

Inhalt

3	Erklärung des Vorstands gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 BörseG
4	Konzernlagebericht
4	Grundlagen des Konzerns
7	Wirtschaftsbericht
13	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Corporate Responsibility
13	Informationen gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB)
16	Risikomanagementbericht
26	Ausblick
28	Konzernabschluss
83	Bestätigungsvermerk
87	Bericht des Aufsichtsrats
90	Corporate-Governance-Bericht
94	Organe
97	Nichtfinanzieller Bericht
137	Einzelabschluss der S IMMO AG

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 14.04.2022

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer, MRICS



DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS



Mag. Friedrich Wachernig, MBA

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern und beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Revitalisierung und Sanierungen von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels. Die Gesellschaft ist in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien) tätig. Das Portfolio setzt sich aus Bürogebäuden, Geschäftsobjekten, Hotels und Wohnimmobilien zusammen. Die S IMMO betreibt keine Forschung und Entwicklung.

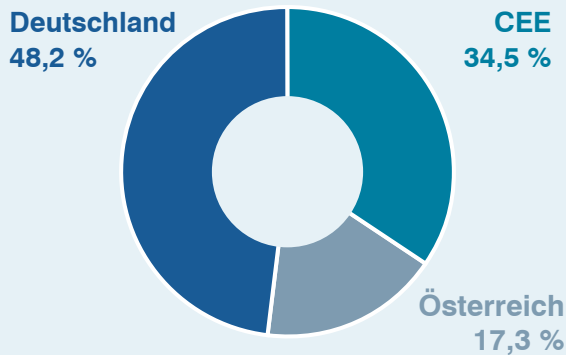
Die S IMMO Gruppe beschäftigt neben ihrem Hauptsitz in Wien eigene Mitarbeiter:innen in Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien. In Deutschland zählt die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. Die Tochtergesellschaften sind unter anderem für das Asset Management und die Vermietungsaktivitäten 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. Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, inklusive der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb und exklusive ruhemdem Personal und Praktikant:innen – 543 (2020: 597) Personen.

Immobilienportfolio

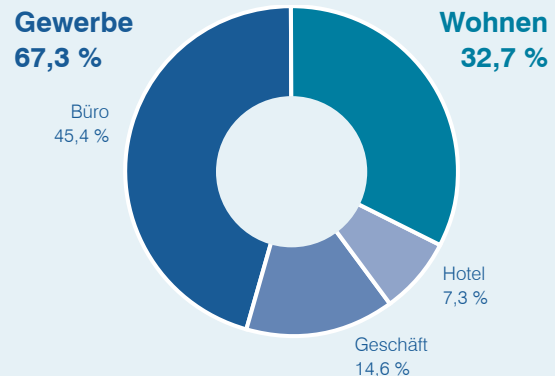
Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2021 aus 375 Immobilien (31.12.2020: 358) mit einem Buchwert von EUR 2.830,8 Mio. (31.12.2020: EUR 2.476,9 Mio.) und einer Gesamtfläche (vermietbare Gesamtnutzflächen inklusive Potenzialprojekte) von rund 1,4 Mio. m² (31.12.2020: 1,3 Mio. m²). Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union.

Buchwerte nach Region¹



¹ Inkludiert Buchwerte der Grundstücke

Buchwerte nach Nutzungsart¹



¹ Buchwerte ohne Grundstücke

Nach Buchwerten betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 17,3 % (31.12.2020: 18,5 %) und in Deutschland von 48,2 % (31.12.2020: 49,3 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 34,5 % (31.12.2020: 32,2 %) aus.

Zum 31.12.2021 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 45,4 % aus Bürogebäuden (31.12.2020: 43,1 %), zu 14,6 % aus Geschäftsimmobiliien (31.12.2020: 17,9 %), zu 32,7 % aus Wohnobjekten (31.12.2020: 30,2 %) und zu 7,3 % aus Hotels (31.12.2020: 8,8 %). 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 94,0 % (31.12.2020: 93,9 %). 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 5,0 % (31.12.2020: 5,1 %).

Überblick über die Mietrenditen¹

in %	31.12.2021	31.12.2020
Deutschland	4,1	4,4
Österreich	4,3	4,6
CEE	6,6	6,5
Gesamt	5,0	5,1

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.

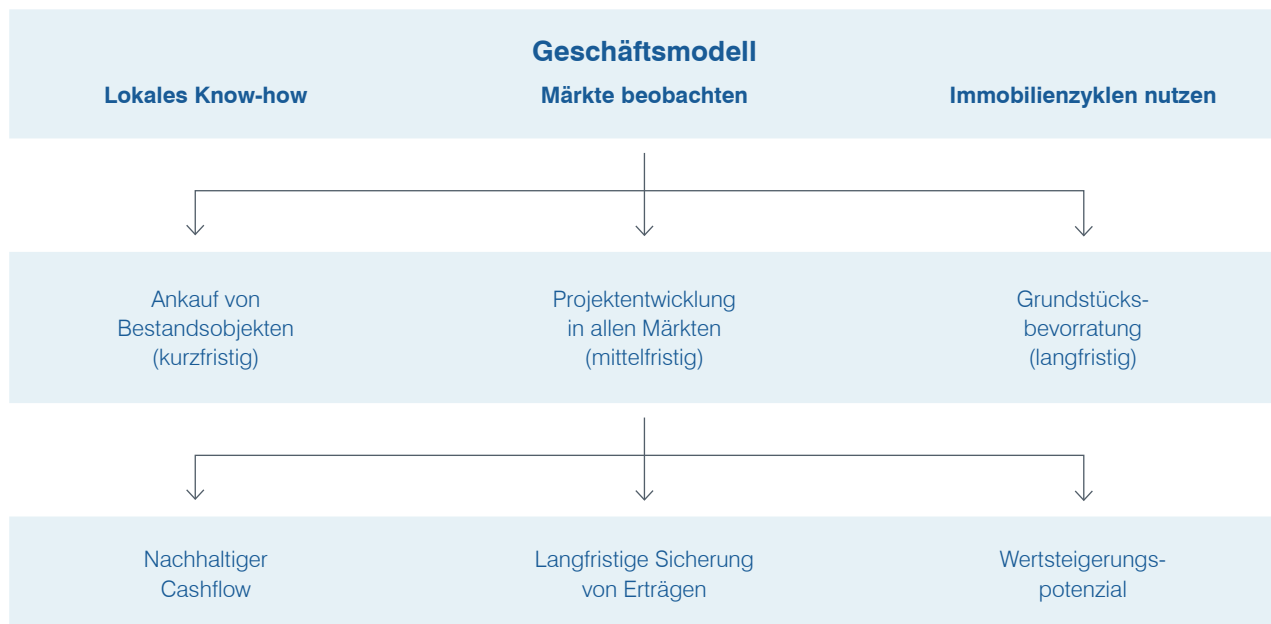
Unternehmensstrategie und -ziele

Die S IMMO Gruppe steht seit dreieinhalb Jahrzehnten für eine umsichtige Geschäftspolitik mit dem Ziel, nachhaltig Mehrwert für ihre Aktionär:innen zu schaffen. Die Gesellschaft arbeitet laufend daran, ihre Ergebnisse zu steigern und Erträge langfristig zu sichern.

Dafür setzt die S IMMO auf ein seit Jahren bewährtes Geschäftsmodell, bei dem Immobilienzyklen der verschiedenen Assetklassen antizipiert werden, um von ihnen zu profitieren. Lokale Expert:innen des Unternehmens beobachten laufend die von der S IMMO bearbeiteten Märkte, um so Trends im jeweiligen Immobiliensektor frühzeitig zu erkennen. Dabei evaluieren

sie, zu welchem Zeitpunkt Zu- und Verkäufe von Bestandsobjekten und Grundstücken bzw. Projektentwicklungen wirtschaftlich Sinn machen.

Die Gesellschaft investiert in Bestandsimmobilien, die unmittelbar Mieterlöse generieren sowie in Projektentwicklungen, die mittelfristig zum Cashflow des Unternehmens beitragen. Der Schwerpunkt liegt dabei immer auf qualitativ hochwertigen Immobilien, ein besonderes Augenmerk richtet die Gesellschaft dabei auf ESG-Kriterien. So hat das Unternehmen beispielsweise im Juni 2021 den Ankauf von zwei Class-A-Bürogebäuden in Bukarest abgeschlossen. Die Objekte sind LEED Platinum und WELL Core Gold qualifiziert. In Budapest wurde eine LEED Gold zertifizierte Class-A-Büroimmobilie erworben.



Weitere interessante Ankaufsoptionen werden von der S IMMO laufend geprüft, aktuell insbesondere in der CEE-Region, aber auch in Österreich und Deutschland. Im Bereich der Entwicklung arbeitet die Gesellschaft derzeit an einem Büroprojekt in Budapest. Auch bei der Projektentwicklung hat Nachhaltigkeit einen besonders hohen Stellenwert. Bei diesem Projekt werden BREEAM-, WELL- sowie Access4you-Zertifizierungen angestrebt.

Der Erwerb von großflächigen Grundstücken im Berliner Umland stellt seit 2018 eine weitere Säule des Geschäftsmodells der S IMMO AG dar und sichert der Gesellschaft seither eine vielversprechende Entwicklungspipeline. Es handelt sich um Liegenschaften in einem attraktiven Umfeld, das die Annehmlichkeiten einer grünen Umgebung mit guter Infrastruktur (z. B. Bahnhof oder Autobahnanschluss) verbindet. Ziel ist es, unter Berücksichtigung und Einbeziehung lokaler Interessen neue Nutzungskonzepte zu entwickeln. Die S IMMO sieht in der Erschließung und Entwicklung der Flächen im Berliner Speckgürtel ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial.

Das Immobilienportfolio der S IMMO ist sowohl hinsichtlich der Nutzung (Bürogebäude, Geschäftsobjekte, Hotels und Wohnimmobilien) als auch in Bezug auf die Region (Österreich, Deutschland und CEE) diversifiziert. Von diesem Multi-Asset-Ansatz profitierte das Unternehmen auch in den vergangenen zwei Jahren, die von der COVID-19-Pandemie geprägt waren. Die einzelnen Nutzungsarten waren dabei unterschiedlich von den diversen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die Streuung des Portfolios sowie ein sehr aktives Asset Management haben dafür gesorgt, dass negative Auswirkungen auf das Gesamtergebnis der Gesellschaft in engen Grenzen gehalten werden konnten.

Keine Einschränkungen sah das Unternehmen auf der Finanzierungsseite. So konnte die S IMMO Anfang der Jahre 2021 und 2022 jeweils einen Green Bond emittieren, was das Bekenntnis der Gesellschaft zu einer umweltbewussten Unternehmensstrategie zusätzlich unterstreicht. Die Emissionserlöse werden für nachhaltige Immobilieninvestments eingesetzt.

Das Management der S IMMO geht davon aus, dass das Jahr 2022 im Zeichen der Aufarbeitung der Pandemie steht. Die S IMMO befindet sich bereits seit einigen Monaten wieder auf Wachstumskurs und fokussiert sich dabei auf ihr Kerngeschäft: die Vermietung und Bewirtschaftung ertragreicher Immobilien

sowie der Erwerb von qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Objekten mit starkem Ergebnisbeitrag. Zu diesem Zweck verkaufte die S IMMO bereits im Juli 2021 ihre Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG. Die Veräußerung der Beteiligung an der IMMOFINANZ AG wurde im Jänner 2022 vereinbart und wurde Anfang März 2022 vollzogen. Der durch den Verkauf der beiden Beteiligungen generierte Erlös schafft eine ausgezeichnete Ausgangslage, um das Immobilienportfolio der S IMMO zu erweitern und das Ertragspotenzial der Gesellschaft signifikant zu steigern. Aktuell werden einige interessante Akquisitionen für eine Reinvestition der Erlöse geprüft.

Führung und Kontrolle

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat 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 zum 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. Zum Jahresende bestand der Vorstand aus drei Mitgliedern.

Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle und stabile Unternehmensstrategie mit dem Ziel der nachhaltigen Ergebnissteigerung und Erhöhung des Unternehmenswerts. Darüber hinaus arbeitet der Vorstand eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, welcher per 31.12.2021 aus elf Mitgliedern – acht Kapitalmarktvertreter:innen und drei Arbeitnehmervertreter:innen – bestand (mehr Details dazu siehe Anhang Kapitel 5.6.).

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Nach einer starken Erholung des globalen Wirtschaftswachstums im Sommer 2021 durch die zunächst raschen Fortschritte bei der Durchimpfung der Bevölkerung kam es gegen Ende des Jahres zu einer deutlichen Abschwächung. Diese war vor allem hohen COVID-19-Infektionszahlen, weiteren Lockdowns, anhaltenden globalen Lieferkettenproblemen und neuen Unsicherheiten hinsichtlich der Omikron-Variante geschuldet.

Die zum Jahresende zum Großteil einigermaßen optimistischen Prognosen zum Wirtschaftswachstum mussten im März 2022 allesamt nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar 2022 revidiert werden. Es ist davon auszugehen, dass der russische Einmarsch das Konjunkturwachstum in der CEE-Region und in der gesamten EU abschwächen und die Anspannungen zwischen Russland und dem Westen verschärfen wird. Die von der EU verhängten harten Strafsanktionen werden auch die wirtschaftliche Entwicklung der EU beeinflussen, nicht zuletzt da die EU mit etwa einem Drittel ihres Erdgasbedarfs von Russland abhängig ist. Eine weitere Erhöhung der ohnehin schon gestiegenen Energiepreise ist somit wahrscheinlich, ein Umstand, der nicht nur Privatpersonen, sondern auch die Industrie treffen wird. Gleichzeitig wachsen die Unsicherheiten hinsichtlich der internationalen Beschaffungs- und Lieferprozesse und eines entsprechenden Anstiegs der Einkaufspreise. Auch ein weiterer Anstieg der Inflation kann nicht ausgeschlossen werden. Eine massive Verteuerung wird auch bei Lebensmitteln erwartet. Die Ukraine und Russland sorgten bisher für ein Drittel der weltweiten Weizenexporte und für knapp ein Fünftel der internationalen Maisausfuhren. Massive Exportausfälle und eine Steigerung der Getreidepreise um bis zu 30 % könnten die Folge sein.

Laut der Europäischen Kommission hat die Europäische Union (EU) im dritten Quartal 2021 das BIP-Niveau vor Pandemiebeginn erreicht. Nach einer kräftigen Erholung der EU-Wirtschaft um 5,3 % im Jahr 2021 prognostizierte die EU-Kommission zunächst ein Wachstum von 4,0 % für das Jahr 2022, ging im März 2022 aber davon aus, dass das Wachstum deutlich unter diesem Wert liegen wird. Die Europäische Zentralbank (EZB) erwartete in ihrer aktualisierten März-Prognose für Europa ein reales BIP-Wachstum von durchschnittlich 3,7 % im Jahr 2022, 2,8 % im Jahr 2023 und 1,6 % im Jahr 2024. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) wiederum veröffentlichte im März die Einschätzung, dass das globale Wachstum 2023 um mehr als 1 % und das EU-Wachstum um 1,4 % zurückgehen könnte. Die globale Inflation könnte um fast 2,5 % und in der EU um 2 % steigen.

Die österreichische Wirtschaft verzeichnete laut der Dezember-Prognose der Österreichischen Nationalbank (OeNB) 2021 ein Wachstum von 4,9 %. Mit dem Auslaufen der negativen Effekte der vierten Corona-Welle auf den Tourismus und der globalen Lieferengpässe wurde zunächst erwartet, dass sich die Wirtschaft 2022 wieder rasch erholen und um 4,3 % wachsen werde. Nach dem Einmarsch Russlands korrigierte man die Prognose im März auf ein reales BIP-Wachstum von 3,5 % im Jahr 2022 und eine Inflationsrate von 5,3 %. Dies bedeutet ein um 0,8 Prozentpunkte schwächeres BIP-Wachstum und eine um 2,1 Prozentpunkte höhere Inflation als zuvor angenommen. Das Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) erwartete im März, dass die Inflation in Österreich in den nächsten Monaten zeitweise auf 7 % steigen und im Jahresverlauf 2022 nur allmählich zurückgehen wird. Insgesamt dürfte das reale BIP laut WIFO heuer um 3,9 % wachsen, anstatt wie vorgesehen um 5,2 %.

Zum Redaktionsschluss dieses Berichts Mitte April 2022 waren das die aktuellsten Prognosen. Es ist aber davon auszugehen, dass der fortdauernde Krieg in der Ukraine weitere Anpassungen in den nächsten Wochen und Monaten notwendig macht. Bis Redaktionsschluss hatte der Krieg in der Ukraine keine unmittelbaren Auswirkungen auf die S IMMO Gruppe. Die weitere Entwicklung und die künftigen Auswirkungen von COVID-19 und potenziellen Zinserhöhungen durch Notenbanken können gegenwärtig allerdings nur schwer abgeschätzt werden.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Das Jahr 2021 war weiterhin stark von der COVID-19-Pandemie geprägt. Davon wurde auch der Immobilienmarkt nicht verschont, jedoch gab es auch positive Nachrichten. Das Investmentvolumen erreichte erstmals wieder Vorkrisenniveau. Der ursprünglich für 2021 erwartete Höchstwert an Fertigstellungen verzögert sich aber auf Grund von Bauverzögerungen auf 2022. Trends wie Homeoffice oder Online-Shopping haben weiterhin Einfluss auf die Immobilienmärkte. Der ausbleibende Städtetourismus setzte der Hotelbranche zu, erste Prognosen für 2022 sagen aber einen Aufschwung ab dem Frühjahr voraus.

Österreich

Viele Mieter:innen steigen auf ESG-konforme Büros um, weshalb es eine starke Nachfrage nach modernen und vor allem flexibel einsetzbaren Büroflächen gibt. Die Vermietungsleistung betrug 169.000 m² und die Leerstandsrate lag 2021 bei rund 4,3 % und ist damit auf einem historischen Tiefstand. Im Jahr 2021 lag die Spitzenmiete bei EUR 26,00/m²/Monat und veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr nur gering. Durch eine niedrige Fertigstellungsleistung von ca. 130.000 m² wird laut CBRE

Immobilienmarkt im Überblick¹

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m ²)		Leerstandsquote (%)	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	41,00	38,50	250,00	250,00	2,50	2,65	3,25	3,35	817.000	661.000	3,0	2,6
Bratislava	17,00	17,00	67,00 ²	67,00	5,25	5,50	6,00 ²	6,00 ²	156.000	104.000	11,7	11,1
Budapest	24,00	26,00	110,00	115,00	5,25	5,75	5,50	5,75	217.000	190.100	9,2	9,1
Bukarest	18,75	18,75	75,00 ²	45,00	6,75	7,00	8,00	8,00	163.000	141.200	13,1	12,4
Wien	26,00	25,00	320,00	325,00	3,20	3,35	3,35	3,45	166.000	250.000	4,3	4,6
Zagreb	15,50	15,50	70,00	70,00	7,75	8,00	6,75	6,75	22.000 ³	40.000 ³	4,0	4,0

¹ Quelle: CBRE Research

² Daten für Einkaufszentren. Die restlichen Retail-Daten gelten für Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstraßen.

³ Schätzung

der Büromarkt in Wien auch im Jahr 2022 ein Vermietermarkt bleiben. Die EU-Taxonomie und die damit einhergehenden ökologischen Bestimmungen werden den Wiener Büromarkt bei der Versiegelung und somit bei der Entwicklung von neuen Immobilien vor Herausforderungen stellen. Deshalb werden von den 130.000 m² Fertigstellungen rund 77 % generalsanierte Flächen sein. Mit einer Entspannung des Büromarkts ist erst 2023 zu rechnen.

Auf dem Hotelmarkt in Österreich gab es im Jahr 2021 eine langsame Erholung. Der Netto-Nächtigungsumsatz in Wien stieg um 27,7 % auf EUR 305 Mio. im Vergleich zu den Vorjahren (2020: EUR 231 Mio.; 2019: EUR 1.021 Mio.). Die COVID-19-Pandemie ließ die Bettenauslastung nur stockend steigen. Lediglich 24 % der Hotelbetten in Wien waren in der Berichtsperiode belegt. Das entspricht einem leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (2020: 22,3 %). Insgesamt waren 58.000 Betten im Dezember 2021 in Wien verfügbar, um 23.800 Betten mehr als noch im Dezember 2020 (das entspricht rund 87 % der angebotenen Betten in 2019). Der Hotel- und Bettenbestand verändert sich aber zunehmend durch die COVID-19-Pandemie. Viele Betriebe im 4-Sterne- und 3-Sterne-Bereich mussten schließen und öffnen nur zögerlich.

Deutschland

Der Boom auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt nahm durch die COVID-19-Pandemie nur wenig Schaden. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen jedoch langsamer. Der Angebotspreis im Februar 2022 lag im Durchschnitt bei rund EUR 5.270/m² – eine Steigerung von 4,4 % im Vergleich zum

Vorjahr. Insgesamt wurden in Berlin in den letzten zwölf Monaten 27.640 Wohnungen angeboten. Bei Neubauwohnungen wurde hingegen ein rasanter Anstieg des Angebotspreises von EUR 6.091/m² auf EUR 7.910/m² verzeichnet. Das entspricht einem Plus von rund 23,5 %. Berlin gilt noch immer als Top-Wohnimmobilien-Standort.

Auch der Berliner Büromarkt blickt auf ein gutes Jahr zurück. Berlin ist und bleibt bundesweit auch 2021 ein starker und attraktiver Bürostandort. Im vergangenen Jahr wurde ein Flächenumsatz von rund 834.000 m² erreicht, ein Plus von rund 17,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate stieg im Laufe des Jahres 2021 von 2,6 % auf 3 %. Mit 1,28 Mio. m² haben die Flächen in Bau mit -4 % annähernd das Niveau des Vorjahres erreicht. Die Durchschnittsmieten stiegen um rund 3 % auf EUR 28,20/m²/Monat. Ebenso kletterten die Spitzenmieten auf EUR 41,00/m²/Monat mit steigender Tendenz für das kommende Jahr. Damit befindet sich der Berliner Büromarkt wieder auf dem Weg zu alter Stärke, was sich vor allem auch in der niedrigen Leerstandsrate widerspiegelt.

CEE

Der Büromarkt in Budapest kämpfte noch immer stark mit den Unsicherheiten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie, jedoch zeichnet sich langsam eine Erholung ab. Trotz der Herausforderungen durch die anhaltende COVID-19-Krise blieb die durchschnittliche Angebotsmiete auf einem stabilen Niveau von EUR 13,50/m²/Monat. Die Bautätigkeit brachte im vergangenen Jahr mäßig neue Büroflächen auf den Markt, da vor allem im dritten und vierten Quartal 2021 keine neuen Flächen fertig-

Quellen: B2B Wien, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Cushman & Wakefield, Europäische Zentralbank (EZB), Europäische Kommission (EC), Guthmann Marktreport, Internationaler Währungsfonds (IWF), KSH, OECD, OeNB, Property Forum Europe, SeeNews, WIFO

gestellt wurden. Die Leerstandsrate blieb mit 9,2 % im Vergleich zum Vorjahr (2020: 9,1 %) stabil.

Der Büromarkt in Bratislava wies zum Ende des vierten Quartals 2021 eine Leerstandsrate von 11,7 % auf. Die Spitzenmiete betrug EUR 17,00/m²/Monat und blieb damit stabil im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt wurden im vierten Quartal 2021 rund 97.900 m² an Büroflächen vermietet, was eine beachtliche Steigerung von rund 49,7 % im Vergleich zu 2020 bedeutet (2019 wurden 61.994 m² Bürofläche vermietet).

Der Büroflächenbestand in Zagreb belief sich zum dritten Quartalsende 2021 auf rund 1,164 Mio. m². Die Spitzenmieten blieben konstant bei EUR 15,50/m²/Monat im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate blieb stabil bei etwa 4 % mit mehreren Fertigstellungen im Jahr 2021.

Der Bestand an Büroflächen in Bukarest stieg moderat auf 3,19 Mio. m² im Jahr 2021 (2020: 2,95 Mio. m²). Jedoch erreichte die Leerstandsrate mit 13,1 % den höchsten Wert seit fünf Jahren und betrifft hauptsächlich ältere Bürogebäude. Die Spitzenmiete in Bukarest lag für das Jahr 2021 bei EUR 18,75/m²/Monat.

Der Einzelhandel in Rumänien erholt sich nur langsam von der COVID-19-Pandemie. Insgesamt kamen im Jahr 2021 nur rund 100.000 m² an neuen Gewerbeflächen dazu. Bis Ende 2022 soll eine große Anzahl an Projekten (ca. 300.000 m²) fertiggestellt werden. Dazu zählt auch die Expansion der Colosseum Mall in Bukarest. Die Mieten blieben auf einem stabilen Level, wobei Spitzenmieten in den großen Einkaufszentren in Bukarest bei rund EUR 75,00/ m²/Monat lagen.

Die CEE-Region erlebte im Hotelsektor ein gutes Jahr 2021. Durch den anhaltenden Impffortschritt konnten viele Touristen für diese Region wiedergewonnen werden. In Ungarn gab es beispielsweise einen jährlichen Zuwachs an Nächtigungen von 24,1 % im Vergleich zu 2020. Jedoch ist dieser Wert noch immer rund 36,1 % niedriger als vor Pandemiebeginn. Der Hotelsektor erholt sich auch in anderen Ländern stark. In Rumänien sprang die Zahl der Nächtigungen auf ca. 1 Mio., eine Steigerung um 56,6 % zum Vorjahr. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Märkte – abhängig von der Größe und Bedeutung der Destination – bis 2024 vollständig erholen werden. Vor allem Hauptstädte werden auch weiterhin beliebte Reiseziele bleiben.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

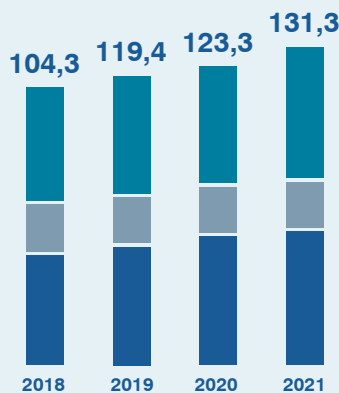
Das Geschäftsjahr 2021 war trotz der anhaltenden COVID-19-Pandemie und der damit einhergehenden Unsicherheiten eines der erfolgreichsten der Unternehmensgeschichte. Zum einen konnten die unmittelbaren Auswirkungen der Pandemie auf Grund eines umsichtigen Bestandsmanagements, eines nach Ländern und Nutzungsarten diversifizierten Portfolios und einer starken Liquiditätsbasis in engen Grenzen gehalten werden und betrafen vor allem das Hotelgeschäft. Zum anderen konnte 2021 das bislang beste Immobilienbewertungsergebnis der Gesellschaft erzielt werden, was vor allem auf Wertsteigerungen im Segment Deutschland zurückzuführen war.

Auch das Finanzergebnis zeigte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Zurückzuführen war dies unter anderem auf höhere Dividendenerträge und verbesserte Derivatbewertungen.

Die Aktieninvestments in die CA Immobilien Anlagen AG sowie die IMMOFINANZ AG haben sich im Geschäftsjahr 2021 äußerst

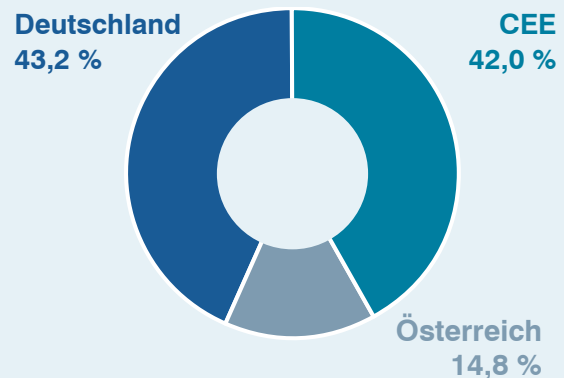
Mieterlöse gesamt¹

in EUR Mio. ■ CEE ■ Österreich ■ Deutschland



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Region¹



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

positiv entwickelt. So lieferte die S IMMO AG im Juli ihre Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG in das Übernahmeangebot der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., eine von der Starwood Capital Group kontrollierte Gesellschaft, ein. Auf Basis des Angebotspreises von EUR 37,00 je Aktie wurde ein Mittelzufluss vor Steuern von rund EUR 230 Mio. erzielt. Auf Grund der Bilanzierung zum Fair Value im sonstigen Ergebnis bilden sich die genannten Beträge zum Abschluss dieses erfolgreichen Investments nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung ab. Allerdings wurde im sonstigen Ergebnis ein Bewertungserfolg vor latenten Steuern im Ausmaß von rund EUR 35,5 Mio. erfasst.

Für die Anteile an der IMMOFINANZ AG wurde ebenfalls im sonstigen Ergebnis eine Aufwertung in Höhe von rund EUR 93,3 Mio. vor latenten Steuern erfasst. Dieser Erfolg wurde im Geschäftsjahr 2022 durch Einlieferung in das Angebot der CPI Property Group nach einer weiteren Aufwertung im ersten Quartal auch final realisiert, sodass mit Ende des ersten Quartals 2022 keine Investments in Eigenkapitalinstrumente von Peer-Unternehmen mehr bestehen.

Finanzierungsseitig findet die S IMMO weiterhin ein sehr günstiges Umfeld vor, das die Begebung eines weiteren Green Bonds im Jänner 2022 mit einem Kupon von 1,25 % bei einer 5-jährigen Laufzeit ermöglichte.

Das den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbare Ergebnis erreichte mit EUR 229,5 Mio. (2020: EUR 56,5 Mio.) den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte. Auch das Ergebnis je Aktie übertraf mit EUR 3,24 (2020: EUR 0,79) jenes des bisherigen Rekordjahres 2019 (EUR 3,21).

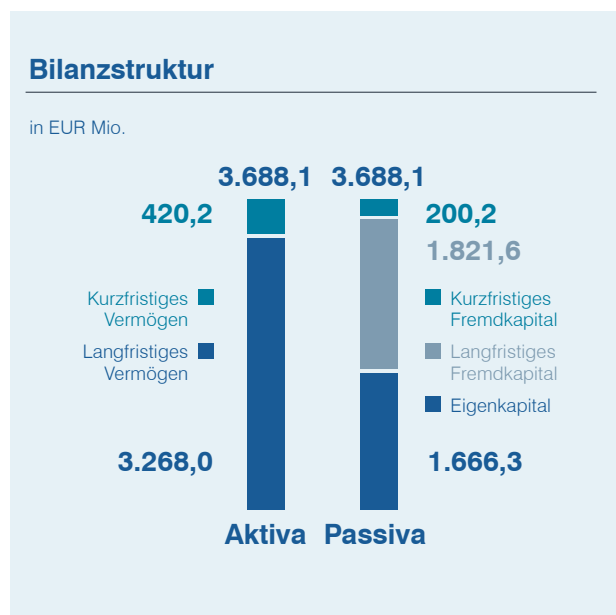
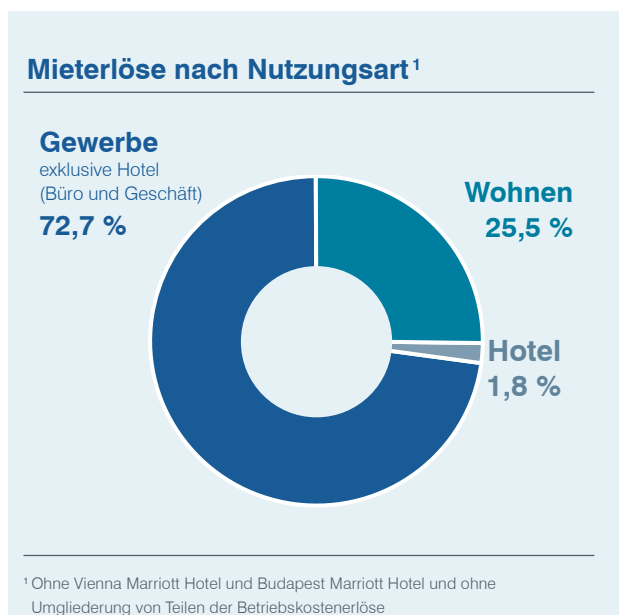
Deutliche Erhöhung Bruttoergebnis, selbst betriebene Hotels gegenüber Vorjahr verbessert

Die Mieterlöse des Geschäftsjahres 2021 beliefen sich auf EUR 131,3 Mio. und lagen damit um 6,5 % über dem Vorjahresniveau von EUR 123,3 Mio. Diese Erhöhung in Krisenzeiten ist neben Zukäufen auch auf ein umsichtiges Management der Bestandsimmobilien und die hohe Qualität des Portfolios zurückzuführen.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung konnten im Vergleich zum Vorjahr auf EUR 31,2 Mio. verbessert werden (2020: EUR 17,8 Mio.), lagen aber auf Grund der anhaltenden COVID-19-Krise nach wie vor deutlich unter dem Vorkrisenjahr 2019 (EUR 59,1 Mio.). Insgesamt stiegen die Umsatzerlöse von EUR 173,9 auf EUR 196,9 Mio. im Jahr 2021.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung blieben mit EUR 66,8 Mio. (2020: EUR 66,8 Mio.) trotz Immobilienzukäufen und einer damit einhergehenden Erhöhung des Betriebskostenaufwands weitestgehend unverändert. Grund dafür war vor allem eine deutliche Verbesserung der Forderungsabschreibungen bzw. Forderungswertberichtigungen.

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 rund 14,8 % bzw. 43,2 % (2020: 15,8 % bzw. 44,3 %) bei – zusammen rund 58,0 % (2020: 60,1 %). Der Anteil von CEE betrug 42,0 % (2020: 39,9 %). Nach Hauptnutzungsart gegliedert und exklusive von in den Mieterlösen ausgewiesenen Betriebskostenverrechnungen, leisteten gewerblich genutzte Immobilien ohne Hotelimmobilien (Büro, Geschäft) einen Anteil von 72,7 % (2020: 73,1 %) an den



Mieterlösen, Hotels einen Anteil von 1,8 % (2020: 1,5 %) und Wohngebäude 25,5 % (2020: 25,4 %).

Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich mit insgesamt EUR 7,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr deutlich (2020: EUR -0,3 Mio.). Auf Grund der Auswirkungen von COVID-19 war es allerdings immer noch deutlich geringer als vor Pandemiebeginn (2019: EUR 16,9 Mio.). Für die kommenden Quartale bleibt abzuwarten, wie sich der Städtetourismus angesichts von verfügbaren Impfungen, Testkapazitäten und möglichen neuen Virusmutationen entwickelt.

Das Bruttoergebnis für den gesamten Immobilienbestand, das die operative Performance sowohl der vermieteten Immobilien als auch der selbst genutzten Hotels zeigt, erhöhte sich deutlich auf EUR 109,5 Mio. (2020: EUR 91,5 Mio.) und lag damit in etwa auf dem Wert des Jahres 2019 (EUR 109,7 Mio.).

Immobilieninvestments

Im Geschäftsjahr 2021 wurden wie schon im Vorjahr deutlich mehr Zu- als Verkäufe getätigt. Neben der Fortsetzung von Ankäufen im Segment Deutschland erfolgte zur Jahresmitte der Erwerb zweier Büroliegenschaften in Bukarest und im vierten Quartal die Anschaffung einer Büroimmobilie in Budapest.

Die Veräußerungen beliefen sich auf insgesamt EUR 39,6 Mio. (2020: EUR 46,9 Mio.) und lagen damit betragsmäßig unter dem langjährigen Durchschnitt.

Deutliche Erhöhung Bewertungsergebnis und signifikante Verbesserung Finanzergebnis, Verwaltungsaufwand mit Sondereffekten

Der Verwaltungsaufwand stieg von EUR 20,4 Mio. im Jahr 2020 auf EUR 28,2 Mio. Zurückzuführen war dieser Anstieg vor allem auf Sondereffekte in Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG auf die Anteile der S IMMO AG. Daneben war auch ein Anstieg der Personalkosten zu verzeichnen, welcher unter anderem mit der Umbildung des Vorstands im ersten Quartal 2021 zusammenhängt und damit teilweise Einmalcharakter hat.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung war mit EUR 198,7 Mio. (2020: EUR 39,1 Mio.) trotz der COVID-19-Pandemie deutlich positiv. Im Detail entfallen EUR 156,0 Mio. auf Deutschland (2020: EUR 52,7 Mio.), EUR 31,8 Mio. auf Österreich (2020: EUR 8,7 Mio.) und EUR 10,9 Mio. auf CEE (2020: EUR -22,3 Mio.). Damit konnte zum einen der Aufwärtstrend des ersten Halbjahres bestätigt werden und zum anderen im Gegensatz zum Vorjahr in allen Regionen ein positives Nettobewertungsergebnis erzielt werden.

Insgesamt erhöhte sich das EBIT auf mehr als das Zweieinhalbfache des Vorjahres und betrug EUR 270,3 Mio. (2020: EUR 101,0 Mio.).

Das Finanzergebnis verbesserte sich deutlich auf EUR 0,7 Mio. (2020: EUR -29,4 Mio.). Zurückzuführen ist dies auf Dividenden-erträge aus den Investments in die CA Immobilien Anlagen AG und die IMMOFINANZ AG sowie auf insgesamt positive Bewertungseffekte für Derivate und die Pflichtwandelanleihe der IMMOFINANZ AG bis zu ihrer Umwandlung in Aktien.

Die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Anleihen und Derivaten) betrug zum 31.12.2021 2,09 % (31.12.2020: 2,29 %).

Jahresergebnis und Ergebnis je Aktie auf Rekordniveau

Auf Grund der beschriebenen Effekt konnte das Jahresergebnis gegenüber dem Vorjahr mehr als vervierfacht werden und erreichte mit EUR 230,6 Mio. (2020: EUR 56,9 Mio.) den bislang höchsten Wert der Unternehmensgeschichte. Entsprechend stieg auch das Ergebnis je Aktie auf EUR 3,24 (2020: EUR 0,79).

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit für das Jahr 2021 betrug EUR 69,0 Mio. (2020: EUR 55,4 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war im Gegensatz zum Vorjahr vor allem auf Grund des Geldzuflusses aus der Veräußerung der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG deutlich positiv und belief sich auf EUR 109,0 Mio. (2020: EUR -114,2 Mio.). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit erreichte unter anderem auf Grund der Begebung eines Green Bonds im ersten Quartal 2021 EUR 133,3 Mio. (2020: EUR 11,7 Mio.).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich deutlich und stieg von EUR 3.122,6 Mio. auf EUR 3.688,1 Mio. Dieses Bilanzwachstum ging trotz einer Dividendenausschüttung von EUR 35,3 Mio. mit einer Erhöhung der Eigenkapitalquote von 44,3 % auf 45,2 % einher. Die genannten Steigerungen sind unter anderem auf Bewertungseffekte für Immobilien bzw. Investments in Immobilienaktien zurückzuführen, von denen ein Teil bereits im Geschäftsjahr 2021 (Verkauf der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG) und ein Teil im ersten Quartal 2022 (Veräußerung der Anteile an der IMMOFINANZ AG) realisiert wurde.

Auf Grund der Aufwertungen für beide Investments und der Veräußerung der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG verringerte sich die Position „andere finanzielle Vermögenswerte“ auf EUR 398,0 Mio. (31.12.2020: EUR 497,7 Mio.). In der Gesamtergebnisrechnung wurden ohne Berücksichtigung latenter Steuern für die Bewertung von Eigenkapitalinstrumenten insgesamt EUR 129,6 Mio. (2020: EUR -124,7 Mio.) eigenkapitalerhöhend erfasst.

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Jahresende bei EUR 375,8 Mio. (31.12.2020: EUR 64,5 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich per 31.12.2021 auf EUR 1.662,2 Mio. (31.12.2020: EUR 1.380,6 Mio.). Der Buchwert je Aktie stieg entsprechend deutlich auf EUR 23,57 (31.12.2020: EUR 19,34).

Auch der EPRA-NAV, errechnet als Eigenkapital ohne Fremdanteile zuzüglich stiller Reserven für langfristige Vermögensgegenstände (2021: EUR 129,0 Mio., 2020: EUR 118,7 Mio.), zuzüglich des Fair Values von Derivaten (2021: EUR 22,3 Mio., 2020: EUR 42,0 Mio.) und zuzüglich latenter Steuern (2021: EUR 252,5 Mio.; 2020: EUR 194,7 Mio.) ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen und hat sich von EUR 24,32 je Aktie auf EUR 29,29 verbessert. In einer ähnlichen Größenordnung liegt der Anstieg des EPRA-NTA, der sich von EUR 24,06 je Aktie per 31.12.2020 auf EUR 29,09 je Aktie per 31.12.2021 verbesserte. Ziel des EPRA-NTA ist die Darstellung des Nettovermögens auf einer langfristigen Basis, allerdings unter der Prämisse, dass Unternehmen Vermögensgegenstände erwerben und veräußern, wodurch sich bestimmte Niveaus an latenten Steuern realisieren. Im Gegensatz zum EPRA-NAV beträgt das Adjustment für latente Steuern für 2021 nur EUR 238,6 Mio. (2020: EUR 176,7 Mio.). Weiters erfolgte ein Abzug für immaterielle Vermögensgegenstände (2021: EUR 0,4 Mio., 2020: EUR 0,3 Mio.).

Finanzmanagement

Die Kreditverbindlichkeiten der S IMMO sind zur Gänze in Euro denominiert. Per 31.12.2021 waren rund 11 % (31.12.2020:

in EUR Mio.

Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate

Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen

Liquide Mittel

Summe

Immobilieninvestments

LTV-Ratio in %

Summe in %

15 %) der Bankkredite fix und 89 % (31.12.2020: 85 %) der Bankkredite variabel verzinst. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2021	2020
Anleiheverbindlichkeiten langfristig	646,8	497,2
Sonstige Finanzverbindlichkeiten langfristig	920,2	873,8
Anleiheverbindlichkeiten kurzfristig	0	28,5
Sonstige Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	138,6	99,3
Summe	1.705,6	1.498,8

Die bilanzierten Immobilieninvestments (inklusive Investments in Anteile an börsennotierten Immobilienunternehmen) der S IMMO beliefen sich per 31.12.2021 auf EUR 3.226,2 Mio. (31.12.2020: EUR 2.973,6 Mio.). Die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) für durch Immobilien besicherte Finanzierungen lag mit 30,7 % (31.12.2020: 31,3 %) leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen belief sich zum 31.12.2021 auf 9,8 % (31.12.2020: 15,5 %). Insgesamt betrug die LTV-Ratio der Gesellschaft 40,4 % (31.12.2020: 46,8 %).

