalten und die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen. Zinserträge, Impairments und Fremdwährungseffekte sowie Gewinne und Verluste aus dem Abgang sind für diese Kategorie in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen werden bei erwartbarem Projekterfolg zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Zum 31.12.2020 bestanden keine Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten sind im Allgemeinen zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren. Folgende Ausnahmen existieren: finanzielle Verbindlichkeiten, für die das Wahlrecht zur Bilanzierung als FVTPL gewählt wurde, finanzielle Verbindlichkeiten, welche entstehen, wenn die Übertragung eines finanziellen Vermögensgegenstands nicht die Bedingungen für eine Ausbuchung erfüllt oder die Bilanzierung unter Zugrundelegung eines anhaltenden Engagements erfolgt, finanzielle Garantien, Zusagen, die einen Kredit unter Marktzins zur Verfügung zu

stellen, sowie bedingte Gegenleistungen, die von einem Erwerber im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses gemäß IFRS 3 angesetzt werden. Das Wahlrecht zur Designation finanzieller Verbindlichkeiten besteht zur Beseitigung von Inkongruenzen oder, wenn die Steuerung und Verfolgung anhand einer dokumentierten Risiko- oder Anlagestrategie auf Basis von beizulegenden Zeitwerten erfolgt.

Die finanziellen Verbindlichkeiten der S IMMO sind mehrheitlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Derivate sind zum beizulegenden Zeitwert – angepasst um CVA/DVA – bewertet. Vom Wahlrecht der Designation finanzieller Verbindlichkeiten als „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet" wurde nicht Gebrauch gemacht.

Die S IMMO Gruppe weist die Finanzinstrumente in folgenden Posten der Bilanz aus (Klassen):

- Beteiligungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen
- Andere/sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Anleiheverbindlichkeiten
- Sonstige Finanzverbindlichkeiten (langfristig)
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Der beizulegende Zeitwert von börsennotierten Finanzinstrumenten entspricht dem Börsenkurs zum Bilanzstichtag. Bei Finanzvermögen, für das kein aktiver Markt besteht, erfolgt die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts durch Anwendung von Bewertungsmodellen. Diese umfassen die Herleitung des beizulegenden Zeitwerts aus aktuellen Transaktionen von ähnlichen Finanzinstrumenten, aus Barwerten künftiger Zahlungsströme (Discounted-Cashflow-Modelle) oder mithilfe von mathematischen Rechenmodellen.

2.6.5.2. Derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung

Die S IMMO Gruppe verwendet derzeit als derivative Finanzinstrumente Zinscaps sowie Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Die derivativen Finanzinstrumente werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. In geringem Ausmaß wurden entsprechende Anpassungen für CVA/DVA (Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment) bei der Derivatbewertung vorgenommen. Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis von Einschätzungen von externen Sachverständigen.

Der Geschäftszweck der S IMMO Gruppe umfasst den Kauf und die Entwicklung von Immobilien, um aus Vermietung bzw. späteren Verkäufen per saldo positive Cashflows zu erzielen. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Hypothekarkrediten bzw. sonstigen Finanzverbindlichkeiten. Im Wesentlichen werden variabel verzinste Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, das ist üblicherweise der Drei-Monats-Euribor, gekoppelt ist, abgeschlossen.

Die Risikomanagementstrategie der S IMMO Gruppe ist die Absicherung des Zinsänderungsrisikos (d. h. die Variabilität des Basiszinssatzes) mittels gegenläufiger Derivatgeschäfte, um fixe Zahlungsströme zu zahlen und somit Immobilienprojekte langfristig besser kalkulierbar zu machen. Das Ziel des Cashflow-Hedgings in der S IMMO Gruppe besteht in der Absicherung von bereits bestehenden variabel verzinsten Krediten, von Reinvestitionen sowie von mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden zukünftigen Transaktionen („Forecasted Transactions") durch das Eingehen gegenläufiger derivativer Finanzinstrumente. Zu diesem Zweck werden Cashflow-Sicherheitsbeziehungen gebildet.

Gesichertes Risiko

Das gesicherte Zinsrisiko ist ein liquider Marktzinssatz, nämlich der Euribor. Der Euribor ist ein identifizierbarer und gesondert bewertbarer Teil des Zinsrisikos von zinstragenden finanziellen Verbindlichkeiten.

Sicherungsinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die auf Grund der den Grundgeschäften gegenläufigen Positionen die erwarteten Veränderungen der Cashflows, insbesondere auf Grund eines Anstiegs des Zinsniveaus, in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente (Hedging Instruments) werden derzeit Zinsswaps eingesetzt. Zum Stichtag 31.12.2020 wurde für Zinsswaps mit einem Nominale von TEUR 397.440 (31.12.2019: TEUR 405.599) Hedge-Accounting angewendet. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts dieser derivativen Finanzinstrumente wird erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis, der ineffektive Teil aufwandswirksam im Finanzergebnis erfasst. Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Ineffektivitäten erfolgswirksam erfasst.

Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Cashflow-Hedge nicht mehr gegeben sind. Im Geschäftsjahr 2020 wurden Derivatbewertungseffekte von TEUR 1.835 (2019: TEUR 568) vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

Um die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Cashflow-Hedge zu erfüllen, dokumentiert die S IMMO Gruppe bei Abschluss des Derivatgeschäfts/der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft,

das Ziel ihres Risikomanagements sowie die zu Grunde liegende Strategie bei Abschluss von Sicherungsgeschäften. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wurde anhand der retrograden und prospektiven Effektivitätsmessung beurteilt. Sofern ein Critical Terms Match besteht, kann ein rechnerischer prospektiver Effektivitätstest entfallen. Für die rechnerischen Effektivitätstest findet die Dollar-Offset-Methode mit Sensitivitätsanalysen Anwendung, wobei der Hedged-Item durch ein hypothetisches Derivat dargestellt wird, das in Volumen und variabler Zinsbindung mit dem jeweils zu sichernden Grundgeschäft übereinstimmt. Zusätzlich findet auch die Berechnungsmethode der relativen Differenzen Anwendung. Seit dem Geschäftsjahr 2020 wendet der Konzern die Hedge-Accounting-Regelungen von IFRS 9 an, woraus sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG ergeben haben.

2.6.6. Wertminderungen von Vermögenswerten

2.6.6.1. Nichtfinanzielle Vermögenswerte

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung wird für das selbst genutzte Immobilienvermögen (derzeit handelt es sich hierbei um Hotelimmobilien), die sonstigen Sachanlagen und die immateriellen Vermögenswerte gemäß IAS 36 der erzielbare Betrag ermittelt. Der erzielbare Betrag ist der höhere Wert von beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert.

Der beizulegende Zeitwert entspricht dem Betrag, der durch den Verkauf des Vermögenswerts in einer Transaktion zu Marktbedingungen zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Parteien erzielt werden könnte.

Beim Nutzungswert handelt es sich um den Barwert der geschätzten künftigen Zahlungsströme, die voraussichtlich aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswerts und seinem Abgang am Ende seiner Nutzungsdauer erzielt werden können.

Liegt der erzielbare Betrag unter dem für diesen Gegenstand angesetzten Buchwert, erfolgt eine Wertminderung auf diesen Wert, welche erfolgswirksam erfasst wird.

Der Wertminderungstest für Hotels erfolgt zweistufig und entsprechend den Regelungen des IAS 36. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und Nutzungswert. In einem ersten Schritt wird der Buchwert mit dem Zeitwert des Hotels verglichen. Liegt der Buchwert über dem Zeitwert, wird hinterfragt, ob der Nutzungswert des Hotels wesentlich von diesem Zeitwert abweicht. Ist dies nicht der Fall, so wird der Buchwert auf den Zeitwert entsprechend abgeschrieben. Zum 31.12.2020 liegen die durch externe Bewertungsgutachten ermittelten Verkehrswerte der Hotels trotz der negativen Auswirkungen von COVID-19 deutlich über den jeweiligen Buchwerten.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung auf den neuen erzielbaren Betrag, maximal aber bis zur Höhe der fortgeschriebenen, ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertminderung und keine Wertaufholung.

2.6.6.2. Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe überprüft für alle finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme derjenigen, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert beurteilt werden, zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anzeichen dafür bestehen, dass ein finanzieller Vermögenswert oder eine Gruppe von finanziellen Vermögenswerten wertgemindert sein könnten.

Für in der Kategorie FVOCI erfasste Eigenkapitalinstrumente (derzeit vor allem die Anteile, die an börsennotierten Immobiliengesellschaften gehalten werden) werden Wertschwankungen im sonstigen Ergebnis erfasst.

Gemäß dem Wertminderungsmodell nach IFRS 9 werden Wertminderungen auf Basis erwarteter Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) erfasst. Diese Regelung gilt für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, vertragliche Vermögenswerte nach IFRS 15, Leasingforderungen, Kreditzusagen und bestimmte Finanzgarantien.

Das Ausfallrisiko ist das Risiko von finanziellen Verlusten, falls ein Kunde oder die Vertragspartei eines Finanzinstruments seinen bzw. ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Vertragsvermögenswerte entsprechen dem maximalen Ausfallrisiko.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte

Der Konzern verwendet das vereinfachte Modell für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente und berechnet dementsprechend die Wertberichtigung in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Verluste. Auf Grund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie kam der Bestimmung des erwarteten Kreditverlusts auf Basis historischer Erfahrungswerte im Vergleich zu den Vorjahren kaum mehr Bedeutung zu. Um den Unsicherheiten in Bezug auf die Auswirkungen der Pandemie Rechnung zu tragen, wurden zukunftsbezogene Abschätzungen auf Einzelmieterebene vorgenommen oder im Falle sehr kleinteiliger Außenstände auf Basis der Branchenzugehörigkeit von Mietern Wertberichtigungsbedarfe ermittelt. Insgesamt resultierte aus dieser Vorgehensweise ein deutlich höherer Wertberichtigungsbedarf als in Vorjahren.

Forderungsausfälle werden spätestens bei feststehender Insolvenz unter Berücksichtigung der jeweiligen rechtlichen Verhältnisse erfasst.

2.6.7. Andere Vermögenswerte

Für andere Vermögenswerte waren keine Wertberichtigungen zu erfassen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

2.6.8. Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung. Für Bankguthaben wurde auf Grund auf dem Markt beobachtbarer Ausfallwahrscheinlichkeiten zum 31.12.2020 eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1 (31.12.2019: TEUR 1) erfasst.

2.6.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird in Abgrenzung zur Klassifizierung von Immobilienvermögen gemäß IAS 40 dann „zur Veräußerung gehalten", wenn der entsprechende Buchwert durch Veräußerung und nicht durch weitergehende Nutzung realisiert wird. Das bedeutet, dass die entsprechenden langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar sind und eine Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird.

Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen wird gemäß IFRS 5 mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Bezüglich der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besteht in IFRS 5 eine Ausnahmeregelung, nach welcher die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechend der Verkehrswertmethode bewertet werden. Jedoch sind die besonderen Ausweisvorschriften nach IFRS 5 anzuwenden, wonach die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im kurzfristigen Vermögen ausgewiesen werden.

Diese Veräußerungsabsicht besteht per Stichtag 31.12.2020 bei einer Immobilien in Rumänien.

2.6.10. Steuern

Die einzelnen Gesellschaften bilden Verbindlichkeiten für die geschuldeten laufenden Steuern.

Gemäß IAS 12 werden auf die temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld im konsolidierten Abschluss und den entsprechenden steuerlichen Buchwerten latente Steuern berechnet. Für das Immobilienvermögen wurden passive Steuerlatenzen im vollen Umfang angesetzt. Dies auch dann, wenn es möglich wäre, unter Einhaltung bestimmter Bedingungen Veräußerungen beispielsweise im Rahmen eines Share Deals ertragsteuerneutral zu gestalten. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwertbarkeit wurden nach Einschätzung der Geschäftsleitung im Gegenzug aktive Steuerlatenzen auf Verlustvorträge angesetzt. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden angesetzt, wenn hinreichend passive latente Steuern vorhanden sind und davon auszugehen ist, dass die künftige Verringerung sowohl der passiven Steuerlatenz auf Immobilien als auch der aktiven Steuerlatenz auf Verlustvorträge zeitlich kongruent erfolgen wird. Darüber hinausgehende aktive latente Steuern basieren auf dem Ergebnis einer Steuerplanung mit einem Planungshorizont von maximal fünf Jahren. Latente Steuern werden mit dem am Abschlussstichtag geltenden Steuersatz oder bei bereits beschlossenen Gesetzesänderungen mit dem zukünftig geltenden Steuersatz berechnet.

Latente Steuerguthaben werden nur dann mit latenten Steuerpassiva innerhalb eines Steuersubjekts saldiert, wenn dieses ein gesetzlich einklagbares Recht zur Aufrechnung von Steuerforderungen und -verbindlichkeiten besitzt und sich die latenten Steuern auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde gegen dasselbe Steuersubjekt erhoben werden. Saldierungen werden innerhalb der Steuergruppe Österreich vorgenommen.

2.6.11. Leasingverhältnisse

Der Konzern mietet im Wesentlichen Immobilien zur Weitervermietung (inklusive Grundstücke mit Baurechten). Mietverträge werden in der Regel für feste Zeiträume abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen haben. Zum Stichtag 31.12.2020 bestanden keine wesentlichen Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen im Zusammenhang mit Leasingverträgen gemäß IFRS 16. Die Mietkonditionen werden individuell ausgehandelt und beinhalten eine Vielzahl von unterschiedlichen Konditionen. Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Modifikationen an Verträgen gemäß IFRS 16.

Seit dem 01.01.2019 werden Leasingverhältnisse zu dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand dem Konzern zur Nutzung zur Verfügung steht, als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit bilanziert. Jede Leasingrate wird in Tilgungs- und Finanzierungsaufwendungen aufgeteilt. Die Finanzierungsaufwendungen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst, sodass sich für jede Periode ein periodischer Zinssatz auf den Restbetrag der Verbindlichkeit ergibt. Nutzungsrechte, die nicht den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurechenbar sind, werden linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer des zu Grunde liegenden Vermögenswerts und Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben. Sollte der Vertrag eine Kaufoption beinhalten, deren Ausübung wahrscheinlich ist oder handelt es sich um einen Vertrag, bei dem am Ende der Laufzeit des Leasingvertrags das Eigentum am zu Grunde liegenden Vermögenswert übergeht, wird das Nutzungsrecht linear über die Nutzungsdauer des zu Grunde liegenden Vermögenswerts

abgeschrieben. Baurechte werden analog zu den Immobilien gemäß IFRS 16.34 „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien" klassifiziert und somit zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Des Weiteren bestehen Leasingverträge über Gebäude, die selbst genutzt werden. Die daraus resultierenden Nutzungsrechte werden in der Bilanzposition „selbst genutzte Immobilien" ausgewiesen und werden planmäßig über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben.

Der Ansatz der Leasingverbindlichkeiten erfolgt zum Barwert der Leasingzahlungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

- feste Zahlungen (einschließlich de facto fester Zahlungen, abzüglich etwaig erhaltener Leasinganreize)
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-) Satz gekoppelt sind
- erwartete Restwertzahlungen aus Restwertgarantien des Leasingnehmers
- die Ausübung einer Kaufoption, wenn die Ausübung durch den Leasingnehmer hinreichend sicher ist

Leasingzahlungen werden mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns abgezinst, d. h. dem Zinssatz, den der Konzern zahlen müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert und vergleichbaren Bedingungen zu erwerben.

Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich wie folgt zusammensetzen:

- Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit
- sämtliche bei oder vor der Bereitstellung geleistete Leasingzahlungen abzüglich aller etwaig erhaltener Leasinganreize
- alle dem Leasingnehmer entstandenen anfänglichen direkten Kosten und
- geschätzte Kosten, die dem Leasingnehmer bei Demontage oder Beseitigung des zu Grunde liegenden Vermögenswerts, bei der Wiederherstellung des Standorts, an dem sich dieser befindet, oder bei Rückversetzung des zu Grunde liegenden Vermögenswerts in den in der Leasingvereinbarung verlangten Zustand entstehen.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zu Grunde liegen, werden als Aufwand im Gewinn oder Verlust erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten. COVID-19-bedingte Mietzugeständnisse an Mieter der S IMMO werden nach den allgemeinen Regeln des IFRS 16 bilanziert.

2.6.12. Erlöse

2.6.12.1. Mieterlöse

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrags. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen sowie sonstige Mietanreize werden über die Mindestmietdauer verteilt. Mit der Erstanwendung von IFRS 16 im Geschäftsjahr 2019 wird die Verrechnung von Kosten im Rahmen der Betriebskostenverrechnung, die im Zusammenhang mit dem rechtlichen Eigentum an der Immobilie stehen und denen keine Leistungserbringung im engeren Sinn an den Mieter gegenübersteht, nicht mehr unter den Betriebskostenerlösen, sondern unter den Mieterlösen ausgewiesen.

2.6.12.2. Betriebskostenerlöse

Betriebskostenerlöse fallen für die Weiterverrechnung von Betriebskosten an die Bestandsmieter an und umfassen Erlöse für die Weiterverrechnung von Strom, Gebäudereinigung und Ähnlichem. Die Zusammensetzung der angefallenen und verrechenbaren Betriebskosten variiert typischerweise je nach Nutzungsart und Jurisdiktion.

2.6.12.3. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung umfassen im Wesentlichen die Erlöse aus Zimmervermietung und Erlöse aus dem Gastronomiebereich. Die Erlöse werden im Ausmaß der bis zum Konzernbilanzstichtag erbrachten Leistungen erfasst.

2.6.12.4. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten

Die Erträge aus Finanzinstrumenten beinhalten die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen realisierten Zinsen, Dividenden, Gewinne aus dem Abgang von Finanzvermögen, Wertaufholungserträge sowie Währungskursgewinne aus der Bewertung von monetären Vermögenswerten und Schulden auf Ebene der Einzelgesellschaften. Die Realisierung der Dividenden erfolgt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Dividendenausschüttung.

Der Finanzierungsaufwand beinhaltet die angefallenen Zinsen für aufgenommene Fremdfinanzierungen, zinsähnliche Aufwendungen, Nebenkosten, Verluste aus dem Abgang von Finanzvermögen, Wertminderungen, laufende Ergebnisse aus Sicherungsgeschäften sowie Währungskursverluste aus der Bewertung von monetären Vermögenswerten und Schulden auf Ebene der Einzelgesellschaften.

Die Zinsen werden auf Basis des Zeitablaufs nach der Effektivzinssatzmethode abgegrenzt.

Die Ergebnisse aus Derivatgeschäften umfassen unter anderem Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinscaps und -swaps, welche nicht erfolgsneutral im

Eigenkapital erfasst wurden und in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis enthalten sind.

Valutarische Kursgewinne und Kursverluste aus der Bewertung von Finanzinstrumenten werden allenfalls in diesem Posten ausgewiesen.

2.7. Hierarchie der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

Die folgende Aufstellung analysiert die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Instrumente nach der Art der Bewertungsmethode. Dazu wurden drei Levels von Bewertungsmethoden definiert:

Level 1:	Preisnotierung für identische Vermögenswerte oder Schulden auf einem aktiven Markt (ohne Anpassung)
Level 2:	Inputs, die für Vermögenswerte oder Schulden entweder direkt (z. B. als Preise) oder indirekt (z. B. abgeleitet von Preisen) beobachtbar sind und nicht unter Level 1 fallen
Level 3:	Inputs für Vermögenswerte oder Schulden, die keine am Markt beobachtbaren Daten darstellen

31.12.2020 in TEUR	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**	**Total**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	2.316.747	**2.316.747**
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	38.175	**38.175**
Beteiligungen	0	0	4.609	**4.609**
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Börsennotierte Eigenkapitalinstrumente	478.689	0	0	**478.689**
Nachrangige Pflichtwandelanleihe	0	18.068	0	**18.068**
Derivate	0	938	0	**938**
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	4.345	**4.345**
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-42.908	0	**-42.908**

31.12.2019 in TEUR	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**	**Total**
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	2.188.317	2.188.317
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	21.846	21.846
Beteiligungen	0	0	3.863	3.863
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Börsennotierte Eigenkapitalinstrumente	553.202	0	0	553.202
Derivate	0	48	800	848
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	36.500	36.500
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-37.865	0	-37.865

2.8. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

Die Erstellung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS erfordert Ermessensbeurteilungen und die Festlegung von Annahmen über künftige Entwicklungen durch die Unternehmensleitung, die den Ansatz und den Wert der Vermögenswerte und Schulden, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während des Geschäftsjahres wesentlich beeinflussen können.

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde.

Die Schätzungen und die zu Grunde liegenden Annahmen werden fortlaufend überprüft. Die tatsächlichen Werte können von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen, wenn sich die genannten Rahmenbedingungen entgegen den Erwartungen entwickeln. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis erfolgswirksam berücksichtigt und die Prämissen entsprechend angepasst.

Bei den folgenden Annahmen besteht ein nicht unerhebliches Risiko, dass sie zu einer wesentlichen Anpassung von Vermögenswerten und Schulden im nächsten Geschäftsjahr führen können:

2.8.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wird im Wesentlichen durch Bewertungsgutachten von international anerkannten Gutachtern (etwa CBRE, Colliers International, EHL, Dr. Heinz Muhr) ermittelt. Die Gutachten wurden gemäß den International Valuation Standards und den Regeln des IFRS 13 durchgeführt. Die Wertentwicklung dieser Immobilien hängt daher wesentlich von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten, dem Vermietungsgrad und den zur Diskontierung verwendeten Zinssätzen ab.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 2.354.922 (31.12.2019: TEUR 2.210.163). Unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten wird eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilien auf Grund von einem im Jahr 2021 geplanten Verkauf mit einem Buchwert von TEUR 4.345 (31.12.2019: TEUR 36.500) ausgewiesen.

2.8.1.1. Bewertungstechniken im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die folgenden Bewertungstechniken wurden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts in der Bewertungshierarchie 3 angewandt: Ertragswertverfahren, Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode), Residualwertverfahren und Vergleichswertverfahren.

Beim Ertragswertverfahren fließen die folgenden Inputfaktoren in die Bewertung ein: berichtigte nachhaltige Miete, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Kapitalisierungssatz und Bodenwert.

Die Discounted-Cashflow-Methode arbeitet unter anderem mit folgenden Inputfaktoren: Mietreinertrag, Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz.

Das Residualwertverfahren beruht auf Investitionsüberlegungen und ermittelt auf Basis eines Ertragswerts oder durch DCF-Verfahren hergeleiteten Nettokapitalwerts unter der Annahme der bereits erfolgten Fertigstellung der Immobilie ein Residuum, welches bei Veräußerung der Immobilie zum aktuellen Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Errichtungs-, Entwicklungskosten, marktüblichen Finanzierungskosten für die Fertigstellung und Vermarktungskosten sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Developergewinns verbleibt. Künftige Mieterlöse und Kapitalisierungssätze stellen hierbei Inputparameter dar.

Im Vergleichswertverfahren fließen als Vergleichswerte tatsächlich erzielte und erzielbare Kaufpreise von vergleichbaren Immobilien ein. Divergierende Eigenschaften der zu vergleichenden Immobilien werden durch Zu- bzw. Abschläge auf den Wert berücksichtigt.

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis nicht beobachtbarer Inputfaktoren (Bewertungshierarchie 3)

In den einzelnen Assetklassen kamen unterschiedliche Methoden zur Anwendung.

Im Folgenden werden wesentliche Parameter pro Segment und angewandter Bewertungsmethode dargestellt. Die folgende Tabelle umfasst alle durch externe Gutachter zum Fair Value bewerteten Immobilien exklusive derjenigen, für die beispielsweise Kaufverträge vorliegen und die auf Basis dieser Kaufverträge bewertet wurden. Nicht dargestellt sind daher Immobilien und Right-of-Use-Assets von insgesamt TEUR 10.967.

	Buchwert per 31.12.2020 in TEUR	Bewertungsmethode	Inputfaktoren	Bandbreite/Mittelwert [1]
Österreich	406.960	Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	2,30 % bis 5,60 %
			Restnutzungsdauer	39 Jahre (Gewichteter Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	1,32 bis 27,69
Deutschland	1.218.510	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	1,75 % bis 6,6 %
			Diskontierungssatz	3,7 % bis 8,1 %
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	3,81 – 13,31
		Residualwertverfahren	Baukosten	EUR 788/m² bis EUR 1.043/m²
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	EUR 10,2/m²
		Vergleichswertverfahren	EUR pro m²	0,59 bis 357,29
CEE	722.830	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	5,4 % bis 7,75 %
			Diskontierungssatz	7,35 % bis 8,75 %
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	9,43 bis 23,0
		Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	4,18 % bis 8,16 %
			Restnutzungsdauer	45 Jahre (Gewichteter Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	7,29 – 16,50
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	6 %
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	10 bis 14,5
		Vergleichswertverfahren	Mittelwert, Vergleichswert	EUR 61,96/m²
Summe	**2.348.300**			

[1] Über alle Nutzungsarten

Eine Reduktion der erwarteten jährlichen Mieten führt zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts. Ebenfalls zu einer Reduktion des beizulegenden Zeitwerts führt die Erhöhung der Diskontierungsraten und der Kapitalisierungsraten. Es bestehen insoweit Interdependenzen zwischen den Sätzen, als diese teilweise durch marktbasierte Werte bestimmt werden.