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Berechnungsmethodik:

	2021		2020	
	unbesichert	besichert	unbesichert	besichert
Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	0	990,1	0	930,2
Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen	690,6	0	525,7	0
Liquide Mittel	-375,8	0	-64,5	0
Summe	314,8	990,1	461,2	930,2
Immobilieninvestments	3.226,2	3.226,2	2.973,6	2.973,6
LTV-Ratio in %	9,8	30,7	15,5	31,3
Summe in %	40,4		46,8	

Die Bankverbindlichkeiten der S IMMO verteilen sich per 31.12.2021 auf 23 (2020: 23) Einzelbanken. Die durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Bankverbindlichkeiten betrug 5,2 Jahre (2020: 5,3 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.

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 EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 auf Inhaber:innen lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiegattungen.

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

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

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

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

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

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

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

b) In der 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 31.12.2021 hielt die Gesellschaft 3.084.797 eigene Aktien, was rund 4,2 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 12.10.2025, mit Zustimmung

des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen zu beschließen.

c) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 gemäß § 174 Abs. 2 AktG ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis zum 12.10.2025, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 7.360.889 Stück auf Inhaber:innen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 26.745.790,18 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss, jeweils auch in mehreren Tranchen gegen Barwerte auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen.

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

Das Grundkapital wird gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 26.745.790,18 durch Ausgabe von bis zu 7.360.889 Stück neuen auf Inhaber:innen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber:innen von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 12.10.2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags). Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grund-

kapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

8. Die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (Volumen rund EUR 34 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (Volumen EUR 65 Mio.), die im Februar 2018 begebene 1,75 % S IMMO Anleihe 2018–2024 (Volumen EUR 100 Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018–2030 (Volumen EUR 50 Mio.), die im Mai 2019 begebene 1,875 % S IMMO Anleihe 2019–2026 (Volumen EUR 150 Mio.), die im Oktober 2019 begebene 2 % S IMMO Anleihe 2019–2029 (Volumen EUR 100 Mio.), der im Februar 2021 begebene 1,75 % S IMMO Green Bond 2021–2028 (Volumen EUR 150 Mio.) sowie der im Jänner 2022 begebene 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (Volumen EUR 50 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021 und 2022 begebenen Green Bonds sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter:innen im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte er-

worben haben. Gemäß den Bedingungen der 2021 und 2022 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österreichischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

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

Risikomanagementbericht

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

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

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

Die S IMMO betreibt Risikoidentifikation, Risikosteuerung, Risikobewertung und Risikobewältigung auf Basis eines Standardrisikokatalogs in enger Abstimmung mit Risikoeigner:innen in allen Segmenten und auf Holdingebene. Auf dieser Basis erfolgt eine gruppenweit idente, formalisierte und in eine quantitativ einheitliche Bewertungslogik verschränkte Dokumentation der Entscheidungen hinsichtlich des Risikoappetits für jede einzelne Position des Standardrisikokatalogs, wobei über eine Aggregationsfunktion die Risikopositionen der Gesellschaft je

Segment und auf Holdingebene dargestellt werden. Die Basis der Risikoidentifikation liegt bei den lokalen Risikoeigner:innen und stellt so eine umfassende Bottom-Up-Information des Vorstands sicher. Auf Konzernebene existiert eine Stabstelle für das zentrale Risikomanagement. Dieser Risikokoordinator berichtet als Risikoeigner regelmäßig an den Gesamtvorstand.

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

Der Aufsichtsrat wird über die aktuelle Risikoeinschätzung, mögliche Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem regelmäßig im Zuge der mindestens zweimal jährlich stattfindenden Prüfungsausschusssitzungen informiert. Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden und werden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2021 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2022 regelmäßig analysiert und bewertet.

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

Das Geschäftsjahr 2022 startete mit einer weiteren Infektionswelle bedingt durch die neue Omikron-Mutation. Diese Virus-Variante soll mildere Krankheitsverläufe verursachen, was gemeinsam mit der Impfung möglicherweise zu einem absehbaren Ende der Pandemie bzw. einem Übergang zu einer Endemie führen könnte. Dennoch lässt sich die weitere Entwicklung und die Dauer der Gesundheitskrise nur schwer vorhersagen, was Unsicherheiten bezüglich der Entwicklung der Volkswirtschaften sowie der Immobilien- und Kapitalmärkte mit sich bringt. Auch der Einmarsch Russlands in die Ukraine Ende Februar und die

Dauer des Kriegs sind trotz Friedensverhandlungen nicht absehbar. Beide Unsicherheiten liegen außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens und machen eine zuverlässige mittel- bis langfristige Planung damit nahezu unmöglich.

Ob es langfristige oder anhaltende Beeinträchtigungen gibt, hängt neben der Dauer der gegenwärtigen Krise auch von den durch die Pandemie verstärkten Trends zu Homeoffice und E-Commerce ab. Die S IMMO besitzt ein im Rahmen einer konservativen und konsequenten Investitionspolitik aufgebautes Immobilienportfolio in sehr guten Lagen. Das Management geht grundsätzlich davon aus, mit seiner diversifizierten Strategie die Auswirkungen der Pandemie letztlich gut bewältigen und potenzielle Chancen ergreifen zu können. Insofern erwartet das Unternehmen aktuell keine nachhaltig negative Veränderung, die die langfristigen Perspektiven der Gruppe wesentlich beeinflussen würde.

Internes Kontrollsystem

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

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

- Klare Funktionstrennung zwischen den Bereichen Finanz und Rechnungswesen sowie anderen 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 wei-

teren Verarbeitung übermitteln. Hierbei bedienen sich die Tochterunternehmen externer Serviceprovider, welche im Auftrag und unter der Verantwortung der jeweiligen Geschäftsführung die Berichtspakete erstellen. Im Rahmen der prozessbezogenen Kontrolltätigkeiten finden durch das Konzernrechnungswesen regelmäßige Überprüfungen der Vollständigkeit und Richtigkeit der gemeldeten Daten statt. Ebenso werden diverse Abweichungsanalysen in laufender Abstimmung mit dem Vorstand durchgeführt. Dabei werden unter anderem die Daten aller Konzerngesellschaften im Headquarter zusammen mit den Fachabteilungen (z. B. Asset Management und Steuern) unter Einbeziehung der Buchhaltungen der Einzelgesellschaften überprüft. Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung bedient sich das Konzernrechnungswesen einer validierten Konsolidierungssoftware. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird mittels kritischer Eigeneinschätzung durch die Gruppe, aber auch auf freiwilliger Basis jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung wird dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

Interne Revision

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

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken

- Umfeld- und Branchenrisiko
- Investitionsrisiko
- Kapitalmarktrisiko

Immobilienpezifische Risiken

- Immobilienportfoliorisiko
- Vermietungs- und Mietausfallrisiko
- Immobilienentwicklungsrisiko
- Bautechnisches Risiko
- Immobilienbewertungsrisiko

Finanzielle Risiken

- Liquiditätsrisiko
- Zinsänderungsrisiko
- Finanzierungsrisiko
- Fremdwährungsrisiko
- Steuerliche Risiken

ESG-Risiken

- Umwelt- und Klimarisiken
- Soziale Risiken
- Governance-Risiken

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

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

Auf Grund der anhaltenden COVID-19-Krise sowie des Kriegs in der Ukraine sind volkswirtschaftliche Prognosen sowie Einschätzungen der zukünftigen Entwicklungen der Immobilienmärkte schwierig. Die Pandemie ist nach wie vor herausfordernd für die Nutzungsarten Hotel und Einzelhandel. Eine Erholung ist aber zunehmend absehbar. 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 wirtschaft-

lichen Lage. Daher zielt die Unternehmensstrategie darauf ab, durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Immobilienprojekte bzw. der Immobilienzukäufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich ist. Dennoch verbleibt bei jeder Investition immer ein Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows und Bewertungen negativ auswirken kann.

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

Kapitalmarktrisiko

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO bezüglich der Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital von großer Wichtigkeit. Instabile Kapitalmärkte sowie Unsicherheiten auf Grund des Kriegs in der Ukraine können die Finanzierungsmöglichkeiten der Gruppe beeinträchtigen. Durch transparente und verlässliche Informationen soll den Anleger:innen eine fundierte Entscheidungsgrundlage geboten und das Vertrauen des Kapitalmarkts in die von der S IMMO AG emittierten Wertpapiere gestärkt werden.

Immobilienpezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiko

Mit einem ausgewogenen Portfoliomix begegnet die S IMMO dem Immobilienportfoliorisiko. Im Portfolio befinden sich Büros, Geschäfte, Wohnimmobilien und Hotels. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Deutschland, Österreich und

CEE. Dabei konzentriert sich die Gruppe auf Haupt- und Großstädte innerhalb der Europäischen Union. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Die Attraktivität des Standorts oder die mögliche Nutzung der Objekte können daher die 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 abgedeckt werden.

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

Vermietungs- und Mietausfallrisiko

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

Auch im Bereich dieser Risiken hat die COVID-19-Krise Auswirkungen, wenn auch regional unterschiedlich und abhängig von den Maßnahmen der lokalen Regierungen. In Österreich beispielsweise musste der Handel während der Lockdowns schließen, erhielt aber teilweise staatliche Unterstützung als Kompensation. Bis jetzt haben sich die unterschiedlichen Schließungs- und Einschränkungsmaßnahmen hauptsächlich auf den Hotelbetrieb und auf Erdgeschossflächen in den Gebäuden (wie zum Beispiel Restaurants, Kantinen und Fitnesscenter) ausgewirkt, die auf Grund der umfassenden Homeoffice-Regelungen zum Teil drastische Umsatzeinbußen hinnehmen mussten. Das Bürosegment zeigt sich bis dato sehr stabil.

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

Immobilienentwicklungsrisiko

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

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

Bautechnisches Risiko

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

Immobilienbewertungsrisiko

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobiliespezifischen 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 Gutachter:innen 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 verminderten Reisetätigkeit reduziert. Negative Auswirkungen auf das Portfolio der S IMMO halten sich aber bis jetzt auf Grund der Diversifizierung des Portfolios in Grenzen.

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme der S IMMO Gruppe von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer kontinuierlichen Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und angepasst. Die Gruppe verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Weiters tätigt sie Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, um die angestrebten Ziele zu erreichen, sowie zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner:innen die Verpflichtungen aus den Ab-

sicherungs- oder Veranlagungsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen (Kontrahentenrisiko). Diesem Risiko begegnet die S IMMO Gruppe, indem sie Veranlagungs- und Absicherungsgeschäfte nur bei namhaften Banken mit guter Bonität abschließt. Im Falle einer Verschärfung der Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und daraus resultierender restriktiverer Kreditvergabe sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen. Würde es der S IMMO nicht oder nicht zeitgerecht gelingen, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, könnte dies die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen, erheblich beeinträchtigen. Weiters besteht das Risiko, Anleihen nicht zurückzahlen zu können. Eine aus mangelnder Verfügbarkeit freier Liquidität resultierende Unfähigkeit, den Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Bonität dieser beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiko

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht einen variablen Zinssatz basierend auf dem Drei-Monats-EURIBOR als Referenz-Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsdienstes erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Der Leitzins der EZB ist bereits seit mehreren Jahren auf negativem Niveau. Seit Ende 2021 konnte jedoch ein Anstieg der langfristigen Zinssätze beobachtet werden. Derzeit ist unklar, ob und wann die Europäische Zentralbank den Leitzins anheben wird. Kurz- bis mittelfristig weisen die Prognosen weiterhin auf einen negativen 3-Monats-Euribor hin. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2021 waren 11 % (31.12.2020: 15 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 89 % (31.12.2020: 85 %) der Kreditverbindlichkeiten – fast ausschließlich an den Drei-Monats-EURIBOR gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. Per Jahresende war das gesamte variabel verzinsten Finanzierungsportfolio abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiter:innen der

S IMMO in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. 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 Reduktion der Cost of Funding um 2 Basispunkte.

Finanzierungsrisiko

Die Marktbedingungen für Liegenschafts- oder Bestandsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Dennoch konnte die S IMMO trotz der COVID-19-Krise bislang keine nachhaltigen Änderungen oder Verschlechterungen bei der Finanzierungsbereitschaft der Banken beobachten. Immobilien, die auf Grund ihrer Assetklasse, Lage oder Mieter:innen wenig oder zumindest nicht nachhaltig von der COVID-19-Krise betroffen sind, wie z. B. Wohn-, Büro- oder auch Retailimmobilien, können nach wie vor zu gleichen oder ähnlichen Konditionen wie vor Beginn der Krise finanziert werden. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung durch die Finanzierungspartner:innen. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger:innen unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber:innen (zum Bilanzstichtag per 31.12.2021 waren es 23 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2021 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 5,2 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibi-

lität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Verkehrswerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2021 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 30,7 % (31.12.2020: 31,3 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen betrug 9,8 % (31.12.2020: 15,5 %) des Immobilienvermögens. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei 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 Kund:innen vor Ort auswirken, was mittelfristig eine Auswirkung auf die Immobilienbewertungen hätte. Buchhalterisch könnten auch kurzfristige, nicht cashwirksame Fremdwährungseffekte in der Gewinn- und Verlustrechnung schlagend werden.

Steuerliche Risiken

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

ESG-Risiken

Die Steuerung von ESG-Risiken umfasst für die S IMMO unterschiedliche Risiken der ESG-Kriterien Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Rechtliche und regulatorische Vorgaben

wie beispielsweise das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) und die EU-Taxonomie-Verordnung erfordern dabei eine Auseinandersetzung mit konkreten Nachhaltigkeitsrisiken unter anderem in den Bereichen Klimawandel, Arbeitnehmer:innen, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Im folgenden Teil des Risikoberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den im nichtfinanziellen Bericht genannten Themen sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung dieser Risiken beschrieben.

Umwelt- und Klimarisiken

Die S IMMO ist diversen Umwelt- und Klimarisiken ausgesetzt, welche sowohl im Betrieb als auch bei der Immobilienentwicklung auftreten können. Diese Risiken können auf Grund von geografischen Gegebenheiten, aber auch insbesondere im Zusammenhang mit dem voranschreitenden Klimawandel entstehen. Letztere sind in physische und transitorische Risiken zu unterscheiden. Die in diesem Abschnitt folgenden Angaben zum Klimarisikomanagement erfolgen in Anlehnung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD). Die strategische Überwachung der Umwelt- und Klimarisiken und die Verfolgung möglicher Chancen obliegen dem ESG-verantwortlichen Vorstandsmitglied sowie dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats. Die operative Bewertung und Steuerung ist gemeinsame Aufgabe der Abteilungen Risk Management, Portfolio Management und Sustainability Management, welche zu diesen Themen in einem direkten und aktiven Austausch stehen.

Zu den nicht durch den Klimawandel beeinflussten, wesentlichen Risiken, gehören mögliche nukleare Zwischen- und Störfälle im geografischen Einzugskreis der eigenen Tätigkeit sowie die Erdbebengefahr – insbesondere in Kroatien und Rumänien. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung fließt daher in Entscheidungen bei der Planung und statischen Berechnung der Entwicklungsprojekte, der Ankaufsobjekte sowie beim Abschluss adäquater Gebäude- und Spezialversicherungen mit ein. Mehrere stärkere Erdbeben in Kroatien im Jahr 2020, bei denen S IMMO Immobilien nur in kleinerem Ausmaß betroffen waren, bestätigten die Entscheidung für diesen Maßnahmenmix. Reparaturen an den Gebäuden, die auf Grund von Erdbebenschäden notwendig waren, wurden von der Versicherung gedeckt.

Bei Bautätigkeiten geht ein potenzielles Risiko von den verwendeten Materialien aus. In diesem Zusammenhang sind auch Gesetzesänderungen und Änderungen von umwelt- oder sicherheitsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen, da diese die Entfernung bzw. den Austausch von Materialien erforderlich machen können. Um die Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf die Umwelt zu reduzieren, werden Baustoffe im Zuge von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen – wo möglich – durch umweltverträgliche Alternativen ersetzt. Ein

beträchtlicher Teil des Immobilienportfolios wurde bereits mit Green-Building-Zertifikaten ausgezeichnet, welche auch eine Reduktion von gefährlichen Stoffen bedingen. Die S IMMO ist bestrebt, den Anteil zertifizierter Immobilien weiter zu erhöhen. Zusätzlich ergeben sich auf Grund von einer möglichen Kontamination durch schädliche Substanzen und Kriegsmaterial Risiken für Gebäude, Grundstücke und die Umwelt. In Bezug auf Bautätigkeiten können für Anrainer:innen Risiken aus der temporären Lärm- und Staubbelastung entstehen.

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

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

Des Weiteren ergeben sich durch den Umgang von Wirtschaft, Politik und Gesellschaft mit dem Klimawandel transitorische Risiken für das Unternehmen. Eine drastischere Besteuerung von Treibhausgasemissionen sowie die einhergehende technologische Notwendigkeit von Investitionen in erneuerbare Energieerzeugung, Verbesserung der Energieeffizienz sowie Digitalisierung und Vernetzung der Gebäude werden zu signifikanten Kostentreibern. Gleichzeitig werden dadurch erhebliche Marktrisiken gesenkt, primär der Wertverlust CO₂-intensiver Gebäude, die schwierigere Vermietbarkeit CO₂-intensiver Gebäude sowie erhöhte Kosten durch höhere Energie- und Rohstoffpreise. Zusätzlich spiegeln die zu bedienenden erweiterten Anforderungen an die Berichtslegung die Präferenzen von Aktionär:innen und Geldgeber:innen für Produkte und Geschäftsmodelle mit hoher ESG-Ausrichtung wider.

Klimarisiken wirken nicht nur durch den Klimawandel auf das Unternehmen, sondern umgekehrt besteht auch das Risiko, dass das Unternehmen den Treibhauseffekt und somit den Klimawandel weiter vorantreibt. Die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden sind grundsätzlich treibhausgasintensiv, womit sich eine besondere Verantwortung der S IMMO zur Steigerung

der Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasemissionen ergibt. Ein kürzlich eingeführtes portfolioweites und objektbezogenes Monitoring soll dazu dienen, auf Basis vollständiger und detaillierter Daten gezielt mögliche Optimierungen zu identifizieren und zu realisieren. Parallel dazu wird bei laufenden und zukünftigen Projekten auf eine energieeffiziente Bauweise sowie auf den Einsatz qualitativ hochwertiger und ökologisch verträglicher Materialien geachtet. Nähere Angaben zum Umgang mit Energie und Emissionen sind dem nichtfinanziellen Bericht ab Seite 97 zu entnehmen.

Neben den Risiken bietet der Klimawandel auch Chancen für die S IMMO, beispielsweise durch die Erfordernis der Steigerung der eigenen Ressourceneffizienz, sowohl im Bau als auch im Betrieb, wobei der Trend hin zur Kreislaufwirtschaft den finanziellen Anreiz der Wiederverwendbarkeit von Materialien steigert und ihr somit eine stärkere wirtschaftliche Grundlage gibt. Der vermehrte Einsatz lokaler, erneuerbarer Energiegewinnung führt zu einem höheren Unabhängigkeitsgrad der Immobilien bei gleichzeitiger Emissionseinsparung. Eine breite und frühzeitige Umsetzung solcher Maßnahmen kann dabei auch Marktchancen bei klimabewussten Mieter:innen und Partnerunternehmen eröffnen und die Resilienz des Unternehmens längerfristig gewährleisten, wobei zusätzliche Investitionen durch Effizienzgewinne ausgeglichen oder sogar überkompensiert werden können.

Die angeführten Klimarisiken und -chancen beeinträchtigen die Resilienz der Konzernstrategie und das grundsätzliche Geschäftsmodell bisher in keinem wesentlichen Ausmaß. Gleichwohl finden sie auf Grund ihrer strategischen Berücksichtigung explizit Eingang in die operative und finanzielle Planung der S IMMO, um entsprechende Maßnahmen zur Risikominimierung und Nutzung von Chancen nach angemessener Beurteilung zu realisieren.

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

Soziale Risiken

Die S IMMO hat sich im höchsten Maße der Einhaltung aller Menschenrechte verschrieben. Neben der Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz und dem Recht auf faire Bezahlung und einem verantwortungsvollen Umgang mit Mitarbeiter:innen

betrifft dies im Kontext der Gruppe vor allem den Schutz von Minderjährigen, das Verbot von Kinderarbeit, das Recht auf Chancengleichheit und Gleichbehandlung sowie das Verbot von Diskriminierung.

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

Im Zuge der Unternehmenstätigkeiten kann es in Einzelfällen zu Diskriminierungsvorfällen, sexuellen Belästigungen, kurzfristigen Unterschreitungen des angemessenen Lohnniveaus oder dem Aussetzen erhöhter körperlicher Risiken kommen. Um diesen und weiteren Risiken entgegenzuwirken, hat das Unternehmen eine umfassende Menschenrechtspolitik entwickelt, welche unter www.simmoag.at/csr abrufbar ist.

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

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

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

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

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

Trotz aller Sorgfalt sowie systemischen und prozessualen Vorkehrungen besteht das Risiko, dass es im Rahmen von Cyberangriffen und unerlaubter Offenlegung zu Verletzungen der Persönlichkeitsrechte und Privatsphäre von Personen kommt, vor allem im Bereich der Daten von Mitarbeiter:innen und Mieter:innen. Diesem Risiko begegnet das Unternehmen mit laufendem Monitoring der Judikatur sowie gegebenenfalls mit Anpassungen seiner Infrastruktur und Prozesse, um die Anzahl der Verletzungen und in Folge Forderungen zu minimieren und diese gegebenenfalls zeitgerecht zu erfüllen. Eine eigene abteilungsübergreifende Arbeitsgruppe setzt sich mehrmals jährlich mit aktuellen Entwicklungen und Fragestellungen rund um die Themen Datensicherheit und -schutz auseinander.

Governance-Risiken

Grundwerte wie Transparenz sowie faire und nachhaltige Unternehmensführung sind tief in der Unternehmensstruktur der S IMMO verankert. Die S IMMO bekennt sich seit 2007 zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (Details dazu sind ab Seite 90 nachzulesen).

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

Im täglichen Wirtschaften ist das Risiko von Korruptionsfällen stets gegeben. Die S IMMO ist unter anderem in Ländern mit einem schlechten Ranking nach dem Corruption Perceptions Index tätig, wodurch es im Ernstfall zu Gesetzesverletzungen und in weiterer Folge zu Strafzahlungen kommen kann. Die S IMMO hat ihren Organen und Mitarbeiter:innen neben dem Verhaltenskodex auch ein eigenes Regelwerk zur Hintanhaltung derartigen Verhaltens gegeben. Die auch auf der Website der Gesellschaft veröffentlichte Richtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption regelt die strukturellen und prozessualen Maßnahmen, um auch nur den Anschein von Bestechlichkeit, Vorteilsannahme und Korruption zu vermeiden. Diese verbindliche Richtlinie ist darauf ausgerichtet, die Sensibilisierung jeder und jedes Einzelnen zu stärken und das Bewusstsein für die Folgen von Korruption und die Möglichkeiten ihrer Bekämpfung zu schaffen. Zu den Inhalten des Verhaltenskodex und der Richtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption werden zukünftig jährlich verpflichtende Schulungen abgehalten.

Bei der Auswahl ihrer Geschäftspartner:innen und Lieferant:innen nimmt die S IMMO ihre Verantwortung innerhalb der Lieferketten wahr und legt großen Wert auf die vertraglichen Rahmenbedingungen und Regelungen. Die Einhaltung der hohen gesetzlichen Standards und Bestimmungen innerhalb der Europäischen Union stellt dabei das Mindestmaß dar. Die Zusammenarbeit erfolgt hier zumeist mit renommierten und anerkannten Partner:innen, welcher ein entsprechender Auswahlprozess vorangeht. Somit wird auch das finanzielle Risiko der Strafzahlungen oder gesetzlichen Restriktionen minimiert.

Ein wesentlicher Risikobereich gerade im Licht einer erheblich zunehmenden Digitalisierung von Unternehmensabläufen ist die IT-Sicherheit. Unter IT-Risiken versteht die S IMMO die Gefahr, dass bestimmte Schwachstellen in den Systemen, Komponenten, Kommunikationsnetzen oder der Software auftreten und in weiterer Folge das Unternehmen oder Personen daran hindern, ihre Aufgaben oder Prozesse zeitgerecht und erfolgreich umzusetzen. Die IT-Risiken stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Sicherheit der IT-Systeme. Zu den Risikquellen gehören beispielsweise Viren, kurz- oder langfristige Cyberattacken (inklusive Verlust von Kundendaten) auf einzelne Systeme oder das gesamte Netzwerk, Diebstahl der Hardware, Brände in Rechenzentren, Stromausfälle oder Serverplatten-

crashes. Das IT-Risikomanagement der S IMMO ist darauf ausgelegt, mögliche IT-Risiken frühzeitig zu erkennen, notwendige Gegenmaßnahmen zu setzen und mögliche Gefahren zu minimieren. Zu den gesetzten Maßnahmen zählen unter anderem die Installation sicherheitsrelevanter Updates auf allen Servern und Clients, regelmäßige Vulnerability Scans der Server, Einsatz aktueller Anti-Virus-Software, das Hosten von Servern im ausfallsicheren Rechenzentrum des IT-Dienstleisters, der Einsatz von BIOS-Kennwörtern, die Verschlüsselung der Festplatten der Mitarbeiter:innen, der Einsatz von standardmäßig verschlüsselten Diensthandys und aktiven Websitefiltern, die Überwachung von Firewalls etc. Zusätzlich wird eine Cyber-KI-Sicherheitslösung eingesetzt. Außerdem wurden Sensoren der Cyber-KI-Sicherheitslösung auf allen Clients installiert. Dadurch wird die IT-Infrastruktur rund um die Uhr überwacht und im Falle einer Cyberattacke wird das Unternehmen durch ein eigenes Sicherheitsteam informiert. Für 2022 ist ein IT-Security-PEN-Test sowie die Einführung einer regelmäßigen IT-Security-Schulung über das neue Schulungsportal der S IMMO geplant. Trotz größter Sorgfalt und Einsatzes der neusten Technologie im Bereich der IT-Sicherheit kann ein Ausfall der IT bzw. ein Cyberangriff auf die Systeme der S IMMO nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Gesamtaussage zu Risiken

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

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

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

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

Eine weitere Risikogruppe betrifft die Liquidität und die Finanzierungssituation im Unternehmen. Die S IMMO AG ist finanziell gut aufgestellt. Erfreulicherweise konnten trotz der COVID-19-

Krise keine nachhaltigen Änderungen oder Verschlechterungen bei der Finanzierungsbereitschaft der Banken beobachtet werden.

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

Ausblick

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner 2022 emittierte die S IMMO einen weiteren Green Bond mit einem Nominale von EUR 50 Mio., einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 1,25 %.

Ende Jänner 2022 vereinbarten die CPI Property Group und die S IMMO, dass sich Erstere verpflichtet, den Angebotspreis ihres Pflichtangebots an IMMOFINANZ Aktionär:innen auf EUR 23,00 (cum-Dividende) zu erhöhen. Im Gegenzug verpflichtete sich die S IMMO AG, alle ihre IMMOFINANZ Aktien sowie all jene Aktien, die sie möglicherweise durch ihr Teilangebot für IMMOFINANZ Aktien erwirbt, an die CPI Property Group zu übertragen. Die Veräußerung der Beteiligung der S IMMO an der IMMOFINANZ an die CPI Property Group wurde Anfang März 2022 vollzogen.

Ebenfalls ins erste Quartal 2022 fiel der Ausbruch des Kriegs in der Ukraine. Die S IMMO besitzt Liegenschaften weder in der Ukraine noch in Russland und ist damit von dem aktuellen Krieg nur mittelbar betroffen. Die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe können jedoch zum Redaktionschluss dieses Berichts noch nicht final abgeschätzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts bestehen weiterhin Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und damit zusammenhängende Unsicherheiten in den Märkten, in denen die S IMMO tätig ist.

Am 14.04.2022 wurde die S IMMO von der CPI Property Group darüber informiert, dass sie die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Abschaffung des in der Satzung der S IMMO AG verankerten Höchststimmrechts verlangt. Nach rechtswirksamer Aufhebung des Höchststimmrechts würde die CPI Property Group eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des § 22 Übernahmegesetz an der S IMMO erlangen. In diesem Fall beabsichtigt die CPI Property Group ein Pflichtangebot

zu stellen. Der Preis des beabsichtigten Pflichtangebots betrage gemäß Ad-hoc-Meldung der CPI Property Group vom 14.04.2022 gemäß § 26 Abs. 1 Übernahmegesetz zum Zeitpunkt dieser Absichtsbekanntgabe mindestens EUR 22,00 je S IMMO Aktie cum-Dividende.

Das Management geht grundsätzlich in den kommenden Monaten von einer weiteren Erholung in allen Nutzungsarten und Regionen aus. Der Fokus liegt auf dem Kerngeschäft der Gesellschaft. Aktuell profitiert das Unternehmen vom attraktiven Preisniveau bei Wohnimmobilien in größeren deutschen Städten. Großes Wertsteigerungspotenzial sieht das Unternehmen auch bei den zugekauften Grundstücken im Berliner Umland. Darüber hinaus werden laufend spannende Akquisitionsmöglichkeiten in der CEE-Region geprüft.

zu stellen. Der Preis des beabsichtigten Pflichtangebots betrage gemäß Ad-hoc-Meldung der CPI Property Group vom 14.04.2022 gemäß § 26 Abs. 1 Übernahmegesetz zum Zeitpunkt dieser Absichtsbekanntgabe mindestens EUR 22,00 je S IMMO Aktie cum-Dividende.

Erwartete Umfeldentwicklung

Die konjunkturelle Erholung des Jahres 2021 wurde gegen Jahresende von der neuen Omikron-Variante gedämpft. Dennoch waren die Wirtschaftsprognosen vor dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar 2022 halbwegs optimistisch, mussten aber bereits im März 2022 korrigiert werden. Es ist davon auszugehen, dass der Krieg in der Ukraine die wirtschaftliche Erholung in Europa deutlich bremsen bzw. ins Stocken bringen wird. Eine weitere Verteuerung der Energiepreise und erneute Verzögerungen bei Beschaffungs- und Lieferprozessen sind zu erwarten, was letztendlich zu höheren Einkaufspreisen führen und die Inflation weiter in die Höhe treiben wird. Die Europäische Zentralbank (EZB) erwartete in ihrer aktualisierten März-Prognose für Europa ein reales BIP-Wachstum von durchschnittlich 3,7 % im Jahr 2022 (Details können im gesamtwirtschaftlichen Überblick auf Seite 7 nachgelesen werden).

Die aktuelle Situation in der Ukraine hat auch Auswirkungen auf die Kapitalmärkte. Am ersten Tag des russischen Angriffs haben internationale Börsen zum Teil große Verluste verzeichnet. Auf Grund des anhaltenden Kriegs bleibt die Verunsicherung auf den internationalen Kapitalmärkten bestehen.

Erwartete Entwicklung auf den Immobilienmärkten

Da die Immobilienbranche stark von der konjunkturellen Entwicklung in den jeweiligen Regionen abhängt, ist davon auszugehen, dass der Krieg in der Ukraine auch auf die Immobilienmärkte Einfluss nehmen wird. Eine Verschlechterung der

wirtschaftlichen Situation kann zu Mietreduktionen, Mietausfällen oder zu Kündigungen von Mieter:innen führen. Die S IMMO AG besitzt zwar keine Immobilien in der Ukraine bzw. in Russland, indirekte Effekte können aber nicht ausgeschlossen werden.

Neben dem Krieg in der Ukraine macht auch die COVID-19-Pandemie eine mittel- und langfristig zuverlässige Prognose der Entwicklung auf den Immobilienmärkten schwierig. Grundsätzlich ist die Pandemie vor allem für die Nutzungsarten Hotel und Einzelhandel herausfordernd. Für 2022 wird aber eine weiter voranschreitende Erholung erwartet, vor allem der Tourismus profitiert vom zunehmenden Impffortschritt. Die Nutzungsarten Wohnen, Büro und Logistik werden auch im Jahr 2022 im Fokus der Investor:innen stehen. Trends wie Homeoffice und Online-Shopping könnten weiterhin Auswirkung auf Immobilienmärkte haben.

Erwartete Geschäftsentwicklung

Flexibilität und Nachhaltigkeit sind die Themen, die in der Immobilienbranche in allen Assetklassen an Bedeutung gewinnen – je flexibler man eine Fläche nutzen kann, je nachhaltiger im Sinne eines geringen CO₂-Fußabdrucks eine Immobilie ist, umso höher ist ihre Attraktivität. Im Einzelhandel ist die Lage noch immer ausschlaggebend für den Erfolg eines Standorts, während im Wohnbereich auf Grund der COVID-19-Pandemie zu beobachten ist, dass immer mehr Menschen die Nähe zur Natur suchen. Im Falle von Büroimmobilien spiegelt sich der Trend in immer kürzeren Vertragslaufzeiten und in der flexiblen Nutzung wider. Als große und erfahrene Investorin verfügt die S IMMO über das notwendige Know-how und die erforderliche Kompetenz, um entsprechend mit den sich wandelnden Anforderungen umzugehen.

Das Jahr 2022 wird wohl vorrangig im Zeichen der Aufarbeitung der COVID-19-Pandemie stehen. Grundsätzlich wird mit einer zunehmenden Erholung in allen Nutzungsarten und Regionen gerechnet. Derzeit überschattet allerdings die geopolitische Lage in der Ukraine das Geschehen, die weitere Entwicklung bleibt vorerst abzuwarten.

Die S IMMO hat bereits im Juli 2021 ihre Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG veräußert. Zu Beginn des Jahres 2022 wurde der Verkauf der Anteile an der IMMOFINANZ AG vertraglich geregelt und Anfang März 2022 vollzogen. Die Gesellschaft verfügt somit über einen komfortablen Liquiditätspolster und wird sich voll auf ihr Kerngeschäft der Vermietung und Bewirtschaftung ertragreicher Immobilien in Deutschland, Österreich und Zentral- und Osteuropa sowie den Erwerb von Immobilien mit hohem Ertragspotenzial konzentrieren. Aktuell befinden sich einige interessante Akquisitionen in der Pipeline.

Die Weichen stehen somit auf Wachstum. Mit der Emission eines weiteren Green Bonds zum Start des Jahres bekräftigt die S IMMO ihre nachhaltige Investitionsstrategie. Zusammen mit einem über die kommenden Jahre gut verteilten Fälligkeitsprofil auf der Finanzierungsseite hat die S IMMO sehr gute Ausgangsbedingungen für die nächsten Monate geschaffen.

Obwohl der deutsche Markt nach wie vor interessante Opportunitäten bietet, liegt der Schwerpunkt der Akquisitionsmöglichkeiten 2022 klar auf der CEE-Region. Aktuell werden Ankaufsmöglichkeiten in verschiedenen Märkten geprüft und konkrete Gespräche geführt, um den Cashflow und FFO I mittels direkter Immobilieninvestments zu stärken.

Wien, am 14.04.2022

Der Vorstand



Bruno Ettenauer

Herwig Teufelsdorfer

Friedrich Wachernig

KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 31.12.2021

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	31.12.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	2.642.929	2.316.747
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	77.034	38.175
		2.719.963	2.354.922
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	110.834	117.617
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	5.536	6.346
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	358	251
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	27.367	24.376
Beteiligungen	3.1.4.	5.346	4.609
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.4.	398.001	497.721
Latente Steuern	3.1.16.	561	1.178
		3.267.966	3.007.020
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.5.	262	208
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	6.904	4.270
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	14.238	13.787
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	22.928	28.477
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	375.823	64.503
		420.155	111.245
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.9.	0	4.345
		420.155	115.590
		3.688.121	3.122.610

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital			
Grundkapital	3.1.10.	256.249	259.397
Kapitalrücklagen	3.1.10.	160.612	173.855
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	1.245.361	947.299
		1.662.222	1.380.551
Nicht beherrschende Anteile			
	3.1.11.	4.081	3.277
		1.666.303	1.383.828
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	646.819	497.215
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	920.201	873.801
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	3.1.14.	1.264	1.349
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	348	957
Latente Steuern	3.1.16.	253.011	195.887
		1.821.643	1.569.209
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	0	28.529
Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	138.581	99.273
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		6.070	2.384
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.1.1.	5.673	3.616
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	49.851	35.771
		200.175	169.573
		3.688.121	3.122.610

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2021

in TEUR	Anhang- angabe	2021	2020
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	131.294	123.255
Betriebskostenerlöse	3.2.1.	34.359	32.871
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	31.203	17.789
		196.856	173.915
Sonstige betriebliche Erträge			
		3.175	2.501
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-66.795	-66.760
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-23.702	-18.126
Bruttoergebnis			
		109.534	91.530
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	39.598	46.910
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-39.598	-46.910
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
		0	0
Verwaltungsaufwand			
		-28.237	-20.398
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		81.297	71.132
Abschreibungen			
		-9.646	-9.232
Ergebnis aus der Immobilienbewertung			
		198.686	39.056
Betriebsergebnis (EBIT)			
		270.337	100.956
Finanzierungsaufwand			
		-30.723	-43.226
Finanzierungsertrag			
		25.255	8.821
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			
		6.173	5.035
Finanzergebnis			
		705	-29.370
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		271.042	71.586
Ertragsteuern			
		-40.484	-14.674
Jahresergebnis			
		230.558	56.912
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		229.521	56.537
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		1.037	375
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	3,24	0,79

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2021

in TEUR	Anhang- angabe	2021	2020
Jahresergebnis		230.558	56.912
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.2.	11.480	-4.281
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	5.1.2.	-2.141	767
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	287	2.446
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	-72	-611
Währungsrücklage	3.1.10.	424	3.398
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		9.978	1.719
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		129.642	-124.746
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		-35.700	31.187
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		-67	-18
Ertragsteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		17	5
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		93.892	-93.572
Sonstiges Ergebnis		103.870	-91.853
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		103.870	-91.853
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		0	0
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres		334.428	-34.941
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		333.391	-35.316
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.037	375

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2021

in TEUR	Anhang- angabe	2021	2020
Ergebnis vor Steuern (EBT)		271.042	71.586
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	-198.686	-39.056
Abschreibungen	3.2.5.	9.646	9.232
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	3.1.16.	-15.420	-6.756
Finanzergebnis	3.2.7.	-705	29.370
Operativer Cashflow		65.877	64.376
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		-2.734	1.791
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten		-722	-19
Kurzfristige Verbindlichkeiten		6.544	-10.746
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit		68.965	55.402
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)		-35.579	-73.882
Investitionen in immaterielles Vermögen		-236	-137
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen		-882	-2.745
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	234.605	0
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	0	-50.982
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-38	-18.297
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte		16	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen		-151	-4.302
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen		510	14.218
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	2.2.4.	-151.998	-44.376
Sonstige Änderungen von at equity bewerteten Unternehmen		3.783	13.017
Veräußerung von Immobilienvermögen	3.2.3.	39.598	46.910
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen		356	588
Dividenden von börsennotierten Unternehmen	3.1.4. 3.2.7.	17.755	4.580
Beteiligungserträge	3.1.4.	343	267
Erhaltene Zinsen	3.2.7.	927	942
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		109.009	-114.199

in TEUR	Anhang- angabe	2021	2020
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Ausgabe von Aktien	3.1.10.	0	146.477
Rückkauf eigener Aktien	3.1.10.	-16.392	-22.379
Anleiheemissionen	3.1.13.	149.143	0
Tilgung Anleihen	3.1.13.	-28.549	0
Ausschüttung Fremddanteile		-232	-8
Geldzufluss aus Finanzierungen	3.1.12.	165.360	67.079
Geldabfluss aus Finanzierungen	3.1.12.	-63.932	-93.964
Dividendenzahlung	3.1.10.	-35.329	-50.185
Gezahlte Zinsen		-36.723	-35.284
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		133.346	11.736
Liquide Mittel 01.01.		64.503	111.564
Nettoveränderung der liquiden Mittel		311.320	-47.061
Liquide Mittel 31.12.¹		375.823	64.503

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

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Rücklage für Eigenkapitalinstrumente	Übrige Rücklagen	Zwischen-summe S IMMO Gesellschafter	Nicht beherrschende Anteile	Summe
Stand 01.01.2021	259.397	173.855	-11.337	-18.802	-2.140	979.577	1.380.551	3.277	1.383.828
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	229.521	229.521	1.037	230.558
Sonstiges Ergebnis	0	0	424	9.554	93.942	-50	103.870	0	103.870
Ausgabe von Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rückkauf eigener Aktien	-3.148	-13.243	0	0	0	0	-16.392	0	-16.392
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-232	-232
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-73.564	73.564	0	0	0
Ausschüttung für 2020 an Aktionäre ¹	0	0	0	0	0	-35.329	-35.329	0	-35.329
Stand 31.12.2021	256.249	160.612	-10.913	-9.247	18.238	1.247.284	1.662.222	4.081	1.666.303
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	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

¹ Die Ausschüttung von TEUR 35.329 im Jahr 2021 (2020: TEUR 50.185) entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,50 (2020: EUR 0,70) je Aktie und gelangte am 28.10.2021 zur Auszahlung.

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2021

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 und CEE (Tschechien, Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien). Zum 31.12.2021 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. Die S IMMO Gruppe beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels.

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 Konsolidie-

rungskreises 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 Be-

trag 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 84 (2020: 80) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 6 (2020: 5) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2021

Im zweiten Quartal 2021 wurden die beiden Gesellschaften SPC DELTA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL, Rumänien (Campus 6.2), und SPC SIGMA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL, Rumänien (Campus 6.3), im Wege eines Share Deals übernommen. Die Kaufpreise (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 12.902 (Campus 6.2) bzw. TEUR 11.427 (Campus 6.3) bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im langfristigen Fremdkapital enthaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 33.016 (Campus 6.2) bzw. TEUR 34.063 (Campus 6.3) wurden im Zuge der Abwicklung des Ankaufs getilgt. Im vierten

Quartal 2021 wurde die BudaPart Auratus Kft., Ungarn, ebenfalls im Wege eines Share Deals übernommen. Der Kaufpreis (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 27.176 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Das im langfristigen Fremdkapital enthaltene Darlehen in Höhe von TEUR 46.361 wurde im Zuge der Abwicklung des Ankaufs getilgt. Von den oben angeführten Kaufpreisen wurde bereits im Geschäftsjahr 2020 eine Anzahlung in Höhe von TEUR 5.000 für Campus 6.2 geleistet, weitere TEUR 3.232 für BudaPart Gate waren 2021 noch nicht fällig. Die übernommenen Gesellschaften wiesen zum Zeitpunkt des Zugangs folgende Buchwerte aus:

in TEUR	Campus 6.2	Campus 6.3	BudaPart Gate	Summe Buchwert
Langfristige Vermögenswerte				
Immobilienvermögen	50.610	45.580	71.608	167.798
Kurzfristige Vermögenswerte				
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.801	1.496	283	3.580
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.489	379	2.846	4.714
Summe Vermögenswerte	53.900	47.455	74.737	176.092
Langfristiges Fremdkapital	-33.028	-34.079	-46.999	-114.106
Kurzfristiges Fremdkapital	-7.970	-1.949	-500	-10.419
Summe zugangener Buchwerte	12.902	11.427	27.238	51.567

Im ersten Quartal 2021 wurde die S IMMO Croatia d.o.o. (vormals SOPOT Property d.o.o.), Kroatien, erstmalig in den Konzernabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidiertes Unternehmen miteinbezogen. Die Gesellschaft wurde 2020 gegründet und auf Grund ihrer untergeordneten Bedeutung im Vorjahr nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen, sondern als Beteiligung ausgewiesen. Die Zahlungsmittel zum Erstkonsolidierungszeitpunkt betragen TEUR 2. Im dritten Quartal 2021 wurde außerdem die neu gegründete S IMMO Berlin Finance GmbH, Deutschland, 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 zweiten Quartal 2021 wurde die bisher vollkonsolidierte Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG., Deutschland, aufgelöst.