Die Bewertungen werden wenigstens einmal jährlich für die Erstellung des Jahresabschlusses von unabhängigen Sachverständigen auf Basis von Bewertungsgutachten erstellt. Die Sachverständigen erhalten vom Asset Management der Gesellschaft die notwendigen Informationen wie z. B. aktuelle Mieten. Die Bestimmung der den Bewertungsgutachten zu Grunde liegenden marktbasierten Annahmen und Bewertungsmethoden erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten Immobiliengutachtern.

2.8.1.2. Informationen über die der Bewertung zu Grunde liegenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Mieterlöse bzw. der Zinssätze. Nicht inkludiert in der Tabelle sind Grundstücke, welche zum Vergleichswert bewertet wurden, zum Residualwert bewertete Immobilien sowie auf Basis von Kaufverträgen bewertete Immobilien in einem Gesamtausmaß von TEUR 72.575.

Änderung der nachhaltigen Miete

	2020			2019		
in TEUR	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	365.500	406.960	448.280	357.000	397.830	438.360
Deutschland	1.095.981	1.174.032	1.249.004	986.131	1.081.659	1.195.452
CEE	638.840	705.700	772.100	614.115	680.430	746.850
	2.100.321	**2.286.692**	**2.469.384**	**1.957.246**	**2.159.919**	**2.380.662**

Änderung des Zinssatzes

	2020			2019		
in TEUR	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	433.890	406.960	382.230	425.470	397.830	372.640
Deutschland	1.324.273	1.174.032	1.050.114	1.181.700	1.081.659	956.491
CEE	781.980	705.700	642.260	753.550	680.430	619.940
	2.540.143	**2.286.692**	**2.074.604**	**2.360.720**	**2.159.919**	**1.949.071**

2.8.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Abzinsungssatz, zu Grunde gelegt. Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte beträgt TEUR 251 (31.12.2019: TEUR 242), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens beläuft sich auf TEUR 6.346 (31.12.2019: TEUR 5.123). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 117.617 (31.12.2019: TEUR 124.377).

2.8.3. Finanzinstrumente

Zur Beurteilung des Werts von Finanzinstrumenten (insbesondere von derivativen Finanzinstrumenten), für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsmethoden herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts zu Grunde gelegten Parameter beruhen teilweise auf zukunftsbezogenen Annahmen. Die Buchwerte der Finanzinstrumente sind in Kapitel 5.1. detailliert dargestellt.

Die Bewertungen werden von unabhängigen Sachverständigen erstellt.

2.8.3.1. Derivate – Bewertung

Die derivativen Finanzinstrumente der S IMMO Gruppe werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung der Fair Values der Swaps bzw. Caps erfolgt mittels einer diskontierten Cashflow-Methode gemäß IFRS 13. Die zukünftigen Zahlungsströme ergeben sich durch Zinsmodellierung mittels Hull-White-1-Factor-Modell, konkret berechnet über eine Monte-Carlo-Simulation. Die wesentlichen Inputparameter werden stichtagsbezogen ermittelt. Sie bestehen im Wesentlichen aus der Eurozins-Kurve und historischen Euribor-Fixings. Als Marktdatenquelle dienen Thomson Reuters und Bloomberg.

Für die Ermittlung der Credit Value Adjustments/Debit Value Adjustments (CVA/DVA) wurden in einem ersten Schritt Credit Spreads für die Abschätzung der Ausfallwahrscheinlichkeit bestimmt. Auf Grund theoretischer Überlegungen wurde danach der Anteil des Ausfallrisikos abgeschätzt und mithilfe einer approximativen Formel auf mehrere Laufzeiten hochgerechnet, um derart eine „CDS-Spread-Kurve“ zu generieren.

2.8.3.2. Derivate – Sensitivitätsanalyse

Bei einem Zinsshift von +100 BP bzw. -50 BP verändern sich die Zeitwerte der Zinsderivate wie folgt:

	31.12.2020			
+100 BP in TEUR	**Volumen**	**Zeitwert vor Zinsshift**	**Veränderung in TEUR**	**Veränderung in %**
Swaps	650.440	-41.990	30.679	73
Caps	190.000	21	101	473
Summe	**840.440**	**-41.969**	**30.780**	**73**

	31.12.2020			
-50 BP in TEUR	**Volumen**	**Zeitwert vor Zinsshift**	**Veränderung in TEUR**	**Veränderung in %**
Swaps	650.440	-41.990	-14.051	-33
Caps	190.000	21	-13	-62
Summe	**840.440**	**-41.969**	**-14.064**	**-34**

	31.12.2019			
+100 BP in TEUR	**Volumen**	**Zeitwert vor Zinsshift**	**Veränderung in TEUR**	**Veränderung in %**
Swaps	618.599	-37.865	34.074	90
Caps	190.000	48	160	356
Summe	**808.599**	**-37.817**	**34.234**	

	31.12.2019			
-50 BP in TEUR	**Volumen**	**Zeitwert vor Zinsshift**	**Veränderung in TEUR**	**Veränderung in %**
Swaps	618.599	-37.865	-16.023	-42
Caps	190.000	48	-25	-56
Summe	**808.599**	**-37.817**	**-16.048**	

2.8.4. Latente Steuern

Dem Ansatz der aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge liegt die Annahme zu Grunde, dass in Zukunft ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um bestehende Verlustvorträge zu verwerten. Es wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 13.933 (31.12.2019: TEUR 13.451) gebildet. Weitere Ausführungen zu den latenten Steuern finden sich in der Angabe 3.1.16.

Unter der Annahme, dass sich die Verkehrswerte der Immobilien über das gesamte Portfolio gleichmäßig verteilt um +/-10 % verändern, käme es bei gleichbleibenden steuerlichen Buchwerten zu folgender Veränderung der Steuerlatenzen auf Immobilien:

in TEUR	+10 %	Ausgangswert Steuerlatenz 2020 (saldiert)	-10 %	+10 %	Ausgangswert Steuerlatenz 2019 (saldiert)	-10 %
Steuerlatenzen auf Immobilien	249.083	209.847	172.359	243.288	202.862	163.616

2.8.5. Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung von Anwartschaften für Abfertigungen und Jubiläumsgeld werden Annahmen hinsichtlich unterschiedlicher Parameter getroffen. Die nachfolgenden Tabellen stellen die Sensitivität der wesentlichen Annahmen dar:

Änderung des Zinssatzes

	2020			2019		
in TEUR	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %
Abfertigungen	984	971	958	973	958	944
Jubiläumsgeld	387	378	369	428	418	408

Änderung der Valorisierung

	2020			2019		
in TEUR	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %
Abfertigungen	963	971	979	950	958	967
Jubiläumsgeld	373	378	384	412	418	424

3. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2019	1.880.507	73.750
Erfassung Nutzungsrechte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16	2.973	1.424
Angepasster Stand zum 01.01.2019	1.883.480	75.174
Zugänge	97.743	13.667
Abgänge	-615	-1.800
Umgliederungen	62.819	-62.819
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	162.722	29.424
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-17.832	-31.800
Stand am 31.12.2019	**2.188.317**	**21.846**
davon verpfändet	2.083.607	0
Stand zum 01.01.2020	2.188.317	21.846
Zugänge	101.840	18.209
Abgänge	-469	-6
Umgliederungen	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	33.269	2.471
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-6.210	-4.345
Stand am 31.12.2020	**2.316.747**	**38.175**
davon verpfändet	2.234.907	0

Außerdem wurde bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 3.316 (2019: TEUR 525) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Zugänge entfallen auf folgende Geschäftssegmente:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Österreich	470	668
Deutschland	51.315	56.720
CEE	50.055	40.355
	101.840	**97.743**

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Österreich	0	0
Deutschland	14.401	10.912
CEE	3.808	2.755
	18.209	**13.667**

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Österreich	406.960	397.830
Deutschland	1.190.110	1.096.887
CEE	719.677	693.600
	2.316.747	**2.188.317**

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 2.316.747 (2019: TEUR 2.188.317) im Geschäftsjahr 2020 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Österreich	0	0
Deutschland	30.900	15.241
CEE	7.275	6.605
	38.175	**21.846**

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke im Geschäftsjahr 2020 basierte auf der Hierarchiestufe 3. Es handelt sich hierbei um Grundstücksreserven und Projekte, bei denen zum Stichtag schon erhebliche Projektentwicklungsmaßnahmen im Gange

sind und die Mietertragserzielung von untergeordneter Bedeutung ist.

Aus bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Immobilienkaufverträgen resultieren Ankaufsverpflichtungen in Höhe von TEUR 30.497.

Die S IMMO aktiviert Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Qualifying Assets dienen, auch dann, wenn der qualifizierte Vermögensgegenstand zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Aktivierungen von Fremdkapitalkosten gemäß IAS 23 waren im Geschäftsjahr 2020 wie auch im Geschäftsjahr 2019 von untergeordneter Bedeutung.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Die Entwicklung der Anschaffungskosten der selbst genutzten Immobilien, des sonstigen Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Selbst genutzte Immobilien	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögenswerte	Summe
Anschaffungskosten Stand zum 01.01.2019	212.735	9.215	811	222.761
Erfassung Nutzungsrechte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16	903	289	0	1.192
Angepasster Stand zum 01.01.2019	213.638	9.504	811	223.953
Währungsumrechnung	0	-203	-51	-254
Zugänge	4.120	2.011	141	6.272
Abgänge	0	-5.865	-520	-6.385
Stand am 31.12.2019	**217.758**	**5.447**	**381**	**223.586**
Stand zum 01.01.2020	217.758	5.447	381	223.586
Währungsumrechnung	0	-208	-16	-224
Zugänge	812	2.793	137	3.742
Abgänge	-144	-383	-122	-649
Stand am 31.12.2020	**218.426**	**7.649**	**380**	**226.455**

Die Entwicklung der kumulierten Abschreibungen der selbst genutzten Immobilien, des sonstigen Sachanlagevermögens und der immateriellen Vermögenswerte stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Selbst genutzte Immobilien	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögenswerte	Summe
Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2019	85.946	4.746	603	91.295
Währungsumrechnung	0	-180	-51	-231
Abschreibungen	7.435	748	81	8.264
Abgänge	0	-4.990	-494	-5.484
Stand am 31.12.2019	**93.381**	**324**	**139**	**93.844**
Währungsumrechnung	0	-247	-12	-259
Abschreibungen	7.519	1.589	124	9.232
Abgänge	-91	-363	-122	-576
Stand am 31.12.2020	**100.809**	**1.303**	**129**	**102.241**
Buchwert am 01.01.2019	**126.789**	**4.469**	**208**	**131.466**
Buchwert am 31.12.2019	**124.377**	**5.123**	**242**	**129.742**
Buchwert am 31.12.2020	**117.617**	**6.346**	**251**	**124.214**

3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2020 TEUR 24.376 (31.12.2019: TEUR 36.284). Die at equity bewerteten Unternehmen werden in der Tabelle zum Konsolidierungskreis im Abschnitt 2.2. angeführt. Bei einer Gesellschaft (IPD – International Property Development, s.r.o.) handelt es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen.

Die at equity bewerteten Unternehmen weisen zum Stichtag die folgenden Werte aus:

Assoziierte Unternehmen

in TEUR	31.12.2020	davon AT	davon CEE	31.12.2019	davon AT	davon CEE
Langfristige Vermögenswerte	41.900	41.900	0	192.900	192.900	0
Kurzfristige Vermögenswerte	14.647	14.647	0	6.151	6.151	0
Langfristige Schulden	7.363	7.363	0	110.542	110.542	0
Kurzfristige Schulden	2.040	2.040	0	6.032	6.032	0
Nettovermögen	47.144	47.144	0	82.477	82.477	0
Konzernanteil am Nettovermögen	12.523	12.523	0	24.300	24.300	0

in TEUR	2020	davon AT	davon CEE	2019	davon AT	davon CEE
Umsatzerlöse	1.209	1.209	0	2.358	2.358	0
lfd. Periodenergebnis	11.851	11.851	0	29.757	29.803	-46
Konzernanteil am lfd. Periodenergebnis	4.477	4.477	0	9.187	9.209	-22

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.12.2020	davon CEE	31.12.2019	davon CEE
Langfristige Vermögenswerte	59.977	59.977	59.288	59.288
Kurzfristige Vermögenswerte	4.765	4.765	3.872	3.872
Langfristige Schulden	37.600	37.600	35.634	35.634
Kurzfristige Schulden	3.900	3.900	4.028	4.028
Nettovermögen	23.242	23.242	23.498	23.498
Konzernanteil am Nettovermögen	11.853	11.853	11.984	11.984

in TEUR	2020	davon CEE	2019	davon CEE
Umsatzerlöse	4.695	4.695	4.558	4.558
Periodenergebnis	2.243	2.243	4.259	4.259
Konzernanteil am Periodenergebnis	1.144	1.144	2.172	2.172

At equity bewertete Unternehmen

in TEUR	2020	2019
Stand 01.01.	36.284	25.704
Laufende Gewinne	6.195	11.381
Laufende Verluste	-574	-22
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	5.621	11.359
Herabsetzung von Kapitalrücklagen	-1.275	0
Zugänge	76	0
Abgänge	-15.742	-134
Entnahmen/Dividenden	-588	-645
Sonstiges	0	0
Stand 31.12.	**24.376**	**36.284**

Im Geschäftsjahr 2020 gab es wie im Vorjahr keine anteiligen Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen, die nicht angesetzt wurden. Kumulativ gab es zum Stichtag wie im Vorjahr keine Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen.

Zu den at equity bewerteten Unternehmen wurden keine Effekte im OCI erfasst.

Zum 31.12.2020 gibt es keine Ausleihungen (2019: TEUR 8.641) an at equity bilanzierte Gesellschaften mehr.

3.1.4. Beteiligungen und andere finanzielle Vermögenswerte

Die Beteiligungen enthalten im Wesentlichen eine Beteiligung, die als FVOCI bilanziert wird und deren Verkehrswert über ein Multiplikatorenmodell ermittelt wird. Für diese Beteiligung wurde auf Grund einer Ausschüttung ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 267 (2019: TEUR 158) erfolgswirksam erfasst.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG, welche als FVOCI bilanziert werden. Im Berichtszeitraum wurden Dividendenerträge von insgesamt TEUR 6.317 erfolgswirksam erfasst (2019: TEUR 17.000). Auf Grund von Quellensteuereinbehalten waren dabei nur TEUR 4.580 (2019: TEUR 15.468) zahlungswirksam.

Im Geschäftsjahr 2020 kam es auf Grund der Auswirkungen der COVID-19-Krise zu einer im sonstigen Ergebnis erfassten Abwertung der Anteile an IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG in Höhe von TEUR -125.495 (2019: TEUR +101.198).

Die S IMMO Gruppe und die IMMOFINANZ Gruppe sind wechselseitig aneinander beteiligt.

3.1.5. Vorräte

Vorräte bestehen in untergeordnetem Ausmaß und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Nettoveräußerungswert der Vorräte unterschreitet die Buchwerte nicht. Die Vorräte enthalten keine Immobilien.

3.1.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Vorschreibungen gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen zum Ausweis. Darüber hinaus waren wie im Vorjahr keine Wertminderungen zu erfassen. Es besteht keine Konzentration des Kreditrisikos, da der Konzern eine große Anzahl an Kunden (insbesondere Mieter) in den Ländern, in denen er tätig ist, hat.

In den sonstigen finanziellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Verrechnungen der Hausverwaltungen und Kautionen enthalten.

Die Buchwerte der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen im Wesentlichen ihrem Zeitwert.

3.1.6.1. Entwicklung der Wertberichtigungen

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2020	2019
Stand 01.01.	1.955	1.682
Verbrauch	-3	-98
Auflösung	-2.091	-901
Dotierung	4.357	1.272
Stand 31.12.	**4.218**	**1.955**

Potenzielle Mieter werden in der Regel einer Bonitätsprüfung unterzogen. In den Einkaufszentren sowie bei den als Hotel vermieteten Immobilien befinden sich unter den Mietern international tätige Ketten.

3.1.6.2. Fälligkeitsanalyse

Im Folgenden werden das Fälligkeitsprofil der Bruttoforderungen und die entsprechenden Wertberichtigungen sowie die sich daraus ergebenden Nettoforderungen dargestellt:

31.12.2020

in TEUR	bis zu 90 Tage überfällig	91–365 Tage	> 365 Tage	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto				
AT	588	150	183	921
DE	385	814	1.277	2.476
CEE	3.923	504	663	5.090
Summe	4.897	1.468	2.123	**8.487**
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
AT	-56	-43	-136	-235
DE	-165	-441	-1.160	-1.766
CEE	-1.191	-372	-653	-2.217
Summe	-1.412	-857	-1.949	**-4.218**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto				
AT	532	107	47	686
DE	220	373	117	710
CEE	2.732	131	10	2.873
Summe	**3.484**	**611**	**174**	**4.270**

31.12.2019

in TEUR	bis zu 90 Tage überfällig	91–365 Tage	> 365 Tage	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto				
AT	1.731	98	256	2.085
DE	827	492	579	1.898
CEE	4.536	281	592	5.410
Summe	7.094	871	1.427	**9.392**
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
AT	-40	-56	-101	-197
DE	-1	-255	-530	-786
CEE	-297	-172	-503	-972
Summe	-338	-483	-1.134	**-1.955**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto				
AT	1.691	42	155	1.888
DE	826	237	49	1.112
CEE	4.239	109	89	4.437
Summe	**6.756**	**388**	**293**	**7.437**

3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Verrechnungskonten Hausverwaltung	798	1.412
Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobiliengesellschaften	3.419	409
Kautionskonten	5.440	3.231
Finanzierungsforderungen	99	65
Diverse	4.031	1.815
	13.787	**6.932**

3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 28.477 (31.12.2019: TEUR 31.063) handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Guthaben bei Kreditinstituten	64.362	111.352
Kassenbestand	141	212
	64.503	**111.564**

3.1.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten", wenn die Absicht besteht, diese Immobilie zeitnah zu veräußern. Diese Absicht besteht derzeit bei einer Immobilie in Rumänien.

in TEUR	Österreich	Deutschland	CEE	Gesamt
Stand 01.01.2019	31.000	9.381	0	40.381
Umgliederung	11.812	31.800	6.020	49.632
Zugänge/Immobilienbewertung	3.376	19	93	3.488
Abgang	-46.188	-4.700	-6.113	-57.001
Stand 31.12.2019	**0**	**36.500**	**0**	**36.500**
Umgliederung	0	6.210	4.345	10.555
Zugänge/Immobilienbewertung	0	4.200	0	4.200
Abgang	0	-46.910	0	-46.910
Stand 31.12.2020	**0**	**0**	**4.345**	**4.345**

3.1.10. Eigenkapital

Im Jänner 2020 erfolgte eine Barkapitalerhöhung im Wege eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens (ABB). Durch die Ausgabe von 6.691.717 Inhaberaktien gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöhte sich das aktienrechtliche Grundkapital (ohne Abzug eigener Aktien) auf TEUR 267.458 (31.12.2019: TEUR 243.144). Der Bezugspreis je junger Aktie wurde mit EUR 22,25 je Aktie at market – somit ohne Abschlag zum Schlusskurs vom 15.01.2020 – festgelegt. Der Bruttoemissionserlös betrug rund TEUR 148.891. Nach Abzug von Nebenkosten resultierte ein Geldzufluss in Höhe von TEUR 146.477.

Am 24.03.2020 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches am 30.09.2020 endete. Am 28.10.2020 begann ein weiteres Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 30.06.2021 enden wird.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 1.502.927 Stück eigene Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 23.204 rückgekauft. Somit hielt die S IMMO AG per 31.12.2020 2.218.351 Stück (31.12.2019: 715.424 Stück) eigene Aktien.

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	2020	2019
Gesamtes Grundkapital	267.458	243.144
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-8.061	-2.600
	259.397	**240.544**

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine eigenen Aktien eingezogen.

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen.

Das nominelle Grundkapital zerfällt in 73.608.896 Stück auf Inhaber lautende, zur Gänze einbezahlte Stückaktien ohne Nennwert.

Die Inhaberaktien gewähren den Aktionären die üblichen, nach dem österreichischen Aktiengesetz zustehenden Rechte. Dazu zählt das Recht auf die Auszahlung der von der Hauptversammlung beschlossenen Dividende sowie auf Ausübung des Stimmrechts in der Hauptversammlung.

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 173.855 (31.12.2019: TEUR 68.832) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 979.577 (31.12.2019: TEUR 973.238) stammen zum Großteil aus der Auflösung von Kapitalrücklagen sowie aus den thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -11.337 (31.12.2019: TEUR -14.735) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungs-

differenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting in Höhe von TEUR -18.802 (31.12.2019: TEUR -17.123) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges. Die Rücklage für Eigenkapitalinstrumente (FVOCI) in Höhe von TEUR -2.140 (31.12.2019: TEUR 91.419) betrifft die unter Punkt 3.1.4. beschriebenen Anteile an der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG sowie eine Beteiligung. Die Bewertung der Anteile an der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG erfolgt zu Börsenkursen. Der Bewertung der Beteiligung liegt eine Level-3-Kalkulation des Fair Values zu Grunde.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses lag noch kein Beschluss betreffend des Vorschlags zur Dividendenausschüttung vor.

Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

Die S IMMO Gruppe steuert ihr Kapital mit dem Ziel, die Erträge durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Bank- und Finanzverbindlichkeiten inklusive Anleihen und Eigenkapital, das den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbar ist. Satzungsmäßige Kapitalerfordernisse bestehen keine.

Das den Aktionären des Mutterunternehmens zuzurechnende Eigenkapital setzt sich aus den ausgegebenen Aktien, Kapitalrücklagen und sonstigen Rücklagen (wie in der Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals dargestellt) zusammen.

Die Kapitalstruktur wird laufend überwacht. Dabei werden die Kapitalkosten und die Risiken, welche mit jeder Art von Kapital verbunden sind, berücksichtigt. Der Konzern wird auch weiterhin die Kapitalstruktur optimieren, indem er die Aufnahme und Tilgung von Schulden sowie allenfalls Neuemissionen und Aktienrückkäufe vornehmen wird.

Der Konzern wird nicht anhand einzelner Parameter gesteuert. Allerdings wird darauf geachtet, die Eigenkapitalquote in der längerfristigen Betrachtung nicht signifikant unter 30 % sinken zu lassen.

3.1.11. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die Fremdanteile betragen TEUR 3.277 (31.12.2019: TEUR 2.910). Die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Veränderung nicht beherrschender Anteile in Höhe von TEUR -8 (2019: TEUR -343) ist auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.12. Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten hauptsächlich Kreditverbindlichkeiten (TEUR 908.964; 2019: TEUR 934.342), welche in der Regel hypothekarisch besichert sind. Daneben sind Derivatverbindlichkeiten, Anleihezinsen, Leasingverbindlichkeiten und Kautionen enthalten. Die Cost of Funding der hypothekarisch besicherten Bankfinanzierungen betragen per 31.12.2020 0,9 % für Deutschland (31.12.2019: 0,98 %), 1,36 % für Österreich (31.12.2019: 1,5 %) und 1,69 % für CEE (31.12.2019: 1,78 %).

Die Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich folgendermaßen dar:

31.12.2020

		Zahlungswirksame Veränderungen		Zahlungsunwirksame Veränderungen		
in TEUR	01.01.2020	Neuaufnahmen/ Tilgungen	Änderung des Konsolidierungskreises	Fair-Value-Änderungen	Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	31.12.2020
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	811.028	18.818	482	0	565	830.893
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	145.190	-54.058	0	0	8.141	99.273
Zwischensumme sonstige langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	956.217	-35.240	482	0	8.706	930.166
davon als Geldzu-/-abfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-26.885				
davon als gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-8.355				
Derivate	37.865	0	0	5.043	0	42.908
Anleihen	525.352	0	0	0	392	525.744
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		0				
Summe	1.519.435	-35.240	482	5.043	9.098	1.498.818

31.12.2019

in TEUR	01.01.2019	Zahlungswirksame Veränderungen: Neuaufnahmen/ Tilgungen	Zahlungswirksame Veränderungen: Änderung des Konsolidierungskreises	Zahlungsunwirksame Veränderungen: Fair-Value-Änderungen	Zahlungsunwirksame Veränderungen: Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	31.12.2019
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	839.637	-37.161	2.151	0	6.401	811.028
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	93.239	43.281	156	0	8.514	145.190
Zwischensumme sonstige langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	932.876	6.120	2.307	0	14.915	956.217
davon als Geldzu-/-abfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		14.445				
davon als gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-8.325				
Derivate	21.697	0	0	16.168	0	37.865
Anleihen	436.812	87.851	0	0	689	525.352
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		87.851				
Summe	**1.391.385**	**93.971**	**2.307**	**16.168**	**15.604**	**1.519.435**

3.1.13. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektivverzinsung	Laufzeit bis	Marktwerte[1]
AT0000A177D2	28.549,0	4,50 %	4,66 %	17.06.2021	103,7
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	09.04.2025	110,3
AT0000A1DWK5	65.000,0	3,25 %	3,31 %	21.04.2027	110,8
AT0000A1Z9D9	100.000,0	1,75 %	1,90 %	06.02.2024	102,2
AT0000A1Z9C1	50.000,0	2,875 %	2,93 %	06.02.2030	109,5
AT0000A285H4	150.000,0	1,875 %	1,96 %	22.05.2026	105,4
AT0000A2AEA8	100.000,0	2,00 %	2,01 %	15.10.2029	103,5

[1] Die Marktwerte basieren auf den jeweils letzten Transaktionen vor dem 31.12.2020.