Im vierten Quartal 2021 wurde außerdem das assoziierte Unternehmen Talent Ágazati Képzőközpont Nonprofit Kft. gegründet.

Übersicht Konsolidierungskreis 2021 auf Gesellschaftsbasis

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2021	Nominal-kapital 2020	Konzern-anteil 2021 %	Konzern-anteil 2020 %	Landes-währung 2021	Landes-währung 2020	Konsoli-dierungs-art 2021	Konsoli-dierungs-art 2020
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

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2021	Nominalkapital 2020	Konzernanteil 2021 %	Konzernanteil 2020 %	Landeswährung 2021	Landeswährung 2020	Konsolidierungsart 2021	Konsolidierungsart 2020
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 Immobilieninvestitions-gesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H. & Co. KG	A, Wien	8.299.238	8.299.238	89,84	89,67	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
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 Management und Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH in Liqu.	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
BGM - EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG	A, Wien	4.342.202	4.342.202	23,6	23,18	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	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Nusku Beteiligungsverwaltungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Nergal Immobilienverwertungs 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
Lützwow-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
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG	D, Hamburg	N/A	87.000.000	N/A	65	N/A	EUR	N/A	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2021	Nominal-kapital 2020	Konzern-anteil 2021 %	Konzern-anteil 2020 %	Landes-währung 2021	Landes-währung 2020	Konsoli-dierungs-art 2021	Konsoli-dierungs-art 2020
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
Maier 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
S IMMO Berlin Finance GmbH	D, Berlin	25.000	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
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
Nagymező 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	6.000.000	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	5.000.000	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
Talent gazati Képzőközpont Nonprofit Kft.	H, Budapest	3.250.000	N/A	20	N/A	HUF	N/A	E	N/A
BudaPart Auratus Kft.	H, Budapest	4.070.000	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
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
S IMMO APM ROMANIA S.R.L. (vormals: 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	45.576	100	100	RON	RON	VK	VK
SPC DELTA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO, Bukarest	21.792.510	N/A	100	N/A	RON	N/A	VK	N/A
SPC SIGMA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL	RO, Bukarest	24.255.000	N/A	100	N/A	RON	N/A	VK	N/A
Galvaniho Business Centrum, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
GALVANIHO 2, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
IPD – International Property Development, 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
GALVANIHO 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	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2021	Nominalkapital 2020	Konzernanteil 2021 %	Konzernanteil 2020 %	Landeswährung 2021	Landeswährung 2020	Konsolidierungsart 2021	Konsolidierungsart 2020
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
S IMMO Croatia d.o.o. (vormals: SOPOT Property d.o.o.)	HR, Zagreb	70.000	N/A	100	N/A	HRK	N/A	VK	N/A
Zagrebtower d.o.o.	HR, Zagreb	15.347.000	15.347.000	100	100	HRK	HRK	VK	VK

Die Einkaufs-Center Sofia Verwaltungs G.m.b.H., Deutschland, Hamburg (Konzernanteil 65 %), wurde im ersten Quartal 2021 um TEUR 16 abgetreten. Es gibt keine Tochtergesellschaften mehr, die auf Grund untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss zum 31.12.2021 nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen wurden. 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:

- Vermögenswerte und Schulden zum Stichtagskurs
- Erträge und Aufwendungen zum Periodendurchschnittskurs
- Eigenkapital zu historischen Kursen
- 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 31.12.2021	24,858	369,190	1,956	4,949	7,516
Durchschnittskurs 2021	25,649	358,608	1,956	4,925	7,526
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

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 Rechnungslegungs- vorschriften

2.4.1. Neue und geänderte Standards, die im Jahr 2021 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 28.12.2021 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	April 2021
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

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 eine Änderung des IFRS 16, die eine optionale Erleichterung für Leasingnehmer enthält, die es diesen erlaubt, auf die Beurteilung, ob ein Mietzugeständnis im Zusammenhang mit COVID-19 nach IFRS 16 eine Modifikation des Leasingverhältnisses darstellt, zu verzichten. Stattdessen können Leasingnehmer solche Mietzugeständnisse so behandeln, als handele es sich nicht um eine Modifikation des Leasingverhältnisses. In vielen Fällen dürfte dies dazu führen, dass das Mietzugeständnis in den Perioden, in denen das Ereignis oder die Bedingung, das/die die niedrigere Zahlung auslöst, eintritt, als variable Leasingzahlung bilanziert wird.

Unternehmen, die von der Erleichterungsregel Gebrauch machen, müssen dies 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.

Die Erleichterung war ursprünglich auf Mietzugeständnisse beschränkt, die zu einer Verringerung von Leasingzahlungen führten, die am oder vor dem 30.06.2021 fällig waren. Der IASB verlängerte diesen Termin jedoch auf den 30.06.2022.

Hatte ein Leasingnehmer die ursprüngliche Ausnahmeregelung bereits angewendet, so muss er auch die verlängerte Erleichterung auf alle Leasingverträge mit ähnlichen Merkmalen und unter ähnlichen Bedingungen anwenden. Hatte ein Leasingnehmer sich gegen die Anwendung der ursprünglichen Erleichterung entschieden, so darf er auch die jetzige Verlängerung nicht anwenden.

Wenn ein Leasingnehmer jedoch noch keine Bilanzierungs- und Bewertungsmethode für die Anwendung (oder Nichtanwendung) der optionalen Erleichterung festgelegt hatte, steht es ihm frei, dies noch zu tun.

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

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

Im August 2020 veröffentlichte der IASB Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16, die sich mit Fragen befassen, die sich aus der Reform der Referenzzinssätze, einschließlich des Austausches eines Referenzzinssatzes durch einen anderen, ergeben.

Die Änderungen aus Phase 2 gewähren folgende Erleichterungen:

■ Bei der Änderung der Grundlage für die Bestimmung der vertraglichen Zahlungsströme für finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten (einschließlich Leasingverbindlichkeiten) bewirken die Erleichterungen, dass die Änderungen, die als direkte Folge der IBOR-Reform notwendig sind und als wirtschaftlich gleichwertig angesehen werden, nicht zu einem unmittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassenden Gewinn und Verlust führen.

■ Die Erleichterungen bei der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen werden es ermöglichen, dass die meisten IAS-39- oder IFRS-9-Sicherungsbeziehungen, die direkt von der IBOR-Reform betroffen sind, fortgeführt werden können. Allerdings müssen möglicherweise zusätzliche Ineffektivitäten erfasst werden.

Betroffene Unternehmen müssen Informationen über die Art und das Ausmaß der Risiken offenlegen, die sich aus der IBOR-Reform ergeben und denen das Unternehmen ausgesetzt ist, sowie darüber, wie das Unternehmen diese Risiken steuert und welche Fortschritte es beim Übergang zu alternativen Referenzzinssätzen macht und wie es diesen Übergang steuert.

Angesichts der weiten Verbreitung von IBOR-basierten Verträgen könnten die Erleichterungen Unternehmen in allen Branchen betreffen.

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

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. Ein Versicherer, der die vorübergehende Befreiung von IFRS 9 in Anspruch nimmt, hat:

- diejenigen Vorschriften des IFRS 9 anzuwenden, die für die Bereitstellung der in den Paragraphen 39B–39J des IFRS 4 verlangten Angaben erforderlich sind, und
- mit Ausnahme der in den Paragraphen 20A–20Q, 39B–39J und 46–47 des IFRS 4 beschriebenen Fälle alle anderweitig einschlägigen IFRS auf seine Finanzinstrumente anzuwenden.

Nach Erlöschen der Voraussetzungen für eine vorübergehende Befreiung von IFRS 9 infolge einer Neubeurteilung darf das Unternehmen diese Befreiung nur bis zum Ende des Geschäftsjahres, das unmittelbar nach dieser Neubeurteilung begonnen hat, weiter in Anspruch nehmen. Auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2023 beginnen, muss das Unternehmen IFRS 9 jedoch anwenden.

Durch die Änderung des Paragraphen 200 des IFRS 4 darf das Unternehmen für Geschäftsjahre, die vor dem 01.01.2023 beginnen, die einschlägigen Rechnungslegungsmethoden des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens nach den Paragraphen 35–36 des IAS 28 beibehalten.

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

2.4.2. Standards, Interpretationen und Änderungen zu publizierten Standards, die 2021 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind und nicht vorzeitig angewendet wurden

Bis zum 28.12.2021 wurden folgende Standards und Interpretationen eingeführt oder geändert, welche jedoch für das Geschäftsjahr 2021 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht geplant.

Standard	Inhalt	Übernommen und anzuwenden ab
IFRS 17	Versicherungsverträge	Jänner 2023
Jährliche Verbesserungen der IFRS	Zyklus 2018-2020	Jänner 2022
IAS 16	Änderungen an IAS 16: Sachanlagen – Erlöse vor 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

Standard	Inhalt	Nicht übernommen und anzuwenden ab
IAS 1	Änderungen an IAS 1: Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristig	Jänner 2023
IAS 1, IFRS Practice Statement 2	Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2: Angaben von Rechnungslegungsmethoden	Jänner 2023
IAS 8	Änderungen an IAS 8: Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen	Jänner 2023
IAS 12	Änderungen an IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	Jänner 2023
IFRS 17	Änderung an IFRS 17: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9: Vergleichsinformationen	Jänner 2023

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

IFRS 17 Versicherungsverträge

IFRS 17 wurde im Mai 2017 als Ersatz für IFRS 4 Versicherungsverträge veröffentlicht. Das Bewertungsmodell des IFRS 17 basiert auf der Ermittlung der aktuellen Erfüllungswerte der Versicherungsverträge, sodass deren Wertansätze in jeder Berichtsperiode auf Grund von Schätzungsänderungen anzupassen sind. Versicherungsverträge werden grundsätzlich nach einem „Building Block Approach“ bewertet. Hiernach fließen in die Bewertung folgende Bausteine ein:

- diskontierte wahrscheinlichkeitsgewichtete erwartete Zahlungsströme
- eine explizite Risikoanpassung und
- eine vertragliche Servicemarge, die den noch nicht verdienten Gewinn aus dem Vertrag darstellen und die über den Zeitraum, über den das Unternehmen Versicherungsschutz gewährt, als Ertrag erfasst wird.

Der Standard räumt ein Wahlrecht ein, wonach die Auswirkungen von Änderungen der Diskontierungssätze entweder im Gewinn und Verlust oder direkt im sonstigen Ergebnis erfasst werden dürfen. Die Ausübung dieses Wahlrechts wird voraussichtlich die Art und Weise widerspiegeln, wie die Versicherer ihre finanziellen Vermögenswerte nach IFRS 9 bilanzieren.

Für bestimmte Versicherungsverträge mit einer kurzen Laufzeit darf wahlweise ein vereinfachtes Verfahren (sog. Premium Allocation Approach) für die Ermittlung der Rückstellung für den zukünftigen Versicherungsschutz angewendet werden. Diese kurzfristigen Verträge werden häufig von Schaden- und Unfallversicherern abgeschlossen.

Für bestimmte Verträge von Lebensversicherern, bei denen die Versicherungsnehmer an den Renditen der zu Grunde liegenden Vermögenswerte beteiligt sind, kommt das allgemeine Bewertungsmodell des Standards in Form des „Variable Fee Approach“ zur Anwendung. Bei der Anwendung dieses Verfahrens wird der Anteil des Unternehmens an den Fair-Value-

Änderungen der zu Grunde liegenden Vermögenswerte in die vertragliche Servicemarge einbezogen. Die Ergebnisse der Versicherer, die dieses Modell verwenden, dürften daher weniger volatil sein als bei Anwendung des allgemeinen Modells.

Die neuen Regeln werden sich auf die Abschlüsse und Kennzahlen aller Unternehmen auswirken, die Versicherungsverträge oder Investmentverträge mit ermessensabhängiger Überschussbeteiligung ausgeben.

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 %-Test für die Ausbuchung finanzieller Verbindlichkeiten einzubeziehen sind.
- IFRS 16 – Änderungen 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 im 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.

IAS 16 Sachanlagen – Änderungen an IAS 16: Erlöse vor beabsichtigter Nutzung

Die Änderungen an IAS 16 untersagen 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 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.

IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse – Änderungen an IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept der IFRS

Geringfügige Änderungen wurden an IFRS 3 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.

IAS 37 Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen – 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 (sog. „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.

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

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.

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

Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2: Angaben von Rechnungslegungsmethoden

In IAS 1 wurde klargestellt, dass Unternehmen alle wesentlichen (material) Rechnungslegungsmethoden anzugeben haben. Zuvor sprach der Standard von maßgeblichen (significant) Rechnungslegungsmethoden. Die Änderungen definieren, was unter „wesentlichen Rechnungslegungsmethoden“ zu verstehen ist und wie man sie identifiziert. Sie stellen auch klar, dass unwesentliche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden nicht angegeben werden müssen. Wenn sie jedoch angegeben werden, dürfen hierdurch wesentliche Informationen zu Rechnungslegungsmethoden nicht verschleiert werden.

Ergänzend zur Änderung des IAS 1 wurde das IFRS Practice Statement 2 ebenfalls geändert, um den Unternehmen Leitlinien für die praktische Anwendung des Konzepts der Wesentlichkeit auf die Angaben zu den Rechnungslegungsmethoden bereitzustellen.

Änderungen an IAS 8: Definition rechnungslegungsbezogener Schätzungen

Durch die Änderung an IAS 8 wird klargestellt, wie zwischen Änderungen von Rechnungslegungsmethoden und rechnungslegungsbezogenen Schätzungen zu unterscheiden ist. Die Unterscheidung ist wichtig, da Änderungen von Schätzungen prospektiv auf künftige Geschäftsvorfälle und Ereignisse, solche von Rechnungslegungsmethodenänderungen hingegen retrospektiv auf vergangene Geschäftsvorfälle und Ereignisse sowie die laufende Periode anzuwenden sind.

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

Änderungen an IAS 12: Latente Steuern aus Transaktionen, bei denen bei erstmaliger Erfassung betragsgleiche, steuerpflichtige und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen

IAS 12 wurde dahingehend geändert, dass Unternehmen verpflichtet sind, latente Steuern für Transaktionen anzusetzen, aus denen beim erstmaligen Ansatz betragsgleiche, zu versteuernde und abzugsfähige temporäre Differenzen entstehen. Die Änderungen werden typischerweise Auswirkungen im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen beim Leasingnehmer und Rückbauverpflichtungen haben und zur Erfassung zusätzlicher aktiver und passiver latenter Steuern führen.

Die Änderungen sind auf Transaktionen anzuwenden, die am oder nach dem Beginn der frühesten im Abschluss dargestellten Vergleichsperiode stattfinden. Zusätzlich sind zu Beginn der frühesten dargestellten Periode aktive latente Steuern (soweit werthaltig) und passive latente Steuern für alle abzugsfähigen und zu versteuernden temporären Differenzen in Verbindung mit

- Nutzungsrechten und Leasingverbindlichkeiten und
- Stilllegungs-, Wiederherstellungs- und ähnlichen Verpflichtungen und den entsprechenden Beträgen, die als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des entsprechenden Vermögenswerts erfasst wurden, zu erfassen.

Die kumulierte Auswirkung der erstmaligen Anwendung der Regelung ist in den Gewinnrücklagen (oder einem anderen Bestandteil des Eigenkapitals, wenn angemessen) zu erfassen.

IAS 12 enthielt zuvor keine expliziten Regelungen zur Erfassung der Steuereffekte im Zusammenhang mit Leasingverhältnissen (beim Leasingnehmer) und in der Praxis wurden unterschiedliche Vorgehensweisen als zulässig erachtet. Daher kann es sein, dass einige Unternehmen schon bislang eine Bilanzierungsweise gewählt hatten, die den neuen Regelungen entspricht, und sich für sie keine Auswirkung ergibt.

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

Änderungen an IFRS 17: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9: Vergleichsinformationen

Bei der Änderung an IFRS 17 handelt es sich um ein Übergangsrecht in Bezug auf Vergleichsinformationen über finanzielle Vermögenswerte, die bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 17 dargestellt werden. Die Änderung soll Unternehmen dabei helfen, vorübergehende Inkongruenzen bei der Bilanzierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten aus Versicherungsverträgen zu vermeiden und somit den Nutzen von Vergleichsinformationen für die Abschlussadressaten zu verbessern.

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

Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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 Pächterträgen 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. Her-

stellungskosten 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 der börsennotierten Gesellschaft 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.

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, 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
- 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 Zinsscaps sowie Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Die derivativen Finanzinstrumente werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. In geringem betragslichem 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 langfristigen Fremdkapital in Form von Hypothekarkrediten bzw. sonstigen Finanzverbindlichkeiten. Im Wesentlichen werden variabel verzinsten 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-Sicherungsbeziehungen 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 31.12.2021 wurde für Zinsswaps mit einem Nominale von TEUR 503.998 (31.12.2020: TEUR 397.440) 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 2021 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 2021 wurden Derivatbewertungseffekte von TEUR 215 (2020: TEUR 1.835) 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 wird grundsätzlich anhand einer 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 Sensitivitätsanaly-

sen 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.

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 31.12.2021 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 2021 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 (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. 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.

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 31.12.2021 eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 5 (31.12.2020: 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 Ausweisivorschriften nach IFRS 5 anzuwenden, wonach die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im kurzfristigen Vermögen ausgewiesen werden.

Diese Veräußerungsabsicht besteht per Stichtag 31.12.2021 bei keiner Immobilie.

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 passi-

ven 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 31.12.2021 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.

Leasingverhältnisse werden 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 beschrieben. 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 beschrieben. Baurechte werden analog zu den Immobilien gemäß IFRS 16.34 „als Finanzinvestition gehaltene 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. 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, wird nicht 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. Die Betriebskosten werden monatlich vorgeschrieben.

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

31.12.2021 in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	2.642.929	2.642.929
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	77.034	77.034
Beteiligungen	0	0	5.346	5.346
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Börsennotierte Eigenkapitalinstrumente	395.440	0	0	395.440
Nachrangige Pflichtwandelanleihe	0	0	0	0
Derivate	0	2.553	0	2.553
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0	0	0
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-24.847	0	-24.847
31.12.2020 in TEUR				
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

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 2.719.963 (31.12.2020: TEUR 2.354.922). Zum 31.12.2021 werden keine Immobilien (31.12.2020: TEUR 4.345) zur Veräußerung gehalten.

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 unter anderem 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 in der Position Als

Finanzinvestition enthaltenen Bestandteile (vor allem Nutzungsrechte), für die keine Bewertungsgutachten vorliegen. Diese belaufen sich auf insgesamt TEUR 4.827.

	Buchwert per 31.12.2021 in TEUR	Bewertungsmethode	Inputfaktoren	Bandbreite/Mittelwert ¹
Österreich	441.080	Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	1,80 % bis 5,60 %
			Restnutzungsdauer	41 Jahre (Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	1,36 bis 25,91
Deutschland	1.365.616	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	1,90 % bis 8,35 %
			Diskontierungssatz	3,80 % bis 8,85 %
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	4,30 – 17,83
		Residualwertverfahren	Baukosten (EUR pro m ²)	1.194
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	10,75
		Vergleichswertverfahren	EUR pro m ²	0,59 bis 400,77
CEE	908.440	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	5,5 % bis 7,50 %
			Diskontierungssatz	6,5 % bis 9,25 %
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	9,39 bis 23,99
		Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	3,95 % bis 8,15 %
			Restnutzungsdauer	43 Jahre (Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	8,26 – 16,44
		Residualwertverfahren	Baukosten (EUR pro m ²)	700 – 1.200
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	10,50 bis 15,50
			Vergleichswertverfahren	EUR pro m ²
Summe	2.715.136			

¹ Über alle Nutzungsarten

	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 (Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m ² 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 m ² pro Monat)	3,81 – 13,31
		Residualwertverfahren	Baukosten	EUR 788/m ² bis EUR 1.043/m ²
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	EUR 10,2/m ²
			Vergleichswertverfahren	EUR pro m ²
CEE	722.830	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	5,4 % bis 7,75 %
			Diskontierungssatz	7,35 % bis 8,75 %
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	9,43 bis 23,0
		Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	4,18 % bis 8,16 %
			Restnutzungsdauer	45 Jahre (Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	7,29 – 16,50
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	6 %
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	10 bis 14,5
			Vergleichswertverfahren	Mittelwert, Vergleichswert
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 marktbasierete 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 marktbasiereten Annahmen und Bewertungsmethoden erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten Immobilien-gutachtern.

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 Miet-

erlöse bzw. der Zinssätze. Nicht inkludiert in der Tabelle sind Grundstücke, welche zum Vergleichswert bewertet wurden, zum Residualwert bewertete Immobilien sowie Nutzungsrechte in einem Gesamtausmaß von TEUR 81.461.

Änderung der nachhaltigen Miete

in TEUR	2021			2020		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	395.620	441.080	486.540	365.500	406.960	448.280
Deutschland	1.189.959	1.306.222	1.409.344	1.095.981	1.174.032	1.249.004
CEE	806.030	891.200	977.130	638.840	705.700	772.100
	2.391.609	2.638.502	2.873.014	2.100.321	2.286.692	2.469.384

Änderung des Zinssatzes

in TEUR	2021			2020		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	469.990	441.080	414.480	433.890	406.960	382.230
Deutschland	1.475.684	1.306.222	1.168.791	1.324.273	1.174.032	1.050.114
CEE	990.610	891.200	809.450	781.980	705.700	642.260
	2.936.284	2.638.502	2.392.721	2.540.143	2.286.692	2.074.604

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 358 (31.12.2020: TEUR 251), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens beläuft sich auf TEUR 5.536 (31.12.2020: TEUR 6.346). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 110.834 (31.12.2020: TEUR 117.617).

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-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:

	31.12.2021			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
+100 BP in TEUR				
Swaps	756.998	-22.481	29.911	133
Caps	165.000	187	275	148
Summe	921.998	-22.294	30.186	135

	31.12.2021			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
-50 BP in TEUR				
Swaps	756.998	-22.481	-14.045	-62
Caps	165.000	187	-72	-39
Summe	921.998	-22.294	-14.117	-63

	31.12.2020			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
+100 BP in TEUR				
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			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
-50 BP in TEUR				
Swaps	650.440	-41.990	-14.051	-33
Caps	190.000	21	-13	-62
Summe	840.440	-41.969	-14.064	-34

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 7.217 (31.12.2020: TEUR 13.933) 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 2021 (saldiert)	-10 %	+10 %	Ausgangswert Steuerlatenz 2020 (saldiert)	-10 %
Steuerlatenzen auf Immobilien	290.968	244.692	200.943	249.083	209.847	172.359

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

in TEUR	2021			2020		
	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %
Abfertigungen	882	868	855	984	971	958
Jubiläumsgeld	405	396	387	387	378	369

Änderung der Valorisierung

in TEUR	2021			2020		
	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %
Abfertigungen	860	868	877	963	971	979
Jubiläumsgeld	391	396	401	373	378	384

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 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
Stand zum 01.01.2021	2.316.747	38.175
Zugänge	192.704	8.951
Abgänge	-53	0
Umgliederungen	-28.315	28.315
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	182.717	1.593
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-20.871	0
Stand am 31.12.2021	2.642.929	77.034
davon verpfändet	2.567.475	18.006

Außerdem wurde bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 14.376 (2020: TEUR 3.316) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die Umgliederung zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien betrifft zur Gänze eine während des Geschäftsjahres 2021 veräußerte Immobilie.

Die Zugänge entfallen auf folgende Geschäftssegmente:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Österreich	2.359	470
Deutschland	15.604	51.315
CEE	174.741	50.055
	192.704	101.840

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Österreich	0	0
Deutschland	8.276	14.401
CEE	675	3.808
	8.951	18.209

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Österreich	441.080	406.960
Deutschland	1.306.222	1.190.110
CEE	895.627	719.677
	2.642.929	2.316.747

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 2.642.929 (2020: TEUR 2.316.747) im Geschäftsjahr 2021 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Österreich	0	0
Deutschland	59.394	30.900
CEE	17.640	7.275
	77.034	38.175

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke im Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2021 abgeschlossenen Immobilienkaufverträgen resultieren Ankaufsverpflichtungen in Höhe von TEUR 7.733.

Die S IMMO aktiviert Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Qualifying Assets dienen, auch dann, wenn der qualifizierte Vermögensgegen-

stand zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Aktivierungen von Fremdkapitalkosten gemäß IAS 23 waren im Geschäftsjahr 2021 wie auch im Geschäftsjahr 2020 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 01.01.2020	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
Stand zum 01.01.2021	218.426	7.649	380	226.455
Währungsumrechnung	0	-26	-2	-28
Zugänge	930	1.067	235	2.232
Abgänge	-171	-189	0	-360
Stand am 31.12.2021	219.185	8.501	613	228.299

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 01.01.2020	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
Währungsumrechnung	0	-122	-2	-124
Abschreibungen	7.593	1.925	128	9.646
Abgänge	-51	-141	0	-192
Stand am 31.12.2021	108.351	2.965	255	111.571
Buchwert am 01.01.2020	124.377	5.123	242	129.742
Buchwert am 31.12.2020	117.617	6.346	251	124.214
Buchwert am 31.12.2021	110.834	5.536	358	116.728

3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2021 TEUR 27.367 (31.12.2020: TEUR 24.376). 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	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte	44.500	41.900
Kurzfristige Vermögenswerte	16.120	14.647
Langfristige Schulden	7.897	7.363
Kurzfristige Schulden	2.499	2.040
Nettovermögen	50.224	47.144
Konzernanteil am Nettovermögen	13.502	12.523

in TEUR	2021	2020
Umsatzerlöse	1.825	1.209
Laufendes Periodenergebnis	4.170	11.851
Konzernanteil am laufenden Periodenergebnis	1.193	4.477

Die Werte der assoziierten Unternehmen sind dem Segment Österreich zuzuordnen.

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte	64.380	59.977
Kurzfristige Vermögenswerte	3.379	4.765
Langfristige Schulden	37.922	37.600
Kurzfristige Schulden	2.652	3.900
Nettovermögen	27.185	23.242
Konzernanteil am Nettovermögen	13.865	11.853

in TEUR	2021	2020
Umsatzerlöse	4.546	4.695
Periodenergebnis	4.945	2.243
Konzernanteil am Periodenergebnis	2.522	1.144

Das Gemeinschaftsunternehmen ist dem Segment CEE zuzuordnen.

At equity bewertete Unternehmen

in TEUR	2021	2020
Stand 01.01.	24.376	36.284
Laufende Gewinne	3.719	6.195
Laufende Verluste	-3	-574
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.716	5.621
Herabsetzung von Kapitalrücklagen	-510	-1.275
Zugänge	141	76
Abgänge	0	-15.742
Entnahmen/Dividenden	-356	-588
Sonstiges	0	0
Stand 31.12.	27.367	24.376

Im Geschäftsjahr 2021 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.

3.1.4. Beteiligungen und andere finanzielle Vermögenswerte

Die Beteiligungen enthalten im Wesentlichen eine Beteiligung, die als FVOCI bilanziert wird und deren Verkehrswert (31.12.2021: TEUR 5.344; 31.12.2020: TEUR 4.553) über ein Multiplikatorenmodell ermittelt wird. Für diese Beteiligung wurde auf Grund einer Ausschüttung ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 337 (2020: TEUR 267) erfolgswirksam erfasst.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der IMMOFINANZ AG, die als FVOCI (Fair Value through OCI) bilanziert werden.

Im Juli 2021 wurden die Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG veräußert. Insgesamt wurden 6.340.681 Aktien in das Übernahmeangebot der Starwood Capital Group zu einem Preis von EUR 37,00 eingeliefert. Die Gesellschaft konnte einen Mittelzufluss in Höhe von TEUR 234.605 vor Steuern verbuchen.

Im dritten Quartal 2021 gab die IMMOFINANZ AG die vorzeitige Pflichtwandelung der 4,00 % Pflichtwandelschuldverschreibungen bekannt. Optionaler Pflichtwandelungstag war der 26.09.2021, Liefertag der Aktien war der 27.09.2021.

Im Berichtszeitraum wurden Dividendenerträge von insgesamt TEUR 19.499 (IMMOFINANZ AG: TEUR 13.158, CA Immobilien Anlagen AG: TEUR 6.341) erfolgswirksam erfasst (2020: CA Immobilien Anlagen AG: TEUR 6.317). Auf Grund von Quellensteuereinbehalten für die Dividende der CA Immobilien Anlagen AG waren dabei nur TEUR 17.755 (2020: TEUR 4.580) zahlungswirksam.

Im Geschäftsjahr 2021 kam es zu einer im sonstigen Ergebnis erfassten Aufwertung der Anteile an IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG in Höhe von TEUR 128.851 (2020: TEUR -125.495). Im Zusammenhang mit der Veräußerung der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG wurden die historisch für die Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG in der Rücklage für Eigenkapitalinstrumente erfassten Beträge in die übrigen Rücklagen umgegliedert. Auf den Gesamtbetrag der Position Eigenkapital hatte diese Umgliederung keine Auswirkung.

Im dritten Quartal wurde die Pflichtwandelanleihe der IMMOFINANZ AG zu einem Wandlungspreis von EUR 17,1472 in 1.049.580 Stück Aktien der IMMOFINANZ AG gewandelt.

Die S IMMO Gruppe und die IMMOFINANZ Gruppe waren zum Stichtag 31.12.2021 wechselseitig aneinander beteiligt.

Weiters sind in dieser Position Derivate in Höhe von TEUR 2.553 (31.12.2020: TEUR 938) enthalten.

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 Vorschriften 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	2021	2020
Stand 01.01.	4.218	1.955
Verbrauch	-482	-3
Auflösung	-2.509	-2.091
Dotierung	2.312	4.357
Stand 31.12.	3.539	4.218

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:

31.12.2021

in TEUR	bis zu 90 Tage überfällig	91–365 Tage	> 365 Tage	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen brutto				
AT	1.195	157	132	1.484
DE	810	463	995	2.268
CEE	5.321	398	972	6.691
Summe	7.326	1.018	2.099	10.443
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
AT	-143	-80	-100	-323
DE	-114	-222	-934	-1.270
CEE	-740	-270	-935	-1.946
Summe	-997	-572	-1.969	-3.539
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen netto				
AT	1.052	77	32	1.161
DE	696	242	60	998
CEE	4.581	128	37	4.745
Summe	6.329	447	129	6.904

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

3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Verrechnungskonten Hausverwaltung	1.815	798
Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.201	3.419
Kautionskonten	6.105	5.440
Finanzierungsforderungen	0	99
Diverse	5.117	4.031
	14.238	13.787

3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 22.928 (31.12.2020: TEUR 28.477) handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Guthaben bei Kreditinstituten	375.684	64.362
Kassenbestand	139	141
	375.823	64.503

3.1.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilie zeitnah zu veräußern. Derzeit besteht diese Absicht bei keiner Immobilie.

in TEUR	Österreich	Deutschland	CEE	Gesamt
Stand 01.01.2020	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
Umgliederung	0	20.871	0	20.871
Zugänge/Immobilienbewertung	0	14.399	-23	14.376
Abgang	0	-35.270	-4.322	-39.592
Stand 31.12.2021	0	0	0	0

3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 267.458 (2020: TEUR 267.458) und ist zur Gänze bar einbezahlt.

Am 28.10.2020 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches am 30.06.2021 endete. Am 02.09.2021 startete ein weiteres Aktienrückkauf-Programm, welches am 31.12.2021 endete.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 866.446 Stück eigene Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 16.392 rückgekauft. Somit hielt die S IMMO AG per 31.12.2021 3.084.797 Stück (31.12.2020: 2.218.351 Stück) eigene Aktien.

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	2021	2020
Gesamtes Grundkapital	267.458	267.458
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-11.209	-8.061
	256.249	259.397

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 160.612 (31.12.2020: TEUR 173.855) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 1.247.284 (31.12.2020: TEUR 979.577) stammen zum Großteil aus der Auflösung von Kapitalrücklagen sowie aus thesaurierten Ergebnissen. Im Zusammenhang mit der Veräußerung der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG wurden die historisch für die Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG in der Rücklage für Eigenkapitalinstrumente erfassten Beträge (TEUR 73.564) in die übrigen Rücklagen umgegliedert. Auf den Gesamtbetrag der Position Eigenkapital hatte diese Umgliederung keine Auswirkung. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -10.913 (31.12.2020:

TEUR -11.337) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting in Höhe von TEUR -9.247 (31.12.2020: TEUR -18.802) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges. Die Rücklage für Eigenkapitalinstrumente in Höhe von TEUR 18.238 (31.12.2020: TEUR -2.140) betrifft die unter Punkt 3.1.4. beschriebenen Anteile an der IMMOFINANZ AG sowie eine Beteiligung. Die Bewertung der Anteile an der IMMOFINANZ AG erfolgt zu Börsenkursen. Der Bewertung der Beteiligung liegt eine Level-3-Kalkulation des Fair Values zu Grunde.

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

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. Satzungs-mäßige 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 4.081 (31.12.2020: TEUR 3.277). Die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Veränderung nicht beherrschender Anteile in Höhe von TEUR -232 (2020: TEUR -8) ist auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.12. Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten hauptsächlich Kreditverbindlichkeiten (TEUR 1.010.247; 2020: TEUR 908.964), 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 31.12.2021 0,86 % für Deutschland (31.12.2020: 0,90 %), 1,12 % für Österreich (31.12.2020: 1,36 %) und 1,47 % für CEE (31.12.2020: 1,69 %).

Die Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich folgendermaßen dar:

31.12.2021

in TEUR	01.01.2021	Zahlungswirksame Veränderungen		Zahlungsunwirksame Veränderungen		31.12.2021
		Neuaufnahmen/ Tilgungen	Änderung des Konsolidie- rungskreises	Fair-Value- Änderungen	Sonstige zahlungsun- wirksame Ver- änderungen	
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	830.893	63.627	650	0	224	895.394
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	99.273	29.571	0	0	9.697	138.541
Zwischensumme sonstige langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	930.166	93.198	650	0	9.921	1.033.935
davon als Geldzu-/abfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		101.428				
davon als gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-8.229				
Derivate	42.908	0	0	-18.061	0	24.847
Anleihen	525.744	120.594	0	0	481	646.819
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		120.594				
Summe	1.498.818	213.792	650	-18.061	10.402	1.705.601

in TEUR	01.01.2020	Zahlungswirksame Veränderungen		Zahlungsunwirksame Veränderungen		31.12.2020
		Neuaufnahmen/ Tilgungen	Änderung des Konsolidierungs- kreises	Fair-Value- Änderungen	Sonstige zahlungsun- wirksame Ver- änderungen	
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

3.1.13. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnenn- betrag in TEUR	Kupon	Effektiv- verzinsung	Laufzeit bis	Marktwerte ¹
AT0000A1Z9D9	100.000,0	1,75 %	1,90 %	06.02.2024	102,00
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	09.04.2025	107,80
AT0000A285H4	150.000,0	1,875 %	1,96 %	22.05.2026	104,55
AT0000A1DVK5	65.000,0	3,25 %	3,31 %	21.04.2027	109,90
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	150.000,0	1,75 %	1,84 %	04.02.2028	104,00
AT0000A2AEA8	100.000,0	2,00 %	2,01 %	15.10.2029	105,05
AT0000A1Z9C1	50.000,0	2,875 %	2,93 %	06.02.2030	109,90

¹ Die Marktwerte basieren auf den jeweils letzten Transaktionen vor dem 31.12.2021.

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

3.1.14. Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2021 beinhalten Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 868; 31.12.2020: TEUR 971) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 396; 31.12.2020: TEUR 378). Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

	31.12.2021	31.12.2020
Rechnungszinssatz	0,17 % bis 0,54 %	-0,20 % bis 0,11 %
Erwartete Bezugssteigerung	2,00 % bis 2,25 %	1,50 % bis 1,70 %
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 01.01.2020	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
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2020	971	378
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2021	971	378
Laufender Dienstzeitaufwand	24	35
Zinsaufwand	-1	0
Zahlungen	-194	-38
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	55	16
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen	13	5
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – demografische Annahmen	0	0
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2021	868	396
Summe Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer 31.12.2021		1.264

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	2021	2020
Laufende Steuern	-19.849	-8.460
Latente Steuern	-20.635	-6.214
	-40.484	-14.674

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	01–12/2021	01–12/2020
Ergebnis vor Steuern	271.042	71.586
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (25 %)	-67.761	-17.897
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	20.533	5.432
Sondereffekte Verkäufe	0	0
Steuerfreie Dividenden IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG	4.875	1.579
Steerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	2.674	827
Steermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-805	-4.616
Ausgewiesene Ertragsteuern	-40.484	-14.674
Effektiver Konzernsteuersatz	14,94 %	20,50 %

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 Geschäftsvorfalles 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:

in TEUR	2021		2020	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilien	0	-244.692	387	-210.233
Finanzinstrumente	4.995	-18.363	9.139	-6.548
Sonstige Positionen	900	-2.507	252	-1.640
Steuerliche Verlustvorträge	7.217	0	13.933	0
Zwischensumme	13.112	-265.562	23.712	-218.421
Saldierung	-12.551	12.551	-22.534	22.534
Latente Steueransprüche (+)/Steuerschulden (-)	561	-253.011	1.178	-195.887

Davon waren aktive latente Steuern von TEUR 1.892 (2020: TEUR 4.105) aus Derivatbewertungen ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 43.017 (31.12.2020: TEUR 37.339) 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 1.337.542 (2020: TEUR 1.065.049).

Zum Stichtag bestehen offene Siebentelabschreibungen aus historischen steuerlichen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von rund TEUR 3.313 (2020: TEUR 0).

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 2022	Anwendbarer Steuersatz 2021
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 %

Am 20.01.2022 wurde im österreichischen Nationalrat die ökosoziale Steuerreform beschlossen, welche eine Absenkung des Körperschaftssteuersatzes für 2023 auf 24 % und ab 2025 auf 23 % vorsieht. Diese Senkung der österreichischen Körperschaftsteuer wird sich vor allem auf die bilanzierten passiven latenten Steuern auf österreichische Immobilien sowie auf laufende Steuern bzw. allfällige aktivierungsfähige Verlustvorträge der in Österreich steuerpflichtigen Gesellschaften auswirken.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Mieterlöse

in TEUR	2021	2020
Gewerbe ohne Hotel	95.629	90.241
Hotel	2.332	1.739
Wohnimmobilien	33.333	31.275
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	131.294	123.255

Die Mieterlöse waren insgesamt von der COVID-19-Krise nur in relativ geringem Ausmaß betroffen und haben sich in einer Like-for-Like-Betrachtung gegenüber dem Vorjahr um rund 2 % verbessert. Nach wie vor am stärksten von der Pandemie betroffen war der Hotelbereich, wengleich auch hier im Vergleich zum Vorjahr eine Verbesserung zu verzeichnen war.

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 6.202 (2020: TEUR 5.762), 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.

Wengleich der Hotelbetrieb auch im Geschäftsjahr 2021 von COVID-19 im Vergleich zur Zeit vor der Pandemie deutlich betroffen war, stiegen die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung deutlich auf TEUR 31.203 (2020: TEUR 17.789). Im laufenden Geschäftsjahr wurden im Zusammenhang mit COVID-19 ertragserhöhende Zuschüsse in Höhe von TEUR 4.669 (2020: TEUR 800) erfasst. Auf Ebene Bruttoergebnis konnte insgesamt eine deutliche Verbesserung auf TEUR 7.501 (2020: TEUR -338) erreicht werden.

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	2021	2020
Betriebskosten	-45.244	-41.597
Instandhaltungsaufwendungen	-17.133	-16.991
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39	-4.365
Vermittlungsprovisionen	-1.109	-1.030
Sonstige	-3.348	-2.777
	-66.795	-66.760

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 976 (2020: TEUR 669). Die Verbesserung von Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR -4.365 auf TEUR 39 ist größtenteils auf die Auswirkungen der COVID-19-Krise zurückzuführen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden im Zusammenhang mit COVID-19 Zuschüsse in Höhe von TEUR 1.704 (2020: TEUR 2.925) aufwandsmindernd erfasst. Im Zuge des im Vergleich zum Vorjahr verbesserten Geschäftsverlaufs stiegen auch die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung (2021: TEUR 23.702; 2020: TEUR 18.126). 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	2021	2020
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	6	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	39.592	46.910
	39.598	46.910
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-6	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-39.592	-46.910
	-39.598	-46.910
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	2021	2020
Personalaufwand	-14.608	-12.272
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-7.679	-3.456
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-387	-405
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-1.451	-1.203
Sonstige Steuern und Gebühren	-657	-551
Sonstige	-3.455	-2.511
	-28.237	-20.398

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2021 insgesamt TEUR 218 (2020: TEUR 237) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

in TEUR	2021	2020
Prüfung des Konzernabschlusses	69	64
Andere Bestätigungsleistungen	115	126
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	34	47
	218	237

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb und exklusive ruhemdem Personal und Praktikanten – 543 (2020: 597) Personen.

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.

Der Anstieg der Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten ist vor allem auf Sondereffekte im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG auf die S IMMO AG zurückzuführen.

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 101 (2020: TEUR 88) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 225 (2020: TEUR 175) 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	2021	2020
Selbst genutzte Immobilien	-7.593	-7.519
Sonstiges Sachanlagevermögen	-1.925	-1.589
Immaterielle Vermögenswerte	-128	-124
	-9.646	-9.232

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	2021	2020
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	225.563	91.421
Verminderungen	-26.877	-52.365
Sonstiges	0	0
	198.686	39.056

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2021	2020
Österreich	31.774	8.661
Deutschland	156.030	52.735
CEE	10.882	-22.340
	198.686	39.056

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2021	2020
Bankzinsaufwand (inklusive abgerechneter Derivate)	-20.608	-20.599
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Zinsderivatbewertung	7.908	-3.399
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-786	-3.626
Anleihezinsen	-14.668	-12.893
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-2.568	-2.709
Finanzierungsaufwand	-30.723	-43.226
Bankzinsertrag	13	31
Erträge aus Finanzinvestitionen	20.159	6.584
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	5.083	2.206
Finanzierungsertrag	25.255	8.821
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	6.173	5.035
	705	-29.370

Der Erhöhung der Erträge aus Finanzinvestitionen ist auf die Ausschüttung einer Dividende durch die IMMOFINANZ AG im Geschäftsjahr 2021 zurückzuführen, nachdem die Dividendenerträge des Vorjahres nur die CA Immobilien Anlagen AG betrafen. Insgesamt beliefen sich die Dividendenerträge für die Investments in IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG auf TEUR 19.499 (2020: TEUR 6.317).