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse.

3.1.14. Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2020 beinhalten Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 971; 31.12.2019: TEUR 958) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 378; 31.12.2019: TEUR 418). Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

	31.12.2020	31.12.2019
Rechnungszinssatz	-0,20 % bis 0,11 %	0,03 % bis 0,56 %
Erwartete Bezugssteigerung	1,50 % bis 1,70 %	1,50 % bis 2,40 %
Pauschaler Fluktuationsabschlag	0,00 % bis 26,10 %	0,00 % bis 26,10 %

Bezüglich der Sensitivität von Annahmen zur Berechnung von Anwartschaften für Abfertigungen und Jubiläumsgeld wird auf Angabe 2.8.5. verwiesen.

Die Barwerte der Verpflichtungen für Abfertigungen, Pensionen und Jubiläumsgeld haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Abfertigung	Jubiläum
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2019	954	414
Laufender Dienstzeitaufwand	17	36
Zinsaufwand	5	4
Zahlungen	-117	-78
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	69	22
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen	30	20
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2019	958	418
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2019	**958**	**418**
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2020	958	418
Laufender Dienstzeitaufwand	20	39
Zinsaufwand	1	1
Zahlungen	-26	-43
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	13	-26
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen	0	-11
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – demografische Annahmen	5	0
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2020	971	378
Summe Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2020		**1.349**

Die Verpflichtung zur Bildung einer Abfertigungsrückstellung basiert auf den entsprechenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen. Auf Grund gesetzlicher Vorschriften ist die S IMMO Gruppe verpflichtet, an vor dem 01.01.2003 in Österreich eingetretene Mitarbeiter im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. Für Mitarbeiter des Konzerns werden Beiträge an eine externe Pensionskasse geleistet.

3.1.15. Andere Verbindlichkeiten

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Abgrenzungsposten.

3.1.16. Ertragsteuern

3.1.16.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2020	2019
Laufende Steuern	-8.460	-4.902
Latente Steuern	-6.214	-33.214
	-14.674	**-38.116**

Die Ertragsteuern beinhalten die in den einzelnen Konzernunternehmen auf Grundlage der steuerlichen Ergebnisse errechneten laufenden Ertragsteuern, Ertragsteuerkorrekturen für Vorjahre sowie die Veränderung der latenten Steuerabgrenzungen.

Die nachstehende Überleitungsrechnung stellt den Zusammenhang zwischen den rechnerischen und den ausgewiesenen Ertragsteuern wie folgt dar:

in TEUR	01–12/2020	01–12/2019
Ergebnis vor Steuern	71.586	251.423
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (25 %)	-17.897	-62.856
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	5.432	20.890
Sondereffekte Verkäufe	0	0
Steuerfreie Dividenden IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG	1.579	4.250
Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	827	2.905
Steuermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-4.616	-3.306
Ausgewiesene Ertragsteuern	-14.674	-38.116
Effektiver Konzernsteuersatz	**20,50 %**	**15,16 %**

Die Konzern-Muttergesellschaft ist Gruppenträgerin einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG.

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

3.1.16.2. Latente Steuern

Die Ermittlung der Steuerabgrenzung erfolgt gemäß dem in IAS 12 verankerten bilanzorientierten Ansatz, nach dem für alle temporären Unterschiede zwischen den Wertansätzen der Bilanzposten im IFRS-Konzernabschluss und den bei den einzelnen Gesellschaften bestehenden Steuerwerten ein latenter Steuerposten gebildet werden muss. Temporäre Differenzen können entweder

- Differenzen sein, die temporäre Unterschiede darstellen, die zu steuerpflichtigen Beträgen bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens (steuerlichen Verlusts) zukünftiger Perioden führen, wenn der Buchwert des Vermögenswerts realisiert oder eine Schuld erfüllt wird, oder
- abzugsfähige temporäre Differenzen sein, die temporäre Unterschiede darstellen, die zu Beträgen führen, die bei der Ermittlung des zu versteuernden Ergebnisses (steuerlichen Verlusts) zukünftiger Perioden abzugsfähig sind, wenn der Buchwert des Vermögenswerts realisiert oder eine Schuld erfüllt wird.

Für alle temporären Differenzen ist eine latente Steuerforderung oder Steuerschuld anzusetzen. Ausnahmen bestehen jedoch für den erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts im Rahmen der Erstkonsolidierung oder den erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalls weder das Ergebnis nach IFRS noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen latenten Steuern aus:

	2020		2019	
in TEUR	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilien	387	-210.233	588	-203.450
Finanzinstrumente	9.139	-6.548	7.939	-37.901
Sonstige Positionen	252	-1.640	195	-1.403
Steuerliche Verlustvorträge	13.933	0	13.451	0
Zwischensumme	23.712	-218.421	22.173	-242.754
Saldierung	-22.534	22.534	-21.096	21.096
Latente Steueransprüche (+)/Steuerschulden (-)	**1.178**	**-195.887**	**1.077**	**-221.658**

Davon waren aktive latente Steuern von TEUR 4.105 (2019: TEUR 3.949) aus Derivatbewertungen ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 37.339 (31.12.2019: TEUR 39.911) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Der Großteil der steuerlichen Verlustvorträge steht zeitlich unbegrenzt zur Verfügung. Im Segment CEE bestehen teilweise zeitliche Begrenzungen. Wo dies der Fall ist, wird die Ansetzbarkeit von latenten Steuern mithilfe von Planrechnungen ermittelt.

Für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an verbundenen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen wurden gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt, weil die in Tochtergesellschaften angefallenen Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben bzw. bei Veräußerung keiner Besteuerung unterliegen.

In Übereinstimmung mit IAS 12.39 „Ertragsteuern“ wurde keine latente Steuerschuld für zeitliche Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften gebildet. Die Differenz zwischen dem steuerlichen Buchwert und dem IFRS-Eigenkapital beträgt TEUR 1.065.049 (2019: TEUR 960.929).

Zum Stichtag bestehen offene Siebentelabschreibungen aus historischen steuerlichen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von rund TEUR 0 (2019: TEUR 36).

3.1.16.3. Bewertung

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die in den einzelnen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Dabei werden die am Bilanzstichtag gültigen bzw. beschlossenen Gesetzesänderungen berücksichtigt. Die folgende Tabelle zeigt die zum Stichtag anwendbaren Steuersätze:

	Anwendbarer Steuersatz 2021	Anwendbarer Steuersatz 2020
Österreich	25,00 %	25,00 %
Deutschland	15,8 % bis 30,2 %	15,8 % bis 30,2 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %
Slowakei	21,00 %	21,00 %
Ungarn	9,00 %	9,00 %
Kroatien	18,00 %	18,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Bulgarien	10,00 %	10,00 %

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Mieterlöse

in TEUR	2020	2019
Gewerbe ohne Hotel	90.241	85.434
Hotel	1.739	4.734
Wohnimmobilien	31.275	29.205
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	**123.255**	**119.373**

Die Mieterlöse waren insgesamt von der COVID-19 Krise nur in relativ geringem Ausmaß betroffen. Der größte Rückgang war für Hotelimmobilien zu verzeichnen, während in den Bereichen Gewerbe (ohne Hotel) und Wohnen kaum Verringerungen bzw. Anstiege zu verzeichnen waren. In den Gewerbemieterlösen waren pandemiebedingt Lease-Incentives in Höhe von rund TEUR 3.029 zu erfassen, welche größtenteils den Bereich Retail betrafen.

Die Miet- und Betriebskostenerlöse resultieren fast ausschließlich aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. IFRS 16.17 in Verbindung mit IFRS 15.73-90 verlangt die Aufteilung der erhaltenen Gegenleistung auf die Vertragskomponenten. Dies führt zu einer Umgliederung von Vertragskomponenten innerhalb der Umsatzerlöse von Betriebskostenerlösen zu Mieterlösen. Im Konkreten betrifft dies Betriebskostenverrechnungen in Höhe von TEUR 5.762 (2019: TEUR 5.407), denen keine unmittelbare Leistungserbringung an den Mieter gegenübersteht. Es handelt sich vielmehr um eine Weiterverrechnung von Kosten, die nur mit dem rechtlichen Eigentum an der Immobilie im Zusammenhang stehen, im Konkreten um laufende Gebäudesteuern und Gebäudeversicherungen.

Auf Grund der Auswirkungen von COVID-19 auf die Tourismusbranche gaben die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung nach einem guten Start ins Jahr 2020 deutlich auf TEUR 17.789 (2019: TEUR 59.102) nach. Im laufenden Geschäftsjahr wurden im Zusammenhang mit COVID-19 ertragserhöhende Zuschüsse in Höhe von TEUR 800 erfasst. Auf Ebene Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung resultierte insgesamt ein überschaubar kleiner Verlust von TEUR -338 (2019: TEUR +16.852).

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei den in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung handelt es sich fast ausschließlich um Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien.

in TEUR	2020	2019
Betriebskosten	-41.597	-40.966
Instandhaltungsaufwendungen	-16.991	-14.669
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-4.365	-498
Vermittlungsprovisionen	-1.030	-2.106
Sonstige	-2.777	-2.713
	-66.760	**-60.952**

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 669 (2019: TEUR 571). Die Erhöhung von Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR 498 auf TEUR 4.365 ist größtenteils auf die Auswirkungen der COVID-19-Krise zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden im Zusammenhang mit COVID-19 Zuschüsse in Höhe von TEUR 2.925 aufwandsmindernd erfasst. Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung sanken pandemiebedingt auf TEUR 18.126 (2019: TEUR 42.250). Sie beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in TEUR	2020	2019
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	1.800
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	46.910	57.001
	46.910	**58.801**
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-1.800
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-46.910	-57.001
	-46.910	**-58.801**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
	0	**0**

In den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien werden auch Immobilien dargestellt, die unterjährig in den Zwischenabschlüssen als zur Veräußerung berichtet wurden.

3.2.4. Verwaltungsaufwand

Im Verwaltungsaufwand sind folgende, nicht den Immobilien direkt zurechenbare Aufwendungen enthalten:

in TEUR	2020	2019
Personalaufwand	-12.272	-11.513
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-3.456	-4.267
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-405	-390
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-1.203	-1.401
Sonstige Steuern und Gebühren	-551	-725
Sonstige	-2.511	-4.373
	-20.398	**-22.669**

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2020 insgesamt TEUR 237 (2019: TEUR 271) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

in TEUR	2020	2019
Prüfung des Konzernabschlusses	64	64
Andere Bestätigungsleistungen	126	190
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Beratungsleistungen	47	17
	237	**271**

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 555 (2019: 623) Mitarbeiter.

Im Personalaufwand sind die laufenden Gehälter der Konzernmitarbeiter (exklusive der Mitarbeiter des Hotelbetriebs) enthalten. Darüber hinaus wurden mit einzelnen Mitarbeitern Vereinbarungen über erfolgsabhängige Zielerreichungsprämien abgeschlossen, die ebenfalls in dieser Position erfasst werden. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

Beitragsorientierte Pläne

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften zahlt die S IMMO Gruppe für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse ein. Im Personalaufwand sind Beiträge an eine Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 88 (2019: TEUR 82) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 175 (2019: TEUR 173) erfolgswirksam erfasst.

3.2.5. Abschreibungen

Der Posten enthält planmäßige Abschreibungen auf selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte. Die Abschreibungen teilen sich wie folgt auf:

in TEUR	2020	2019
Selbst genutzte Immobilien	-7.519	-7.435
Sonstiges Sachanlagevermögen	-1.589	-748
Immaterielle Vermögenswerte	-124	-81
	-9.232	**-8.264**

3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Bewertungsergebnis umfasst sämtliche Auf- und Abwertungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Das Bewertungsergebnis gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2020	2019
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	91.421	203.805
Verminderungen	-52.365	-11.134
Sonstiges	0	0
	39.056	**192.671**

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2020	2019
Österreich	8.661	29.451
Deutschland	52.735	122.119
CEE	-22.340	41.101
	39.056	**192.671**

Die kumulative Abwertung im Segment CEE ist vor allem auf die Auswirkungen von COVID-19 auf die Bewertungen der Hauptnutzungsarten Hotel und Retail zurückzuführen, welche sich in CEE auf insgesamt TEUR -24.944 beliefen.