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

		2021	2020
Eigenanteil am Konzernjahresüberschuss	TEUR	229.521	56.537
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	70.884.865	71.970.352
Unverwässertes Ergebnis	EUR	3,24	0,79
Verwässertes Ergebnis	EUR	3,24	0,79

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 13.502 auf

das Segment Österreich (31.12.2020: TEUR 12.523) und mit TEUR 13.865 (31.12.2020: TEUR 11.853) auf das Segment CEE.

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Mieterlöse	19.024	19.084	56.839	54.744	55.431	49.427	131.294	123.255
Betriebskostenerlöse	3.975	3.975	12.415	13.597	17.969	15.299	34.359	32.871
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	16.460	8.705	0	0	14.743	9.084	31.203	17.789
Gesamterlöse	39.459	31.764	69.254	68.341	88.143	73.810	196.856	173.915
Sonstige betriebliche Erträge	408	688	828	954	1.939	859	3.175	2.501
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-7.348	-7.245	-33.294	-31.526	-26.153	-27.989	-66.795	-66.760
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-13.150	-9.697	0	0	-10.553	-8.429	-23.702	-18.126
Bruttoergebnis	19.370	15.510	36.788	37.769	53.376	38.251	109.534	91.530
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-18.537	-11.278	-6.985	-6.814	-2.714	-2.307	-28.237	-20.398
EBITDA	832	4.232	29.803	30.956	50.662	35.944	81.297	71.132
Abschreibungen	-4.921	-4.866	-180	-203	-4.544	-4.163	-9.646	-9.232
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	31.774	8.661	156.030	52.735	10.882	-22.340	198.686	39.056
EBIT	27.684	8.027	185.653	83.488	57.000	9.441	270.337	100.956
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	906.738	977.120	1.368.025	1.221.862	993.204	808.038	3.267.966	3.007.020
Langfristiges Fremdkapital Stand 31.12.	870.856	719.682	507.563	484.911	443.224	364.616	1.821.643	1.569.209

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:

31.12.2021

Buchwerte in TEUR	Derivate in Hedge- Beziehung	Finanzielle Vermögens- werte FVOCI	Finanzielle Vermögens- werte FVTPL	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten FVTPL	Summe
Aktiva							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		5.344	2				5.346
Andere finanzielle Vermögenswerte	2.367	395.440	186 ²	8			398.001
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				6.904			6.904
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				14.238			14.238
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				375.823			375.823
Summe Aktiva	2.367	400.784	188	396.973	0	0	800.312
Passiva							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					646.819		646.819
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	12.025				895.394	12.782 ²	920.201
davon Leasingverbindlich- keiten					5.529		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					0		0
Finanzverbindlichkeiten ¹					138.541	40 ²	138.581
davon Leasingverbindlich- keiten					1.142		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					5.673		5.673
Summe Passiva	12.025	0	0	0	1.686.427	12.822	1.711.274

¹ Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

² Derivate ohne Hedge-Beziehung

Buchwerte in TEUR	Derivate in Hedge- Beziehung	Finanzielle Vermögens- werte FVOCI	Finanzielle Vermögens- werte FVTPL	Finanzielle Vermögens- werte zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu fortgeführ- ten Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten 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

Bei den nicht zum Fair Value bewerteten finanziellen Vermögenswerten entsprechen die Buchwerte im Wesentlichen dem Zeitwert.

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2021 einen Zeitwert von TEUR 682.905 (31.12.2020: TEUR 557.582) 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:

in TEUR	2021		2020	
	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte
Zins- und sonstige Derivate	-8.516	7.908	-7.836	-4.199
Eigenkapitalinstrumente FVOCI ²	20.153	0	6.584	0
Sonstige Vermögenswerte FVPL	551	4.120	320	68
Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	111	39 ¹	1.334	-4.365 ¹
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	-29.009	0	-27.047	0

¹ Innerhalb des Aufwands aus der Immobilienbewirtschaftung erfasst

² Davon Dividendenenerträge von börsennotierten Unternehmen TEUR 19.499 (2020: TEUR 6.317)

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 (31.12.2021: TEUR 2.553;

31.12.2020: TEUR 938) und den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.12.2021: TEUR -24.807; 31.12.2020: TEUR -42.908) bzw. den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.12.2021: TEUR -40; 31.12.2020: TEUR 0). Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeitsstruktur sämtlicher vom Konzern verwendeter Derivate.

in TEUR	31.12.2021				31.12.2020			
	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	3.000	0	-40	< 1 Jahr	0	0		< 1 Jahr
	322.693	84	-9.989	1–5 Jahre	253.270	0	-14.844	1–5 Jahre
	431.305	2.283	-14.818	> 5 Jahre	397.170	917	-28.064	> 5 Jahre
Caps	25.000	0	0	< 1 Jahr	25.000	0		< 1 Jahr
	140.000	186	0	1–5 Jahre	155.000	16		1–5 Jahre
	0	0	0	> 5 Jahre	10.000	5		> 5 Jahre
Summe Zinsderivate	921.998	2.553	-24.847		840.440	938	-42.908	

Im Geschäftsjahr wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR 11.767 (2020: TEUR -1.835) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR -2.213 (2020: TEUR 156) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden somit TEUR 9.554 (2020: TEUR -1.679) 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 denominated sind, ist das Wechselkursrisiko als gering anzusehen.

Per 31.12.2021 setzten sich die sonstigen Finanzverbindlichkeiten zu etwa 89 % (31.12.2020: 85 %) aus variabel und zu rund 11 % (31.12.2020: 15 %) aus fix verzinsten Krediten zusammen. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinsten Kredite in Höhe von TEUR 109.027 (31.12.2020: TEUR 134.155) enthalten. Die variabel verzinsten Kredite basieren nahezu vollständig auf dem Drei-Monats-EURIBOR mit quartalsweisen Zinsanpassungen. In den Geschäftsjahren 2014, 2015, 2018, 2019 und 2021 hat die Gesellschaft fix ver-

zinsten 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 31.12.2021 bestehenden variabel und fix verzinsten Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Derivaten) betragen 2,09 % (31.12.2020: 2,29 %).

Der Stresstest (basierend auf den zum 31.12.2021 bestehenden variabel und fix verzinsten Finanzierungsverbindlichkeiten) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (EURIBOR) lediglich zu einem geringen Teil auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken. So würde z. B. ein Drei-Monats-EURIBOR von +200 BP im Vergleich zum 31.12.2021 zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von 2 BP führen.

Stresstest per 31.12.2021

Zinsbasis (3M-EURIBOR)	Cost of Funding	Differenz Cost of Funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 3 %	2,09 %	0 BP	0 %
Zinsbasis 2 %	2,11 %	2 BP	1 %
Zinsbasis 1 %	2,07 %	-2 BP	-2 %
Zinsbasis 0,5 %	2,05 %	-4 BP	-9 %
Zinsbasis -0,5 %	2,08 %	-1 BP	1 %
Zinsbasis -1 %	2,15 %	6 BP	-6 %

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 %

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 2021 bei 30,7 % (2020: 31,3 %); die für unbesicherte Finanzierungen bei 9,8 % (2020: 15,5 %). Um das Finanzierungsrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 23 verschiedenen renommierten österreichischen und deutschen Instituten zusammen.

	Anteil an den Kreditfinan- zierungen
Erste Group Konzern	12 %
Sparkassen	8 %
Andere österreichische Banken	34 %
Versicherungen	10 %
Deutsche Banken	35 %

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

Die Fälligkeit der undiskontierten Zahlungsströme für zukünftige Perioden lässt sich wie folgt darstellen:

31.12.2021

in TEUR	Anleihe- verbindlichkeiten	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten ¹	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	13.842	148.638	5.673
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	334.758	505.776	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	384.113	462.166	0

¹ Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 2.801, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 2.112, über 5 Jahre: TEUR 9.448
Davon Derivate bis zu 1 Jahr: TEUR 9.179, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 27.851, über 5 Jahre: TEUR 5.262

31.12.2020

in TEUR	Anleihe- verbindlichkeiten	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten 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

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. Das Risiko von Mietausfällen ist teilweise durch Mietkautionen gesichert. Die Vorgehensweise für die Ermittlung von Forderungswertberichtigungen ist in Kapitel 2.6. erläutert.

in TEUR	2021	2020
Im Folgejahr	105.179	91.276
Für die darauffolgenden 4 Jahre	241.706	205.080
Über 5 Jahre	105.810	94.600
	452.695	390.956

5.2.4. Klimarisiken

S IMMO ist Klimarisiken ausgesetzt, die sich insbesondere auf den Immobilienbestand und dessen Bewirtschaftung auswirken können. Klimarisiken sind in diesem Zusammenhang derzeit zum einen in den im Rahmen der Immobilienbewertung verwendeten Marktparametern reflektiert, zum anderen werden diese im Investitionsprogramm der Gesellschaft berücksichtigt.

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:

Klimarisiken können je nach Entwicklung die in den Bewertungen verwendeten Marktzinssätze oder Mieten verändern (siehe Kapitel 2.8.1.2.) oder aber dazu führen, dass künftige grüne Finanzierungen wie die begebenen Green Bonds nicht oder nur zu schlechteren Konditionen verfügbar sind.

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
Stand zum 01.01.2021	1.501	42	86	1.629
Zugänge	0	110	75	185
Abgänge	0	0	0	0
Abschreibungen	-137	-33	-74	-244
Buchwert 31.12.2021	1.364	119	87	1.570

¹ Ausweis in der Bilanzposition „Selbst genutzte Immobilien“

² Ausweis in der Bilanzposition „Sonstiges Sachanlagevermögen“

Für die Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich folgende Darstellungen:

in TEUR	2021	2020
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	347	377
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	38	27
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	2	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.

Darüber hinaus wurde die Gesellschaft am 16.03.2021 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 Informationen 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.

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

Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Related-Party-Transaktionen mit den Anteilseignern der S IMMO AG.

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

- Dr. Bruno Ettenauer, MRICS (Vorstandsvorsitzender seit 15.03.2021)
- DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS (seit 12.04.2021)
- Mag. Friedrich Wachernig, MBA
- Mag. Ernst Vejdovsky (bis 31.03.2021)

Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Dr. Karin Rest, EMBA (Vorsitzende)
- Christian Hager (1. stellvertretender Vorsitzender)
- DI Manfred Rapf (2. stellvertretender Vorsitzender)
- Univ.-Prof. Dr. Ewald Aschauer (seit 14.10.2021)
- Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist Florian Beckermann, LL.M. (seit 14.10.2021)
- Mag. Hanna Bomba
- Kommerzialrat Mag. Christian Böhm (seit 14.10.2021)
- John Nacos (seit 14.10.2021)
- Andreas Feuerstein, Arbeitnehmervertreter (seit 22.10.2021)
- MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS, Arbeitnehmervertreter (seit 26.01.2021)
- Mag. Elisabeth Wagerer, Arbeitnehmervertreterin (seit 26.01.2021)

Die Bezüge des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

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

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 122 (2020: TEUR 83) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 36 (2020: TEUR 31) enthalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2021 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 213 (2020: TEUR 268). 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 31.12.2021 keine Forderungen oder Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Die S IMMO Gruppe vergibt Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 31.12.2021 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen mehr (31.12.2020: TEUR 0). Im Jahr 2021 fielen keine Zinserträge aus Ausleihungen an (2020: TEUR 861). Es kam auch zu keinen anderen 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 2022 wurde ein Green Bond mit einem Nominale von EUR 50 Mio., 5-jähriger Laufzeit und einem Kupon von 1,25 % erfolgreich platziert.

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

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

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

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

Wien, am 14.04.2022

Der Vorstand



Bruno Ettenauer Herwig Teufelsdorfer Friedrich Wachernig

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 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang zum Konzernabschluss, 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 2021 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 bedeutendsten 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 74 % (VJ: 75 %) 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. Zusätzlich evaluierten wir die internen Kontrollen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den für die Bewertung des Immobilienportfolios verwendeten Daten.
- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt.

■ Auf Basis einer Stichprobe haben wir die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie laufende Miete und Leerstandsdaten, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen.

■ Unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten haben wir die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle stichprobenhaft auf ihre Konformität mit IAS 40 und IFRS 13 hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, wie etwa die zukünftigen Mieten sowie die Diskontierungszinssätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.

■ Wir haben die beizulegenden Zeitwerte anhand der Bruttorenditen der einzelnen Objekte mit am Markt beobachtbarer Daten plausibilisiert.

■ Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Angebotsangaben 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 14. Oktober 2021 als Abschlussprüfer gewählt und am 4. November 2021 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem 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, 21. April 2022

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

qualifiziert elektronisch signiert:
Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die S IMMO AG startete mit der erfolgreichen Emission ihres ersten Green Bonds ins Jahr 2021. Die folgenden Monate verliefen für die S IMMO trotz eines herausfordernden Marktumfelds und der noch immer andauernden COVID-19-Pandemie sehr erfolgreich. Die Pandemie beeinträchtigte die Erlöse der Gesellschaft in einem geringeren Ausmaß als im Jahr 2020. Einmal mehr hat sich gezeigt, dass sich das Geschäftsmodell der S IMMO auch in Krisenzeiten bewährt. Das Jahresergebnis 2021 betrug EUR 230,6 Mio. und ist bislang der höchste Wert der Unternehmensgeschichte.

Die gute operative Leistung spiegelt sich auch in der Kursentwicklung der S IMMO Aktie wider. Über das Geschäftsjahr 2021 erzielte die S IMMO Aktie einen Kurszuwachs von über 28 % und notierte schließlich zum Jahresende bei EUR 21,75. Die Gesellschaft ist – sowohl operativ als auch finanziell – sehr gut aufgestellt, um auch in Zukunft Wert für ihre Aktionär:innen zu schaffen.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr kam es zu personellen Veränderungen im Aufsichtsrat der S IMMO AG. Zum einen wurden in der 32. ordentlichen Hauptversammlung am 14.10.2021 vier neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt. Zum anderen wurden im Laufe des Geschäftsjahres 2021 drei Mitglieder aus dem Betriebsrat in den Aufsichtsrat entsendet. Demnach bestand der Aufsichtsrat per 31.12.2021 aus insgesamt elf Mitgliedern – acht Kapitalmarktvertreter:innen und drei Arbeitnehmervertreter:innen. Die aktuelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats und der einzelnen Ausschüsse ermöglicht in Bezug auf die Verteilung der Kompetenzen die bestmögliche Wahrnehmung der übertragenen Aufgaben.

Kapitalmarktvertreter:innen

- Dr. Karin Rest, EMBA (Vorsitzende des Aufsichtsrats)
- Christian Hager (1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Manfred Rapf (2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats)
- Univ.-Prof. Dr. Ewald Aschauer
- Dipl.-Volkswirt Dipl.-Jurist Florian Beckermann, LL.M.
- Mag. Hanna Bomba
- Kommerzialrat Mag. Christian Böhm
- John Nacos



Dr. Karin Rest, EMBA

Arbeitnehmervertreter:innen

- Andreas Feuerstein
- MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS
- Mag. Elisabeth Wagerer

Kurze Lebensläufe und Ausschussmitgliedschaften sowie Ausschussfunktionen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder sind im Teilkapitel Organe ab Seite 95 in diesem Bericht dargestellt.

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, beriet, unterstützte und überwachte den Vorstand bei der Geschäftsführung 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 wie wirtschaftliche Lage, das Risiko- und Chancenmanagement, die strategische Ausrichtung, relevante ESG-Themen sowie die Geschäftsentwicklung ausführlich diskutiert und erörtert – unter anderem auch die Auswirkungen der COVID-19-

Pandemie und der dadurch beschleunigten Trends auf die S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich insbesondere auch mit dem im ersten Halbjahr angekündigten Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG an die Aktionär:innen der S IMMO AG, welches nicht vollzogen wurde, sowie mit dem Teilangebot der S IMMO AG an die Aktionär:innen der IMMOFINANZ AG.

Im abgelaufenen Jahr 2021 hat der Aufsichtsrat ebenfalls über die Nachfolge von Herrn Mag. Ernst Vejdovszky, dessen Vorstandsmandat endete, 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.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat wird in seiner Tätigkeit von Ausschüssen des Aufsichtsrats unterstützt. Per 31.12.2021 gab es vier Ausschüsse: Prüfungsausschuss, Nominierungs- und Vergütungsausschuss¹ (seit 03.11.2021), ESG-Ausschuss (seit 10.09.2021) und Strategieausschuss (seit 03.11.2021). Die Aufgaben, die Anzahl der Sitzungen und die Zusammensetzung der einzelnen Ausschüsse sind im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 90 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 32. ordentlichen Hauptversammlung am 14.10.2021 wurde die KPMG zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt.

Konzern- und Jahresabschluss 2021

Die KPMG hat den Jahresabschluss und den Konzernabschluss zum 31.12.2021 geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. KPMG hat festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2021 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2021 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2021. Weiters hat die KPMG festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2021 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2021 sowie der Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2021 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 31.12.2021. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat den Jahresabschluss zum 31.12.2021, 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 31.12.2021 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 2021, 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.

¹ Bis zum 03.11.2021 Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss)

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

Abschließend darf ich mich im Namen des Aufsichtsrats beim Vorstand sowie beim Team der S IMMO für ihren täglichen Einsatz in diesem abgelaufenen, herausfordernden Geschäftsjahr 2021 bedanken. Gleichzeitig wünsche ich der gesamten Belegschaft sowie den Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft weiterhin viel Erfolg und Gesundheit für das Geschäftsjahr 2022.

Wien, im April 2022

Der Aufsichtsrat

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'KR', with a large, stylized flourish above the letters.

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 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 und jeder Aktionärin 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 und der betreffenden Aktionärin oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionär:innen, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Die Verankerung des Höchststimmrechts wurde am 03.05.2006 von der 17. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG beschlossen.

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 wurde das Vorstandsteam der S IMMO AG neu aufgestellt. Herr Dr. Ettenauer wurde mit Wirkung zum 15.03.2021 für die Dauer von drei Jahren zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Herr DI Teufelsdorfer wurde mit Wirkung zum 12.04.2021 für die Dauer von drei Jahren zum Chief Investment Officer der Gesellschaft bestellt. Das Mandat von Herrn Mag. Wachernig wurde ebenfalls um weitere drei Jahre bis zum 30.06.2024 in der Funktion als Chief Operation Officer verlängert. Das Vorstandsmandat von Herrn Mag. Vejnovszky endete mit 31.03.2021. Per 31.12.2021 bestand der Vorstand demnach aus drei 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 31.12.2021 bestand der Aufsichtsrat aus elf Mitgliedern – acht Kapitalmarktvertreter:innen und drei Arbeitnehmervertreter:innen. Die Organübersicht im Kapitel Organe gibt Informationen zu den Aufsichtsratsmitgliedern, ihren Funktionen im Aufsichtsrat und gegebenenfalls in den einzelnen Aufsichtsratsausschüssen, zur hauptberuflichen Tätigkeit sowie weiteren Aufsichtsratsmandaten.

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

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 31.12.2021 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 ei-

ner 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, ESG-Themen sowie das Risikomanagement erörtert. Investitionsvorhaben ab einer bestimmten Wertgrenze unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Per 31.12.2021 bestand der Aufsichtsrat aus acht Kapitalmarktvertreter:innen und aus drei Arbeitnehmervertreter:innen – in Summe aus elf Mitgliedern.

Das Gesamtgremium hat aus seiner Mitte vier Ausschüsse gebildet, welche nachstehend aufgelistet sind. Im Berichtsjahr 2021 fanden 13 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 (eine detaillierte Aufstellung über die Anwesenheiten im abgelaufenen Geschäftsjahr findet sich untenstehend).

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 bestand per 31.12.2021 aus folgenden Mitgliedern: Herr DI Rapf (Vorsitzender), Herr Dr. Aschauer (stellvertretender Vorsitzender), Herr Mag. Böhm, Herr Nacos sowie Herr MMag. Schmidtmayr (als Arbeitnehmervertreter entsendet). Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss viermal.

Nominierungs- und Vergütungsausschuss (seit 03.11.2021)

Bis zum 03.11.2021 gab es den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten. In seinen Aufgabenbereich fiel das Verhandeln, Abschließen und Ändern von Verträgen mit Vorstandsmitgliedern. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss wurde am 03.11.2021 gebildet. Dabei wurden die Kompetenzen des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten erweitert. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss ist nunmehr zuständig, Verträge mit den Vorstandsmitgliedern zu verhandeln, abzu-

schließen und zu ändern. Er bereitet die Grundsätze für die Vergütung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder vor und unterbreitet dem Gesamtaufsichtsrat Vorschläge zur Besetzung freier Mandate im Vorstand und Aufsichtsrat. Per 31.12.2021 bestand der Nominierungs- und Vergütungsausschuss aus folgenden Mitgliedern: Frau Dr. Rest (Vorsitzende), Herr Hager (stellvertretender Vorsitzender), Herr DI Rapf und Herr Feuerstein (als Arbeitnehmervertreter entsendet).

ESG-Ausschuss (seit 10.09.2021)

Der ESG-Ausschuss beschäftigt sich insbesondere mit Angelegenheiten der Nachhaltigkeit sowie mit der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung der Gesellschaft. Dazu zählen die Festlegung einer ESG-Strategie, der Umgang mit regulatorischen Anforderungen und die Befassung mit ESG-bezogenen Risiken. Der ESG-Ausschuss setzte sich zum 31.12.2021 aus folgenden Mitgliedern zusammen: Frau Dr. Rest (Vorsitzende), Frau Mag. Bomba und Frau Mag. Wagerer (als

Arbeitnehmervertreterin entsendet). Im Berichtsjahr 2021 tagte der ESG-Ausschuss einmal.

Strategieausschuss (seit 03.11.2021)

Die Aufgabenbereiche des Strategieausschusses umfassen die Vorbereitung und Evaluierung von Entscheidungen der allgemeinen Geschäftspolitik und die Vorbereitung von Entscheidungen des Aufsichtsrats, die für die Gesellschaft strategisch bedeutsam sind. Zum 31.12.2021 hatte der Strategieausschuss folgende Mitglieder: Frau Dr. Rest (Vorsitzende), Herr Hager (stellvertretender Vorsitzender), Herr Dipl.-Volkswirt Dipl.-Jurist Beckermann, Frau Mag. Bomba und Frau Mag. Wagerer (als Arbeitnehmervertreterin entsendet). Der Strategieausschuss tagte im Geschäftsjahr 2021 einmal.

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

Anwesenheiten 2021 (Präsenzveranstaltung und via Telefon oder Videokonferenz)

1. Halbjahr 2021	ARS 28.01.2021	ARS 17.02.2021	ARS 22.02.2021	ARS 02.03.2021	ARS 15.03.2021	PA 15.03.2021	ARS 29.03.2021	PA 29.03.2021	ARS 02.06.2021
Dr. Karin Rest (Vorsitzende)	1	1	1	1	1		1		1
Christian Hager (1. stellvertretender Vorsitzender)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
DI Manfred Rapf (2. stellvertretender Vorsitzender)	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Mag. Hanna Bomba	1	Ent- schuldigt	1	1	1		1		1
MMag. Holger Schmidtmayr (ab 26.01.2021 als Arbeitnehmervertreter entsendet)		1	1	1	1		1		1
Mag. Elisabeth Wagerer (ab 26.01.2021 als Arbeitnehmervertreterin entsendet)		1	1	1	1		1		1

2. Halbjahr 2021	ARS 28.07. 2021	ARS 10.09. 2021	PA 10.09. 2021	ARS 30.09. 2021	ARS 03.11. 2021	StgA 17.11. 2021	ARS 02.12. 2021	PA 02.12. 2021	ARS 06.12. 2021	ESG 20.12. 2021
Dr. Karin Rest (Vorsitzende)	1	1		1	1	1	1		1	1
Christian Hager (1. stellvertreter Vorsitzender)	1	1	1	1	1	1	1		1	
DI Manfred Rapf (2. stellvertreter Vorsitzender)	1	1	1	1	1		1	1	1	
Dr. Ewald Aschauer (ab 14.10.2021)					1		1	1	Entschuldigt	
Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist Florian Beckermann (ab 14.10.2021)					1	1	1		1	
Mag. Hanna Bomba	1	1		1	1	1	1		Entschuldigt	1
Mag. Christian Böhm (ab 14.10.2021)					1		1	1	1	
John Nacos (ab 14.10.2021)					1		Entschuldigt	Entschuldigt	1	
Andreas Feuerstein (ab 22.10.2021 als Arbeitnehmervertreter entsendet)					1		1		1	
MMag. Holger Schmidmayr (ab 26.01.2021 als Arbeitnehmervertreter entsendet)	1	1		1	1		1	1	1	
Mag. Elisabeth Wagerer (ab 26.01.2021 als Arbeitnehmervertreterin entsendet)	1	1	1	1	1	1	1		1	1

ARS=Aufsichtsratssitzung

PA=Prüfungsausschusssitzung

StgA=Strategieausschusssitzung

ESG=ESG-Ausschusssitzung

■ Kein Mitglied bzw. zu diesem Zeitpunkt noch nicht Mitglied des Aufsichtsrats bzw. des betroffenen Ausschusses

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 31.12.2021 lag der Anteil der weiblichen Arbeitskräfte bei 52,6 % und der weiblichen Führungskräfte (exklusive Vorstand) bei 42,9 %. Darüber hinaus ermöglicht das Unternehmen flexible, an die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angepasste Arbeitszeitleösungen. Am Unternehmensstandort in Wien waren zum Stichtag 31.12.2021 21,1 % 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 Bestellung des Vorstands wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt, qualifizierte weibliche Kandidatinnen zu suchen und zu gewinnen. Leider ist es trotz eines gewissenhaften Prozesses nicht gelungen, den Frauenanteil im Vorstand der Gesellschaft zu erhöhen. Den gesetzlichen Anforderungen einer 30 %igen Frauenquote folgend, müssen drei Mitglieder des Aufsichtsrats weiblich sein. Diese Anforderungen erfüllte die S IMMO zum 31.12.2021.



Dr. Bruno Ettenauer



DI Herwig Teufelsdorfer



Mag. Friedrich Wachernig

Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer, **MRICS**

Vorstandsvorsitzender (CEO)

Geboren: 25.01.1961
Bestellt bis: 14.03.2024
Erstmalig bestellt: 15.03.2021

Verantwortlich für Finanzen, Investor Relations/Public Relations/Marketing, Recht/Compliance, Revision

Nach dem Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Wien führte die Karriere von Herrn Ettenauer in die Bankenwelt, wo er im Laufe der Jahre verschiedene leitende Positionen unter anderem bei der PSK Bank, Creditanstalt und Bank Austria Creditanstalt innehatte. Von 2006 bis 2015 war Herr Ettenauer Vorstandsvorsitzender der CA Immobilien Anlagen AG und von 2016 bis 2021 geschäftsführender Gesellschafter der ETERRA Real Estate, bevor er Vorstandsvorsitzender der S IMMO AG wurde.

Weitere Mandate:

- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der KA Finanz AG
- Mitglied des Aufsichtsrats der COVID-19 Finanzierungsagentur des Bundes GmbH (COFAG)



DI Herwig Teufelsdorfer, **MRICS**

Mitglied des Vorstands/Chief Investment Officer (CIO)

Geboren: 17.03.1969
Bestellt bis: 11.04.2024
Erstmalig bestellt: 12.04.2021

Verantwortlich für Investment, Risk Management, IT/Digitalisierung, ESG, Organisation, Märkte: Deutschland

Nach dem Studium des Wirtschaftsingenieurwesens für Maschinenbau an der TU Graz startete Herr Teufelsdorfer als Unternehmensberater bei der GCI Management. Danach folgten Führungspositionen bei der Vivico Real Estate GmbH und Bundesimmobiliengesellschaft (BIG). Anschließend war er Geschäftsführer in der Bank Austria Real Invest AM GmbH, Vorstand der IVG Austria AG und der börsennotierten BUWOG AG. Zuletzt war er geschäftsführender Gesellschafter der 21st Real Estate GmbH in Berlin, bevor er als CIO in den Vorstand der S IMMO AG berufen wurde.



Mag. Friedrich Wachernig, **MBA**

Mitglied des Vorstands/Chief Operation Officer (COO)

Geboren: 28.06.1966
Bestellt bis: 30.06.2024
Erstmalig bestellt: 15.11.2007

Verantwortlich für Projektentwicklung, Asset Management, Personal, Märkte: Österreich und CEE

Herr Wachernig begann seine Karriere bei der Eraproject GmbH, einer Tochtergesellschaft der ERA Bau AG, nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften an der WU Wien. Es folgten verschiedene Aufbau- und Führungsfunktionen bei der Strabag AG, Raiffeisen Evolution GmbH und Porr Solutions GmbH mit der Verantwortung für osteuropäische Länder. Seit 2007 ist Herr Wachernig Mitglied des Vorstands der S IMMO AG.

Bis 31.03.2021

Mag. Ernst Vejdovsky

Geboren: 30.10.1953
Erstmalig bestellt: 01.01.2001

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

Aufsichtsrat

Name (Geburtsjahr)	Funktion	Haupttätigkeit	Erstbe- stellung (Ende der laufenden Funktions- periode)	Aufsichts- ratsmandate in börsenno- tierten Unter- nehmen	Weitere Aufsichtsrats- mandate in inländischen und ausländischen Unternehmen	Sonstige Mandate
Kapitalmarkt- vertreter:in						
Dr. Karin Rest, EMBA (1972)	Vorsitzende des Aufsichtsrats; Vorsitzende des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten (bis 03.11.2021); Vorsitzende des Nominierungs- und Vergütungsausschusses (seit 03.11.2021); Vorsitzende des Strategieausschusses (seit 03.11.2021); Vorsitzende des ESG-Ausschusses (seit 10.09.2021)	Geschäftsführerin der VAMED-KMB Kranken- hausmanagement und Betriebsführungsges.m.b.H. (seit 01.06.2020)	03.05.2018 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2023)	Flughafen Wien AG (seit 30.04.2013)	Vorsitzende des Auf- sichtsrats der Wien Holding GmbH (seit 03.07.2017); Wiener Stadtwerke GmbH (seit 16.04.2015)	
Christian Hager (1967)	1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied des Prüfungsausschusses (bis 03.11.2021); Mitglied des Ausschusses für Vorstandsan- gelegenheiten (bis 03.11.2021); stellvertretender Vorsitzen- der des Nominierungs- und Vergütungsausschusses (seit 03.11.2021); stellvertretender Vorsitzender des Strategieaus- schusses (seit 03.11.2021)	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; Mit- glied des Nominierungs- und Vergütungsausschusses (seit 03.11.2021)	Selbstständiger Aktuar (seit über 30 Jahren)	08.06.2017 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2022)			
Univ.-Prof. Dr. Ewald Aschauer (1982)	Mitglied des Aufsichtsrats; stellvertretender Vorsitzender des Prüfungsausschusses (seit 03.11.2021)	Professor an der Wirtschafts- universität Wien, Leiter der Abteilung Unternehmens- rechnung und Revision (seit 2020); Professor am Institut für Rechnungswesen und Wirtschaftsprüfung an der Johannes Kepler Universität Linz (seit 2014)	14.10.2021 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)		Aufsichtsrat der Egger Holzwerkstoffe (seit 2018; Leiter des Prüfungsausschus- ses seit 2019)	Mitglied des Stiftungsrats des ORF (seit 2018); Vorsitzender des Beirats der COFAG (seit 2020)
Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist Florian Becker- mann, LL.M. (1976)	Mitglied des Aufsichtsrats; Mit- glied des Strategieausschus- ses (seit 03.11.2021)	Geschäftsführender Vorstand des Interessen- verbands für Anleger (seit 2020); Geschäftsführer der RE-STRUCTURE Business Consulting GmbH (seit 2014)	14.10.2021 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)			

Name (Geburtsjahr)	Funktion	Haupttätigkeit	Erstbe- stellung (Ende der laufenden Funktions- periode)	Aufsichts- ratsmandate in börsenno- tierten Unter- nehmen	Weitere Aufsichtsrats- mandate in inländischen und ausländischen Unternehmen	Sonstige Mandate
Mag. Hanna Bomba (1978)	Mitglied des Aufsichtsrats; Mitglied des Strategieaus- schusses (seit 03.11.2021); Mitglied des ESG-Ausschusses (seit 10.09.2021)	Managing Director der Huber Shop GmbH (AT und DE – seit 20.10.2020); Geschäftsführende Ge- sellschafterin bei Be Retail GmbH – Unternehmens- beratung (seit 02.02.2018); Owner & Coach bei BeMy- Self Holistic Coaching (seit 01.12.2019)	03.05.2018 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2023)		Erste Immobilien Kapitalanlagegesell- schaft m. b. H. (seit 01.08.2019)	
Kommerzialrat Mag. Christian Böhm (1958)	Mitglied des Aufsichtsrats; Mitglied des Prüfungsaus- schusses (seit 03.11.2021)	Vorsitzender des Vorstands der APK Pensionskasse AG (seit 2002); Mitglied des Vor- stands der APK Pensions- kasse AG (seit 1990)	14.10.2021 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)	Stellvertre- tender Vorsit- zender des Aufsichtsrats und Vorsit- zender des Prüfungsaus- schusses bei der IMMO- FINANZ AG (beides seit 01.10.2020 bis 19.10.2021); Mitglied des Aufsichtsrats der IMMO- FINANZ AG (von 2010 bis 19.10.2021)	Vorsitzender des Auf- sichtsrats der APK Versicherung AG (seit 2015); Vorsitzender des Aufsichtsrats der APK Vorsorgekasse AG (seit 2015)	Obmann- Stellvertreter des Fachver- bands der Pensions- kassen (seit 2010); Mitglied des Direktoriums bei Pensions- Europe in Brüssel (seit 2004)
John Nacos (1967)	Mitglied des Aufsichtsrats; Mitglied des Prüfungsaus- schusses (seit 03.11.2021)	Co-Geschäftsführer und CIO der Aggregate Holdings S.A. (seit 2021); Gründungs- partner der EG Real Estate Advisors (seit 2014 bis 2021)	14.10.2021 (bestellt bis zur o. HV im Jahr 2026)			
Arbeitnehmer- vertreter:in						
Andreas Feuerstein (1964)	Mitglied des Aufsichtsrats; als Arbeitnehmervertreter in den Nominierungs- und Vergü- tungsausschuss entsendet (seit 03.11.2021)	Investor Relations Director bei der S IMMO AG (seit 2019); bei der S IMMO AG seit 2002	22.10.2021 (unbefristet bestellt)			
MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS (1966)	Mitglied des Aufsichtsrats; als Arbeitnehmervertreter in den Prüfungsausschuss entsendet (seit 03.11.2021)	Compliance Officer bei der S IMMO AG (seit 2019)	26.01.2021 (unbefristet bestellt)			
Mag. Elisabeth Wagerer (1980)	Mitglied des Aufsichtsrats; als Arbeitnehmervertreterin in den ESG-Ausschuss (seit 10.09.2021) und in den Strate- gieausschuss (seit 03.11.2021) entsendet	Leitung Unternehmenskom- munikation/Investor Rela- tions und Pressesprecherin (seit 2016); bei der S IMMO seit 2010	26.01.2021 (unbefristet bestellt)			

NICHTFINANZIELLER BERICHT

Seit dem Geschäftsjahr 2017 veröffentlicht die S IMMO jährlich einen nichtfinanziellen Bericht. Darin werden Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer:innen- und Sozialbelangen 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) im Sinne des Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetzes (NaDiVeG) vollinhaltlich um. Außerdem werden beginnend mit dem abgelaufenen Geschäftsjahr Angaben gemäß der EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) offengelegt.

Zur Förderung der Transparenz und Vergleichbarkeit von Strategien, Maßnahmen und Ergebnissen werden im vorliegenden nichtfinanziellen Bericht erstmals internationale Rahmenwerke angewendet. Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards: Option „Kern“ erstellt. Der GRI-Inhaltsindex gibt einen Überblick über die angewendeten Standards und die Kapitel, in denen sich die entsprechenden Angaben dazu befinden (ab Seite 131).

Außerdem wurde auf Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), des Greenhouse Gas Protocols (GHG Protocol) und der EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (EPRA sBPR) eingegangen. Die EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen befinden sich ab Seite 135.

Berichtsumfang und -grenzen

Der vorliegende nichtfinanzielle Bericht umfasst die S IMMO und alle ihre konsolidierten Tochtergesellschaften und berichtet somit gemäß dem Grundsatz der finanziellen Kontrolle. Wenn somit im Weiteren von S IMMO die Rede ist, sind damit die S IMMO und all ihre Tochtergesellschaften gemeint. Eine Auflistung der Gesellschaften befindet sich ab Seite 37. Erstmals wurden für diesen Bericht auch die Daten und Kennzahlen der beiden unter Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel berücksichtigt. Ein aktiver Eingriff in das operative Geschäft ist im Rahmen der bestehenden Managementverträge mit der Hotelkette weiterhin nicht möglich.

Trotz aller Bemühungen, eine umfassende und vollständige Berichtslegung sicherzustellen, gibt es nicht in allen Bereichen eine vollständige Datenbasis. So musste bei den mitarbeiterbezogenen Daten mitunter auf die Daten aus den Marriott Hotels verzichtet werden. Wenn dies der Fall ist, wird explizit darauf hingewiesen.

Immobilien, die unterjährig erworben oder verkauft wurden, sowie Anlagen im Bau werden bei der Berechnung von Kennzahlen auf Grund einer nicht durchgängig einheitlichen Datenlage und für eine bessere Vergleichbarkeit nicht berücksichtigt. Diese machen jedoch nur einen sehr geringen Anteil des Portfolios aus. Die weiteren Details zum Datenumfang werden im Kapitel Umwelt ausführlich dargelegt.

Das Unternehmen veröffentlicht den nichtfinanziellen Bericht jährlich als Teil des Geschäftsberichts. Der Berichtszeitraum des vorliegenden Berichts ist das abgeschlossene Kalenderjahr und erstreckt sich somit von 01.01.2021 bis 31.12.2021. Wesentliche Ereignisse zwischen dem Bilanzstichtag (31.12.2021) und dem Redaktionsschluss dieses Berichts (14.04.2022) werden in Kapitel 5.7. dargestellt. Der vorliegende Bericht wurde am 28.04.2022 veröffentlicht.

Prüfung

Im Zuge der Abschlussprüfung wurde durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer, KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, geprüft, ob sämtliche rechtlich notwendigen Informationen offengelegt wurden. Darüber hinaus wurde der nichtfinanzielle Bericht keiner externen Prüfung unterzogen. Der nichtfinanzielle Bericht wurde dem ESG-Ausschuss des Aufsichtsrats sowie dem gesamten Aufsichtsrat durch den Vorstand zur Prüfung vorgelegt. Der Aufsichtsrat hat den nichtfinanziellen Bericht erhalten, geprüft und erörtert und dabei keinen Anlass für Beanstandungen festgestellt.

Nachhaltigkeitsmanagement

Um den gestiegenen Anforderungen des Nachhaltigkeitsmanagements Rechnung zu tragen, wurde das Thema in der S IMMO im vergangenen Jahr zunehmend organisatorisch verankert. Im Frühjahr 2021 wurde im Zuge der Neuaufstellung des Vorstands der Bereich Digitalisierung/ESG in die Ressortverteilung des Vorstands inkludiert. Im Herbst wurde mit der Stabstelle Sustainability Management eine zentrale Position geschaffen, bei der Nachhaltigkeitsthemen aller Abteilungen und Tochterunternehmen zentral zusammenlaufen. Im Berichtsjahr lag ein wesentlicher Schwerpunkt auf der Erhebung des Ist-Zustands und der Standardisierung und Verbesserung der Datenerhebung und -analyse – insbesondere im Bereich der Verbrauchsdaten. Auch auf Ebene des Aufsichtsrats gewinnt das Thema Nachhaltigkeit konstant an Bedeutung. Ebenfalls im Herbst 2021 hat der Aufsichtsrat aus seiner Mitte einen ESG-Ausschuss gebildet, der die Überprüfung und Überwachung der Strategie hinsichtlich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Verantwortung der Gesellschaft innehat.

Potenzielle Risiken, die im Rahmen der Geschäftstätigkeit der S IMMO auftreten und Auswirkungen auf unterschiedliche Nachhaltigkeitsbelange haben könnten, sind in das übergreifende Risikomanagement des Konzerns eingebettet, welches im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt und durch die Abteilung Risk Management betreut wird. Im Vorfeld zu diesem nichtfinanziellen Bericht wurden die Risiken in den Bereichen Umwelt, Klima, Soziales und Governance systematisch identifiziert und bewertet. Die identifizierten Risiken und der Umgang mit ihnen werden im gesonderten Risikomanagementbericht im Konzernlagebericht ab Seite 16 beschrieben.

Kooperationen und Mitgliedschaften

Die S IMMO nutzt Mitgliedschaften und Kooperationen, um ihrer gesellschaftlichen Verantwortung im Bereich Nachhaltigkeit auf Branchen- und Wirtschaftsebene gerecht zu werden und den Austausch zwischen Unternehmen und Organisationen zu fördern. Als Mitglied des Austrian Business Council for Sustainable Development (respACT), der European Public Real Estate Association (EPRA) und der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI) setzt sich die Gesellschaft aktiv für nachhaltige Entwicklung und einen dahingehenden Wissenstransfer ein. Im Jahr 2021 lag der Fokus dabei auf dem Konnex zwischen Nachhaltigkeit und Digitalisierung und der Vorbereitung eines Übergangs in die Kreislaufwirtschaft in der Immobilienbranche. Diese Kooperationen werden auch im Jahr 2022 fortgeführt.

Wesentlichkeitsanalyse

Ausgangsbasis für den vorliegenden nichtfinanziellen Bericht bildet eine im Berichtsjahr durchgeführte Wesentlichkeitsanalyse, bei der potenzielle Themenbereiche der nachhaltigen Unternehmensführung in Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) und den GRI-Standards mit internen und externen Expert:innen untersucht und bewertet wurden. Dabei ging es sowohl um die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt als auch um die Bedeutung für zentrale Stakeholder:innen wie Aktionär:innen, Mieter:innen, Mitarbeiter:innen sowie Geschäftspartner:innen und andere Dialoggruppen. Die Wesentlichkeitsanalyse wurde mit Unterstützung des Beratungsunternehmens Deloitte durchgeführt.