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2020	2019
Bankzinsenaufwand (inklusive abgerechneter Derivate)	-20.599	-20.968
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Zinsderivatbewertung	-3.399	-6.333
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-3.626	-1.814
Anleihezinsen	-12.893	-14.390
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-2.709	-6.939
Finanzierungsaufwand	**-43.226**	-50.444
Bankzinsertrag	31	47
Erträge aus Finanzinvestitionen	6.584	17.158
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	2.206	1.859
Finanzierungsertrag	**8.821**	19.064
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	5.035	11.359
	-29.370	**-20.021**

Der Rückgang der Erträge aus Finanzinvestitionen ist auf das COVID-19-bedingte Ausbleiben einer Dividendenausschüttung durch die IMMOFINANZ AG zurückzuführen.

3.2.8. Ergebnis je Aktie

In der Kennzahl „Gewinn je Aktie“ wird der Konzernjahresüberschuss der durchschnittlichen Anzahl an im Umlauf befindlichen Stammaktien gegenübergestellt.

		2020	2019
Eigenanteil am Konzernjahresüberschuss	TEUR	56.537	212.774
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	71.970.352	66.201.755
Unverwässertes Ergebnis	EUR	0,79	3,21
Verwässertes Ergebnis	EUR	0,79	3,21

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da sich keine Finanzinstrumente mit potenziellem Verwässerungseffekt im Umlauf befinden.

4. Geschäftssegmente

Ein Geschäftssegment ist als ein Unternehmensbereich definiert, welcher folgende Merkmale aufweist:

- Betrieb einer Geschäftstätigkeit, mit der Erträge erwirtschaftet werden und aus der Aufwendungen anfallen können
- Regelmäßige Berichterstattung der operativen Ergebnisse an den Hauptentscheidungsträger des Unternehmens, welcher diese Informationen für die Ressourcenverteilung und Beurteilung des Segments verwendet
- Vorliegen separater Finanzinformationen für diesen Bereich

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung auf Grund dieser Merkmale nach Regionen. Die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur folgt der strategischen Ausrichtung, die zwischen Österreich, Deutschland und CEE differenziert.

Die Segmente setzen sich länderweise wie folgt zusammen:

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst, außer jene mit Immobilienbesitz in Deutschland.

Deutschland: Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch Tochterunternehmen mit gesellschaftsrechtlichem Sitz in Österreich, die Immobilien in Deutschland halten.

CEE: Im Geschäftssegment CEE sind die Tochterunternehmen in der Slowakei, Tschechien, Ungarn, Bulgarien, Kroatien und Rumänien erfasst.

Über die Geschäftssegmente wird in einer Art und Weise berichtet, die mit der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger übereinstimmt.

Jeder Geschäftsbereich wird unabhängig von den anderen operativ geführt, da jeder individuell die jeweiligen Marktbedingungen und das wirtschaftliche Umfeld berücksichtigen muss. Als verantwortliche Unternehmensinstanz der Geschäftsbereiche (Chief Operating Decision Maker) wurde der Vorstandsvorsitzende identifiziert. Er ist für die Aufteilung der Ressourcen sowie für die Beurteilung der Leistungen der einzelnen Geschäftsbereiche zuständig. Für jedes Geschäftssegment werden dem Vorstandsvorsitzenden vierteljährliche Managementberichte zur Verfügung gestellt.

Den Segmentinformationen liegen die gleichen Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie dem Konzernabschluss zu Grunde. Der Buchwert der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen verteilt sich mit TEUR 12.523 auf das Segment Österreich (31.12.2019: TEUR 24.300) und mit TEUR 11.853 (31.12.2019: TEUR 11.984) auf das Segment CEE.

	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
in TEUR	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Mieterlöse	19.084	18.910	54.744	50.325	49.427	50.138	123.255	119.373
Betriebskostenerlöse	3.975	4.059	13.597	11.766	15.299	16.127	32.871	31.952
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	8.705	31.451	0	0	9.084	27.651	17.789	59.102
Gesamterlöse	31.764	54.420	68.341	62.091	73.810	93.916	173.915	210.427
Sonstige betriebliche Erträge	688	861	954	680	859	940	2.501	2.481
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-7.245	-7.555	-31.526	-29.056	-27.989	-24.341	-66.760	-60.952
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-9.697	-23.502	0	0	-8.429	-18.748	-18.126	-42.250
Bruttoergebnis	15.510	24.224	37.769	33.715	38.251	51.767	91.530	109.706
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-11.278	-14.112	-6.814	-6.458	-2.307	-2.097	-20.398	-22.669
EBITDA	4.232	10.112	30.956	27.257	35.944	49.670	71.132	87.037
Abschreibungen	-4.866	-4.704	-203	-191	-4.163	-3.369	-9.232	-8.264
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	8.661	29.451	52.735	122.119	-22.340	41.101	39.056	192.671
EBIT	**8.027**	**34.858**	**83.488**	**149.185**	**9.441**	**87.402**	**100.956**	**271.444**
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	977.120	1.039.618	1.221.862	1.114.859	808.038	782.753	3.007.020	2.937.229
Langfristiges Fremdkapital Stand 31.12.	719.682	776.139	484.911	449.390	364.616	378.442	1.569.209	1.603.971

Wichtige Kunden

Auf Grund der großen Anzahl von Kunden gibt es keinen Kunden, dessen Umsatzerlöse 10 % der Gesamterlöse der S IMMO Gruppe überschreiten.

5. Sonstige Angaben

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

Die S IMMO Gruppe teilt ihre Finanzinstrumente in die folgenden Kategorien ein:

31.12.2020

Buchwerte in TEUR	**Derivate in Hedge-Beziehung**	**Finanzielle Vermögenswerte FVOCI**	**Finanzielle Vermögenswerte FVTPL**	**Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten**	**Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten**	**Finanzielle Verbindlichkeiten FVTPL**	**Summe**
Aktiva							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		4.553	56				4.609
Andere finanzielle Vermögenswerte	917	478.689	18.089	26			497.721
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				4.270			4.270
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				13.787			13.787
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				64.503			64.503
Summe Aktiva	917	483.242	18.145	82.586	0	0	**584.890**
Passiva							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					497.215		497.215
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	22.055				830.893	20.853[2]	873.801
davon Leasingverbindlichkeiten					6.183		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					28.529		28.529
Finanzverbindlichkeiten[1]					99.273		99.273
davon Leasingverbindlichkeiten					2.773		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					3.616		3.616
Summe Passiva	22.055	0	0	0	1.459.526	20.853	**1.502.434**

[1] Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

[2] Derivate ohne Hedge-Beziehung

31.12.2019

Buchwerte in TEUR	Derivate in Hedge-Beziehung	Finanzielle Vermögenswerte FVOCI	Finanzielle Vermögenswerte FVTPL	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Verbindlichkeiten FVTPL	Summe
Aktiva							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		3.804	59				3.863
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen				2.010			2.010
Andere finanzielle Vermögenswerte		553.202	848	41			554.090
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				7.437			7.437
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen				6.631			6.631
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				6.932			6.932
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				111.564			111.564
Summe Aktiva	**0**	**557.006**	**907**	**134.614**	**0**	**0**	**692.527**
Passiva							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					525.352		525.352
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	21.007				811.028	16.827[2]	848.862
davon Leasingverbindlichkeiten					8.524		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Finanzverbindlichkeiten[1]	31				145.190		145.221
davon Leasingverbindlichkeiten					2.622		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					5.510		5.510
Summe Passiva	**21.038**	**0**	**0**	**0**	**1.487.080**	**16.827**	**1.524.945**

[1] Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen
[2] Derivate ohne Hedge-Beziehung

Bei den nicht zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten entsprechen die Buchwerte im Wesentlichen dem Zeitwert.

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2020 einen Zeitwert von TEUR 557.582 (31.12.2019: TEUR 564.220) aus. Bei den sonstigen Finanzverbindlichkeiten entsprechen die angegebenen Buchwerte im Wesentlichen dem Zeitwert.

Den einzelnen Kategorien der Finanzinstrumente lassen sich die folgenden Beträge, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, zuordnen:

	2020		2019	
in TEUR	Finanzergebnis laufend	Bewertungs-effekte	Finanzergebnis laufend	Bewertungs-effekte
Zins- und sonstige Derivate	-7.836	-4.199	-6.904	-5.533
Dividendenerträge aus Eigenkapitalinstrumenten	6.584		17.158	
Sonstige Vermögenswerte FVPL	320	68		
Finanzielle Vermögenswerte zu Anschaffungskosten	1.334	-4.365[1]	1.106	-498[1]
Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	-27.047		-35.382	

[1] Innerhalb des Aufwands aus der Immobilienbewirtschaftung erfasst

5.1.2. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft verwendet aktuell Swaps und Caps zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinslichen Immobilienfinanzierungen.

Der Ausweis der Zinsderivate erfolgt unter den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten (31.12.2020: TEUR 938; 31.12.2019: TEUR 48) und den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.12.2020: TEUR -42.908; 31.12.2019: TEUR -37.834) bzw. den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.12.2020: TEUR 0; 31.12.2019: TEUR -31). Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeitsstruktur sämtlicher vom Konzern verwendeter Derivate.

	31.12.2020				31.12.2019			
in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	0	0		< 1 Jahr	16.370	0	-31	< 1 Jahr
	253.270	0	-14.844	1–5 Jahre	95.310	0	-4.467	1–5 Jahre
	397.170	917	-28.064	> 5 Jahre	506.918	0	-33.367	> 5 Jahre
Caps	25.000	0		< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	155.000	16		1–5 Jahre	100.000	7	0	1–5 Jahre
	10.000	5		> 5 Jahre	90.000	41	0	> 5 Jahre
Summe Zinsderivate	**840.440**	**938**	**-42.908**		**808.599**	**48**	**-37.865**	

Im Geschäftsjahr wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR -1.835 (2019: TEUR -10.295) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR 156 (2019: TEUR 1.808) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden somit TEUR -1.679 (2019: TEUR -8.487) im sonstigen Ergebnis erfasst.

5.2. Risikomanagement

5.2.1. Wechselkurs- und Zinsrisiko

Da die Mietverträge der S IMMO Gruppe zum überwiegenden Teil an den Euro gebunden sind und die Kreditfinanzierungen fast ausschließlich in Euro denominiert sind, ist das Wechselkursrisiko als gering anzusehen.

Per 31.12.2020 setzten sich die sonstigen Finanzverbindlichkeiten zu etwa 85 % (31.12.2019: 85 %) aus variabel und zu rund 15 % (31.12.2019: 15 %) aus fix verzinsten Krediten zusammen. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinste Kredite in Höhe von TEUR 134.155 (31.12.2019: TEUR 142.807) enthalten. Die variabel verzinsten Kredite basieren nahezu vollständig auf dem Drei-Monats-Euribor mit quartalsweisen Zinsanpassungen. In den Geschäftsjahren 2014, 2015, 2018 und 2019 hat die Gesellschaft fix verzinste Anleihen emittiert. Eine genauere Beschreibung findet sich in Kapitel 3.1.13.

Die variablen Kredite sind durch Zins-Hedging-Instrumente wie Caps und Swaps abgesichert.

Die Cost of Funding (basierend auf den zum 31.12.2020 bestehenden variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Derivaten) betragen 2,29 % (31.12.2019: 2,30 %).

Der Stresstest (basierend auf den zum 31.12.2020 bestehenden variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (Euribor) lediglich zu einem geringen Teil auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken. So würde zum Beispiel ein Drei-Monats-Euribor von +100 BP im Vergleich zum 31.12.2020 zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von 2 BP führen.

Stresstest per 31.12.2020

Zinsbasis (3M-Euribor)	Cost of Funding	Differenz Cost of Funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 3 %	2,40 %	11 BP	4 %
Zinsbasis 2 %	2,39 %	10 BP	5 %
Zinsbasis 1 %	2,31 %	2 BP	2 %
Zinsbasis 0,5 %	2,27 %	-2 BP	-4 %
Zinsbasis -0,5 %	2,29 %	0 BP	0 %
Zinsbasis -1 %	2,36 %	7 BP	-7 %

Stresstest per 31.12.2019

Zinsbasis (3M-Euribor)	Cost of Funding	Differenz Cost of Funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 3 %	2,52 %	22 BP	7 %
Zinsbasis 2 %	2,47 %	17 BP	9 %
Zinsbasis 1 %	2,36 %	6 BP	6 %
Zinsbasis 0,5 %	2,31 %	1 BP	2 %
Zinsbasis -0,5 %	2,30 %	0 BP	-1 %
Zinsbasis -1 %	2,36 %	6 BP	-6 %

5.2.2. Liquiditäts- und Finanzierungsrisiken

Die S IMMO Gruppe betreibt ein aktives Management des Liquiditäts- und Finanzierungsrisikos. Um die entsprechenden Risiken zu minimieren, wird dabei für alle Fristigkeiten eine kontinuierliche Überwachung und bei Bedarf eine entsprechende Anpassung im Zusammenhang mit einer rollierenden Planung vorgenommen. Zur Minimierung des Liquiditätsrisikos legt die Gesellschaft großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert bei den einzelnen Objekten.