In einem ersten Schritt wurden im Rahmen zweier Workshops mit dem CIO und Vertreter:innen unterschiedlicher Fachabteilungen (Unternehmenskommunikation und Investor Relations, Projektentwicklung, Portfoliomanagement, Personal, Compliance, Betriebsrat) Stakeholdergruppen identifiziert und eine Gewichtung der Stakeholder:innen nach den Kriterien „Einfluss auf die“ und „Interesse an der“ S IMMO auf einer Skala von 1 bis 10 festgelegt. Als Ergebnis wurden folgende Stakeholdergruppen als relevant identifiziert:

- Aufsichtsrat
- Vorstand
- lokale Geschäftsführer:innen
- Mitarbeiter:innen
- Betriebsrat
- Mieter:innen und Makler:innen
- Kernaktionär:innen
- Institutionelle Anleger:innen
- Kleinanleger:innen
- Banken und Analyst:innen

Auf Grund der geringen Bautätigkeiten wurden Stakeholdergruppen wie Generalunternehmer:innen und Lieferant:innen als nicht wesentlich eingestuft.

Anschließend wurden in einem mehrstufigen Prozess Themen für die Stakeholderbefragung ermittelt. In einem ersten Schritt wurde durch das externe Beratungsunternehmen eine Vorauswahl an möglichen Themen zur Befragung durch ein Branchenbenchmarking, Analyse von Berichterstattungsstandards, aktuelle Trends sowie eine Analyse der aktuellen und bevorstehenden gesetzlichen Rahmenbedingungen zur nichtfinanziellen Berichterstattung getroffen. Diese Themen wurden im Rahmen eines Workshops mit Deloitte verifiziert und eventuell bestehende Lücken hinterfragt.

Die identifizierten Themen wurden auf zwei Ebenen bewertet: ihr Einfluss auf Entscheidungen der Stakeholder:innen sowie ihre potenziellen ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswir-

kungen. Anschließend wurden Stakeholdervertreter:innen über eine Online-Umfrage (Zeitraum: Juli bis September 2021) und in Einzelinterviews befragt. Ziel dieser Befragungen war es, einerseits eine Einschätzung über die Auswirkungen ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte auf die S IMMO vorzunehmen und andererseits den Einfluss dieser Aspekte auf Stakeholderentscheidungen abzuschätzen. Darauf folgend wurde die Bedeutung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Auswirkungen der Themen im Rahmen eines Workshops und eines Termins mit dem ESG-zuständigen Vorstand spezifiziert.

Die als wesentlich identifizierten Themen lassen sich folgenden Bereichen zuordnen:

- Umwelt
- Soziales
- Governance
- Übergeordnete Themen

Die wesentlichen Themen für die S IMMO sind somit jene 14 Aspekte, die die größten Auswirkungen auf Gesellschaft und Umwelt haben bzw. am wichtigsten für die Stakeholder:innen sind und als am bedeutendsten für die Geschäftstätigkeit der S IMMO eingestuft wurden.

Wesentliches Thema

Umwelt	Anpassung an den Klimawandel Energieverbrauch und Ressourcennutzung Erneuerbare Energiequellen Nachhaltiger Gebäudebetrieb Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung Nachhaltige Mobilität
Soziales	Diversität und Chancengleichheit Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität Weiterbildung Mieterzufriedenheit Datenschutz
Governance	Korruptionsbekämpfung
Übergeordnete Themen	Digitalisierung Nachhaltige Wertsteigerung

Die S IMMO berichtet in dem vorliegenden nichtfinanziellen Bericht über ihre Aktivitäten und Maßnahmen in Bezug auf die als wesentlich bestimmten Themen. Der überwiegende Teil der wesentlichen Themen wird in den folgenden Kapiteln Umwelt, Soziales und Governance ausführlich behandelt. Zwei der wesentlichen Themen, Digitalisierung und nachhaltige Wertsteigerung, sind als übergeordnete Themen zu betrachten, die eng mit der nachhaltigen Entwicklung der S IMMO verbunden sind.

Digitalisierung

Die S IMMO beschäftigt sich intensiv mit den Chancen und Herausforderungen der Digitalisierung. Um ihrer zunehmenden Bedeutung Rechnung zu tragen, wurde im Geschäftsjahr 2021 das Thema Digitalisierung in die Ressortverteilung des Vorstands integriert und mit der Bestellung von Herwig Teufelsdorfer zum CIO ein erfahrener Experte ins Gremium geholt. Um auch in Zukunft wettbewerbsfähig zu bleiben, hat die S IMMO im abgelaufenen Geschäftsjahr eine umfassende Digitalisierungsinitiative gestartet. Ziel ist es, die Effizienz interner Prozesse zu steigern, die digitalen Kompetenzen der Mitarbeiter:innen zu stärken und das Unternehmen mittelfristig von einer prozessgesteuerten in eine datengesteuerte Organisation weiterzuentwickeln. Gemeinsam mit einem externen Beratungsunterneh-

men und in enger Abstimmung mit den internen Expert:innen werden unterschiedliche Workstreams bearbeitet. Dabei reicht das Spektrum von Governance- und Security-Themen bis hin zu Kollaborationsprozessen und Reporting-Routinen. Ein eigener Workstream widmet sich dem Thema ESG, wobei hier vor allem die portfolioweite einheitliche Datenerhebung und -verarbeitung im Zentrum steht.

Nachhaltige Wertsteigerung

Die S IMMO verfolgt seit bald 35 Jahren eine umsichtige und bewährte Geschäftspolitik. Details dazu sowie eine Darstellung des Geschäftsmodells werden im Kapitel Grundlagen des Konzerns ab Seite 4 erläutert. Im Zuge der zunehmenden Verankerung der Nachhaltigkeit in allen Geschäftsbereichen hat die S IMMO darüber hinaus ein Leitbild formuliert, das nicht nur die grundlegenden Werte der Gesellschaft definiert, sondern auch die Vision und den Sinn festhält.

Leitbild der S IMMO

Leitbild der S IMMO

Sinn	Investitionen in Werte mit Zukunft: Mensch und Immobilie
Vision	Wir gestalten wertvolle Lebenswelten für heute und morgen.
Mission	Wir nutzen unsere Erfahrung, Leidenschaft und lokales Know-how, um mit vorausschauenden Entscheidungen aus individuellen Immobilien ein stets zukunftsfähiges und leistungsstarkes Portfolio zu formen.
Werte	Qualität: Mieterzufriedenheit und beständige Wertsteigerung dank höchster Standards Tradition: Verurzelt in einer erfolgreichen Geschichte und auch in Zukunft eine stabile Größe am Markt Verantwortung: Handeln mit Weitblick zum Wohl unserer Stakeholder:innen und unserer Umwelt Zusammenarbeit: Als Team und auf Augenhöhe mit allen Stakeholder:innen gemeinsam zum Erfolg

Weitere grundlegende Eckpfeiler der Unternehmenskultur sind im Verhaltenskodex und der Menschenrechtspolitik der S IMMO geregelt (beides verfügbar unter www.simmoag.at/nachhaltigkeit).

Ein zentraler Fokus der Unternehmensstrategie ist die nachhaltige Wertsteigerung im Interesse der Aktionär:innen. Zu diesem Zweck kombiniert die Gesellschaft stabile Immobilienmärkte wie Österreich und Deutschland, in denen vor allem in den letzten Jahren starke Wertsteigerungen zu beobachten waren, mit höher rentierlichen Wachstumsmärkten in der CEE-Region. Diese Diversifizierung dient zusätzlich der Risikostreuung und -minimierung, ein Umstand, von dem das Unternehmen auch in den letzten beiden Jahren in Bezug auf die COVID-19-Krise profitiert hat.

Seit 2011 verfolgt die S IMMO darüber hinaus eine nachhaltige Dividendenstrategie, mit dem Ziel, ihre Aktionär:innen am Unternehmenserfolg zu beteiligen. Die Ausschüttungshöhe konnte dabei kontinuierlich gesteigert werden, auch im Krisenjahr 2020 kam es zu einer Auszahlung auf Basis eines sehr erfolgreichen operativen Ergebnisses im Jahr 2019.

Bei all ihren Tätigkeiten verliert die S IMMO dabei nie ihre Verantwortung gegenüber den Menschen und der Umwelt aus dem Blick und achtet im Umgang mit ihren Stakeholdergruppen auf einen wertschätzenden und respektvollen Austausch. Details zur Mieterzufriedenheit, zu den Mitarbeiter:innen sowie zur Aktionärspolitik der Gesellschaft werden in den nachfolgenden Kapiteln angeführt.

Umwelt

Der verantwortungsvolle Umgang mit der Umwelt ist seit vielen Jahren Bestandteil der strategischen und operativen Tätigkeit der S IMMO. Dies beschränkt sich nicht nur auf die Einhaltung aller gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Auflagen, sondern spiegelt sich auch in der Verankerung im Unternehmensleitbild und dem Ergebnis der im Berichtsjahr durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wider. Dabei wurden folgende umweltbezogene Themen als wesentlich identifiziert:

- Anpassung an den Klimawandel
- Energieverbrauch und Ressourcennutzung
- Erneuerbare Energiequellen
- Nachhaltiger Gebäudebetrieb
- Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und Sanierung
- Nachhaltige Mobilität

Im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel ist es unverzichtbar geworden, die wechselseitigen Auswirkungen von Umweltveränderungen und Unternehmenstätigkeiten aufeinander zu verstehen und zu berücksichtigen. Die S IMMO bindet deshalb Umweltaspekte aktiv in ihre wirtschaftlichen Entscheidungen ein und hat darüber hinaus ihr Risikomanagement in Anlehnung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) um Klimarisiken erweitert. Weitere Details dazu finden Sie im Risikomanagementbericht ab Seite 16.

Die organisatorische Verankerung des Nachhaltigkeitsmanagements im Aufsichtsrat, Vorstand und einer eigenen operativen Stabsstelle im Laufe des Jahres 2021 unterstreicht den ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz der S IMMO und ermöglicht es ihr, unter anderem die wesentlichen Umweltthemen zentral zu steuern. So stand das abgelaufene Jahr vor allem im Zeichen einer umfassenden Optimierung der IT-systemisch gestützten Datenerfassung und -analyse, im Bereich der Energie- und Wasserverbrauchsdaten des Immobilienportfolios und der Fuhrparkdaten. Die damit einhergehende Erhöhung der Datenqualität soll es dem Unternehmen ermöglichen, den Verbrauch von Energie und Ressourcen in Zukunft gezielt zu steuern und zu optimieren. Insbesondere im Bereich der Immobilien ist durch ein laufendes und objektspezifisches Monitoring eine Evaluierung der gesetzten Optimierungsmaßnahmen möglich. Gemeinsam mit weiteren Maßnahmen wie der Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energiequellen und Gebäudemodernisierungen soll der ökologische Fußabdruck der S IMMO sukzessive verkleinert werden.

Die Steigerung der Nachhaltigkeitsperformance ist dabei ein erklärtes und zugleich gelebtes Unternehmensziel, zu dem die S IMMO Mitarbeiter:innen einen wesentlichen Beitrag leisten. Um das Bewusstsein der Mitarbeiter:innen der S IMMO für Umweltthemen und Klimawandel zu sensibilisieren, werden diese laufend über die Umsetzung konkreter Maßnahmen informiert und aktiv in Prozesse eingebunden. Darüber hinaus werden auch Mieter:innen sowie Geschäftspartner:innen – soweit es im Einflussbereich des Unternehmens liegt – in Umweltaktivitäten einbezogen. Die S IMMO konzentriert sich aktuell darauf, die Datenerhebung und -analyse zu optimieren, um damit zuverlässige und zeitnahe Aussagen über den Ist-Stand treffen zu können. Auf Basis dieser Informationen sollen zukünftig auch konkrete Ziele gesetzt werden.

Berichtsumfang der Umweltkennzahlen

Die in diesem Kapitel berichteten Kennzahlen beziehen sich grundsätzlich auf den Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe ab Seite 37) und folgen dem Ansatz der finanziellen Kontrolle. Anteile, welche at equity bilanziert werden, fließen nicht in die Berechnung ein.

Das Immobilienportfolio der S IMMO, welches vermietete Bestandsgebäude, eigenbetriebene Hotels, Potenzialprojekte und Grundstücke umfasst, bestand per 31.12.2021 aus 375 Immobilien (2020: 358). Die Gesamtnutzfläche beträgt rund 1,4 Mio. m² (2020: 1,3 Mio. m²) und die Hauptnutzfläche ca. 1,1 Mio. m² (2020: 1,1 Mio. m²). Nach Buchwerten betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 17,3 % (2020: 18,5 %) und in Deutschland von 48,2 % (2020: 49,3 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 34,5 % (2020: 32,2 %) aus. Zum 31.12.2021 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 45,4 % aus Bürogebäuden (2020: 43,1 %), zu 14,6 % aus Geschäftsimmobilen (2020: 17,9 %), zu 32,7 % aus Wohnobjekten (2020: 30,2 %) und zu 7,3 % aus Hotels (2020: 8,8 %).

Die immobilienbezogenen Verbrauchs- und Emissionsdaten in diesem Kapitel beziehen sich nur auf Gebäude, die sich jeweils das gesamte betrachtete Kalenderjahr im Portfolio der S IMMO befunden haben. Die dazu im Vergleich sehr geringe Anzahl der unterjährigen An- und Verkäufe sowie als Superädifikat betrachtete Bestandsgebäude, Entwicklungsprojekte und Grundstücke fließen auf Grund einer nicht durchgängig einheitlichen Datenlage und im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit nicht mit ein. Ebenso nicht inkludiert sind jene drei Gebäude, die durch assoziierte bzw. Gemeinschaftsunternehmen gehalten und at equity bilanziert werden. Somit werden für das Berichtsjahr 2021

insgesamt 328 Gebäude und für 2020 in Summe 317 Gebäude betrachtet, worunter auch die beiden eigenbetriebenen Hotels in Budapest und Wien fallen.

Immobilienzertifizierungen

Als Immobilienunternehmen liegt einer der größten Hebel der S IMMO, um einen wesentlichen Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft und Gesellschaft zu leisten, darin, Bau, Betrieb und Modernisierung ihrer Liegenschaften so ressourcenschonend, emissionsarm und nutzerfreundlich wie möglich zu gestalten. Daher begann die Gruppe 2014 mit der schrittweisen Zertifizierung von Bestandsimmobilien anhand weltweit anerkannter Zertifizierungsrahmenwerke für Gebäude mit geringen Emissionen – sogenannte Green Buildings. Inzwischen werden alle Eigenentwicklungsprojekte gemäß diesen Standards geplant und umgesetzt, ebenso werden Ankäufe von Immobilien dahingehend evaluiert.

Zum 31.12.2021 umfasste das nach BREEAM, LEED und WELL zertifizierte Immobilienportfolio der S IMMO insgesamt 11 Objekte (2020: 7) mit einer Hauptnutzfläche von 241.580 m² (2020: 178.839 m²). Dies entspricht 21,4 % (2020: 16,6 %) der Hauptnutzfläche des gesamten Portfolios und einer Steigerung von 35,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Darstellung zertifizierter Objekte wurde in diesem Bericht angepasst. Im Vorjahresbericht wurde die Gesamtfläche einschließlich unterirdischer Parkflächen berichtet, diese Daten wurden durch die Hauptnutzfläche ersetzt. Darüber hinaus ist das mit BREEAM Excellent zertifizierte Einsteinova Business Center nicht mehr inkludiert, da dieses als at equity bilanziertes Objekt nicht Teil des Vollkonsolidierungskreises ist. Diese beiden Anpassungen wurden vor dem Hintergrund einer Vereinheitlichung der nichtfinanziellen Berichterstattung unter Erstanwendung der GRI-Standards vorgenommen.

Zertifizierte Objekte per 31.12.

Objekt	Land	Nutzung	Zertifizierung	Zertifizierte Hauptnutzfläche in m ²	
				2021	2020
10000 Zagreb, Miramarska cesta 23 (Eurocenter)	Kroatien	Büro	BREEAM Very Good	8.229	8.229
10000 Zagreb, Radnička cesta 80 (Zagrebtower)	Kroatien	Büro	BREEAM Excellent	25.303	25.307
010735 Bukarest, Calea Griviței 82-98 (The Mark)	Rumänien	Büro	BREEAM Excellent	25.395	25.395
040055 Bukarest, Calea Văcărești 391 (Sun Offices)	Rumänien	Büro	BREEAM Good	9.639	9.644
040055 Bukarest, Calea Văcărești 391 (Sun Plaza)	Rumänien	Geschäft	BREEAM Pass	79.674	79.698
061102 Bukarest, Bulevardul Iuliu Maniu 6N (Campus 6.2)	Rumänien	Büro	LEED Platinum	19.835	Ankauf 2021
061102 Bukarest, Bulevardul Iuliu Maniu 6P (Campus 6.3)	Rumänien	Büro	LEED Platinum und WELL Core Gold	17.629	Ankauf 2021
1065 Budapest, Nagymező utca 44. (Pódium)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	5.749	Zertifizierung 2021
1117 Budapest, Garda utca 2. (BudaPart Gate)	Ungarn	Büro	LEED Gold	19.562	Ankauf 2021
1134 Budapest, Váci út 35. (River Estates)	Ungarn	Büro	BREEAM Very Good	20.245	20.245
1138 Budapest, Váci út 182. (Blue Cube)	Ungarn	Büro	BREEAM Excellent	10.320	10.320
Summe				241.580	178.839

Die Erlöse des ersten von der S IMMO begebenen Green Bonds im Jänner 2021 in Höhe von EUR 150 Mio. flossen gänzlich in die (Re-)Finanzierung von Akquisitionen bzw. Entwicklungen von Green-Building-zertifizierten Objekten und leisten somit einen direkten Beitrag zu einer ökologisch und sozial nachhaltigeren Immobilienwirtschaft.

Für das Jahr 2022 sind die Modernisierung und Zertifizierung weiterer Bestandsgebäude sowie der Ankauf und die Entwicklung von entsprechend zertifizierten Objekten geplant.

Umsetzung der EU-Taxonomie

Mit der EU-Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) hat die Europäische Union ein einheitliches Regelwerk zur Klassifizierung von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten präsentiert, welches für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 erstmalig Anwendung findet. Dementsprechend ist die S IMMO dazu verpflichtet, die gemäß Verordnung als taxonomiefähig eingestuften Wirtschaftstätigkeiten in Form ihrer jeweiligen Anteile an Umsatz, Investitionsausgaben (CapEx) und Betriebskosten (OpEx) auszuweisen. Taxonomiefähigkeit bedeutet in diesem Fall, dass eine Wirtschaftstätigkeit in den delegierten

Rechtsakten der EU-Taxonomie definiert wurde und somit zum Einflussbereich der Verordnung zählt. Eine Offenlegung der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten, also nachhaltigen Tätigkeiten gemäß den technischen Bewertungskriterien der Taxonomie, war für das abgelaufene Geschäftsjahr noch nicht erforderlich.

Alle Angaben erfolgen auf Basis der derzeitigen Interpretation der Rechtslage, wobei sich aus noch nicht hinreichend definierten Rechtsbegriffen Auslegungsunsicherheiten ergeben. Auf Grund der sich aktuell noch fortlaufend verändernden Rechtslage verfolgt die S IMMO einen konservativen Ansatz bei der Deklaration der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten.

Umsatz

Für die Bestimmung des taxonomiefähigen Umsatzanteils wurde die Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ als wesentlich und taxonomiefähig identifiziert. Der taxonomiefähige Umsatz, ausgehend von den Gesamtnettoumsatzerlösen gemäß Konzernabschluss nach IFRS, setzt sich aus den Miet- und Betriebskosteneinnahmen zusammen, welche die S IMMO im Rahmen der Vermietung und Verpachtung ihrer Immobilien erzielt.

Investitionsausgaben (CapEx)

Grundlage der betrachteten Investitionsausgaben sind alle Zugänge an Immobilien, immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen (vor Abschreibungen, Neubewertungen und Wertminderungen), inklusive solcher aus Unternehmenszusammenschlüssen. In Bezug auf die Taxonomiefähigkeit betrifft dies bei der S IMMO im Berichtsjahr den Ankauf von Gebäuden im Sinne der Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“, direkt mit derartigen Immobilienbeständen verbundene Aktivierungen, Investitionen in den Fuhrpark sowie sonstige taxonomiefähige Investitionen ins Sachanlagevermögen.

Betriebskosten (OpEx)

Die relevanten Kategorien für die Ermittlung der taxonomiefähigen Betriebskosten bestehen aus direkten, nicht kapitalisierten Kosten aus Forschung und Entwicklung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, kurzfristigem Leasing, Wartung und Reparaturen sowie allen anderen direkten Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens. Für die S IMMO sind dabei lediglich Instandhaltungskosten in Bezug auf ihr Immobilienportfolio im Rahmen der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit „Erwerb von und Eigentum an Gebäuden“ von wesentlicher Bedeutung. Die S IMMO betreibt keine Forschung und Entwicklung. Kurzfristiges Leasing wird nur in äußerst limitiertem Umfang betrieben und somit nicht berücksichtigt.

EU-Taxonomie-Kennzahlen 2021

EU-Taxonomie-Kennzahl	Taxonomiefähig		Nicht taxonomiefähig		Summe
	Absolut (TEUR)	Anteil (%)	Absolut (TEUR)	Anteil (%)	TEUR
Umsatz	165.328	84	31.528	16	196.856
Investitionsausgaben (CapEx)	192.784	94,6	11.073	5,4	203.857
Betriebskosten (OpEx)	17.034	99,4	99	0,6	17.133

Ressourcennutzung

Die S IMMO ist davon überzeugt, dass ihre geschäftlichen Aktivitäten mit umweltbewusstem Verhalten vereinbar sind. Deshalb legt das Unternehmen großen Wert darauf, mit den eingesetzten Ressourcen und Rohstoffen sparsam und sorgsam umzugehen. Darunter fallen einerseits Energieträger und Wasser vornehmlich im Betrieb der Gebäude, andererseits aber auch Rohmaterialien sowie die lokale Landnutzung und Biodiversität. Darüber hinaus stellen das Abfallmanagement und das Angebot nachhaltiger Mobilitätslösungen Themen dar, mit denen sich die S IMMO im Rahmen ihrer Tätigkeiten aktiv auseinandersetzt.

Energiemanagement

Der Bau und Betrieb von Immobilien sind von Natur aus sehr energieintensiv – dies gilt auch für das Portfolio der S IMMO. Das Unternehmen ist bestrebt, sowohl für bestehende Objekte als auch bei Projektentwicklungen Lösungen zu finden, um den Energieverbrauch und somit auch die Betriebskosten für seine Mieter:innen so gering wie möglich zu halten. Der tatsächliche Energieverbrauch – bestehend aus Heizwärmebedarf und Stromverbrauch – in den von der S IMMO verwalteten Gebäuden ist fast ausschließlich vom Mieterverhalten abhängig und liegt daher zum größten Teil außerhalb des direkten Kontrollbereichs des Unternehmens. Jedoch kann die S IMMO durch bauliche Maßnahmen im Rahmen von Instandhaltungen und Modernisierungen, wie beispielsweise der Erneuerung der Haustechnik, dem Austausch der Heizzentrale oder einer Optimierung der Dämmung, die Energieeffizienz der Gebäude zu einem gewissen Teil beeinflussen und wendet daher bei Entwicklungs-

projekten und bei der energetischen und baulichen Sanierung von Bestandsobjekten grundsätzlich höchste Standards an.

Bei der Betrachtung des Energiemanagements ist generell zu beachten, dass die S IMMO nicht in allen Fällen über den Bezug von Energiequellen entscheiden kann. Grundsätzlich obliegt ihr als Vermieterin der Einkauf von Energieträgern zur Erfüllung des jeweiligen Heizwärmebedarfs des gesamten Gebäudes mit anschließender Weiterverrechnung an die Mieter:innen. Jedoch gibt es einige Ausnahmen, insbesondere in Deutschland im Falle von Gasetagenheizungen, in denen die Mieter:innen selbst ihre Heizträger beziehen und in Folge der S IMMO gegenüber keine Auskunft über den Verbrauch geben müssen. Die S IMMO bemüht sich daher, zumindest indirekt durch die Erhöhung der Energieeffizienz der Gebäude zu niedrigeren Energiebedarfen ihrer Mieter:innen beizutragen.

Ebenso ist in fast allen österreichischen und deutschen Immobilien der Fall gegeben, dass die S IMMO nur den Strom für die Allgemeinflächen des Objekts einkauft. Die mieterexklusiven Flächen werden über mietereneigene Verträge versorgt. Auch hier besteht keine Auskunftspflicht gegenüber der S IMMO als Vermieterin. In CEE ist die S IMMO – abgesehen von wenigen Ausnahmefällen – die einzige Vertragspartnerin der örtlichen Versorgungsunternehmen und somit für den gesamten Energieeinkauf verantwortlich.

Die S IMMO achtet beim Abschluss von Versorgungsverträgen neben dem Energiemix vor dem Hintergrund der Umlegung der Kosten auf die Mieter:innen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung stets auch auf relevante Kosten- und Wettbewerbsfaktoren, um die Marktconformität zu wahren.

Für die Deckung des Heizwärmebedarfs kommen in den Objekten der S IMMO Erdgas, Fernwärme und Flüssiggas zum Ein-

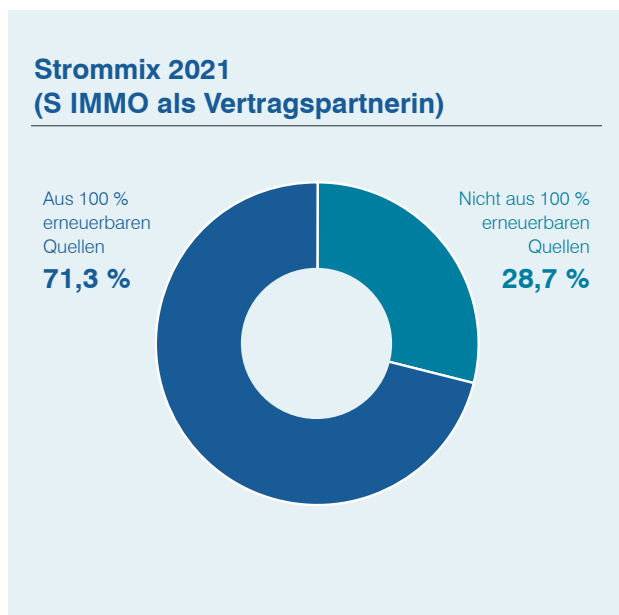
satz. In Einzelfällen erfolgt noch eine Beheizung mit Heizöl. Im Zuge zukünftiger Gebäudemodernisierungen wird Heizöl als Wärmequelle durch Alternativen ersetzt werden.

Der vermierterseitige Strombedarf des gesamten Immobilienbestands in Österreich und Deutschland wird seit 2020 durch eingekauften Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen (Solarenergie, Wasser- und Windkraft sowie Biobrennstoffe) gedeckt. Im Laufe des Jahres 2021 wurden auch die Gebäude in Kroatien, Rumänien und der Slowakei auf rein nachhaltige Stromquellen umgestellt. Mit Beginn des Jahres 2022 wird zudem der Strom-einkauf in Ungarn mit der Ausnahme eines kürzlich neu angekauften Objekts auf Ökostrom wechseln. Die S IMMO steht somit kurz vor der Erfüllung des Ziels, mit Ende 2022 den Strom-einkauf portfolioweit auf 100 % erneuerbare Quellen umgestellt zu haben. Zusätzlich werden Bestandsimmobilien sukzessive mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet, um die Möglichkeit einer gebäudeeigenen und unabhängigen Stromversorgung zu schaffen. Erste Projekte in Österreich und Ungarn sind bereits in Umsetzung.

Ein weiteres Projekt, das der Zielsetzung einer verbesserten Energiebilanz zugutekommt, ist die Einführung eines Umweltdatenmanagementsystems. Im Dezember 2021 wurde mit dem Ankauf einer Softwarelösung die Grundlage für eine digitale Plattform für die portfolioweite Verwaltung von Verbrauchsdaten geschaffen. Vor dem Hintergrund, dass diese Daten von unterschiedlichen Dienstleister:innen aus mehreren Ländern geliefert werden, dient dieses System dazu, die Qualität von Umweltdaten kontinuierlich zu steigern und zu vereinheitlichen sowie Abweichungen und fehlerhafte Daten schneller zu erkennen. Parallel dazu ermöglicht es eine Vergleichbarkeit der Immobilien hinsichtlich ihrer ökologischen Performance und erlaubt die Identifikation von Handlungs- und Optimierungsbedarfen. Somit können gezielt Maßnahmen für einen laufend verbesserten Energieverbrauch der Gebäude gesetzt werden.

Außerdem sollen im Jahr 2022 digitale Verbrauchszähler, sogenannte Smart Meter, in Österreich und Deutschland eingesetzt und an die IT-Infrastruktur angebunden werden, mit dem Ziel Energiedaten echtzeitnahe zu erfassen, im Bedarfsfall steuernd eingreifen und infolgedessen Verbräuche optimieren zu können. Sowohl die laufende Umstellung auf erneuerbare Energiequellen als auch die Digitalisierung der Datenerfassung und -analyse tragen zu mehr Nachhaltigkeit im Betrieb der Gebäude und in weiterer Folge zu einer Verbesserung der CO₂-Bilanz der S IMMO bei (mehr Details dazu ab Seite 110).

Im Rahmen der Anpassung des Umweltdatenmanagements kam es zu Veränderungen im Umfang und bei den Berechnungsmethoden der Energiedaten. Diese werden durch die jeweiligen Property Manager:innen gebäudespezifisch erfasst, zentral verwaltet und wenn notwendig unter Verwendung von Umrechnungsfaktoren der lokalen Versorgungsunternehmen



für die Auswertung vereinheitlicht. Neu hinzugekommen sind die genaue Aufschlüsselung nach Energiequelle sowie die Berücksichtigung des Stromverbrauchs über die Allgemeinflächen hinaus. Zusammen mit den ebenfalls erstmals inkludierten Angaben zu den Energieverbräuchen bei einer Beschaffung direkt durch die Mieter:innen gemäß Kategorie 13 des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol, siehe Seite 110) stellen die Energiedaten nun den gesamten Verbrauch der Gebäude dar.

Da die Mieter:innen bei eigener Beschaffung nicht zur Offenlegung ihrer Verbräuche verpflichtet sind, basieren die Angaben zu diesen Verbräuchen fast ausschließlich auf Hochrechnungen mittels tatsächlicher Verbräuche vergleichbarer Gebäude im eigenen Portfolio sowie branchenüblicher Benchmarks auf Gebäudeebene. Diese auf Art und Größe des Objekts angepassten Benchmarks stammen primär aus Publikationen des deutschen Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie des deutschen Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS, heute Bundesministerium für Digitales und Verkehr). In Einzelfällen lagen auch bei Verbräuchen auf Seiten der S IMMO noch keine genauen Zahlen vor. Auch diese wurden entsprechend hochgerechnet. Da sich die durch die S IMMO selbst genutzten Büroflächen allesamt in

Objekten des eigenen Portfolios befinden, wurde von einem zusätzlichen Ausweis dieser bereits inkludierten Verbräuche abgesehen. Es erfolgt weder ein wesentlicher Verbrauch von Brennstoffen aus erneuerbaren Quellen noch ein Verkauf von Energie. Etwaige Kühlenergie- und Dampfverbräuche sind in den Daten zu Strom und Fernwärme enthalten und werden nicht separat erfasst.

Darüber hinaus beinhalten die Energiedaten erstmalig auch die Verbräuche des konzerneigenen Fuhrparks basierend auf Laufleistung, dem Verbrauch laut Herstellerangaben sowie Umrechnungsfaktoren des Umweltbundesamts (Republik Österreich). Energieverbräuche außerhalb der Organisation, welche mit Geschäftsreisen und dem Pendeln der Mitarbeiter:innen verbunden sind, werden als nicht unmittelbar steuerungsrelevant erachtet und deshalb nicht berechnet. Stattdessen werden hierfür die Kilometer und Treibhausgasemissionen erhoben, da das Ziel eine Verringerung des CO₂-Fußabdrucks ist. Mehr dazu finden Sie auf Seite 110. Für eine Übersicht der rein auf das Immobilienportfolio der S IMMO bezogenen Energieverbräuche stehen die EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen ab Seite 135 zur Verfügung.

Energieverbrauch

Energieverbrauchsindikator	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
			2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Brennstoffverbrauch aus nicht erneuerbaren Quellen	MWh	2.299	1.957	29.552	27.422	39.164	32.281	71.015	61.660
	davon Benzinverbrauch	MWh	3	0	55	48	0	0	58	48
	davon Dieselverbrauch	MWh	37	35	7	8	0	0	44	43
	davon Erdgasverbrauch	MWh	2.259	1.922	26.240	24.307	39.164	32.281	67.663	58.509
	davon Flüssiggasverbrauch	MWh	0	0	283	93	0	0	283	93
	davon Heizölverbrauch	MWh	0	0	2.967	2.967	0	0	2.967	2.967
	Stromverbrauch	MWh	6.764	6.237	2.928	2.948	54.291	47.353	63.983	56.538
	davon aus 100 % erneuerbaren Quellen	MWh	6.764	6.237	2.928	2.948	35.920	31	45.612	9.217
	Wärmeenergieverbrauch (Fernwärme)	MWh	9.177	8.179	24.008	20.768	2.669	2.320	35.854	31.266
	Gesamtenergieverbrauch	MWh	18.239	16.374	56.489	51.138	96.125	81.953	170.853	149.465
Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Energieverbrauch von für Downstream-Aktivitäten gemieteten Vermögensgegenständen (Kategorie 13 des GHG Protocol)	MWh	12.653	12.561	48.041	46.560	1.506	1.547	62.200	60.669
Energieintensität	Energieintensitätsquotient (Gesamtenergieverbrauch innerhalb der Organisation)	kWh/m²	133	119	102	94	263	241	162	146
	Hauptnutzfläche	m²	137.063	137.060	553.916	543.431	365.811	340.632	1.056.790	1.021.123

Im Vergleich mit dem Kalenderjahr 2020 ist im Berichtsjahr fast durchgängig ein Anstieg der Energieverbräuche und -intensitäten zu verzeichnen, was auf die Lockerungsschritte im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und somit auf eine intensivere Nutzung – insbesondere der Gewerbeimmobilien – zurückzuführen ist. In CEE konnte der Anteil des Stroms aus 100 % erneuerbaren Quellen signifikant vergrößert werden.

Wassermanagement

Die Bereitstellung von sauberem Wasser ist für die S IMMO eine Selbstverständlichkeit. Das Unternehmen ist der Ansicht, dass nachhaltige Wasservorräte, sicheres Trinkwasser und der Schutz von Ökosystemen durch angemessene sanitäre Einrichtungen und Anlagen Grundbedürfnisse sind. Die Gesellschaft stellt über ihr gesamtes Immobilienportfolio hinweg, sowohl im Rahmen der Immobilienentwicklung als auch der Immobilienverwaltung, die Versorgung der Mitarbeiter:innen und Mieter:innen mit sauberem Wasser sicher. Die Wasserversorgung und

Wasserrückführung der Immobilien erfolgt dabei über Anschlüsse an die kommunalen Wassernetze und obliegt somit den lokalen Vorschriften sowie Maßgaben innerhalb der Europäischen Union. Dabei liegt das Augenmerk auf einem verhältnismäßigen und sparsamen Umgang mit der Ressource Wasser, insbesondere da Objekte der S IMMO in Nord- und Mitteldeutschland sowie Rumänien gemäß dem Aqueduct Water Risk Atlas in einem Gebiet mit hohem Wasserstress liegen. Dies betrifft konkret die Städte Berlin, Bremen, Erfurt, Halle (Saale), Leipzig, Potsdam und Weimar sowie Bukarest. Im Rahmen des Immobilienbetriebs kommt es zu keiner wesentlichen Wassernutzung oder Wasserspeicherung industriellen Ausmaßes und somit auch zu keinen prozesswasserbedingten Auswirkungen. Dennoch ist die S IMMO bestrebt, in Zukunft die Nutzung von Wasser noch enger zu überwachen und mit ihren Stakeholder:innen abzustimmen, insbesondere in Regionen mit erhöhtem Wasserstress, und evaluiert deshalb mögliche Maßnahmen.

In fast allen ihren Objekten obliegt die Sicherstellung der Gesamtwasserversorgung durch die lokalen Versorgungsunternehmen der S IMMO. Nur in sieben Objekten erfolgt die Be-

schaffung von Wasser direkt durch die Mieter:innen auf Basis eigener Verträge, wobei keine Auskunftspflicht gegenüber der S IMMO besteht. Die Daten für den Wasserverbrauch der Immobilien werden parallel zu den Energiedaten auf Gebäudeebene erfasst, durch die Hausverwaltungen übermittelt, zentral konsolidiert und auf Portfolioebene ausgewertet. Das Erkennen von und die Reaktion auf Unregelmäßigkeiten, welche auf einen erhöhten Verbrauch, beispielsweise auf Grund einer Leckage, zurückzuführen sind, liegen in der Verantwortung der jeweils lokalen Verwaltung der Objekte.

Im Sinne einer durchgängigen Vergleichbarkeit wurden erstmals auch die Wasserverbräuche der sieben Objekte, in denen die Beschaffung durch die Mieter:innen erfolgt, inkludiert. Da genaue Daten in diesen Fällen auf Grund der nicht gegebenen Mitteilungspflicht seitens der Mieter:innen nicht immer vorliegen, wurden diese anhand der tatsächlichen Verbräuche vergleichbarer Objekte im Portfolio und abgestimmt auf die jeweilige Objektgröße hochgerechnet. In den wenigen Fällen, in denen bei Verbräuchen auf Seiten der S IMMO noch keine genauen Zahlen vorlagen, erfolgte ebenfalls eine solche Hochrechnung.

Wasserverbrauch

Wasser- verbrauchs- indikator	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
			2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Wasser- verbrauch	Gesamtwasser- verbrauch	m ³	73.150	63.759	366.849	377.619	205.348	172.447	645.347	613.825
	davon aus Gebieten mit Wasser- stress	m ³	0	0	304.408	313.053	85.241	70.749	389.649	383.802
Wasser- intensität	Wasserintensitäts- quotient	l/m ²	534	465	662	695	561	506	611	601
	Hauptnutz- fläche	m ²	137.063	137.060	553.916	543.431	365.811	340.632	1.056.790	1.021.123

Der Gesamtwasserverbrauch ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr angestiegen, da COVID-19-bedingte Einschränkungen teilweise gelockert oder aufgehoben wurden, was eine stärkere Nutzung der Objekte zur Folge hatte. Dennoch sind sowohl der Wasserverbrauch als auch dessen Intensität im Hinblick auf das Deutschland-Portfolio gesunken.

Rohmaterialien und Abfallmanagement

Während der Errichtungs- und Betriebsphasen von Immobilien werden über einen langen Zeitraum Ressourcen gebunden und Abfälle unterschiedlicher Art produziert. Die S IMMO ist sich hierbei ihrer zentralen Rolle und Verantwortung bewusst und setzt aktiv Schritte, um die negativen Auswirkungen auf ein

mögliches Minimum zu reduzieren. Im Rahmen der eigenen Vorgabe, Entwicklungsprojekte stets nach den höchsten Standards anerkannter Gebäudezertifizierung umzusetzen, setzt die S IMMO auf den Einsatz ökologischer Baustoffe und damit die Förderung des nachhaltigeren Bauens. Auch bei Instandhaltungen und Sanierungen von Objekten werden Baumaterialien wo möglich durch umweltverträgliche Alternativen ersetzt. Neben der Reduktion der Lärm- und Staubbelastung für Anrainer:innen stehen darüber hinaus ein effektives Baustellenabfallmanagement, die sichere Handhabung von gefährlichen Stoffen sowie kurze Transportwege im Vordergrund. Gegebenenfalls wird die fachgerechte Entsorgung von Abfällen und Altlasten über Bau- rahmenverträge vereinbart. Durch genaue Standortanalysen

wird bei Ankäufen versucht, Altlasten auszuschließen. Behördliche Vorgaben werden in jedem Fall streng eingehalten. Mit dem Übergang zur Kreislaufwirtschaft sieht die S IMMO in diesem Bereich weiteres Optimierungspotenzial und einen branchenweiten Handlungsbedarf.

Die S IMMO arbeitet zudem daran, ähnlich den Energieverbrauchsdaten, eine portfolioweite und systemisch gestützte Erfassung des Abfallaufkommens im Betrieb der Immobilien aufzubauen. Dabei sollen sowohl Art und Menge der Abfälle als auch deren Behandlung und Wiederverwertbarkeit erfasst und in Folge überwacht werden. Auf Grund der starken lokalen Unterschiede über das Portfolio hinweg und nicht vollständig vorliegender Informationen durch die kommunalen Einrichtungen ist zum aktuellen Zeitpunkt noch keine gesamtheitliche Darstellung des Abfallmanagements möglich.

In den eigenen Büroräumlichkeiten legt die S IMMO großen Wert auf Abfallvermeidung und setzt deshalb neben der Verwendung von umweltschonendem Papier seit dem Berichtsjahr auch auf intelligente Follow-Me-Druckertechnologie mit minimalem Tonerverbrauch. Auf Grund einer unterjährigen Technologieumstellung sind keine lückenlosen Daten zum Papierverbrauch verfügbar. Darüber hinaus schätzt das Unternehmen die Bedeutung des Papierverbrauchs im Hinblick auf seine Geschäftstätigkeit und das portfolioweite Abfallaufkommen als gering ein, weshalb darauf hier nicht näher eingegangen wird.

Biodiversität und Landnutzung

Mit Blick auf den Klimawandel und den Verlust der Artenvielfalt beschäftigt sich die S IMMO mit den Themen Biodiversität und Landnutzung. Die Begrünung von Freiflächen, Gebäudefassaden und Dachflächen dient im städtischen Raum der Schaffung eines angenehmeren Mikroklimas und verringert dabei Hitze und Lärm im Inneren sowie im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes. Auf Grund der zentralen Lagen der Objekte und der sehr engen Bebauung der Grundstücke verfügen die Immobilien der S IMMO nur in geringem Ausmaß über Flächen, die sich für eine Begrünung eignen. Eine Ausweitung von Begrünungsprojekten ist unter der Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit angedacht, wobei dabei auch die gesteigerte Attraktivität für die Nutzer:innen der Gebäude eine wichtige Rolle spielt. Bei den aktuell geplanten Entwicklungsprojekten in Bratislava und Budapest wurden von Beginn an ausgiebige Grünflächen um und an den Gebäuden bedacht.

In Zeiten voranschreitender Bodenversiegelung im Zuge immer dichter Bebauung gewinnen Immobilienentwicklungen auf bereits versiegelten Flächen, sogenannte Brownfield-Entwicklungen, an Bedeutung. Im Gegensatz dazu stehen Greenfield-Entwicklungen, bei denen es durch Bebauung bisher gänzlich unbebauter Flächen zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens kommt. Die Bodenversiegelung führt dazu, dass Regenwasser nicht mehr versickern kann, was wiederum die Ge-

fahr von Hochwasser erhöht. Darüber hinaus verstärken diese Flächen den Temperaturanstieg im Sommer, da sich versiegelte Bodenflächen stärker aufheizen als bepflanzte.

Alle laufenden Gebäudeentwicklungen der S IMMO liegen in urbaner Lage in CEE-Hauptstädten und befinden sich größtenteils auf bereits zuvor bebauten Grundstücken, wodurch das Unternehmen zu keiner wesentlichen zusätzlichen Bodenversiegelung beiträgt. Die einzige Ausnahme zu diesen Brownfield-Entwicklungen bildet ein Projekt auf einer innerstädtischen Wiesenfläche in Bratislava. Um die negativen Auswirkungen zu verringern, wird das Objekt mit einer teilbegrünten Fassade und einer umfangreichen Dachbegrünung ausgestattet. Gänzliche Greenfield-Entwicklungen, also zusätzlicher Flächenverbrauch außerhalb städtischer Zonen, gibt es im Portfolio der S IMMO nicht.

Im Rahmen der Grundstücksbevorratung im Berliner Umland verwaltet die S IMMO ca. 200 ha Wald- und Wiesenflächen. Teilweise befinden sich diese Flächen in Natur- und Wasserschutzgebieten des Landes Brandenburg. Alle Gebiete werden gemäß den geltenden Vorschriften und im Einklang mit der Natur entsprechend bewirtschaftet. Es werden keine Immobilienobjekte auf diesen Flächen entwickelt oder betrieben. Die Bevorratung von Grundstücken ist eine langfristige Investition, die bei einer etwaigen alternativen Zonierung und durch die damit verbundene Erwirkung eines rechtskräftigen Bebauungsplans eine spätere Bebauung ermöglichen könnte. Die S IMMO plant keine eigenständige Bebauung auf diesen Flächen.

Mobilität

Neben der Entwicklung und dem Betrieb von Gebäuden spielt auch das Thema nachhaltige Mobilität für die S IMMO in mehrerlei Hinsicht eine wesentliche Rolle, da die durch Reisen verursachten Treibhausgasemissionen ebenfalls direkte Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimawandel haben. Hierbei liegen zum einen der konzerneigene Fuhrpark sowie nationale und internationale Dienstreisen im unmittelbaren Einflusskreis des Unternehmens, zum anderen können das Pendel- und Reiseverhalten von Mitarbeiter:innen, Mieter:innen und weiteren Nutzer:innen der Immobilien positiv beeinflusst und somit negative Umweltauswirkungen minimiert werden.

Der Fuhrpark der S IMMO besteht aus Dienstwagen und Poolfahrzeugen. Zum 31.12.2021 umfasste dieser insgesamt 17 Fahrzeuge (2020: 17) an Standorten in Deutschland und Österreich, welche jeweils durch lokale Verantwortliche betreut werden. An den Standorten in den CEE-Ländern werden keine eigenen Autos gehalten. Die Größe und die Kosten der Fahrzeuge sind auf ihren jeweiligen Einsatzzweck abgestimmt. Unter den letzten Anschaffungen befindet sich neben Hybridfahrzeugen auch ein reines Elektrofahrzeug. Insbesondere die Verteilung des deutschen Immobilienportfolios auf mehrere, teils weit voneinander entfernte Städte erfordert ein Ausmaß an Flexibilität,

welche nach Einschätzung des Unternehmens am besten durch eine eigene Unternehmensflotte gewährleistet werden kann. Für die Zurücklegung kurzer Dienstwege wurden zusätzlich mehrere Dienstfahräder angeschafft. Die Fuhrparkverwaltung erfolgt unter anderem über eine Verwaltungssoftware und Handyapplikationen.

Zusätzlich zu den eigenen Fahrzeugen fallen an allen Standorten unterschiedliche Arten von Dienstreisen an. Die lokale Vor-Ort-Betreuung der Immobilien erfordert eine Vielzahl kurzer Reisen, die vornehmlich mit öffentlichen Verkehrsmitteln und teilweise mit privaten PKWs durchgeführt werden. Der Standort Wien nimmt dabei eine Sonderrolle ein, da von hier aus auch die Bestands- und Entwicklungsobjekte in den CEE-Ländern abgedeckt werden und somit das Flugzeug ein häufig genutztes Reisemittel darstellt. Die Reisepolitik des Unternehmens hält die

Mitarbeiter:innen explizit dazu an, auf nicht zwingend notwendige Reisen zugunsten von Online-Terminen zu verzichten und wo möglich Bahnverbindungen zu nutzen. Bei Flügen werden prinzipiell nur Reisen in Economy-Klasse gebucht, eine Ausnahme stellen interkontinentale Flüge dar. Auch bei den Hotelbetriebsgesellschaften kommt es durch die Teilnahme an Roadshows zu einer höheren internationalen Reisetätigkeit mit dem Flugzeug.

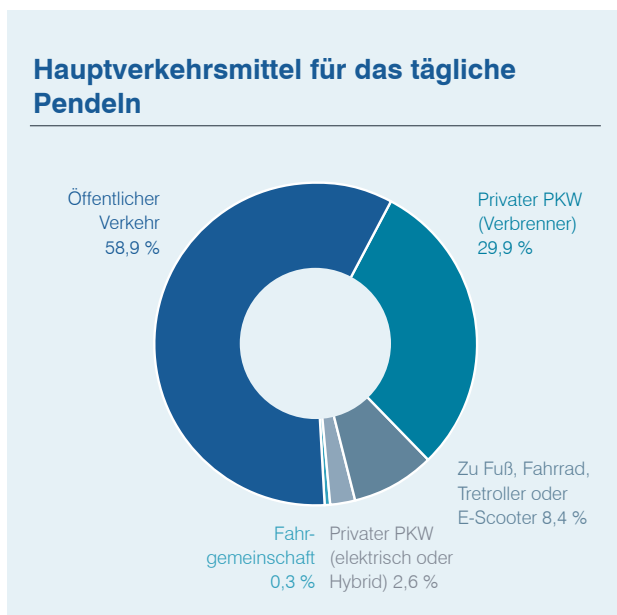
Die Erfassung der Reisekilometer erfolgt dezentral durch die einzelnen Standorte der S IMMO. Insbesondere bei Fahrten mit privaten PKWs, Taxis und dem öffentlichen Nahverkehr ist eine genaue Aufzeichnung der Kilometer nicht immer möglich. Die Angaben beinhalten deshalb auch Schätzungen basierend auf dem durchschnittlichen Reismuster der jeweils betroffenen Mitarbeiter:innen, bestehend aus Strecken und Häufigkeit.

Reisekilometer

Verkehrsmittel	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Firmenwagen	km	79.000	65.000	140.706	131.802	0	0	219.706	196.802
Privater PKW	km	7.613	8.254	7.399	2.292	26.654	15.995	41.666	26.541
Mietwagen und Taxi	km	5.067	4.253	346	251	26.788	24.088	32.201	28.592
Öffentlicher Verkehr (Bus, Straßenbahn, U-Bahn, Zug)	km	30.325	10.504	27.283	22.733	17.525	9.315	75.133	42.552
Flugzeug	km	182.690	160.000	4.220	7.260	40.626	8.923	227.536	176.183
Summe		304.695	248.011	179.954	164.338	111.593	58.321	596.242	470.670

Nachdem im Jahr 2020 die Reisetätigkeiten auf Grund der pandemiebedingten Einschränkungsmaßnahmen deutlich reduziert worden waren, stiegen diese im Berichtsjahr wieder an. Sie

liegen dennoch deutlich unter dem Vorkrisenniveau, wobei öffentliche Verkehrsmittel den größten relativen Zuwachs aufweisen.



Die S IMMO wird auch in den kommenden Jahren – so es die aktuellen Projekte zulassen – versuchen, zunehmend treibstoffärmere und öffentliche Transportmittel zu verwenden und die Reisetätigkeiten mittels moderner Kommunikationsmittel auf das Notwendigste zu beschränken.

Im Jahr 2021 hat die S IMMO erstmals im Rahmen einer freiwilligen Umfrage das Pendelverhalten ihrer Mitarbeiter:innen inklusive der Hotels an allen Standorten erfasst. Dabei wurden die durchschnittliche Pendeldistanz und das dafür hauptsächlich genutzte Verkehrsmittel erfragt. Die Ergebnisse wurden standortspezifisch auf die gesamte Belegschaft hochgerechnet. Auf Grund unterschiedlicher lokaler Gegebenheiten und Anfahrtswege kommen in einer konzernweiten Betrachtung eine Reihe unterschiedlicher Verkehrsmittel zum Einsatz. Das Unternehmen ist bestrebt, auch beim Pendeln seiner Mitarbeiter:innen die Nutzung umweltverträglicher Optionen aktiv zu fördern. Die zentrale Lage der Standorte mit gut ausgebauten lokalen öffent-

lichen Verkehrsnetzen, Rad- und Fußwegen ist dabei ein wichtiger Faktor. Die Kostenerstattung von Vorteils- und Jahreskarten für öffentliche Verkehrsmittel sowie die Bildung von Fahrgemeinschaften sind weitere bereits gesetzte Maßnahmen. Zusätzlich reduziert die Nutzung des Homeoffice-Angebots die von den Mitarbeiter:innen zurückgelegten Arbeitswege.

Die fußläufige Anbindung an das lokale Netzwerk der öffentlichen Verkehrsmittel ist auch für die Mieter:innen und Nutzer:innen von Immobilien ein ansprechender Vorteil und hilft, die Auswirkungen auf die Umwelt im Betrieb zu minimieren. Die S IMMO legt bei Entwicklungen und Ankäufen daher besonderen Wert auf die vorhandene Infrastruktur. Fahrradabstellplätze und Duschen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge komplettieren die Anreize für eine nachhaltigere Mobilität bei Mieter:innen und Besucher:innen und werden bei Neuentwicklungen und Modernisierungen von Objekten von Anfang an berücksichtigt.

Treibhausgasemissionen

Die Anstrengungen der S IMMO, ihren eigenen Energiebedarf und den ihrer Mieter:innen zu reduzieren und nach Möglichkeit mit erneuerbaren Energiequellen zu decken, dient nicht nur der Steigerung der Energieeffizienz, sondern verfolgt auch das Ziel der Verkleinerung des mit der Unternehmenstätigkeit verbundenen Treibhausgasfußabdrucks. Der fortschreitende Klimawandel stellt Wirtschaft und Gesellschaft vor neue Herausforderungen und verlangt von Unternehmen, ihrer Verantwortung in dieser Hinsicht gerecht zu werden. Dabei spielen nicht nur die Auswirkungen des Klimawandels auf das Unternehmen und sein Umgang hiermit eine Rolle, sondern auch die Beeinflussung des Klimawandels durch das Unternehmen.

Im Rahmen dieser doppelten Wesentlichkeit, also der wechselseitigen Einflüsse von Klima und Unternehmertätigkeit aufeinander, hat die S IMMO einerseits ihr Risikomanagement in Anlehnung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) um wesentliche Klimarisiken ergänzt (siehe Risikomanagementbericht ab Seite 16) und andererseits die Berechnung der mit ihren Tätigkeiten verbundenen Treibhausgasemissionen erheblich erweitert. Diese Erweiterung betrifft unter anderem die Ausweitung der zu Grunde liegenden Verbrauchsdatenerfassung sowie die zusätzliche Berechnung von indirekten Emissionen. Den grundsätzlichen Berichtsumfang für dieses Carbon Accounting bildet, folgend den Empfehlungen des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) und gemäß dem Ansatz der finanziellen Kontrolle, der Kreis der vollkonsolidierten Unternehmen der S IMMO (siehe ab Seite 37).

Mit Blick auf den Energieverbrauch des Immobilienportfolios bedeutet dies in weiterer Folge, dass nur die durch die S IMMO bezogene Energie in die Errechnung der direkten und indirekten Emissionen nach Scope 1 und Scope 2 des GHG Protocol ein-

fließt. Energieverbräuche, bei denen eine Beschaffung direkt durch die Mieter:innen erfolgt, werden als Emissionen gemäß Scope 3 betrachtet, da hier keine finanzielle Kontrolle über die Vertragsmodalitäten der Energiebeschaffung gegeben ist.

Die Errechnung aller Emissionswerte geschieht in CO₂-Äquivalenten und auf Basis der erhobenen Energieverbräuche (siehe Seite 106) sowie der Reise- und Pendelkilometer (siehe Seite 109). Im Fall der eigenen Fahrzeuge, für welche keine Emissionsfaktoren ausgedrückt in CO₂-Äquivalenten verfügbar sind, wurde auf einen reinen CO₂-Emissionsfaktor zurückgegriffen. Ein aufgeschlüsselter Ausweis anderer Treibhausgase erfolgt angesichts der vorhandenen Datenlagen nicht. Da keine wesentliche Verbrennung von Biomasse erfolgt, werden keine biogenen Treibhausgasemissionen erfasst. Diffuse Emissionen, welche beispielsweise beim Betrieb von Klima- und Kühlanlagen auftreten können, werden auf Grund nicht vorhandener Daten nicht ausgewiesen. Auf Grund der substanziellen Umstellungen und Erweiterungen im Bereich der Erfassung von Verbräuchen und Emissionen im Berichtsjahr sowie der schrittweisen Rückkehr zu einem Normalbetrieb der Immobilien nach den COVID-19-bedingten Einschränkungen des Vorjahres hat sich die S IMMO entschieden, das Jahr 2021 als Basisjahr und somit Ausgangspunkt für die zukünftige strategische Reduktion ihrer Treibhausgasemissionen auszuwählen.

Die IT-gestützte und zentrale Überwachung der Verbräuche, welche auch mit den entsprechenden Emissionsfaktoren verknüpft wird, spielt dabei ebenso eine wesentliche Rolle wie die zuvor beschriebene Nutzung erneuerbarer Energiequellen und infrastrukturelle Modernisierungen. Aus Transparenzgründen wurden auch für das Kalenderjahr 2020 die Treibhausgasemissionen nach der neuen Methodik berechnet.

Direkte und indirekte energiebedingte Emissionen (Scope 1 und Scope 2)

Die direkten Treibhausgasemissionen der S IMMO nach Scope 1 des GHG Protocol entstehen zum einen im Betrieb des Immobilienportfolios und zum anderen durch die Nutzung des konzerneigenen Fuhrparks. Dabei ist entscheidend, dass bei dem Verbrauch von Brennstoffen direkt Treibhausgasemissionen freigesetzt werden. Im Gebäudebetrieb kommen Erdgas, Flüssiggas und Heizöl als fossile Brennstoffquellen zum Einsatz, die eigenen Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor nutzen Benzin- und Dieseltreibstoffe. Für die Berechnung der Emissionen kommen im Fall der Immobilien verbrauchsartenbezogene Emissionsfaktoren des Landesamts für Umwelt (Land Brandenburg) und des Umweltbundesamts (Republik Österreich) zum Einsatz, wo möglich unter Berücksichtigung regionaler Unterschiede innerhalb des Portfolios. Fuhrparkbezogene Emissionsdaten nutzen motorenspezifische Emissionsfaktoren gemäß Fahrzeugschein und Herstellerangaben.

Die Versorgung der Immobilien mit Strom und Fernwärme ist im Fall der S IMMO der Treiber der indirekten energiebedingten Emissionen, bei denen Energie extern bezogen wird und im Zuge dessen Emissionen entstehen. Zusätzlich werden die eigenen Elektro- und Hybridfahrzeuge mit Strom versorgt. Das GHG Protocol unterscheidet diese Scope-2-Treibhausgasemissionen in standortbasiert und marktbasierend. Dabei liegen der Berechnung der standortbasierten Emissionen des Energieverbrauchs die Emissionsfaktoren des jeweiligen gesamten lokalen oder nationalen Energienetzes zu Grunde. Die marktbasierenden Emissionen berücksichtigen dahingegen vertragliche Übereinkommen zwischen Unternehmen und Versorgungsunternehmen und damit auch spezifische Emissionsfaktoren, welche seitens der Versorgungsunternehmen den Nutzer:innen zugesichert werden. Da die S IMMO beim Stromeinkauf großen Wert auf einen Ursprung aus erneuerbaren Quellen legt und dies als einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung eines nachhaltigen Energienetzes ansieht, werden die Emissionen aus Strom- und Fernwärmeverbrauch sowohl standortbasiert als auch marktbasierend errechnet. Die Differenz entspricht aus Sicht der S IMMO einer aktiven Einsparung von Treibhausgasemissionen durch die bewusste Wahl erneuerbarer Stromquellen.

Die Berechnung der standortbasierten Scope-2-Emissionen geschieht mithilfe von länderspezifischen Emissionsfaktoren, welche von ecoinvent (Version 3.8), der Internationalen Energieagentur (IEA) und dem Umweltbundesamt (Republik Österreich) zur Verfügung gestellt werden. Für die Errechnung der marktbasierenden Emissionen wird Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen als emissionsneutral betrachtet. Darüber hinaus wird für die bezogene Fernwärme der Wiener Immobilien ein Emissionsfaktor des lokalen Versorgungsunternehmens Wien Energie angewandt. Für alle anderen marktbasierenden Kalkulationen wird, auf Grund fehlender verbindlicher Zusagen seitens der Versorgungsunternehmen, auf die standortbasierten länderspezifischen Emissionsfaktoren zurückgegriffen.

Sonstige indirekte Emissionen (Scope 3)

Für die Berechnung der sonstigen indirekten Treibhausgasemissionen, der Scope-3-Emissionen, werden die vor- und nachgelagerten Lieferketten eines Unternehmens auf Relevanz für die eigene Emissionsbilanz geprüft. Die S IMMO erhebt erstmalig diese Art von Emissionen und hat folgende drei von insgesamt 15 Kategorien gemäß dem GHG Protocol als relevant eingestuft:

- Kategorie 6 Geschäftsreisen
- Kategorie 7 Pendeln der Angestellten
- Kategorie 13 für Downstream-Aktivitäten gemietete Vermögensgegenstände

Diese Auswahl liegt darin begründet, dass der Energieverbrauch der Immobilien, welchem Versorgungsverträge zwischen Mieter:innen und Versorgungsunternehmen zu Grunde liegen, unmittelbar mit dem Betrieb der Gebäude und damit der Kerntätigkeit der S IMMO als Bestandhalterin verbunden ist. Die daraus resultierenden Emissionen der Kategorie 13 sind somit wesentlicher Bestandteil der Klimabilanz der S IMMO, auch wenn sie nur bedingt Einfluss auf das Verbraucherverhalten der Mieter:innen nehmen kann. Direkter ist der Einfluss des Unternehmens auf die Häufigkeit und Art der Geschäftsreisen sowie durch Anreize auch auf die Wahl des Verkehrsmittels beim Pendeln ihrer Mitarbeiter:innen, weshalb auch die Kategorien 6 und 7 ausgewählt wurden. Eine zukünftige Aufnahme weiterer Kategorien in die Treibhausgasbilanz wird laufend evaluiert, allerdings stehen hierfür aktuell noch nicht durchgängig alle notwendigen Daten zur Verfügung.

Die Berechnungen der Scope-3-Emissionen folgen im Fall von energiebedingten Emissionen dem Prinzip der marktbasierenden Kalkulation, um im Immobilienbetrieb auch bei einer mieterseitigen Auswahl von erneuerbaren Stromquellen die positiven Auswirkungen entsprechend aufzeigen zu können und somit den gesellschaftsweiten Übergang zu grüner Energie weiter zu incentivieren. Die immobilienbezogenen Scope-3-Emissionen wurden folglich anhand der unter Scope 1 und Scope 2 (marktbasierend) angeführten Emissionsfaktoren errechnet. Emissionen verbunden mit Geschäftsreisen und Pendeln wurden anhand von Emissionsfaktoren des Department for Environment, Food and Rural Affairs (Vereinigtes Königreich) ermittelt.

Treibhausgasemissionen

Emissions-indikator	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
			2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Direkte THG-Emissionen	t CO ₂ e	462	394	6.173	5.736	7.833	6.456	14.468	12.586
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Standortbasierte indirekte energiebedingte THG-Emissionen	t CO ₂ e	2.623	2.379	3.403	3.082	15.210	13.349	21.237	18.810
	Marktbasierte indirekte energiebedingte THG-Emissionen	t CO ₂ e	202	180	2.427	2.100	5.144	13.349	7.773	15.628
Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Sonstige indirekte THG-Emissionen	t CO ₂ e	2.161	2.033	14.110	13.592	445	302	16.716	15.927
	davon Kategorie 6 Geschäftsreisen	t CO ₂ e	31	27	3	2	16	9	51	38
	davon Kategorie 7 Pendeln der Angestellten	t CO ₂ e	122	nicht erhoben	77	nicht erhoben	140	nicht erhoben	339	nicht erhoben
	davon Kategorie 13 für Downstream-Aktivitäten gemietete Vermögensgegenstände	t CO ₂ e	2.008	2.006	14.030	13.590	289	293	16.326	15.889
Intensität der THG-Emissionen	Intensitätsquotient der THG-Emissionen (Scope 1 und Scope 2, standortbasiert)	kg CO ₂ e/m ²	23	20	17	16	63	58	34	31
	Intensitätsquotient der THG-Emissionen (Scope 1 und Scope 2, marktbasierend)	kg CO ₂ e/m ²	5	4	16	14	35	58	21	28
	Hauptnutzfläche	m ²	137.063	137.060	553.916	543.431	365.811	340.642	1.056.790	1.021.123

Die stärkere Nutzung der Gebäude und vermehrten Reisetätigkeiten im Zuge der Lockerungen von Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie führten im Jahr 2021 zu einem höheren Energieverbrauch und in Folge zu einem generellen Anstieg der Treibhausgasemissionen und ihrer Intensitäten. Zusätzlich erhöhen die erstmals erfassten Emissionen im

Zusammenhang mit dem Pendeln der Mitarbeiter:innen die Werte für das Berichtsjahr. Durch einen weitreichenden Einkauf von Strom aus 100 % erneuerbaren Quellen für das CEE-Portfolio konnten unter einer marktbasierenden Betrachtung die Scope 2-Emissionen im Gesamtbild erheblich gesenkt werden.

Soziales

Die S IMMO ist nicht nur Arbeitgeberin, sondern erfüllt mit ihren Immobilien das Grundbedürfnis der Menschen nach Lebens-, Arbeits- und Wohnraum. Daraus ergeben sich eine besondere Nähe zur und Verantwortung gegenüber der Gesellschaft. Diese Verantwortung spiegelt sich auch in jenen Themen wider, die Stakeholder:innen im Zuge der im Jahr 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse als wesentlich definiert haben.

Folgende wesentliche Themen werden im Rahmen dieses Kapitels erläutert:

- Diversität und Chancengleichheit
- Mitarbeiterzufriedenheit und Arbeitgeberattraktivität
- Weiterbildung
- Mieterzufriedenheit
- Datenschutz

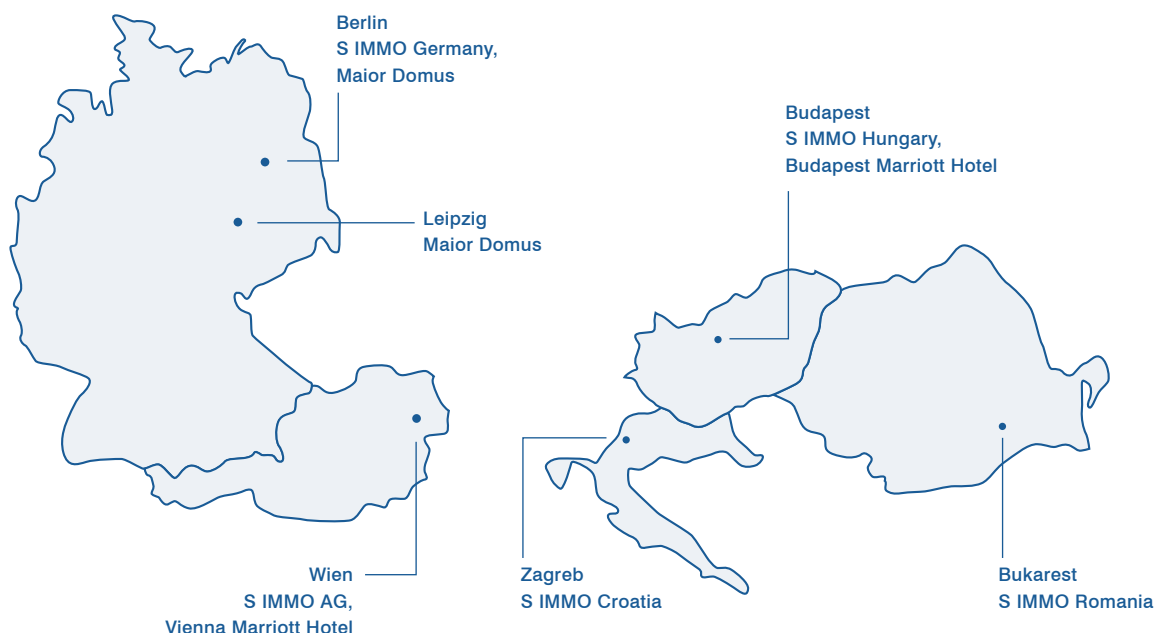
Die ersten drei Themen befassen sich mit den Mitarbeiter:innen und somit dem Herzstück der S IMMO. Zufriedene und kompetente Mitarbeiter:innen sind ein unerlässlicher Bestandteil des Erfolgs jedes Unternehmens. Respekt, Vertrauen und gegenseitige Wertschätzung sind die Grundpfeiler des Miteinanders in der S IMMO. Qualifizierte Mitarbeiter:innen 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 Mitarbeiter:innen auf allen Ebenen gefördert wird.

Es ist der Anspruch der S IMMO, die besten Köpfe zu gewinnen, um mit ihnen gemeinsam jeden Tag aufs Neue die Zukunft des Unternehmens aktiv 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 Mitarbeiter:innen beide Aspekte miteinander in Einklang bringen können. Das erzeugt Motivation, fördert den Teamgeist und stärkt das Miteinander.

Um diese Ziele zu erreichen, ist ein wirksames Personalmanagement unerlässlich, welches durch die Tochterunternehmen an den einzelnen Standorten lokal wahrgenommen wird. Dies ermöglicht es den lokalen Geschäftsführer:innen, auf die Bedürfnisse und Herausforderungen der lokalen Teams einzugehen und diese zu unterstützen.

Standorte der S IMMO



Die S IMMO hat im Zuge der Erweiterung ihrer Berichtslegung ihren Berichtsumfang im Bereich der Mitarbeiterdaten ausgeweitet. Diese umfasst erstmalig die Mitarbeiter:innen der Marriott Hotels in Wien und Budapest. Ist im weiteren Verlauf von der S IMMO die Rede, so sind alle Mitarbeiter:innen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien sowie erstmalig die Mitarbeiter:innen der Hotels in Wien und Budapest inkludiert. Ist bei einer Kennzahl nicht von allen Standorten die Rede, so wird jeweils explizit darauf hingewiesen.

Auf Grund der vorgenannten Änderungen, Überarbeitung der Erhebungs- und Auswertungsmethoden sowie interner Prozesse kommt es zu Abweichungen zu den im Vorjahr berichteten Daten. Um eine Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten, werden daher auch die Werte aus dem Jahr 2020 nach den neuen Methoden inklusive der Hotelmitarbeiter:innen dargestellt.

Mitarbeiter:innen

Die S IMMO beschäftigt Mitarbeiter:innen in fünf Ländern (Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien). Diese lokalen Teams steuern auch die Geschäftstätigkeiten in der Slowakei, Tschechien und Bulgarien. Die Personalverantwortung und die Einhaltung sämtlicher landesspezifischer und arbeits-

rechtlicher Vorgaben obliegt den Töchtern. Darüber hinaus variieren die Teamgröße und -struktur sowie der Fokus der Geschäftstätigkeit teils stark zwischen den Tochtergesellschaften, weswegen bisher von Seiten der S IMMO nicht durchgehend länderübergreifende einheitliche Standards und Prozesse implementiert wurden. Die S IMMO legt Wert auf kurze Wege und einen möglichst direkten Austausch zwischen Mitarbeiter:innen und ihren Führungskräften. Individuell durchgeführte, jährliche Mitarbeitergespräche sind dabei ebenso Standard wie Veranstaltungen, die das Teamgefüge stärken.

Die Mitarbeiter:innen der S IMMO repräsentieren das umfassende Know-how der Gesellschaft und tragen in wesentlichem Maße zum Erfolg des Unternehmens bei. Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt – auf Basis Headcount, inklusive der Mitarbeiter:innen für den Hotelbetrieb und exklusive ruhendem Personal und Praktikanten – 543 (2020: 597) Personen. Ohne Mitarbeiter:innen der Hotels beläuft sich die Anzahl auf 133 (2020: 130) Personen.

Die beiden Hotels – Vienna Marriott und Budapest Marriott – werden in Form von Managementverträgen betrieben. Die Mitarbeiterführung des Hotelpersonals obliegt dementsprechend dem jeweiligen Hotelmanagement und wird nicht von der S IMMO gesteuert.

Übersicht der Mitarbeiter:innen zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Anzahl der Mitarbeiter:innen (Headcount)	264	257	70	74	227	197	561	528
Durchschnittsalter in Jahren	38,3	38,1	42,6	43,0	38,7	39,6	39,0	39,4
Frauen gesamt	109	112	34	36	114	102	257	250
Männer gesamt	155	145	36	38	113	95	304	278
Anzahl der Mitarbeiter:innen unter 30 Jahre*	4	2	11	12	69	44	84	58
Frauen*	2	2	6	7	40	31	48	40
Männer*	2	0	5	5	29	13	36	18
Anzahl der Mitarbeiter:innen 30–50 Jahre*	28	29	34	37	114	117	176	183
Frauen*	16	17	20	21	61	63	97	101
Männer*	12	12	14	16	53	54	79	82
Anzahl der Mitarbeiter:innen über 50 Jahre*	14	11	25	25	44	36	83	72
Frauen*	5	4	8	8	20	15	33	27
Männer*	9	7	17	17	24	21	50	45

Übersicht der Mitarbeiter:innen zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Frauen gesamt in %	50,0	54,8	48,6	48,6	50,2	51,8	45,8	47,3
Männer gesamt in %	50,0	45,2	51,4	51,4	49,8	48,2	54,2	52,7
Anzahl der Mitarbeiter:innen unter 30 Jahre in %*	8,7	4,8	15,7	16,2	30,4	22,3	15,0	11,0
Frauen in %*	4,3	4,8	54,5	58,3	58,0	70,5	57,1	69,0
Männer in %*	4,3	0,0	45,5	41,7	42,0	29,5	42,9	31,0
Anzahl der Mitarbeiter:innen 30–50 Jahre in %*	60,9	69,0	48,6	50,0	50,2	59,4	31,4	34,7
Frauen in %*	34,8	40,5	58,8	56,8	53,5	53,8	55,1	55,2
Männer in %*	26,1	28,6	41,2	43,2	46,5	46,2	44,9	44,8
Anzahl der Mitarbeiter:innen über 50 Jahre in %*	30,4	26,2	35,7	33,8	19,4	18,3	14,8	13,6
Frauen in %*	10,9	9,5	32,0	32,0	45,5	41,7	39,8	37,5
Männer in %*	19,6	16,7	68,0	68,0	54,5	58,3	60,2	62,5

* Bei den Angaben zur Altersstruktur sind in der Spalte Österreich nur Daten der S IMMO AG in Wien inkludiert, Daten des Vienna Marriott Hotels liegen nicht vollständig vor.

Mitarbeiter:innen nach Vertragsart zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Anzahl der Mitarbeiter:innen mit unbefristetem Vertrag	244	238	70	74	37	25	351	337
Frauen*	23	23	33	36	22	15	78	74
Männer*	20	17	37	38	15	10	72	65
Anzahl der Mitarbeiter:innen mit befristetem Vertrag	20	19	0	0	190	172	210	191
Frauen	5	6	0	0	92	87	97	93
Männer	15	11	0	0	98	85	113	96
Gesamt	264	257	70	74	227	197	561	528

* Bei den Angaben zur Geschlechterverteilung unter den Mitarbeiter:innen mit unbefristetem Vertrag sind in der Spalte Österreich nur Daten der S IMMO AG in Wien inkludiert, Daten des Vienna Marriott Hotels liegen nicht vollständig vor.

Mitarbeiter:innen nach Angestelltenverhältnis zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Anzahl der Mitarbeiter:innen in Vollzeit	231	226	56	58	215	182	502	466
Frauen	82	83	27	35	106	93	215	211
Männer	149	143	29	23	109	89	287	255
Anzahl der Mitarbeiter:innen in Teilzeit	33	31	14	16	12	15	59	62
Frauen	27	28	7	8	8	9	42	45
Männer	6	3	7	8	4	6	17	17
Gesamt	264	257	70	74	227	197	561	528

Diversität, Chancengleichheit und Mitarbeiterbindung

Vielfalt, Chancengleichheit und Integration sind entscheidende Wettbewerbsvorteile und grundlegendes Selbstverständnis der S IMMO. Als international tätige Gruppe beschäftigt sie Menschen aus unterschiedlichen Ländern. Eine Vielfalt an Sprachen und Kulturen sieht die Gruppe als besonders wertvolle Ressource. Die S IMMO verpflichtet sich, ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld zu schaffen, das von gegenseitigem Vertrauen geprägt ist und in dem jede:r mit Würde und Respekt behandelt wird. Jedes Teammitglied wird geschätzt, unabhängig von Geschlecht, Alter, körperlichen oder geistigen Einschränkungen, Familienstand, sexueller Orientierung, Hautfarbe, religiöser oder politischer Einstellung, ethnischem oder sozialem Hintergrund und Nationalität.

Weder im Berichtsjahr 2021 noch im Vorjahr wurden Diskriminierungsvorfälle auf Grund von Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, Religion, politischer Meinung, nationaler oder sozialer Herkunft gemeldet.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter:innen lag im Berichtsjahr bei 39,0 Jahren (2020: 39,4 Jahre).

Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern, und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen. Zum 31.12.2021 lag der Anteil der Mitarbeiterinnen bei 45,8 % (2020: 47,3 %). Exklusive der Mitarbeiter:innen der beiden Hotels liegt der Anteil weiblicher Arbeitskräfte bei der S IMMO und ihren Tochterunternehmen bei 52,6 % (2020: 53,1 %).

Unter Führungskräften versteht die S IMMO zum einen Mitarbeiter:innen am Standort Wien mit Personalverantwortung (exklusive Vorstand) sowie die Geschäftsführer:innen in den Tochterunternehmen. In den Hotels werden ebenfalls nur die Geschäftsführer:innen als Führungskräfte gezählt. Zum 31.12.2021 lag der Frauenanteil bei Führungskräften bei 34,5 % (2020: 32,1 %). Exklusive der Hotels liegt der Anteil bei 42,9 % (2020: 38,5 %).

Geschlechterverteilung in % zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Führungskräfte								
Frauen	35,3	35,3	50,0	50,0	30,0	22,2	34,5	32,1
Männer	64,7	64,7	50,0	50,0	70,0	77,8	65,5	67,9
unter 30 Jahre	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
30–50 Jahre	58,8	52,9	50,0	50,0	60,0	66,7	58,6	57,1
über 50 Jahre	41,2	47,1	50,0	50,0	40,0	33,3	41,4	42,9
Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion								
Frauen*	58,8	64,5	48,5	48,6	52,4	55,2	52,2	54,5
Männer*	41,2	35,5	51,5	51,4	47,6	44,8	47,8	45,5
unter 30 Jahre*	8,8	6,5	16,2	16,7	34,8	26,7	27,3	21,6
30–50 Jahre*	64,7	74,2	50,0	50,0	47,6	53,3	50,2	54,9
über 50 Jahre*	26,5	19,4	33,8	33,3	17,6	20,0	22,5	23,5

* Bei den Angaben zu Mitarbeiter:innen ohne Führungsfunktion sind in der Spalte Österreich nur Daten der S IMMO AG in Wien inkludiert, Daten des Vienna Marriott Hotels liegen nicht vollständig vor.

Bei der Zusammensetzung des 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 vertreten. Im Zuge der Nachbesetzung des CEOs bzw. bei der Mandatierung eines dritten Vorstands im ersten Quartal 2021 wurde dieser Umstand

bedacht und der involvierte Berater explizit aufgefordert, Kandidatinnen zu berücksichtigen. Trotz eines gewissenhaften Prozesses ist es bedauerlicherweise 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. Den gesetzlichen Anforderungen einer 30 %igen Frauenquote folgend, müssen drei Mitglieder des Aufsichtsrats weiblich sein. Diese Anforderungen erfüllte die S IMMO zum 31.12.2021.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands zum 31.12.

	Aufsichtsrat		Vorstand	
	2021	2020	2021	2020
nach Geschlecht				
Frauen	3	2	0	0
Männer	8	2	3	2
nach Altersgruppe				
unter 30 Jahre	0	0	0	0
30–50 Jahre	5	2	0	0
über 50 Jahre	6	2	3	2
Gesamt	11	4	3	2

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands zum 31.12.

	Aufsichtsrat		Vorstand	
	2021	2020	2021	2020
nach Geschlecht in %				
Frauen	27,3	50,0	0,0	0,0
Männer	72,7	50,0	100,0	100,0
nach Altersgruppe in %				
unter 30 Jahre	0,0	0,0	0,0	0,0
30–50 Jahre	45,5	50,0	0,0	0,0
über 50 Jahre	54,5	50,0	100,0	100,0

Die Standorte aller S IMMO Tochterunternehmen sind barrierefrei, zudem wird bei allen Neubauten auf die Barrierefreiheit Rücksicht genommen. Insgesamt waren zum 31.12.2021 12 Personen (2020: 11) mit nicht nur vorübergehender körperlicher, geistiger oder psychischer Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen angestellt.

Die S IMMO ist davon überzeugt, dass ein ausgeglichenes Verhältnis von Berufsleben und Freizeit ein wesentlicher Schlüssel für höhere Motivation, stärkeres Engagement und bessere Leistung ihrer Mitarbeiter:innen ist. Darüber hinaus leistet die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben einen wesentlichen Beitrag zur Chancengleichheit im Unternehmen. So ist die S IMMO bemüht, allen ihren Mitarbeiter:innen flexible Arbeitszeiten, Home-

office sowie die Möglichkeit für individuelle Arbeits- bzw. Teilzeitmodelle, auch im Zusammenhang mit Ausbildungen, zu bieten. Väterkarenz oder Sabbaticals werden ebenso unterstützt wie verschiedene Modelle zum vereinfachten Wiedereinstieg nach einer Karenz. Diese Optionen werden von den S IMMO Mitarbeiter:innen positiv wahr- und sehr gut angenommen.

Zum Stichtag 31.12.2021 waren 10,5 % der Mitarbeiter:innen in Teilzeit beschäftigt (2020: 11,7 %), davon 71,2 % Frauen (2020: 72,6 %). 31 Mitarbeiter:innen befanden sich zum Stichtag 31.12.2021 in Karenz bzw. in Mutterschutz (2020: 35). Im Berichtsjahr 2021 sind 10 Mitarbeiter:innen aus der Karenz bzw. aus der Elternzeit zurückgekehrt, davon 9 Frauen und 1 Mann.

Elternzeit zum 31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Anzahl der Mitarbeiter:innen in Mutterschutz/Karenz	12	10	2	3	17	22	31	35
Frauen	12	10	1	3	17	22	30	35
Männer	0	0	1	0	0	0	1	0
Anzahl der Mitarbeiter:innen, die aus der Karenz zurückgekehrt sind	3	2	4	0	3	1	10	3
Frauen	3	2	3	0	3	1	9	3
Männer	0	0	1	0	0	0	1	0

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, Ehepartner:innen 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. In Österreich sind das 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. Im Berichtsjahr konnten

diese Veranstaltungen und Aktivitäten auf Grund der COVID-19-Pandemie nur eingeschränkt durchgeführt werden. Die S IMMO geht jedoch davon aus, dass es 2022 wieder Möglichkeiten für gemeinsame Events geben wird.

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 aller Beschäftigten bestmöglich zu nutzen, liegt nicht nur im ureigenen Interesse des Unternehmens, sondern stärkt nachhaltig Motivation und Identifikation aller Mitarbeiter:innen. Die S IMMO ist bestrebt eine attraktive Arbeitgeberin zu bleiben und auch weiterhin den Bedürfnissen der Mitarbeiter:innen gerecht zu werden. 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.

Über alle Standorte (exklusive Daten aus dem Vienna Marriott Hotel) gerechnet liegt die Dienstzugehörigkeit im Schnitt bei 7,4 Jahren (2020: 8,3 Jahre). Die S IMMO wertet die Betriebszugehörigkeit als positives Zeichen dafür, dass das Unternehmen von seinen Mitarbeiter:innen als attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen wird.

Exklusive der beiden Hotels liegt die Fluktuation in den S IMMO Niederlassungen bei 14,6 % (2020: 11,0 %). Die beiden Hotelbetriebe hatten auf Grund des durch diverse Lockdowns extrem volatilen Personalbedarfs eine sehr hohe Fluktuation, die gesamte Fluktuationsrate für das Berichtsjahr über alle Standorte gerechnet lag bei 67,0 % (2020: 64,4 %).

Eintritte 01.01.–31.12.*

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
nach Geschlecht								
Frauen	2	1	7	10	49	15	58	26
Männer	5	0	6	4	37	14	48	18
nach Altersgruppe								
unter 30 Jahre	2	1	5	5	62	16	69	22
30–50 Jahre	1	0	4	7	19	13	24	20
über 50 Jahre	4	0	4	2	5	0	13	2
Gesamt	7	1	13	14	86	29	106	44
nach Geschlecht in %								
Frauen	28,6	100,0	53,8	71,4	57,0	51,7	54,7	59,1
Männer	71,4	0,0	46,2	28,6	43,0	48,3	45,3	40,9
nach Altersgruppe in %								
unter 30 Jahre	28,6	100,0	38,5	35,7	72,1	55,2	65,1	50,0
30–50 Jahre	14,3	0,0	30,8	50,0	22,1	44,8	22,6	45,5
über 50 Jahre	57,1	0,0	30,8	14,3	5,8	0,0	12,3	4,5

* Daten des Vienna Marriott Hotels liegen nicht vor

Austritte und Fluktuation 01.01.–31.12.