Im Geschäftsjahr gab es wie im Vorjahr keine Covenant Breaches.

Die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen lag 2020 bei 31,3 % (2019: 32,7 %); die für unbesicherte Finanzierungen bei 15,5 % (2019: 14,2 %). Um das Finanzierungsrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 23 verschiedenen renommierten österreichischen und deutschen Instituten zusammen.

	Anteil an den Kreditfinanzierungen
Erste Group Konzern	15 %
Sparkassen	10 %
Andere österreichische Banken	23 %
Versicherungen	15 %
Deutsche Banken	37 %

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

Die Fälligkeit der undiskontierten Zahlungsströme für zukünftige Perioden lässt sich wie folgt darstellen:

31.12.2020

in TEUR	Anleiheverbindlichkeiten	Sonstige Finanzverbindlichkeiten[1]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	41.051	123.782	3.616
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	177.113	540.378	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	387.225	434.820	0

[1] Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 2.798, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 2.607, über 5 Jahre: TEUR 9.827
Davon Derivate bis zu 1 Jahr: TEUR 8.727, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 29.708, über 5 Jahre: TEUR 8.376

31.12.2019

in TEUR	Anleiheverbindlichkeiten	Sonstige Finanzverbindlichkeiten[1]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	12.502	157.607	5.510
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	174.703	467.907	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	430.686	433.275	0

[1] Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 2.672, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 4.853, über 5 Jahre: TEUR 10.230
Davon Derivate bis zu 1 Jahr: TEUR 7.764, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 29.231, über 5 Jahre: TEUR 12.567

5.2.3. Kreditnehmerrisiken

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Ausfallrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Liegenschaftskäufern ist – soweit erkennbar – durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Vorgehensweise für die Ermittlung von Forderungswertberichtigungen sind in Kapitel 2.6. erläutert.

5.3. Bestandsverträge

Die von der S IMMO Gruppe abgeschlossenen Mietverträge mit Kunden werden nach IFRS 16 bilanziert. Diese berücksichtigen in der Regel die Bindung an den Euro sowie die Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes als wesentliche Vertragsbestandteile.

Die Summe der künftigen Mindestmieteinnahmen der S IMMO als Leasinggeber setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2020	2019
Im Folgejahr	91.276	87.837
Für die darauffolgenden 4 Jahre	205.080	207.249
Über 5 Jahre	94.600	106.759
	390.956	**401.845**

5.4. Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Die folgende Tabelle zeigt die separat dargestellten Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die im Rahmen eines Leasings gemäß IFRS 16 im Anlagevermögen bilanziert sind:

Nutzungsrechte

in TEUR	Immobilien (IAS 16)[1]	PKW[2]	Sonstige[2]	Gesamt
Stand zum 01.01.2020	1.637	29	160	1.826
Zugänge	0	48	0	48
Abgänge	0	0	-10	-10
Abschreibungen	-136	-35	-64	-235
Buchwert 31.12.2020	1.501	42	86	1.629
Buchwert 31.12.2019	1.637	29	160	1.826
Zugänge	824	0	0	824
Abschreibungen	89	30	70	189

[1] Ausweis in der Bilanzposition „Selbst genutzte Immobilien"
[2] Ausweis in der Bilanzposition „Sonstiges Sachanlagevermögen"

Für die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ergaben sich folgende Darstellungen:

in TEUR	2020	2019
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	377	378
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	27	22
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	1	1

Der Konzern ist hinsichtlich seiner Leasingverbindlichkeiten keinem wesentlichen Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Leasingverbindlichkeiten werden innerhalb der Treasury-Funktion des Konzerns überwacht.

5.5. Offene Rechtsstreitigkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum Bilanzstichtag mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

5.6. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die IMMOFINANZ AG
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG
Mag. Ernst Vejdovszky
Mag. Friedrich Wachernig, MBA
Dr. Bruno Ettenauer, MRICS (seit 15.03.2021)

Aufsichtsrat der S IMMO AG
- Dr. Karin Rest, EMBA (Vorsitzende seit 15.10.2020)
- Christian Hager (1. stellvertretender Vorsitzender seit 15.10.2020)
- DI Manfred Rapf (2. stellvertretender Vorsitzender seit 15.10.2020)
- Mag. Hanna Bomba
- MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS, Arbeitnehmervertreter (seit 26.01.2021)
- Mag. Elisabeth Wagerer, Arbeitnehmervertreterin (seit 26.01.2021)
- Dr. Martin Simhandl (Vorsitzender bis 12.10.2020, ausgeschieden mit 12.10.2020)
- Mag. Franz Kerber (1. stellvertretender Vorsitzender bis 12.10.2020, ausgeschieden mit 12.10.2020)
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger (2. stellvertretender Vorsitzender bis 12.10.2020, ausgeschieden mit 12.10.2020)
- Mag. Andrea Besenhofer (ausgeschieden mit 12.10.2020)

Die Bezüge des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

in TEUR	2020	2019
Fix	825	825
Variabel	1.186	914
	2.011	**1.739**

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 83 (2019: TEUR 83) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 31 (2019: TEUR 27) enthalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2020 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 268 (2019: TEUR 239). Aufsichtsratsmitglieder von Tochtergesellschaften erhielten keine Vergütungen. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Mit Ausnahme der assoziierten Unternehmen bestanden zum 31.12.2020 keine Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Im Zuge der im Juli 2020 stattgefundenen Kapitalerhöhung der IMMOFINANZ AG hat die S IMMO AG 2,7 Mio. Aktien der IMMOFINANZ AG um insgesamt rund EUR 41,3 Mio. zugekauft. Darüber hinaus zeichnete die S IMMO AG auch eine Pflichtwandelschuldverschreibung, die ebenfalls von der IMMOFINANZ AG im Juli 2020 platziert wurde, um insgesamt EUR 18 Mio.

Die S IMMO Gruppe vergibt Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 31.12.2020 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen mehr (31.12.2019: TEUR 8.641). Für diese Ausleihungen fielen Zinserträge in Höhe von TEUR 861 (2019: TEUR 457) an. Ansonsten kam es zu keinen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

Es gab keine Related-Party-Transaktionen im Sinne von IAS 24 mit den nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

5.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2021 wurde ein Green Bond mit einem Nominale von EUR 150 Mio., siebenjähriger Laufzeit und einem Kupon von 1,75 % erfolgreich platziert.

Im März 2021 wurde das Vorstandsteam der S IMMO AG neu strukturiert. Herr Dr. Bruno Ettenauer, MRICS wurde mit Wirkung zum 15.03.2021 für die Dauer von drei Jahren zum Vorstandsvorsitzenden (CEO) bestellt. Herr DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS wurde zum 12.04.2021 für die Dauer von drei Jahren zum CIO (Chief Investment Officer) der Gesellschaft bestellt. Das Mandat von Herrn Mag. Friedrich Wachernig, MBA wurde um weitere drei Jahre bis zum 30.06.2024 in der Funktion als COO (Chief Operation Officer) verlängert.

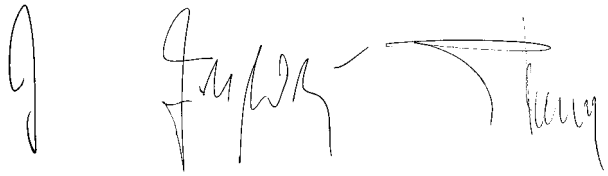
Am 14.03.2021 hat die IMMOFINANZ AG die Absicht zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionäre der S IMMO AG bekanntgegeben.

Am 16.03.2021 wurde die Gesellschaft von der Übernahmekommission informiert, dass der 2. Senat der Übernahmekommission gemäß § 33 Abs 1 Z 2 ÜbG auf Antrag eines Aktionärs ein Nachprüfungsverfahren in Bezug auf die Zielgesellschaft IMMOFINANZ AG eröffnet hat und prüft, ob verschiedene Rechtsträger, darunter auch die S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaft, die CEE Immobilien GmbH, eine Angebotspflicht auf Ebene der IMMOFINANZ AG verletzt haben. Da der S IMMO AG derzeit noch keine konkreten Information zu den erhobenen Vorhalten vorliegen, kann die Gesellschaft derzeit auch nicht abschätzen, ob und inwieweit das Verfahren die S IMMO AG auch tatsächlich materiell betrifft.

Auch im ersten Quartal 2021 bestehen die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die damit zusammenhängenden Unsicherheiten in den Märkten, in denen S IMMO tätig ist, fort.

Wien, am 22.03.2021

Der Vorstand



Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig Bruno Ettenauer

WEITERE INFORMATIONEN

Erklärung des Vorstands

gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 BörseG

„Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.“

Wien, am 22.03.2021

Der Vorstand

Mag. Ernst Vejdovszky

Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Dr. Bruno Ettenauer, MRICS

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der S IMMO AG, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften („der Konzern"), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

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 Konzernabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise bis zum Datum dieses Bestätigungsvermerkes ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Siehe Anhang zum Konzernabschluss Kapitel 2.6.1, 2.8.1, 3.1.1 und 3.2.6

Das Risiko für den Abschluss

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen mit über 75 % (VJ: 70 %) der Bilanzsumme die wesentlichste Position im Konzernabschluss der S IMMO AG dar. Das Unternehmen bewertet diese Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes beauftragt die S IMMO AG einmal jährlich externe Gutachter.

Die Bewertung ist von Einschätzungen am Markt beobachtbarer und nicht beobachtbarer Inputparameter abhängig und daher mit erheblichen Ermessensspielräumen und Unsicherheiten behaftet. Aus diesem Grund ist die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wesentlich für unsere Prüfung.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wie folgt beurteilt:

- Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt.
- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt und unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte und wesentlichen Schätzungen, wie Renditen, zukünftige Marktmieten sowie Leerstandsraten kritisch hinterfragt. Zusätzlich evaluierten wir die

internen Kontrollen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den für die Bewertung des Immobilienportfolios verwendeten Daten.

- Auf Basis einer Stichprobe haben wir mit Unterstützung unserer internen Immobilien-bewertungsspezialisten die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie laufende Miete und aktueller Leerstand, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen. Die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle haben wir dabei auf ihre Konformität mit IAS 40 und IFRS 13 hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und parameter, wie etwa die nachhaltigen Mieten sowie die Diskontierungszinssätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.
- Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangsangaben zu den Bewertungsannahmen und Schätzunsicherheiten beurteilt.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

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

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

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens , Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss 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 des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.
- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses 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 Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

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

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

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Konzernlagebericht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 12. Oktober 2020 als Abschlussprüfer gewählt und am 19. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr beauftragt.