	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Austritte								
nach Geschlecht								
Frauen	42	40	9	3	139	165	190	208
Männer	34	34	8	8	132	134	174	176
nach Altersgruppe								
unter 30 Jahre	37	44	5	1	98	95	140	140
30–50 Jahre	27	22	7	5	127	155	161	182
über 50 Jahre	12	8	5	5	46	49	63	62
Gesamt	76	74	17	11	271	299	364	384
Fluktuation in %								
nach Geschlecht								
Frauen	16,0	14,2	12,1	4,1	67,3	68,0	35,0	34,9
Männer	13,0	12,1	10,7	10,9	63,9	55,2	32,0	29,5
nach Altersgruppe								
unter 30 Jahre	14,1	15,7	6,7	1,4	47,4	39,2	25,8	23,5
30–50 Jahre	10,3	7,8	9,4	6,8	61,5	63,9	29,6	30,5
über 50 Jahre	4,6	2,8	6,7	6,8	22,3	20,2	11,6	10,4
Gesamt	29,0	26,4	22,8	15,0	131,2	123,2	67,0	64,4

* Die Fluktuation wird nach der Formel der Bundesvereinigung der Deutschen Arbeitgeberverbände (BDA) berechnet und unterscheidet nicht nach freiwilligen und unfreiwilligen Abgängen (Abgänge/durchschnittlicher Personalbestand der Periode).

Arbeitsstandards und Arbeitnehmerschutz

Gesunde Mitarbeiter:innen sind die Grundlage eines erfolgreichen Unternehmens. Aus diesem Grund sind der Erhalt und die Förderung der Gesundheit der Mitarbeiter:innen für die S IMMO ein wichtiges Anliegen. Die S IMMO verpflichtet sich, all ihren Mitarbeiter:innen ein sicheres und gesundes Arbeitsumfeld zu bieten und zum Schutz von Mitarbeiter:innen, Mieter:innen sowie Besucher:innen Maßnahmen der Unfallprävention zu setzen.

Das Unternehmen beschäftigt seine Mitarbeiter:innen ausschließlich in Ländern der Europäischen Union und hält in Bezug auf Gehälter und Arbeitszeiten alle gesetzlichen Verpflichtungen ein. Das Unternehmen verpflichtet sich, allen seinen Mitarbeiter:innen faire und existenzsichernde Gehälter bzw. Löhne zu zahlen und die Ergebnisse von Tarifverhandlungen vollständig zu respektieren. Faire Arbeitsbedingungen und Sozialleistungen (Teilzeitarbeit, Mutterschutz, regelmäßiger bezahlter Urlaub und krankheitsbedingte Abwesenheit, bezahlte Elternzeit etc.) sind für das Unternehmen selbstverständlich.

Am Standort Wien wurde im Jänner 2021 mit dem Betriebsrat eine unternehmensinterne Interessensvertretung der Arbeitnehmer:innen gewählt. Der Betriebsrat besteht aus drei Mitgliedern

(eine Frau und zwei Männer) sowie drei Ersatzmitgliedern (drei Frauen). Der Betriebsrat ist unter anderem dazu befugt, Betriebsvereinbarungen abzuschließen, und wird bei Kündigungen und Entlassungen eingebunden. Darüber hinaus sind alle drei Mitglieder in den Aufsichtsrat entsandt worden, wodurch Arbeitnehmerinteressen auch in diesem Gremium verstärkt vertreten werden.

Die Wahl des Betriebsrats wurde vom Vorstand begrüßt und unterstützt. Der Vorstand pflegt eine offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat in Wien und führt einen konstruktiven und kooperativen Dialog, um einen fairen Interessenausgleich zu sicherzustellen. Ein professioneller Umgang mit den Arbeitnehmervertreter:innen, der keine Bevorzugung oder Benachteiligung zulässt, ist Teil der Unternehmenskultur.

Darüber hinaus setzt die S IMMO vor allem auf Präventionsmaßnahmen und stellt ihren Mitarbeiter:innen im Rahmen der betrieblichen Gesundheitsvorsorge unterschiedliche Präventionsangebote zur Verfügung. Am Standort Wien werden beispielsweise eine jährliche Vorsorgeuntersuchung und saisonale Impfaktionen angeboten. Hierzu erkundigt sich die S IMMO stets nach aktuellen und neuen Möglichkeiten, die im Rahmen der betrieblichen Vorsorge umsetzbar sind. Wie bereits im Vor-

jahr stand auch 2021 ein Betriebsarzt den Mitarbeiter:innen in Wien regelmäßig für Fragen rund um COVID-19 zur Verfügung. Details zu den getroffenen COVID-19-Präventionsmaßnahmen werden untenstehend erläutert.

Um die Arbeitssicherheit zu gewährleisten, hält die S IMMO die lokalen Arbeitnehmerschutzgesetze ein. Diese umfassen insbesondere Maßnahmen im Bereich der Ersten Hilfe und des Brandschutzes. Am Standort Wien gibt es eine Sicherheitsvertrauensperson sowie mehrere Ersthelfer:innen.

Das Unternehmen schätzt das Unfall- und Verletzungsrisiko für die Mitarbeiter:innen der S IMMO Standorte auf Grund ihrer primären Tätigkeiten in Büros als vergleichsweise gering ein, das Risiko der Mitarbeiter:innen der Hotels ist tätigkeitsbedingt etwas höher. Die Erhaltung und Förderung der Gesundheit sowie die Vermeidung von Arbeitsunfällen und berufsbezogenen Erkrankungen ist ein klares Ziel des Unternehmens. Die Gesellschaft sieht in Krankenstandstagen jedoch nur eine bedingt geeignete Kennzahl, um das Wohl und die Gesundheit der Mitarbeiter:innen zu beurteilen. Sie hält ihre Mitarbeiter:innen dazu an, Krankheiten und Verletzungen auszukurieren und dementsprechend erst nach vollständiger Genesung wieder an den Arbeitsplatz zurückzukehren. Darüber hinaus ist es dem Unternehmen ein Anliegen, dass Mitarbeiter:innen eine ausgewogene Balance zwischen Berufs- und Privatleben halten können – nicht zuletzt, um etwaige psychische Belastungen ausgleichen zu können.

Die S IMMO hat im Berichtsjahr kumulierte Krankenstandsdaten für alle Standorte (inklusive der Hotels) erhoben. Im Durchschnitt waren die Mitarbeiter:innen an allen Standorten 6,7 Tage (gezählt ab dem ersten Tag) im Krankenstand (2020: 9,9). Darüber hinaus befanden sich im Jahr 2021 21 Mitarbeiter:innen im Langzeitkrankenstand. Die Definition eines Langzeitkrankenstands ist länderspezifisch. Als Langzeitkrankenstand zählt das Unternehmen einen Krankenstand ab jenem Tag, ab dem nicht mehr das Unternehmen, sondern der Staat für die Lohnfortzahlung aufkommt.

Hinsichtlich der Mitarbeitergesundheit war auch im Berichtsjahr 2021 das Thema COVID-19 bestimmend. Die bereits etablierten Regelungen rund um Homeoffice und Arbeitsplatzsicherheit haben sich auch im Geschäftsjahr 2021 bewährt. Eine umfangreiche IT-Infrastruktur macht Teleworking ohne inhaltliche oder technische Einschränkungen möglich, der Betrieb der S IMMO war zu jedem Zeitpunkt gewährleistet. Die Geschäftsführer:innen der S IMMO Tochtergesellschaften waren in regelmäßigem Austausch mit dem Vorstand und einer eigens eingerichteten COVID-19-Arbeitsgruppe in Wien, um zeitnahe auf Entwicklungen reagieren zu können. An allen Standorten der S IMMO wurden die staatlichen Impfangebote von den Mitarbeiter:innen sehr gut angenommen.

Am Standort Wien wurden höchste Sicherheitsstandards eingeführt und ein engmaschiges Testsystem etabliert. Im Frühjahr 2021 wurde den Mitarbeiter:innen die Möglichkeit einer betrieblichen Impfung verschafft, weshalb die Durchimpfungsrate bereits zum Anfang der Sommermonate bei über 90 % lag. Die Arbeitsgruppe COVID beobachtet laufend die aktuelle Rechtslage und passt die geltenden Vorschriften in den Büroräumlichkeiten entsprechend an. So konnte auch die Einhaltung der ab Herbst geltenden 3G-Regel am Arbeitsplatz rasch sichergestellt werden.

Neben allen gültigen Regeln und Bestimmungen war es der S IMMO dabei stets wichtig, auf die individuellen Bedürfnisse, Herausforderungen und gegebenenfalls auch Risiken der Mitarbeiter:innen flexibel reagieren zu können. Die Pandemie nur als Gesundheitskrise wahrzunehmen, greift zu kurz – es gilt auch psychische Auswirkungen und individuelle Sondersituationen zu berücksichtigen und das Wohlbefinden des Teams weit über Sicherheitsanliegen hinaus zu gewährleisten.

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 die bestehenden Maßnahmen daher fortführen.

Die S IMMO verzeichnete im Jahr 2021 20 arbeitsbedingte Verletzungen (2020: 9). Diese betrafen allesamt Mitarbeiter:innen der beiden Hotels. Im Jahr 2021 kam es zu keinen Todesfällen (2020: 0).

Neben der Sicherheit der eigenen Mitarbeiter:innen ist der S IMMO auch die Sicherheit auf ihren Baustellen ein großes Anliegen. Die von der S IMMO beauftragten Dienstleister:innen und Partnerunternehmen 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 unter anderem großen Wert auf 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. Keine von der S IMMO beschäftigten Personen sind vorrangig auf Baustellen tätig. Bei der Auswahl der Dienstleister:innen wird die S IMMO auch in Zukunft mit höchster Sorgfalt und Fokus auf maximale Sicherheitsstandards vorgehen.

Vergütung und Weiterbildung

Die S IMMO legt Wert auf eine angemessene Entlohnung ihrer Mitarbeiter:innen. In allen Ländern, in denen die S IMMO Mitarbeiter:innen beschäftigt, werden sämtliche rechtliche Vorschriften und Auflagen gewissenhaft erfüllt. In Österreich unterliegen die Arbeitnehmer:innen einem Kollektivvertrag. Die Vergütung der Mitarbeiter:innen ist marktüblich und beinhaltet neben einem Fixgehalt – abhängig von der Position – häufig auch leistungsbezogene variable Vergütungsbestandteile (Details siehe Vergütungsbericht, der gemeinsam mit den restlichen verpflichtenden Unterlagen spätestens 21 Tage vor der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft auf der Website veröffentlicht wird). Dabei liegt der Grundsatz der Chancengleichheit der Vergütungspolitik ebenso zu Grunde wie der Personalentwicklung.

Die S IMMO Mitarbeiter:innen verfügen großteils über qualitativ hochwertige Ausbildungen und jahrelange Berufserfahrung, das spiegelt sich auch in den Statistiken zu den Altersgruppen und in der Dienstzugehörigkeit wider. Das Unternehmen kann somit auf ein großes Know-how zurückgreifen. Das Gewinnen und Halten qualifizierter und motivierter Mitarbeiter:innen ist ein wesentlicher Beitrag zum Unternehmenserfolg. Ein Abgang solcher Mitarbeiter:innen hat negative Folgen für das Unternehmen. Neben Verlust von Know-how kann ein Abgang negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben, wenn sich dadurch beispielsweise Projekte verzögern. Darüber hinaus binden die Nachbesetzung und die Einarbeitung neuer Mitarbeiter:innen Ressourcen.

Um bestmöglich auf individuelle Bedürfnisse, aber auch auf lokale Gesetzgebungen eingehen zu können, wird das Personalmanagement in den jeweiligen Töchtern vor Ort umgesetzt. Die gezielte Unterstützung der fachlichen und persönlichen Aus- und Weiterbildung von Mitarbeiter:innen ist der S IMMO ein wichtiges Anliegen. Ein wesentliches Instrument zur Identifikation von Aus- und Weiterbildungspotenzial sind Mitarbeitergespräche zwischen Arbeitnehmer:innen und ihren direkten Vorgesetzten. Ziele der Gespräche sind neben Zielvereinbarungen unter anderem die Möglichkeit des gegenseitigen Feedback-Gebens, die Verbesserung der Qualität der Zusammenarbeit, die effiziente und zielgerichtete Förderung der Mitarbeiter:innen für die derzeitige und zukünftige Aufgabenerfüllung sowie die Verbesserung der Unternehmenskultur und des Kommunikationsklimas.

Bei Aus- und Weiterbildungen liegt der Fokus vor allem auf der Erweiterung von branchenspezifischem Know-how, beispielsweise durch immobilienbezogene Master-Lehrgänge. Das Unternehmen unterstützt aber auch die Inanspruchnahme von Coachings und Sprachkursen. Die vereinbarten Weiterbildungen werden über externe Institutionen und Dienstleister:innen erbracht.

Im Geschäftsjahr 2021 gab es in der S IMMO keine strukturell verankerten Maßnahmen und Programme zur Aus- und Weiterbildung von Mitarbeiter:innen oder zur Begleitung von Mitarbeiter:innen in den bevorstehenden Ruhestand bzw. dem Ende ihres Angestelltenverhältnisses.

In den kommenden Jahren sollen interne Weiterbildungsmaßnahmen ausgedehnt werden, um auch das intern vorhandene Know-how verstärkt zu nutzen. Im Zuge einer umfassend angelegten Digitalisierungsoffensive in der Unternehmensgruppe soll das Wissensmanagement auch durch eine digitale Lernplattform gestützt werden. Diese soll vor allem digitale Kompetenzen der Mitarbeiter:innen stärken. Darüber hinaus ist der Einsatz von E-Learning-Angeboten zu internen Fortbildungen in Themen wie z. B. Datenschutz und Compliance geplant.

Im Berichtsjahr wurden in der S IMMO Gruppe im Jahresdurchschnitt 56 Lehrlinge ausgebildet (2020: 40). 53 davon wurden in den beiden Marriott Hotels ausgebildet. Die S IMMO selbst bildet – mit Ausnahme der Hausverwaltungsfirma Maior Domus in Deutschland – keine Lehrlinge aus. Dort befinden sich im Jahresdurchschnitt 2,5 Auszubildende (2020: 2,5). Sie durchlaufen im Rahmen ihrer 3-jährigen Ausbildung alle Abteilungen der Hausverwaltung und verantworten ab dem zweiten Lehrjahr auch eigenständig die Betreuung von Objekten, wobei sie von sogenannten Pat:innen unterstützt werden. Die Lehrlingsausbildung ist wesentlicher Bestandteil der Personalpolitik der Maior Domus und eine wertvolle Investition in die Zukunft.

Für die Aus- und Weiterbildung von Mitarbeiter:innen gibt es keine vollständige gruppenweite Datenerfassung. In Österreich wurden EUR 30.000 (EUR 652 pro Mitarbeiter:in) aufgewendet. Die S IMMO Germany investierte EUR 1.200 (EUR 62 pro Mitarbeiter:in), die Maior Domus EUR 13.324 (EUR 242 pro Mitarbeiter:in) in die Fortbildung der Mitarbeiter:innen. Von den Standorten in Budapest, Bukarest und Zagreb wurden keine Daten eingemeldet. An einer standortübergreifenden, einheitlichen Erhebung wird aktuell gearbeitet.

Mieter:innen

Für die S IMMO als Immobiliengesellschaft spielen Mieter:innen eine zentrale Rolle. Immobilien werden für Menschen gestaltet und sollen ihnen Lebens- und Arbeitsraum bieten. Die S IMMO begegnet ihren Mieter:innen als Partner:innen auf Augenhöhe und ist stets um einen respektvollen Dialog bemüht. Ein positives Verhältnis zwischen der S IMMO und ihren Mieter:innen ist unerlässlich für den geschäftlichen Erfolg und die Reputation des Unternehmens.

Ein gutes, offenes und ehrliches Verhältnis zu ihren Mieter:innen ist der S IMMO seit jeher ein großes Anliegen. Gerade zu Beginn der COVID-19-Pandemie gab es viele offene Fragen und der laufende Austausch mit den Mieter:innen war entscheidend, um gemeinsam rasche und individuell geeignete Lösungen zu finden. Unter Berücksichtigung der jeweils nationalen Gesetzeslage gilt für die S IMMO stets der kooperative Ansatz – nur so kann am Ende ein für beide Seiten tragbares Ergebnis erzielt werden. Gleichzeitig hat das vergangene Jahr gezeigt, dass die Erholung in den stark betroffenen Branchen oft rascher und umfangreicher eingesetzt hat, als man das zunächst erwartet hatte.

Mieterzufriedenheit

Für die S IMMO ist es wesentlich, langjährige, zufriedene Mieter:innen in ihren Immobilien zu wissen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Gesellschaft nicht nur um stetige, respektvolle Kommunikation auf Augenhöhe bedacht, sondern vor allem auch darum, ein engmaschiges Betreuungsnetz für ihre Mieter:innen zu bieten. Dazu tragen vor allem die lokalen Teams vor Ort bei, die die Immobilien bestens kennen und Kontakte zu Interessent:innen und Mieter:innen pflegen.

Mit der Maior Domus verfügt die S IMMO über eine eigene Hausverwaltungsgesellschaft, die sich um Immobilien und Mieter:innen aus dem eigenen Wohnportfolio in Deutschland kümmert. Die S IMMO Hungary betreut die Mieter:innen und Objekte in Budapest. An den anderen Standorten werden die zum Teil sehr kleinen Teams von externen Dienstleister:innen unterstützt.

Dieser Zugang ermöglicht der S IMMO rasches und flexibles Reagieren und Agieren in sämtlichen Situationen. Das Unternehmen sieht in einem regelmäßigen Austausch und im direkten Kontakt mit seinen Mieter:innen die Basis für vertrauensvolle und langjährige Partnerschaften und einen entscheidenden Erfolgsfaktor.

Qualität, Sicherheit und Verbraucherschutz

Alle Immobilien der S IMMO zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsqualität aus. Laufende Überprüfungen, Instandhaltungs- sowie Modernisierungsmaßnahmen der einzelnen Objekte zur Wahrung der Gesundheit und Sicherheit der Mieter:innen sind fester Bestandteil der täglichen Arbeit der Gesellschaft. Bei allen Sanierungen von Bestandsimmobilien sowie der Eigenentwicklung von Projekten geht es der Gesellschaft stets um höchstmögliche Mieterzufriedenheit bei gleichzeitiger Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit im Einklang mit Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit.

Stakeholder:innen und Gesellschaft

Die S IMMO ist darauf bedacht, das Verhältnis zu ihren Stakeholder:innen zu pflegen und den persönlichen Austausch zu gewährleisten. Dieser musste 2021 erneut pandemiebedingt durch virtuelle Alternativen ersetzt werden. Davon waren insbesondere unsere Aktionär:innen betroffen. Die außerordentliche Hauptversammlung im Juni 2021 sowie die ordentliche Hauptversammlung im Oktober 2021 mussten aus Sicherheitsgründen erneut virtuell stattfinden. Daher hat die S IMMO im Vorfeld der außerordentlichen Hauptversammlung die „Fragestunde“ ins Leben gerufen, bei der Bruno Ettenauer, CEO der S IMMO, Privataktionär:innen Rede und Antwort steht. Das Format hat großen Anklang gefunden und wurde auch bei den Quartalsveröffentlichungen fortgesetzt. Außerdem wurden 2021 viele Einzelgespräche mit Investor:innen in virtueller Form durchgeführt und der Vorstand und das IR-Team nahmen an zahlreichen virtuellen und einigen wenigen physischen Roadshows teil.

Stakeholder:innen-Beziehungen

Der laufende Austausch mit den unterschiedlichen Stakeholdergruppen ist der S IMMO ein wichtiges Anliegen. Die Teams der Tochterunternehmen in Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien und Kroatien sind mit den lokalen Gegebenheiten vertraut und pflegen zum Teil langjährige Kontakte mit den relevanten Stakeholder:innen. Ein respektvoller Umgang und Kommunikation auf Augenhöhe mit allen Dialoggruppen ist die Basis für erfolgreiche Zusammenarbeit. Die Kommunikation mit den einzelnen Stakeholdergruppen erfolgt durch die entsprechenden Fachabteilungen bzw. durch die lokalen Teams. Im Zuge einer 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wurden jene Stakeholdergruppen identifiziert, deren Einfluss auf das und Interesse am Unternehmen besonders groß ist (siehe Seite 98).

Die S IMMO hinterfragt regelmäßig, wie sie ihre Kommunikation an die Bedürfnisse ihrer Stakeholdergruppen anpassen kann. Im Berichtsjahr erkannte das Unternehmen den erhöhten Informationsbedarf der S IMMO Aktionär:innen hinsichtlich des Übernahmeangebots der IMMOFINANZ und der damit in Zusammenhang stehenden außerordentlichen Hauptversammlung. In der in diesem Zuge eingeführten Aktionärsfragestunde können Anleger:innen ihre Fragen telefonisch direkt an CEO Bruno Ettenauer richten und sich mit ihm zu aktuellen Entwicklungen im Unternehmen und am Markt austauschen. Die Aktionärsfragestunden fanden im Berichtsjahr zeitnah nach der Veröffentlichung von Quartalszahlen statt und sollen auch im Folgejahr fortgeführt werden.

Auch die Mitarbeiter:innen werden über bereits etablierte Kanäle über laufende Entwicklungen informiert. In konkreten Anlässen wendete sich der Vorstand zeitnah über virtuelle Meetings an das Team, um zu informieren und die jeweils aktuelle Situation einzuordnen. Darüber hinaus besteht stets das Angebot eines persönlichen Gesprächs mit den einzelnen Vorstandsmitgliedern.

Um die höchstmögliche Mieterzufriedenheit sicherzustellen, steht die S IMMO in laufendem Austausch mit ihren Mieter:innen und bietet durch ihre lokalen Teams kompetente Ansprechpartner:innen vor Ort. Diese bemühen sich um Lösungen, die individuell auf die Bedürfnisse unserer Mieter:innen abgestimmt sind – mehr dazu im Abschnitt Mieterzufriedenheit.

Im Berichtsjahr gab es auf Grund wirtschaftlicher Unsicherheiten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auch in dieser Gruppe einen weiterhin höheren Bedarf zum Austausch. Die S IMMO ist stets darum bemüht, im engen Austausch individuelle und für beide Seiten tragbare Lösungen zu finden.

Menschenrechte

Die S IMMO ist sich bewusst, dass die Aktivitäten von Unternehmen Einfluss auf Menschenrechte haben können. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit hat die S IMMO folgende möglichen Risiken mit Auswirkungen auf die Menschenrechte identifiziert und bearbeitet diese aktiv: Schutz von Minderjährigen, Verbot von Kinderarbeit, Verbot von Zwangsarbeit, Schutz von Frauenrechten und Schutz von Minderheiten, Recht auf Chancengleichheit und Gleichbehandlung, Verbot von Diskriminierung, Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz, Recht auf faire Bezahlung und verantwortungsvollen Umgang mit Mitarbeiter:innen.

Die S IMMO bekennt sich zur Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte (AEMR), der Internationalen Charta der Menschenrechte, den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte sowie zur Einhaltung der grundlegenden Prinzipien und Rechte bei der Arbeit und den acht Kernkonventionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen. In Bezug auf seine Mitarbeiter:innen hält sich das Unternehmen an gesetzliche Vorgaben, unterstützt Arbeitnehmerrechte, bekennt sich zur Vereinigungsfreiheit und stellt sicher, dass die Interessen seiner Mitarbeiter:innen gegebenenfalls durch einen von den Mitarbeiter:innen gewählten Betriebsrat vertreten werden. Zum 31.12.2021 hat nur der Standort in Wien einen Betriebsrat gegründet.

Konkret verpflichtet sich die S IMMO zur Gleichbehandlung hinsichtlich des Geschlechts gemäß der Richtlinie 76/207/EWG vom 09.02.1976 und dem Übereinkommen zur Beseitigung jeder Form von Diskriminierung gegenüber Frauen (CEDAW) von 1979. Darüber hinaus verpflichtet sich die S IMMO zur Förderung und zum Schutz der Rechte von Minderheiten, wie sie in der Minderheitenerklärung der Vereinten Nationen von 1992 festgelegt sind. Die S IMMO fühlt sich darüber hinaus der UN-Kinderrechtskonvention verpflichtet und ist daher in keiner Weise an der illegalen Beschäftigung oder Ausbeutung von Kindern zu Arbeitszwecken beteiligt und billigt diese auch nicht.

Alle Mitarbeiter:innen sind 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, bei Verstößen gegen diese Vorgaben aktiv zu werden und Disziplinarmaßnahmen zu ergreifen.

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. Die Gesellschaft stellt über ihr gesamtes Immobilienportfolio hinweg, sowohl im Rahmen der Immobilienentwicklung als auch der Immobilienverwaltung, die Versorgung der Mitarbeiter:innen und Mieter:innen mit sauberem Wasser sicher.

Das Unternehmen ermutigt Mitarbeiter:innen, die einen Verstoß gegen die Menschenrechtspolitik vermuten, 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. Darüber hinaus wurde eine Whistleblowing-Plattform eingeführt, die eine anonyme Meldung ermöglicht.

Im Berichtsjahr kam es in keiner der S IMMO Niederlassungen zur Verletzung von Menschenrechten.

Privatsphäre und Datenschutz

Der Respekt der Privatsphäre und die Einhaltung des Datenschutzes sind für die S IMMO und ihre Stakeholder:innen wesentlich. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Schutz persönlicher Daten von Mitarbeiter:innen, Mieter:innen und Geschäftspartner:innen zu. Der Diebstahl und der Verlust personenbezogener Daten können negative Auswirkungen auf das Unternehmen haben und die Vertrauensbasis zwischen ihm und den Stakeholdergruppen nachhaltig beeinflussen.

Auch der vorübergehende oder dauerhafte Zugriff auf Unternehmensdaten durch Dritte oder der Verlust von Daten kann zum Stillstand im Unternehmen führen und sich darüber hinaus negativ auf die Reputation des Unternehmens auswirken.

Um diesen Risiken zu begegnen, wurde vor Inkrafttreten der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) im Jahr 2018 eine interne Arbeitsgruppe mit Mitarbeiter:innen unterschiedlicher Abteilungen gebildet, darunter Recht, IT und Unternehmenskommunikation & Investor Relations.

Die Arbeitsgruppe 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 eine wichtige interne Anlaufstelle für Mitarbeiter:innen bei datenschutzrechtlichen Angelegenheiten. Seit seiner Wahl im Jänner 2021 wird auch der Betriebsrat der S IMMO AG gegeb-

nenfalls miteinbezogen, um sicherzustellen, dass die Interessen und Rechte der Mitarbeiter:innen gewahrt werden. Darüber hinaus beobachten die Mitglieder Entscheidungen der Datenschutzbehörde (DSB) und aktuelle Entwicklungen und ziehen im Bedarfsfall externe Rechtsexpert:innen zu Rate.

Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine Beschwerden bezüglich der Verletzung der DSGVO durch die S IMMO.

Um den Schutz persönlicher wie auch betrieblicher Daten zu gewährleisten, sind auch eine entsprechend sichere IT-Infrastruktur sowie der Schutz vor Cyberkriminalität von wesentlicher Bedeutung. Die S IMMO setzt dabei auf modernste IT-Infrastruktur, dazu gehören unter anderem der Einsatz aktueller Hardware sowie regelmäßige Updates von Betriebssystemen und Software. Die IT-Abteilung der S IMMO wird dabei von einem renommierten und langjährigen IT-Dienstleistungsunternehmen unterstützt. Um Gefahren durch Cyberangriffe frühzeitig zu identifizieren, setzt das Unternehmen unter anderem eine selbstlernende Technologie ein, die Auffälligkeiten im System erkennt.

Durch die unverzügliche Meldung über den Verlust von Firmen-Notebooks und Firmenhandys werden umgehend schadensbegrenzende Maßnahmen eingeleitet. Eine dieser Maßnahmen stellt z.B. das sogenannte Remote Wiping dar, das Löschen von Daten aus der Ferne, das somit Dritten den Datenzugriff verwehrt. Eine in diesem Zusammenhang weitere wichtige Sicherheitsmaßnahme ist das zielgerichtete Benutzermanagement, um das Schadensausmaß im Falle eines Cyberangriffs so gering wie möglich zu halten. Das zielgerichtete Zuweisen von Rollen und Berechtigungen an Benutzer:innen stellt beispielsweise sicher, dass diese nur auf für sie notwendige Dokumente zugreifen können. Details zu weiteren IT-Sicherheitsmaßnahmen werden im Risikomanagementbericht ab Seite 24 erläutert.

2021 wurden keine Cyberangriffe auf die IT-Infrastruktur der S IMMO verzeichnet. Darüber hinaus wurden keine Leaks oder der Diebstahl bzw. Verlust von persönlichen Daten gemeldet.

Gesellschaftliches und lokales Engagement

Der S IMMO ist es ein Anliegen, über ihr Kerngeschäft hinaus Verantwortung zu übernehmen und in jenen Ländern, in denen sie tätig ist, karitative Projekte zu unterstützen. Dazu zählen unter dem Leitgedanken „Obdach geben“ unter anderem verschiedene Projekte der Caritas in Österreich, Ungarn, Rumänien und Bulgarien, deren Ziel es ist, Menschen in Not ein Zuhause und jungen Menschen eine Zukunftsperspektive zu geben.

So werden zum Beispiel in Alba Iulia (Rumänien) vier Hoffnungshäuser für Kinder und Jugendliche ohne Eltern unterstützt, ein Familienkinderheim in Stremț (Rumänien) sowie eine

Einrichtung im bulgarischen Dorf Pokrovan, das seit Jahren stark von Abwanderung betroffen ist, weshalb viele der Bewohner:innen in Armut und Einsamkeit leben. In Ungarn sind Angehörige der Roma-Minderheit häufig von Armut und Arbeitslosigkeit betroffen. Hier unterstützt die S IMMO das Gemeindezentrum „Unser Haus“, das sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche betreut. Um nachhaltige Entwicklungen und Veränderungen zu fördern, setzt die S IMMO in ihrem Engagement stets auf langfristige Partnerschaften in Ländern, in denen sie tätig ist.

Ebenso ist es der S IMMO ein großes Anliegen, ihre Mitarbeiter:innen aktiv in soziale Projekte einzubinden. In den vergangenen Jahren engagierte sich das österreichische 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. In den vergangenen beiden Jahren waren derartige Aktivitäten auf Grund der pandemiebedingten Einschränkungen leider nicht möglich.

Dafür beteiligten sich die S IMMO Mitarbeiter:innen an der traditionellen Weihnachtsspendenaktion: Das Unternehmen hat sich dieses Mal für einen anderen Weg entschieden und den Fokus noch stärker auf das Miteinander gelegt. Daher hat die S IMMO ihre Mitarbeiter:innen eingeladen, Organisationen und Projekte vorzuschlagen, die ihnen selbst am Herzen liegen und die finanzielle Unterstützung benötigen. So hat sich eine bunte Sammlung ergeben und die S IMMO hat mit ihrer Weihnachtsspendenaktion 2021 nicht nur eine Initiative, sondern unterschiedliche Hilfsaktionen unterstützt. Darunter waren der Verein TrauerZeit, Zentrum für trauernde Kinder und Familien Berlin Brandenburg e.V., neunerimmo, Amnesty International Austria, ein Kinderhilfsprojekt in Ungarn und eine Jugendnotschlafstelle sowie die Demenz- und Angehörigenbetreuung der Caritas.

Auch im Kunstbereich ist die S IMMO aktiv. 2021 stellte sie dem Wiener Kunstsupermarkt – eine der größten Veranstaltungen zeitgenössischer Kunst in Österreich – bereits zum 15. Mal ihre Räumlichkeiten in der Mariahilfer Straße 103 zur Verfügung. Vier Monate lang werden auf über 250 m² Originalwerke von internationalen Künstler:innen ausgestellt mit dem Ziel, Kunst niederschwellig und zu moderaten Preisen an Interessierte zu vermitteln. Der Kunstsupermarkt war in der Saison 2021 erneut von den pandemiebedingten Schließungen betroffen, weshalb die Veranstaltung verlängert wurde und statt bis 19.02.2022 bis einschließlich 26.03.2022 besucht werden konnte und sich wie bereits in den Jahren zuvor sehr großer Beliebtheit erfreute.

Darüber hinaus unterstützte die S IMMO die Internationale Sommerakademie der mdw – Universität für Musik und darstellende Kunst Wien und stellte den Wiener Klassik Preis zur Verfügung.

Neben der Unterstützung karitativer Zwecke bemüht sich die S IMMO um die gezielte Förderung des Branchennachwuchses 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. Nach einer pandemiebedingten Online-Phase im Jahr 2020 fand das Modul 2021 wieder vor Ort statt.

Governance

Als börsennotierte Gesellschaft ist die S IMMO zu jedem Zeitpunkt ihren Aktionär:innen verpflichtet. Der nachhaltige und integre Umgang mit dem zur Verfügung gestellten Kapital ist wesentlicher Teil des unternehmerischen Selbstverständnisses der Gesellschaft. Die Wahrnehmung dieser Verantwortung erfolgt nicht nur durch das eigene Team, sondern auch im Rahmen der Kooperation mit unseren Geschäftspartner:innen.

Zusätzlich zu dem folgenden Kapitel stehen der Corporate-Governance-Bericht (siehe ab Seite 90) sowie die Konzernrichtlinie für Emittenten-Compliance in der S IMMO, die Richtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption, der Verhaltenskodex und die Menschenrechtspolitik auf der Konzernwebsite (www.simmoag.at/nachhaltigkeit) für weiterführende Informationen zur Verfügung.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Die S IMMO setzt neben einer auf Fairness und Gleichberechtigung ausgelegten Unternehmenskultur auch auf klare Richtlinien sowie unternehmensweite Standards und verfolgt eine transparente Informations- und Schulungspolitik, um alle Beteiligten für Governance-relevante Themen zu sensibilisieren. Die S IMMO 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 des Kodex (die Abweichungen von den C-Regeln werden ebenfalls im Corporate-Governance-Bericht angeführt).

Aktionärsstruktur, -demokratie und -rechte

Die Rechte und Pflichten der Aktionär:innen ergeben sich zum einen aus dem Aktiengesetz (AktG) und zum anderen aus der Satzung der S IMMO (www.simmoag.at/corporate-governance). Zu den wesentlichen Rechten gehören das Recht auf Gewinnbeteiligung und das Teilnahme-, Stimm- und Auskunftsrecht auf der Hauptversammlung. Ab klar definierten Beteiligungshöhen stehen Aktionär:innen darüber hinausgehende Rechte wie zum Beispiel das Recht auf eine Ergänzung der Tagesordnung zu. Alle Rechte der Aktionär:innen werden jährlich im Rahmen der Einberufung der Hauptversammlung auf der Website veröffentlicht.

Die Satzung der S IMMO sieht in § 3 Abs. 3 im Interesse von Minderheitsaktionär:innen ein Höchststimmrecht vor. Demnach ist das Stimmrecht aller Aktionär:innen in der Hauptversammlung auf 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt. Weitere Details dazu finden Sie im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 90.

Details zur Aktionärsstruktur sowie zu den IR-Aktivitäten der Gesellschaft finden sich im Kapitel S IMMO am Kapitalmarkt sowie unter www.simmoag.at/aktie.

Managementstruktur und -vergütung

Gemäß österreichischem Aktiengesetz leitet der Vorstand der S IMMO die Gesellschaft in eigener Verantwortung und unter Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder:innen. Der Vorstand leitet das operative Management, das wiederum für die unterschiedlichen Geschäftsbereiche und Funktionen verantwortlich ist. Hierbei stehen ein konstanter, offener Informationsaustausch und kurze Entscheidungswege im Vordergrund. Der Aufsichtsrat verantwortet die Bestellung des Vorstands und achtet insbesondere auf Marktexpertise, Erfahrung, relevante Kompetenzen und einen entsprechenden Track Record. Bei der Zusammensetzung des Vorstands steht im Vordergrund, ein breites Kompetenzspektrum abzudecken und zeitgleich eine kollegiale, zielgerichtete Kooperation sicherzustellen.

Die S IMMO bekennt sich zu einer marktkonformen und leistungsorientierten Vergütung ihrer Vorstandsmitglieder, die es der Gesellschaft ermöglichen soll, qualifizierte Führungskräfte anzuziehen und an das Unternehmen zu binden. Der Aufsichtsrat der S IMMO hat im Frühjahr 2020 die Grundsätze für die Vergütung der Mitglieder des Vorstands (Vergütungspolitik) gemäß § 78a Aktiengesetz (AktG) aufgestellt. Diese Vergütungspolitik wurde der 31. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO im Oktober 2020 vorgelegt (www.simmoag.at/hauptversammlung) und von dieser beschlossen.

Durch die Vergütungspolitik wird sichergestellt, dass die Gesamtbezüge der Mitglieder des Vorstands in einem angemessenen Verhältnis zur Lage der Gesellschaft sowie zur üblichen Vergütung stehen, langfristige Verhaltensanreize zur nachhaltigen Unternehmensentwicklung gesetzt und die Geschäftsstrategie und die langfristige Entwicklung der Gesellschaft gefördert werden. Ziel ist es, eine nachhaltige, wertschöpfende und wachstumsorientierte Unternehmensentwicklung durch Herstellung eines Interessengleichklangs zwischen Gesellschaft, Aktionär:innen und Vorstandsmitgliedern zu schaffen. Basierend auf dieser Vergütungspolitik wird der Hauptversammlung nun jähr-

lich ein Vergütungsbericht vorgelegt, der spätestens drei Wochen vor der jeweiligen ordentlichen Hauptversammlung auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht wird.

Diversität, Struktur und Unabhängigkeit des Aufsichtsrats

Die Struktur, Zusammensetzung und Aufgabenverteilung des Aufsichtsrats sowie das Diversitätskonzept der Gesellschaft werden im Bericht des Aufsichtsrats (siehe ab Seite 87) sowie im Corporate-Governance-Bericht (siehe ab Seite 90) detailliert dargestellt. Der Aufsichtsrat hat 2021 aus seiner Mitte einen ESG-Ausschuss gegründet, der sich vorrangig mit der Strategie und den Zielsetzungen bezüglich Nachhaltigkeitskriterien auseinandersetzt. Damit korrespondierend wurde auch ein Vorstandsmitglied explizit mit dem ESG-Ressort betraut.

Der Aufsichtsrat in seiner Gesamtheit deckt jene Branchenerfahrung und Kompetenz ab, die für eine wirksame Wahrnehmung aller Aufsichtspflichten erforderlich ist: internationale Immobilienbranche, Einzelhandel, Kapitalmarkt, Banken, Versicherungen und Recht. Bei der Suche nach neuen Aufsichtsratsmitgliedern orientiert sich der Nominierungs- und Vergütungsausschuss entsprechend an den zur Verstärkung des Gremiums erforderlichen Kompetenzen, wobei bei der Auswahl jeweils auf das Nichtvorliegen von Interessenskonflikten und auf die Anzahl bestehender Aufsichtsratsmandate geachtet wird. Alle Mitglieder des Nominierungs- und Vergütungsausschusses haben sich für unabhängig erklärt.

Die Wahl in den Aufsichtsrat obliegt der jährlichen ordentlichen Hauptversammlung. Gemäß der Satzung der S IMMO haben keine Aktionär:innen das Anrecht, einen Aufsichtsrat zu nominieren. Die Lebensläufe und Erklärungen gemäß § 87 Abs. 2 AktG werden zeitgerecht vor der Hauptversammlung auf der Website der Emittentin veröffentlicht. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen ist auch der Betriebsrat berechtigt, Aufsichtsratsmitglieder aus seiner Mitte zu entsenden.

Die Bestelldauer aller Aufsichtsratsmitglieder wird auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht (www.simmoag.at/management), die Anzahl an Mitgliedern, die sich für unabhängig erklärt haben, wird im Corporate-Governance-Bericht ab Seite 90 offengelegt. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen, somit auch zu Mitgliedern des Aufsichtsrats, benötigen eine Zustimmung des Aufsichtsrats und werden auf Seite 81 dieses Berichts veröffentlicht. Transaktionen, die der Vorstand, Mitglieder des Aufsichtsrats oder ihnen nahestehende Personen im Zusammenhang mit Wertpapieren der S IMMO durchführen, werden als Directors' Dealings gemeldet und auf der Website der S IMMO veröffentlicht (www.simmoag.at/corporate-governance).

Compliance

Die Einhaltung von international gültigen Regeln, der faire Umgang mit Stakeholder:innen sowie eine transparente Kommunikation mit allen Dialoggruppen gehören zu den wesentlichen Grundpfeilern der Unternehmenskultur der S IMMO. Als börsennotiertes Unternehmen unterliegt die S IMMO den österreichischen und europäischen kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen. Darauf basierend fühlt sich das Unternehmen aber nicht nur den Gesetzen verpflichtet, sondern hat darüber hinaus einen Verhaltenskodex sowie verbindliche Richtlinien etabliert, die konzernweit die Verhaltensgrundsätze für die Geschäftstätigkeit regeln.

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats haben ihre Beschlüsse frei von Eigeninteressen und Interessen bestimmender Aktionär:innen, sachkundig und unter Beachtung aller relevanten Rechtsvorschriften zu fassen. Etwaige Interessenkonflikte sind unverzüglich offenzulegen, darüber hinaus müssen Organfunktionen – auch von leitenden Angestellten – in anderen Gesellschaften vom Vorstand bzw. vom Aufsichtsrat genehmigt werden. Es gilt zudem das gesetzliche Wettbewerbsverbot.

Im Jahr 2021 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.

Verhaltenskodex und Whistleblowing

Die S IMMO verfügt über einen unternehmensübergreifenden Verhaltenskodex, welcher alle Organe und Mitarbeiter:innen zu einem Verhalten nach höchsten ethischen Standards verpflichtet und die Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption sicherstellen soll. In diesem Verhaltenskodex hat sich die S IMMO darüber hinaus dazu verpflichtet, weder politische Beiträge oder Spenden an politische Parteien zu leisten noch politisches Lobbying zu betreiben.

Sollten Mitarbeiter:innen Kenntnis von einem nachweislichen oder möglichen Verstoß gegen den Verhaltenskodex erlangen, haben diese darüber unverzüglich entweder dem Compliance Officer der S IMMO zu berichten oder eine entsprechende anonyme Meldung über das auf der Website der Gesellschaft öffentlich zugängliche, digitale Hinweisgebersystem (Whistleblower-System) abzugeben. Die gemeldeten Vorfälle werden vertraulich behandelt und den meldenden Personen Anonymität zugesichert. Zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den Whistleblowing-Mechanismen sollen jährliche Schulungen stattfinden.

Vorbeugung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption

Die S IMMO verfolgt eine Nulltoleranzstrategie in Sachen Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption. 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 Kund:innen und Lieferant:innen bei und gefährdet die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens und somit letztlich Arbeitsplätze. Eine verbindliche interne Richtlinie regelt die strukturellen und prozessualen Maßnahmen zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption und ist zusätzlich darauf ausgerichtet, die Sensibilisierung der Mitarbeiter:innen zu fördern und Bewusstsein für die Folgen von Korruption und die Möglichkeiten ihrer Bekämpfung zu schaffen. Darüber hinaus ist die finanzielle Unterstützung von Lobbyismus und politischen Parteien darin strikt untersagt und wurde bzw. wird durch die S IMMO in keiner Form praktiziert. Allen Mitarbeiter:innen 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. Außerdem sollen verpflichtend jährliche Schulungen zur Umsetzung der Richtlinie abgehalten werden. Im Jahr 2021 haben in diesem Kontext keine Schulungen stattgefunden.