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

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, 29. März 2021

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

Portfolioübersicht[1]

	Zugang	Nutzung	Gesamtflächen in m²	Hauptnutzflächen in m² (exklusive Park- und unterir. Nebenflächen)
Österreich				
Wien				
1010 Wien, Getreidemarkt 2–4	2007	Büro	5.988	5.310
1010 Wien, Neutorgasse 4–8	2010	Büro	7.173	5.079
1010 Wien, Parkring 12a	2003	Büro	2.576	1.823
1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5	2001	Büro	2.910	2.050
1030 Wien, Franzosengraben 12	1990	Büro	5.998	3.750
1031 Wien, Ghegastraße 1	2005	Büro	24.001	19.051
1050 Wien, Schönbrunnerstraße 108	2000	Büro	3.050	2.642
1050 Wien, Schönbrunnerstraße 131	2000	Büro	2.901	2.148
1060 Wien, Mariahilfer Straße 121 b	2001	Büro	5.491	4.095
1060 Wien, Mariahilfer Straße 103	2004	Büro	11.244	7.831
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohnen	11.402	11.293
1100 Wien, Hasengasse 56	1999	Büro	7.671	5.611
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73	2002	Geschäft	19.015	13.694
1150 Wien, Gasgasse 1–7	2002	Büro	7.494	6.144
1150 Wien, Sechshauser Straße 31–33	2006	Wohnen	7.945	7.062
1160 Wien, Lerchenfeldergürtel 43	2000	Büro	5.749	4.204
1210 Wien, Brünner Straße 72 a	2005	Geschäft	14.074	8.724
1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 2–3	2007	Geschäft	14.800	10.181
1210 Wien, Gerasdorferstraße 133	2004	Geschäft	943	943
Summe Wien			**160.426**	**121.634**
Objekte in den österreichischen Bundesländern				
2384 Breitenfurt, Hauptstraße 107	1987	Geschäft	1.648	1.648
9560 Feldkirchen, Kindergartenstraße 2	1987	Geschäft	2.000	2.000
Summe in den österreichischen Bundesländern			**3.648**	**3.648**
Summe Österreich			164.074	125.282
Deutschland				
Berlin				
Portfolio Charlottenburg+Wilmersdorf			26.631	25.832
Portfolio Friedrichshain			30.186	28.671
Portfolio Kreuzberg			16.795	16.422
Portfolio Lichtenberg			4.328	3.995
Portfolio Lützow Center			38.890	37.304
Portfolio Neukölln			23.318	23.188
Portfolio Pankow			582	582
Portfolio Prenzlauer Berg			5.065	5.030
Portfolio Reinickendorf			9.399	9.163
Portfolio Schöneberg			21.324	20.874
Portfolio Spandau			1.296	1.296
Portfolio Steglitz			10.873	10.706
Portfolio Tiergarten			7.907	7.765
Portfolio Treptow-Köpenick			23.196	22.611
Portfolio Wedding			2.863	2.843
Portfolio Weißensee			653	653
Summe Berlin			**223.306**	**216.936**
Bremen			**3.083**	**3.007**
Erfurt			**39.750**	**37.883**
Halle			**75.220**	**73.467**
Hamburg			**12.835**	**12.276**
Kiel			**25.404**	**23.901**
Leipzig			**117.986**	**110.723**
Magdeburg			**40.982**	**40.407**
Potsdam			**17.037**	**14.262**
Puchheim			**14.534**	**7.917**
Rostock			**23.267**	**21.391**
Weimar			**5.493**	**4.621**
Summe Deutschland			598.896	566.789

	Büro in m²	Geschäft in m²	Wohnen in m²	Hotel in m²	Sonstige in m²	Leerstand Hauptnutz-flächen in %	Buchwert in EUR Mio.	Mietrendite in %
	5.310	0	0	0	278	0,0		
	5.079	0	0	0	194	0,0		
	1.130	693	0	0	753	29,8		
	2.050	0	0	0	85	0,0		
	3.750	0	0	0	1.023	18,7		
	19.051	0	0	0	0	6,0		
	2.484	158	0	0	33	40,1		
	2.148	0	0	0	78	14,8		
	3.045	1.050	0	0	172	0,0		
	5.638	1.463	730	0	1.138	11,9		
	137	726	10.430	0	109	3,9		
	5.470	141	0	0	1.136	49,4		
	5.975	7.719	0	0	1.146	0,0		
	5.736	408	0	0	0	0,0		
	2.130	807	4.125	0	108	0,0		
	3.837	367	0	0	20	7,6		
	0	8.724	0	0	0	0,0		
	2.237	7.944	0	0	894	13,1		
	0	943	0	0	0	0,0		
	75.206	**31.143**	**15.285**	**19.631**	**7.166**	**7,9**		
	0	1.648	0	0	0	0,0		
	0	2.000	0	0	0	0,0		
	0	**3.648**	**0**	**0**	**0**	**0,0**		
	75.206	34.791	15.285	0	7.166	7,6	407,0	4,6
	1.122	2.978	20.924	808	799	7,2		
	5.708	1.784	21.179	0	1.514	4,1		
	943	1.058	14.421	0	373	1,4		
	2.199	1.795	0	0	333	27,4		
	18.073	925	11.685	6.621	1.586	2,3		
	374	876	21.938	0	129	4,9		
	0	0	582	0	0	0,0		
	64	0	4.966	0	35	5,7		
	9.163	0	0	0	236	7,3		
	717	1.241	18.916	0	450	3,9		
	0	0	1.296	0	0	28,3		
	3.904	789	6.013	0	167	3,2		
	844	668	5.290	962	142	4,2		
	19.704	2.907	0	0	585	13,5		
	0	385	2.459	0	20	0,0		
	0	126	527	0	0	19,3		
	62.817	**15.531**	**130.196**	**8.392**	**6.370**	**5,7**		
	2.728	**280**	**0**	**0**	**76**	**0,0**		
	14.882	**1.311**	**21.690**	**0**	**1.867**	**3,4**		
	18.381	**29.033**	**26.052**	**0**	**1.754**	**7,9**		
	10.993	**1.283**	**0**	**0**	**559**	**9,3**		
	5.229	**5.206**	**13.465**	**0**	**1.504**	**6,6**		
	27.146	**12.331**	**71.246**	**0**	**1.888**	**8,1**		
	4.703	**2.262**	**33.442**	**0**	**576**	**17,8**		
	12.517	**1.745**	**0**	**0**	**2.775**	**0,6**		
	7.742	**0**	**175**	**0**	**6.617**	**0,0**		
	10.328	**1.732**	**9.331**	**0**	**1.876**	**1,9**		
	4.099	**0**	**522**	**0**	**872**	**12,3**		
	181.565	70.714	306.118	8.392	26.732	6,9	1.190,1	4,4

	Zugang	Nutzung	Gesamtflächen in m²	Hauptnutzflächen in m² (exklusive Park- und unterir. Nebenflächen)
CEE				
Kroatien				
10000 Zagreb, Miramarska 23 (Eurocenter)	2008	Büro	11.425	8.229
10000 Zagreb, Savska cesta 32 (HOTO Tower)	2019	Büro	19.783	14.834
10000 Zagreb, Radnička cesta 80 (Zagrebtower)	2020	Büro	34.819	25.307
Summe Kroatien			**66.027**	**48.370**
Rumänien				
10736 Bukarest, Calea Grivitei 84-98 (The Mark)	2019	Büro	33.780	25.395
10061 Bukarest, Calea Victorei 37B, Sektor 1 (Novotel Bukarest)	2006	Hotel	19.426	15.926
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti nr. 391 (Sun Plaza)	2010	Geschäft	125.111	79.698
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti nr. 391 (Sun Offices)	2010	Büro	14.267	9.644
Summe Rumänien			**192.584**	**130.664**
Slowakei				
81106 Bratislava, Vysoká 2a (Austria Trend Hotel Bratislava)	2008	Hotel	16.427	13.929
82104 Bratislava, Galvaniho 17 (Galvaniho Business Center IV)		Büro	36.639	24.582
82104 Bratislava, Galvaniho 7 (Galvaniho Business Center I)	2004	Büro	11.349	8.620
82104 Bratislava, Galvaniho 7B (Galvaniho Business Center II)	2006	Büro	21.440	13.007
97101 Prievidza, Nedožerská cesta III. 1269 / 17B (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	13.737	13.737
91101 Trencin, Ku Štvrtiam 7029 – 7030 (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	11.954	11.954
Summe Slowakei			**111.546**	**85.829**
Tschechien				
11000 Prag, Wenzelsplatz 22 (Hotel Juliš)	2004	Hotel	6.707	6.707
11000 Prag, Wenzelsplatz 41 (Hotel Ramada)	2002	Hotel	8.768	8.768
Summe Tschechien			**15.475**	**15.475**
Ungarn				
1016 Budapest, Hegyalja út 7 – 13. (Buda Center)	2005	Büro	8.343	5.946
1051 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 12. (City Center)	2001	Büro	11.711	8.956
1065 Budapest, Nagymezö utca 44. (Pódium Irodaház)	2006	Büro	8.289	5.749
1122 Budapest, Maros utca 19 – 21. (Maros Utca Business Center)	2004	Büro	8.891	6.741
1134 Budapest, Váci út 35. (River Estates)	2001	Büro	30.266	20.245
1138 Budapest, Váci út 182. (Blue Cube Irodaház)	2001	Büro	15.513	10.320
Summe Ungarn			**83.014**	**57.957**
Summe CEE			468.646	338.293
Gesamtergebnis (ohne Potenzialprojekte, Entwicklungsgrundstücke und Eigenbetrieb)			**1.231.616**	**1.030.364**
Potenzialprojekte				
CEE		Geschäft	4.500	
Summe Potenzialprojekte			**4.500**	
			Grundstücksfläche in m²	
Grundstücksbevorratung				
Deutschland		Grundstück	1.914.544	
CEE		Grundstück	112.604	
Summe Grundstücksbevorratung			**2.027.148**	

[1] Die Hotels im Eigenbetrieb (Vienna Marriott und Budapest Marriott) werden in der Portfolioübersicht nicht berücksichtigt.
Das Joint Venture Einsteinova Business Center wird als Equity-Beteiligung behandelt und erscheint daher nicht in der Portfolioübersicht.

	Büro in m²	Geschäft in m²	Wohnen in m²	Hotel in m²	Sonstige in m²	Leerstand Hauptnutz-flächen in %	Buchwert in EUR Mio.	Mietrendite in %
	7.560	669	0	0	121	0,0		
	13.889	945	0	0	149	4,3		
	23.290	2.017	0	0	662	1,4		
	44.739	**3.631**	**0**	**0**	**932**	**2,0**		
	24.483	912	0	0	885	3,1		
	0	2.128	0	13.798	0	0,0		
	0	79.698	0	0	1.712	3,0		
	9.644	0	0	0	398	0,0		
	34.128	**82.738**	**0**	**13.798**	**2.996**	**2,4**		
	1.320	2.048	0	10.560	74	1,9		
	21.871	2.711	0	0	1.857	8,9		
	7.324	1.297	0	0	1.129	3,5		
	11.503	1.504	0	0	1.008	8,8		
	0	13.737	0	0	0	0,0		
	0	11.954	0	0	0	12,7		
	42.018	**33.251**	**0**	**10.560**	**4.068**	**6,3**		
	0	3.060	0	3.647	0	0,0		
	0	4.046	0	4.722	0	0,0		
	0	**7.106**	**0**	**8.369**	**0**	**0,0**		
	4.782	1.163	0	0	672	5,6		
	7.806	1.150	0	0	330	1,3		
	5.370	379	0	0	341	6,6		
	5.583	1.158	0	0	426	1,3		
	17.386	2.859	0	0	1.096	10,0		
	9.494	827	0	0	543	8,8		
	50.421	**7.536**	**0**	**27.646**	**3.407**	**6,6**		
	171.305	134.261	0	32.727	11.402	4,0	727,5	6,5
	428.077	**239.767**	**321.402**	**41.119**	**45.301**	**6,1**	**2.324,6**	**5,1**
							9,5	
							42,5	

Finanzkalender 2021

08.04.2021	Veröffentlichung Jahresergebnis 2020 (Bilanzpressekonferenz)
28.05.2021	Ergebnis 1. Quartal 2021
27.08.2021	Ergebnis 1. Halbjahr 2021
26.11.2021	Ergebnis 1.–3. Quartal 2021

Folgen Sie uns auf Twitter
www.twitter.com/simmoag

Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn
www.linkedin.com/company/s-immo-ag

Kontakt

S IMMO AG
Friedrichstraße 10
1010 Wien
Österreich
E-Mail: office@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1112
Fax: +43 1 22795-91112
www.simmoag.at
Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations
E-Mail: investor@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1125
Fax: +43 1 22795-91125
investor.simmoag.at

Unternehmenskommunikation
E-Mail: media@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1120
Fax: +43 1 22795-91120
presse.simmoag.at

Impressum

Konzept und Gestaltung
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos
Vorstandsfotografie Andreas Jakwerth
Aufsichtsratsvorsitzende Andreas Jakwerth

Übrige
Chapman Taylor s.r.o. (Cover, S. 5); Marco Warmuth (Cover, S. 3); Duna Szálloda (S. 1, S. 2, S. 7); S IMMO (S. 1, S. 6, S. 10); Vlad Patru (S.1, S. 6, S. 9, Rückseite); Matej Fabianek (S. 2); Euroservicegroup (S. 2/3); Backbone (S. 4); Getty Images (S. 5, S. 6); Anna Stoecher (S. 5); Christina Häusler (S. 6/7); Erich Sinzinger (S. 7); Patrick Desbrosses (S. 8/9)

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Bericht sind, durch die Computerrechenautomatik bedingt, scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in Teilen dieses Berichts genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionärin/Aktionär“ und „Mieterin/Mieter“ nicht berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die hier dargestellte Bezeichnung für Menschen beiderlei Geschlechts.

Dieser Bericht enthält auch Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der S IMMO AG und ihrer Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zu Grunde gelegten Einschätzungen nicht zutreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit dem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien oder sonstigen Finanzinstrumenten der S IMMO AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu.

Dieser Bericht wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Der Bericht in anderen Sprachen ist eine Übersetzung des deutschen Berichts.

S IMMO AG
Friedrichstraße 10
1010 Wien
Österreich

Tel.: +43 1 22795-1125
Fax: +43 1 22795-91125

E-Mail: investor@simmoag.at
www.simmoag.at
www.twitter.com/simmoag
blog.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045