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

Alle aktuellen Compliance-Maßnahmen werden in Zukunft weitergeführt. Für die Mitarbeiter:innen bedeutet dies insbesondere die Teilnahme an verpflichtenden Schulungen zu Verhaltenskodex und Whistleblowing, den Inhalten der Antikorruptionsrichtlinie sowie der Richtlinie zur Emittenten-Compliance. Die permanente Verankerung der wesentlichen Grundsätze im Bewusstsein und Handeln aller Mitarbeiter:innen ist dabei erklärtes Ziel des Unternehmens. Im Berichtsjahr wurden keine Fälle von Korruption gemeldet.

Lieferkette

Die von der S IMMO beauftragten Lieferant:innen sind breit diversifiziert und reichen von Bauunternehmen und Hausverwaltungen über Beratungsdienstleister:innen bis hin zu Versicherungen und Banken. Die Gesellschaft legt großen Wert auf eine sorgfältige und verantwortungsbewusste Auswahl ihrer Geschäftspartner:innen und achtet dabei vor allem darauf, Risiken im Hinblick auf Kinder-, Zwangs- oder Pflichtarbeit sowie durch andere soziale Versäumnisse oder Missstände zu reduzieren. Die Zusammenarbeit erfolgt regelmäßig mit renommierten und anerkannten Partner:innen, welcher ein entsprechender Auswahlprozess vorangeht. Die Geschäftsbeziehungen fußen auf klaren vertraglichen Rahmenbedingungen und Regelungen, wobei die Einhaltung der hohen gesetzlichen Standards und Bestimmungen innerhalb der Europäischen Union dabei das Mindestmaß darstellt. Neben der verantwortungsvollen Auswahl von Lieferant:innen kommt auch dem konstanten Informationsaustausch mit allen Dienstleister:innen eine wesentliche Funktion in der Prävention von Lieferkettenrisiken zu.

Im Vergleich zu An- und Verkauf sowie der Vermietung ist das Thema der Lieferkette im Bereich der Bautätigkeiten wesentlich komplexer. Durch die Strukturen in der Baubranche und die Involvierung zahlreicher Unternehmen und Zuliefer:innen ist die Kontrolle der Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards erschwert. Negative Auswirkungen gibt es insbesondere durch Transporte, Flächenbedarf und die Entsorgung problematischer Stoffe.

Bautätigkeiten stellen in der Geschäftstätigkeit der S IMMO aktuell eine untergeordnete Rolle dar, trotzdem ist das Unternehmen sehr darum bemüht, etwaige Risiken aktiv zu reduzieren. Zu diesem Zweck setzt die S IMMO auch bei Entwicklungs- und Bauprojekten auf renommierte und langjährige Geschäftspartner:innen. Das Unternehmen beabsichtigt, einen Verhaltenskodex für Geschäftspartner:innen zu erstellen, der geforderte Sozial- und Umweltstandards definieren und Bestandteil neuer Verträge sein soll. Die S IMMO erkennt hierin die Chance, zu einer umwelt- und sozialverträglicheren Immobilienbranche beizutragen.

Im Berichtszeitraum kam es zu keinen wesentlichen Änderungen in der Lieferkette.

Steuerstrategie

Alle Immobilienbesitz-, Management- und Holding-Gesellschaften der S IMMO haben ihren Sitz innerhalb der Europäischen Union und befinden sich ausschließlich in den Ländern, in welchen die S IMMO ihre primären Wirtschaftstätigkeiten erbringt. Somit stellt sich das Unternehmen vollumfänglich den jeweils lokal relevanten Steuergegebenheiten und kann einen hohen Grad der steuerlichen Transparenz vorweisen.

Audits

Das interne Kontrollsystem (IKS) sowie das Risikomanagement der Gesellschaft werden im Risikomanagementbericht ab Seite 16 ausführlich erläutert. Die Auswahl des Wirtschaftsprüfers erfolgt durch den Prüfungsausschuss und wird im Bericht des Aufsichtsrats (ab Seite 87) dargestellt. Die S IMMO hat keine internen, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Rotationsintervalle für die Wirtschaftsprüfung festgelegt. Der letzte Wechsel des Konzern- und Einzelabschlussprüfers der S IMMO AG erfolgte für das Geschäftsjahr 2018. Für die Geschäftsjahre 2013 bis 2017 war die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH zum Konzern- und Einzelabschlussprüfer der S IMMO AG bestellt.

Die prüfungs- und nicht prüfungsbezogenen Entgelte, die der Wirtschaftsprüfer von der Gesellschaft erhält, werden im Anhang dieses Berichts auf Seite 72 aufgelistet.

GRI-Inhaltsindex

GRI-Standard	Erklärung	Seite/Erklärung/Auslassung
GRI 102: Allgemeine Angaben (2016)		
Organisationsprofil		
102-1	Name der Organisation	S IMMO AG
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte und Dienstleistungen	Seite 4 (Konzernlagebericht)
102-3	Hauptsitz der Organisation	Friedrichstraße 10, 1010 Wien, Österreich
102-4	Betriebsstätten	Seite 4 (Konzernlagebericht)
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	Seite 4 (Konzernlagebericht)
102-6	Belieferte Märkte	Seite 4 (Konzernlagebericht)
102-7	Größe der Organisation	siehe Geschäftsbericht Seite 16 (Kennzahlen) Seite 4 f. (Konzernlagebericht) Seite 28 (Konzernabschluss) Seite 37 ff. (Konzernabschluss) Seite 90 (Corporate-Governance-Bericht)
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeiter:innen	Seite 115 f. (Nichtfinanzieller Bericht) 102-8 d: Es wird kein wesentlicher Teil der Tätigkeiten der Organisation von Mitarbeiter:innen ausgeführt, die keine Angestellten sind. In den beiden Hotels werden zur Abdeckung von Spitzenzeiten saisonal Leiharbeitskräfte beschäftigt. 102-8 f: Zur Erhebung der Mitarbeiterdaten werden Excel-Vorlagen an die zuständigen Ansprechpartner:innen der Tochterunternehmen sowie an die beiden Hotels gesendet. Die retournierten Daten werden zentral gesammelt, auf Plausibilität geprüft und für den Bericht konsolidiert.
102-9	Lieferkette	Seite 129 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	Im Geschäftsjahr 2021 gab es keine wesentlichen Änderungen in der Lieferkette. Änderungen in der Organisation siehe Seite 4 ff. (Konzernlagebericht).
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	Seite 98 (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 16 ff. (Risikomanagementbericht)
102-12	Externe Initiativen	Seite 98 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-13	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	Seite 98 (Nichtfinanzieller Bericht)
Strategie		
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	siehe Geschäftsbericht Seite 18 (Brief des Vorstands)
Ethik und Integrität		
102-16	Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen	Seite 127 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
Unternehmensführung		
102-18	Führungsstruktur	Seite 90 f. (Corporate-Governance-Bericht) Seite 98 (Nichtfinanzieller Bericht)
Einbindung von Stakeholder:innen		
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	Seite 98 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-41	Tarifverträge	Für das Berichtsjahr liegen keine vollständigen Informationen vor. An einer gruppenweiten Erfassung wird gearbeitet.
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder:innen	Seite 98 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholder:innen	Seite 123 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	Seite 98 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 123 f. (Nichtfinanzieller Bericht)

GRI-Standard	Erklärung	Seite/Erklärung/Auslassung
Praxis der Berichterstattung		
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	Seite 37 ff. (Konzernabschluss)
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und der Abgrenzung der Themen	Seite 97 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-47	Liste der wesentlichen Themen	Seite 99 (Nichtfinanzieller Bericht)
102-48	Neudarstellung von Informationen	Seite 101 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 103 ff. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 113 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	Seite 97 (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 98 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
102-50	Berichtszeitraum	01.01.2021–31.12.2021
102-51	Datum des letzten Berichts	Geschäftsbericht 2021, veröffentlicht am 28.04.2022
102-52	Berichtszyklus	Jährlich
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	sustainability@simmoag.at
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	Der Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards Option „Kern“ erstellt.
102-55	GRI-Inhaltsindex	Seite 131 ff.
102-56	Externe Prüfung	Seite 97 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung (2016)		
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	Seite 28 ff. (Konzernabschluss)
Umwelt		
GRI 103: Managementansatz (2016)		
103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 97 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 101 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 97 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 101 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	Seite 97 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 101 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 302: Energie (2016)		
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	Seite 103 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
302-2	Energieverbrauch außerhalb der Organisation	Seite 103 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
302-3	Energieintensität	Seite 106 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 303: Wasser und Abwasser (2018)		
303-1	Wasser als gemeinsam genutzte Ressource	Seite 106 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
303-2	Umgang mit den Auswirkungen der Wasserrückführung	Seite 106 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
303-5	Wasserverbrauch	Seite 107 (Nichtfinanzieller Bericht)
GRI 305: Emissionen (2016)		
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	Seite 110 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	Seite 110 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
305-3	Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	Seite 110 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
305-4	Intensität der THG-Emissionen	Seite 112 (Nichtfinanzieller Bericht)

GRI-Standard	Erklärung	Seite/Erklärung/Auslassung
--------------	-----------	----------------------------

Soziales

GRI 103: Managementansatz (2016)

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 97 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 113 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 97 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 113 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	Seite 97 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 113 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)

GRI 401: Beschäftigung (2016)

401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	Seite 119 f. (Nichtfinanzieller Bericht)
401-3	Elternzeit	Seite 118 (Nichtfinanzieller Bericht) 401-3 a: Grundsätzlich sind alle Mitarbeiter:innen dazu berechtigt, gemäß lokaler Gesetzgebungen Elternkarenz in Anspruch zu nehmen. 401-3 d: Für das Berichtsjahr liegen keine vollständigen Informationen vor. An einer gruppenweiten Erfassung wird gearbeitet. 401-3 e: Für das Berichtsjahr liegen keine vollständigen Informationen vor. An einer gruppenweiten Erfassung wird gearbeitet.

GRI 404: Aus- und Weiterbildung (2016)

404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	Seite 122 (Nichtfinanzieller Bericht)
-------	--	---------------------------------------

GRI 405: Diversität und Chancengleichheit (2016)

405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	Seite 117 (Nichtfinanzieller Bericht)
-------	--	---------------------------------------

GRI 406: Nichtdiskriminierung (2016)

406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	Seite 116 (Nichtfinanzieller Bericht)
-------	--	---------------------------------------

GRI 418: Schutz der Kundendaten (2016)

418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	Seite 125 (Nichtfinanzieller Bericht)
-------	---	---------------------------------------

Governance

GRI 103: Managementansatz (2016)

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 97 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 127 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 97 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 127 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	Seite 97 f. (Nichtfinanzieller Bericht) Seite 127 ff. (Nichtfinanzieller Bericht)

GRI 205: Korruptionsbekämpfung (2016)

205-3	Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	Im Berichtszeitraum wurden keine Korruptionsfälle gemeldet.
-------	---	---

Digitalisierung

GRI 103: Managementansatz (2016)

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 99 (Nichtfinanzieller Bericht)
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 99 (Nichtfinanzieller Bericht)
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	Seite 99 (Nichtfinanzieller Bericht)

Nachhaltige Wertsteigerung

GRI 103: Managementansatz (2016)

103-1	Erläuterung des wesentlichen Themas und seiner Abgrenzung	Seite 99 (Nichtfinanzieller Bericht)
103-2	Der Managementansatz und seine Bestandteile	Seite 99 (Nichtfinanzieller Bericht)
103-3	Beurteilung des Managementansatzes	Seite 99 (Nichtfinanzieller Bericht)

EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen des Immobilienportfolios

Die nachstehenden Kennzahlen orientieren sich an den EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR) und beschränken sich dabei auf den Bereich Umwelt. Berichtsumfang, -grenzen und Berechnungsmethodiken sind dem Kapitel Umwelt des nichtfinanziellen Berichts zu entnehmen. Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf das Immobilienportfolio der S IMMO und umfassen 100 % der Gebäude innerhalb des Berichtsumfangs. Der Konzernfuhrpark sowie Pendel- und Reise-

tätigkeiten sind exkludiert. Die Like-for-like-Vergleiche (LfL) inkludieren alle 315 Gebäude, die sich in den letzten zwei ganzen Berichtsjahren im S IMMO Portfolio befunden haben. Für die Berechnung von Intensitätsquotienten wurde die Kenngröße Hauptnutzfläche herangezogen. Daten über das Abfallmanagement (Waste-Abs und Waste-LfL) liegen für das Portfolio nicht in Gänze vor und sind deshalb nicht enthalten.

EPRA Umwelt-Indikator	Abkürzung	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
				2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Stromverbrauch	Elec-Abs	Gesamtverbrauch	MWh	17.043	16.522	36.844	35.790	54.493	47.616	108.380	99.928
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	6.764	6.237	2.928	2.948	54.291	47.353	63.983	56.538
		Anteil erneuerbare Quellen, durch S IMMO beschafft	%	100	100	100	100	66,2	0,1	71,3	16,3
Stromverbrauch LfL	Elec-LfL	Gesamtverbrauch	MWh	17.043	16.522	35.142	34.952	51.014	47.616	103.200	99.090
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	6.764	6.237	2.853	2.663	50.813	47.353	60.430	56.253
Energieverbrauch aus Fernwärme und -kühlung	DH&C-Abs	Gesamtverbrauch	MWh	10.885	9.790	25.303	22.062	2.669	2.320	38.857	34.172
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	9.177	8.179	24.008	20.768	2.669	2.320	35.854	31.266
		Anteil erneuerbare Quellen, durch S IMMO beschafft	%	0	0	0	0	0	0	0	0
Energieverbrauch aus Fernwärme und -kühlung LfL	DH&C-LfL	Gesamtverbrauch	MWh	10.885	9.790	24.345	22.062	2.669	2.320	37.889	34.172
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	9.177	8.179	23.051	20.768	2.669	2.320	34.897	31.266
Energieverbrauch aus Brennstoffen	Fuels-Abs	Gesamtverbrauch	MWh	2.923	2.587	42.322	39.792	40.469	33.565	85.714	75.943
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	2.259	1.922	29.490	27.367	39.164	32.281	70.913	61.570
		Anteil erneuerbare Quellen, durch S IMMO beschafft	%	0	0	0	0	0	0	0	0
Energieverbrauch aus Brennstoffen LfL	Fuels-LfL	Gesamtverbrauch	MWh	2.923	2.587	41.124	39.029	37.616	33.565	81.663	75.180
		davon durch S IMMO beschafft	MWh	2.259	1.922	28.700	26.604	36.311	32.281	67.270	60.807
Energieintensität	Energy-Int	Gesamtverbrauch	kWh/m ²	225	211	189	180	267	245	220	206
		davon durch S IMMO beschafft	kWh/m ²	133	119	102	94	263	241	162	146

EPRA Umwelt-Indikator	Abkürzung	Abgrenzung	Einheit	Österreich		Deutschland		CEE		Gesamt	
				2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	GHG-Dir-Abs	Durch S IMMO beschafft	t CO ₂ e	452	384	6.156	5.721	7.833	6.456	14.441	12.562
Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	GHG-Indir-Abs	Standortbasiert, durch S IMMO beschafft	t CO ₂ e	2.623	2.379	3.403	3.082	15.210	13.349	21.237	18.810
		Marktbasiert, durch S IMMO beschafft	t CO ₂ e	202	180	2.427	2.100	5.144	13.349	7.773	15.628
Intensität der THG-Emissionen (Scope 1 und Scope 2)	GHG-Int	Standortbasiert, durch S IMMO beschafft	kg CO ₂ e/m ²	22	20	17	16	63	58	34	31
		Marktbasiert, durch S IMMO beschafft	kg CO ₂ e/m ²	5	4	15	14	35	58	21	28
Wasserverbrauch	Water-Abs	Gesamtverbrauch	m ³	73.150	63.759	366.849	377.619	205.348	172.447	645.346	613.825
Wasserverbrauch LfL	Water-LfL	Gesamtverbrauch	m ³	73.150	63.759	354.767	371.269	195.862	172.447	623.779	607.475
Intensität des Wasserverbrauchs	Water-Int	Gesamtverbrauch	l/m ²	534	465	662	695	561	506	611	601
Anzahl der zertifizierten Liegenschaften per 31.12.	Cert-Tot	Anzahl der zertifizierten Liegenschaften		0	0	0	0	11	7	11	7
		Anteil zertifizierte Hauptnutzfläche	%	0	0	0	0	57,1	48,9	21,4	16,6

Wien, am 14.04.2022

Der Vorstand

Bruno Ettenauer Herwig Teufelsdorfer Friedrich Wachernig

Einzelabschluss

138 **Lagebericht 2021 (Einzelabschluss)**

153 **Jahresabschluss**

153 Bilanz

155 Gewinn- und Verlustrechnung

156 Anhang zum Einzelabschluss

167 Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2021

168 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

Geschäftstätigkeit der S IMMO AG

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

Zweigniederlassungen

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

Forschung und Entwicklung

Die S IMMO AG betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Geschäftsverlauf

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

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

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

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

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

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

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

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

Anstieg von Bilanzsumme und Liquiditätsreserve

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

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

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

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

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

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

Sonstiges

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

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

Voraussichtliche Entwicklung

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

Schwer prognostizierbar bleiben nach wie vor die Auswirkungen der Covid-19 Krise sowie der Ukraine-Krise, die sich sowohl im Bereich der von der S IMMO AG gehaltenen Immobilien als auch in den Konzerngesellschaften mit Auswirkung auf die S IMMO AG als Konzernmuttergesellschaft manifestieren können.

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

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

Risikomanagement

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

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von Chancen und Risiken konfrontiert, die auf die operative Geschäftstätigkeit, die Entscheidungsprozesse sowie auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Chancen und Risiken versucht die Gruppe, sowohl Potenziale zeitnahe zu erkennen, als auch negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu identifizieren, deren Ursache zu verstehen und diese so weit als

möglich zu minimieren. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die S IMMO beschäftigt sich entlang des Lebenszyklus von langfristigen Immobilien-Investitionen mit Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE. Im Portfolio befinden sich gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft, Hotel) und Wohnimmobilien.

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

Die S IMMO betreibt Risikoidentifikation, Risikosteuerung, Risikobewertung und Risikobewältigung auf Basis eines Standardrisikokatalogs in enger Abstimmung mit Risikoeigner:innen in allen Segmenten und auf Holdingebene. Auf dieser Basis erfolgt eine gruppenweit idente, formalisierte und in eine quantitativ einheitliche Bewertungslogik verschränkte Dokumentation der Entscheidungen hinsichtlich des Risikoappetits für jede einzelne Position des Standardrisikokatalogs, wobei über eine Aggregationsfunktion die Risikopositionen der Gesellschaft je Segment und auf Holdingebene dargestellt werden. Die Basis der Risikoidentifikation liegt bei den lokalen Risikoeigner:innen und stellt so eine umfassende Bottom-Up-Information des Vorstands sicher. Auf Konzernebene existiert eine Stabstelle für das zentrale Risikomanagement. Dieser Risikokoordinator berichtet als Risikoeigner regelmäßig an den Gesamtvorstand.

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

Der Aufsichtsrat wird über die aktuelle Risikoeinschätzung, mögliche Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem regelmäßig im Zuge der mindestens zweimal jährlich stattfindenden Prüfungsausschusssitzungen informiert. Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden und werden sowohl

rückblickend für das Geschäftsjahr 2021 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2022 regelmäßig analysiert und bewertet.

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

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

Ob es langfristige oder anhaltende Beeinträchtigungen gibt, hängt neben der Dauer der gegenwärtigen Krise auch von den durch die Pandemie verstärkten Trends zu Homeoffice und E-Commerce ab. Die S IMMO besitzt ein im Rahmen einer konservativen und konsequenten Investitionspolitik aufgebautes Immobilienportfolio in sehr guten Lagen. Das Management geht grundsätzlich davon aus, mit seiner diversifizierten Strategie die Auswirkungen der Pandemie letztlich gut bewältigen und potenzielle Chancen ergreifen zu können. Insofern erwartet das Unternehmen aktuell keine nachhaltig negative Veränderung, die die langfristigen Perspektiven der Gruppe wesentlich beeinflussen würde.

Internes Kontrollsystem

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

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

- Klare Funktionstrennung zwischen den Bereichen Finanz und Rechnungswesen sowie anderen Verantwortungsbe-
reichen (z. B. Treasury)
- Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden im Konzernabschluss
- Beurteilung jener Risiken, die zu einer wesentlichen
Fehldarstellung von Transaktionen führen können (z. B.
inkorrekte Zuordnung zu Bilanz- und GuV-Positionen)
- Entsprechende Kontrollroutinen bei der automationsge-
stützten Erstellung des Konzernabschlusses
- Berichte an interne Adressaten (Vorstand und Aufsichtsrat)
umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und
Liquiditätsberichte sowie im Bedarfsfall einzelne anlass-
bezogene Analysen.

Der Prozess der Konzernabschlusserstellung sieht vor, dass die jeweiligen Buchhaltungen der Einzelgesellschaften zu jedem Stichtag Reporting-Packages auf Basis des konzernweiten Accounting-Manuals erstellen und an das Headquarter zur weiteren Verarbeitung übermitteln. Hierbei bedienen sich die Tochterunternehmen externer Serviceprovider, welche im Auftrag und unter der Verantwortung der jeweiligen Geschäftsführung die Berichtspakete erstellen. Im Rahmen der prozessbezogenen Kontrolltätigkeiten finden durch das Konzernrechnungswesen regelmäßige Überprüfungen der Vollständigkeit und Richtigkeit der gemeldeten Daten statt. Ebenso werden diverse

Abweichungsanalysen in laufender Abstimmung mit dem Vorstand durchgeführt. Dabei werden unter anderem die Daten aller Konzerngesellschaften im Headquarter zusammen mit den Fachabteilungen (z. B. Asset Management und Steuern) unter Einbeziehung der Buchhaltungen der Einzelgesellschaften überprüft. Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung bedient sich das Konzernrechnungswesen einer validierten Konsolidierungssoftware. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird mittels kritischer Eigeneinschätzung durch die Gruppe, aber auch auf freiwilliger Basis jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung wird dem Vorstand, dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

Interne Revision

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

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienpezifische Risiken	Finanzielle Risiken	ESG-Risiken
Umfeld- und Branchenrisiko Investitionsrisiko Kapitalmarktrisiko	Immobilienportfoliorisiko Vermietungs- und Mietausfallrisiko Immobilienentwicklungsrisiko Bautechnisches Risiko Immobilienbewertungsrisiko	Liquiditätsrisiko Zinsänderungsrisiko Finanzierungsrisiko Fremdwährungsrisiko Steuerliche Risiken	Umwelt- und Klimarisiken Soziale Risiken Governance-Risiken

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

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

chen Situation in einem Markt kann die Kauf- und Verkaufspreise, den Wert einer Immobilie und deren Rendite beeinflussen. Darüber hinaus kann es zu Mietreduktionen, Mietausfällen oder zu Kündigungen von Mietverträgen durch Mieter:innen kommen. Diesen Risiken begegnet die S IMMO mit Immobilien in unterschiedlichen Regionen und mit verschiedenen Nutzungsarten. Sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei.

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

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

Investitionsrisiko

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

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

Kapitalmarktrisiko

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO bezüglich der Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital von großer Wichtigkeit. Instabile Kapitalmärkte, sowie Unsicherheiten auf Grund des Kriegs in der Ukraine können die Finanzierungsmöglichkeiten der Gruppe beeinträchtigen. Durch transparente und verlässliche Informationen soll den Anleger:innen eine fundierte Entscheidungsgrundlage geboten und das Vertrauen des Kapitalmarkts in die von der S IMMO AG emittierten Wertpapiere gestärkt werden.

Immobilienpezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiko

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

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

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

Vermietungs- und Mietausfallrisiko

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

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

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

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

Immobilienentwicklungsrisiko

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

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

Bautechnisches Risiko

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

Immobilienbewertungsrisiko

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

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

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

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme der S IMMO Gruppe von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer kontinuierlichen Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und angepasst. Die Gruppe verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Weiters tätigt sie Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner:innen die Verpflichtungen aus den Absicherungs- oder Veranlagungsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen (Kontrahentenrisiko). Diesem Risiko begegnet die S IMMO Gruppe, indem sie Veranlagungs- und Absicherungsgeschäfte nur bei namhaften Banken mit guter Bonität abschließt. Im Falle einer Verschärfung der Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und daraus resultierender restriktiverer Kreditvergaben sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristiger abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlän-

gerungen und Refinanzierungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen. Würde es der S IMMO nicht oder nicht zeitgerecht gelingen, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, könnte dies die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen, erheblich beeinträchtigen. Weiters besteht das Risiko, Anleihen nicht zurückzahlen zu können. Eine aus mangelnder Verfügbarkeit freier Liquidität resultierende Unfähigkeit, den Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und deren Bonität beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiko

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

Finanzierungsrisiko

Die Marktbedingungen für Liegenschafts- oder Bestandsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Dennoch konnte die S IMMO trotz der COVID-19-Krise bislang keine nachhaltigen

Änderungen oder Verschlechterungen bei der Finanzierungsbereitschaft der Banken beobachten. Immobilien, die auf Grund ihrer Assetklasse, Lage oder Mieter:innen wenig oder zumindest nicht nachhaltig von der COVID-19-Krise betroffen sind, wie z. B. Wohn-, Büro- oder auch Retailimmobilien, können nach wie vor zu gleichen oder ähnlichen Konditionen wie vor Beginn der Krise finanziert werden. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage und der zukünftigen konjunkturellen Entwicklung durch die Finanzierungspartner:innen. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger:innen unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber:innen (zum Bilanzstichtag per 31.12.2021 waren es 23 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2021 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 5,2 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Verkehrswerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2021 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen konzernweit bei 30,7 % (31.12.2020: 31,3 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten). Die konzernweite Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen betrug 9,8 % (31.12.2020: 15,5 %) des Immobilienvermögens. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei ent-

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

Fremdwährungsrisiko

Kreditfinanzierungen der S IMMO Gruppe sind ausschließlich in Euro denominiert und die Mietverträge sind überwiegend an den Euro gebunden. Daher ist das unmittelbare cashwirksame Fremdwährungsrisiko als gering anzusehen. Mittelbar könnte sich ein verändertes Umfeld in einer anderen Währung auf die Kaufkraft der Kund:innen vor Ort auswirken, was mittelfristig eine Auswirkung auf die Immobilienbewertungen hätte.

Steuerliche Risiken

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

ESG-Risiken

Die Steuerung von ESG-Risiken umfasst für die S IMMO unterschiedliche Risiken der ESG-Kriterien Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Rechtliche und regulatorische Vorgaben wie beispielsweise das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) und die EU-Taxonomie-Verordnung erfordern dabei eine Auseinandersetzung mit konkreten Nachhaltigkeitsrisiken u. a. in den Bereichen Klimawandel, Arbeitnehmer:innen, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Im folgenden Teil des Risikoberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den im nichtfinanziellen Bericht genannten Themen sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung dieser Risiken beschrieben.

Umwelt- und Klimarisiken

Die S IMMO ist diversen Umwelt- und Klimarisiken ausgesetzt, welche sowohl im Betrieb als auch bei der Immobilienentwicklung auftreten können. Diese Risiken können auf Grund von geografischen Gegebenheiten, aber auch insbesondere im Zusammenhang mit dem voranschreitenden Klimawandel entstehen. Letztere sind in physische und transitorische Risiken zu

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

Zu den nicht durch den Klimawandel beeinflussten, wesentlichen Risiken, gehören mögliche nukleare Zwischen- und Störfälle im geografischen Einzugskreis der eigenen Tätigkeit sowie die Erdbebengefahr – insbesondere in Kroatien und Rumänien. Die Berücksichtigung der Erdbebengefährdung fließt daher in Entscheidungen bei der Planung und statischen Berechnung der Entwicklungsprojekte, der Ankaufsobjekte sowie beim Abschluss adäquater Gebäude- und Spezialversicherungen mit ein. Mehrere stärkere Erdbeben in Kroatien im Jahr 2020, bei denen S IMMO Immobilien nur in kleinerem Ausmaß betroffen waren, bestätigte die Entscheidung für diesen Maßnahmenmix. Reparaturen an den Gebäuden, die auf Grund von Erdbebensschäden notwendig waren, wurden von der Versicherung gedeckt.

Bei Bautätigkeiten geht ein potenzielles Risiko von den verwendeten Materialien aus. In diesem Zusammenhang sind auch Gesetzesänderungen und Änderungen von umwelt- oder sicherheitsrechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen, da diese die Entfernung bzw. den Austausch von Materialien erforderlich machen können. Um die Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf die Umwelt zu reduzieren, werden Baustoffe im Zuge von Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen – wo möglich – durch umweltverträgliche Alternativen ersetzt. Ein beträchtlicher Teil des Immobilienportfolios wurde bereits mit Green-Building-Zertifikaten ausgezeichnet, welche auch eine Reduktion von gefährlichen Stoffen bedingen. Die S IMMO ist bestrebt, den Anteil zertifizierter Immobilien weiter zu erhöhen. Zusätzlich ergeben sich auf Grund von einer möglichen Kontamination durch schädliche Substanzen und Kriegsmaterial Risiken für Gebäude, Grundstücke und die Umwelt. In Bezug auf Bautätigkeiten können für Anrainer:innen, Risiken aus der temporären Lärm- und Staubbelastung entstehen.

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

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

Des Weiteren ergeben sich durch den Umgang von Wirtschaft, Politik und Gesellschaft mit dem Klimawandel transitorische Risiken für das Unternehmen. Eine drastischere Besteuerung von Treibhausgasemissionen sowie die einhergehende technologische Notwendigkeit von Investitionen in erneuerbare Energieerzeugung, Verbesserung der Energieeffizienz sowie Digitalisierung und Vernetzung der Gebäude werden zu signifikanten Kostentreibern. Gleichzeitig werden dadurch erhebliche Marktrisiken gesenkt, primär der Wertverlust CO₂-intensiver Gebäude, die schwierigere Vermietbarkeit CO₂-intensiver Gebäude sowie erhöhte Kosten durch höhere Energie- und Rohstoffpreise. Zusätzlich spiegeln die zu bedienenden erweiterten Anforderungen an die Berichterstattung die Präferenzen von Aktionär:innen und Geldgeber:innen für Produkte und Geschäftsmodelle mit hoher ESG-Ausrichtung wider.

Klimarisiken wirken nicht nur durch den Klimawandel auf das Unternehmen, sondern umgekehrt besteht auch das Risiko, dass das Unternehmen den Treibhauseffekt und somit den Klimawandel weiter vorantreibt. Die Errichtung und der Betrieb von Gebäuden sind grundsätzlich treibhausgasintensiv, womit sich eine besondere Verantwortung der S IMMO zur Steigerung der Energieeffizienz und Reduktion von Treibhausgasemissionen ergibt. Ein kürzlich eingeführtes portfolioweites und objektbezogenes Monitoring soll dazu dienen, auf Basis vollständiger und detaillierter Daten gezielt mögliche Optimierungen zu identifizieren und zu realisieren. Parallel dazu wird bei laufenden und zukünftigen Projekten auf eine energieeffiziente Bauweise sowie auf den Einsatz qualitativ hochwertiger und ökologisch verträglicher Materialien geachtet.

Neben den Risiken bietet der Klimawandel auch Chancen für die S IMMO, beispielsweise durch das Erfordernis der Steigerung der eigenen Ressourceneffizienz, sowohl im Bau als auch im Betrieb, wobei der Trend hin zur Kreislaufwirtschaft den finanziellen Anreiz der Wiederverwendbarkeit von Materialien steigert und ihr somit eine stärkere wirtschaftliche Grundlage gibt. Der vermehrte Einsatz lokaler, erneuerbarer Energiegewinnung führt zu einem höheren Unabhängigkeitsgrad der Immobilien bei gleichzeitiger Emissionseinsparung. Eine breite und frühzeitige

Umsetzung solcher Maßnahmen kann dabei auch Marktchancen bei klimabewussten Mieter:innen und Partnerunternehmen eröffnen und die Resilienz des Unternehmens längerfristig gewährleisten, wobei zusätzliche Investitionen durch Effizienzgewinne ausgeglichen oder sogar überkompensiert werden können.

Die angeführten Klimarisiken und -chancen beeinträchtigen die Resilienz der Konzernstrategie und das grundsätzliche Geschäftsmodell bisher in keinem wesentlichen Ausmaß. Gleichwohl finden sie auf Grund ihrer strategischen Berücksichtigung explizit Eingang in die operative und finanzielle Planung der S IMMO, um entsprechende Maßnahmen zur Risikominimierung und Nutzung von Chancen nach angemessener Beurteilung zu realisieren.

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

Soziale Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trotz aller Sorgfalt sowie systemischen und prozessualen Vorkehrungen besteht das Risiko, dass es im Rahmen von Cyberangriffen und unerlaubter Offenlegung zu Verletzungen der Persönlichkeitsrechte und Privatsphäre von Personen kommt, vor allem im Bereich der Daten von Mitarbeiter:innen und Mieter:innen. Diesem Risiko begegnet das Unternehmen mit laufendem Monitoring der Judikatur sowie gegebenenfalls mit Anpassungen seiner Infrastruktur und Prozesse, um die Anzahl der Verletzungen und in Folge Forderungen zu minimieren und diese gegebenenfalls zeitgerecht zu erfüllen. Eine eigene abteilungsübergreifende Arbeitsgruppe setzt sich mehrmals jährlich mit aktuellen Entwicklungen und Fragestellungen, rund um die Themen Datensicherheit und -schutz auseinander.

Governance-Risiken

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

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

Im täglichen Wirtschaften ist das Risiko von Korruptionsfällen stets gegeben. Die S IMMO ist unter anderem in Ländern mit einem schlechten Ranking nach dem Corruption Perceptions Index tätig, wodurch es im Ernstfall zu Gesetzesverletzungen und in weiterer Folge zu Strafzahlungen kommen kann. Die S IMMO hat ihren Organen und Mitarbeiter:innen neben dem Verhaltenskodex auch ein eigenes Regelwerk zur Hintanhaltung derartigen Verhaltens gegeben. Die auch auf der Website der Gesellschaft veröffentlichte Richtlinie zur Verhinderung von Be-

stechung, Vorteilsannahme und Korruption regelt die strukturellen und prozessualen Maßnahmen, um auch nur den Anschein von Bestechlichkeit, Vorteilsannahme und Korruption zu vermeiden. Diese verbindliche Richtlinie ist darauf ausgerichtet, die Sensibilisierung jeder und jedes Einzelnen zu stärken und das Bewusstsein für die Folgen von Korruption und die Möglichkeiten ihrer Bekämpfung zu schaffen. Zu den Inhalten des Verhaltenskodex und der Richtlinie zur Verhinderung von Bestechung, Vorteilsannahme und Korruption werden zukünftig jährlich verpflichtende Schulungen abgehalten.

Bei der Auswahl ihrer Geschäftspartner:innen und Lieferant:innen nimmt die S IMMO ihre Verantwortung innerhalb der Lieferketten wahr und legt großen Wert auf die vertraglichen Rahmenbedingungen und Regelungen. Die Einhaltung der hohen gesetzlichen Standards und Bestimmungen innerhalb der Europäischen Union stellt dabei das Mindestmaß dar. Die Zusammenarbeit erfolgt hier zumeist mit renommierten und anerkannten Partner:innen, welcher ein entsprechender Auswahlprozess vorangeht. Somit wird auch das finanzielle Risiko der Strafzahlungen oder gesetzlichen Restriktionen minimiert.

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

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

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

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

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

Gesamtaussage zu Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Strategisches Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) sind dabei für den Gesamtkonzern u.a. der NAV pro Aktie, die Loan to Value (LTV) Ratio sowie Kennzahlen wie das Bruttoergebnis und die Eigenkapitalquote.

Für die S IMMO AG wurden folgende finanzielle Leistungsindikatoren identifiziert:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

6. Der Vorstand besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit Drei-

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

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

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

lässigen Höchstausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft auch wiederholt zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Zum 31.12.2021 hielt die Gesellschaft 3.084.797 eigene Aktien, was rund 4,2 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 12.10.2025, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionär:innen zu beschließen.

c) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 31. ordentlichen Hauptversammlung vom 12.10.2020 gemäß § 174 Abs. 2 AktG ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis zum 12.10.2025, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 7.360.889 Stück auf Inhaber:innen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 26.745.790,18 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss, jeweils auch in mehreren Tranchen gegen Barwerte auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen.

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

Das Grundkapital wird gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 26.745.790,18 durch Ausgabe von bis zu 7.360.889 Stück neuen auf Inhaber:innen lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber:innen von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 12.10.2020 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags). Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grund-

kapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

8. Die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (Volumen rund EUR 34 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (Volumen EUR 65 Mio.), die im Februar 2018 begebene 1,75 % S IMMO Anleihe 2018–2024 (Volumen EUR 100 Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018–2030 (Volumen EUR 50 Mio.), die im Mai 2019 begebene 1,875 % S IMMO Anleihe 2019–2026 (Volumen EUR 150 Mio.), die im Oktober 2019 begebene 2 % S IMMO Anleihe 2019–2029 (Volumen EUR 100 Mio.), der im Februar 2021 begebene 1,75 % S IMMO Green Bond 2021–2028 (Volumen EUR 150 Mio.) sowie der im Jänner 2022 begebene 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (Volumen EUR 50 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sowie der 2021 und 2022 begebenen Green Bonds sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger:innen im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter:innen im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2021 und 2022 begebenen Green Bonds findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des österrei-

chischen Übernahmegesetzes, wodurch ein Pflichtangebot ausgelöst wird, erwerben.

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

Wien, am 14. April 2022

Der Vorstand:



Dr. Bruno Ettenauer



DI Herwig Teufelsdorfer



Mag. Friedrich Wachernig

Bilanz zum 31. Dezember 2021

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

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

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

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2021

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

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

Anhang

für das Geschäftsjahr 2021
der
S IMMO AG, Wien

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des UGB aufgestellt.

Im Sinne der Größenmerkmale gemäß § 221 UGB handelt es sich bei der Gesellschaft um ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB und somit um eine **große Kapitalgesellschaft**.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der **Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung** sowie der **Generalnorm**, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2021 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, wurden diese bei den Schätzungen berücksichtigt.

1.2 Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 3 - 5 Jahren zugrunde gelegt.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Investitionszuschüssen und planmäßiger Ab-

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

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

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 800,00 (geringwertige Vermögensgegenstände) wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die **Finanzanlagen** sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn die Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist.

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

1.3 Umlaufvermögen

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

1.4 Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden mit dem Nennwert bewertet.

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet Disagios im Zusammenhang mit der Begebung eigener Anleihen. Die Disagios werden über die Laufzeit der Anleihe linear aufgelöst. Vor dem

1.1.2016 entstandene Disagios wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

1.5 Latente Steuern

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

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

1.6 Rückstellungen

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

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

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

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

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

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

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen die zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten. Sie werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

1.7 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Beachtung auf den Grundsatz der Vorsicht angesetzt.

1.8 Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen sind mit dem Entstehungskurs bzw. dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Anschaffungskurs bzw. dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

1.9 Änderung von Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten **Bewertungsmethoden** wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

2. Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

2.1 Bilanz

2.1.1. Bilanz - Aktivseite

Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Geschäftsjahr ist im Anlagenspiegel angeführt (Beilage zum Anhang). Im Geschäftsjahr 2021 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (VJ: TEUR 0).

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

Investitionszuschüsse zu Grundstücke und Bauten

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

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

Finanzanlagen

Angabe gem. § 238 Abs 1 Z 4 UGB für Beteiligungen ab 20%:

	Anteil in %	Stichtag	Währung	Eigenkapital per 31.12.	Ergebnis des Geschäftsjahres
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2021	TEUR	848.224	81.128
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2021	TEUR	227.922	-7.159
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2021	TEUR	55.405	-125
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2021	TEUR	312.629	5.086

Typisch stille Beteiligung an der PCC - Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG:

Einlage TEUR 3.634 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert TEUR 370.

Beteiligungen

Hierunter werden die Kommanditbeteiligung an der BGM – EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH & Co KG und die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

Umlaufvermögen

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wie folgt gegliedert:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	263.625,28	224.484,41	39.140,87
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	34.752.339,89	34.752.339,89	0,00
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.774.261,35	1.774.261,35	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	19.743.177,64	19.556.525,64	186.652,00
Summe Forderungen	56.533.404,16	56.307.611,29	225.792,87

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** des Vorjahres wie folgt gegliedert:

	Gesamtbetrag	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 1 Jahr
	TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	490	428	62
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	13.376	13.376	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.652	1.652	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	6.942	6.918	24
Summe Forderungen	22.460	22.374	86

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

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

Sonstige Forderungen

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

In den sonstigen Forderungen sind Erträge in Höhe von TEUR 9.112 enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

Aktive latente Steuern

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

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

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

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Passive latente Steuern				
Verschmelzungswerte	6.566.127	0	-6.566.127	-1.641.532
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	18.307.626	17.156.687	-1.150.939	-287.735
Summe Stand 31.12.2021				-1.929.267

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

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

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

2.1.2. Bilanz - Passivseite

Eigenkapital

Das Grundkapital wird mit TEUR 267.458 (Vorjahr: TEUR 267.458) abzüglich eigene Anteile in Höhe von TEUR 11.209 (Vorjahr: TEUR 8.060) ausgewiesen und zerfällt in 73.608.896 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 866.446 Aktien rückgekauft. Zum 31.12.2021 hält die S IMMO AG somit 3.084.797 Stück (Vorjahr: 2.218.351 Stück) eigene Aktien, die in Übereinstimmung mit den Regelungen des RÄG 2014 vom Grundkapital abgesetzt und durch Umwidmung frei verfügbarer Gewinnrücklagen in einer eigenen Rücklage (TEUR 11.209) erfasst wurden. Der Unterschiedsbetrag wurde mit den Gewinnrücklagen verrechnet. Im Geschäftsjahr wurde die Rücklage für eigene Anteile um TEUR 3.148 erhöht.

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

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

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

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

Kapitalrücklagen

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

Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

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

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

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

Verbindlichkeiten

Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2021 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert TEUR	Kupon	Begeben in	Laufzeit bis
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	150.000,00	1,75%	2021	04.02.2028
AT0000A1DBM5	33.993,50	3,25%	2015	09.04.2025
AT0000A1DWK5	65.000,00	3,25%	2015	21.04.2027
AT0000A1Z9D9	100.000,00	1,75%	2018	06.02.2024
AT0000A1Z9C1	50.000,00	2,875%	2018	06.02.2030
AT0000A285H4	150.000,00	1,875%	2019	22.05.2026
AT0000A2AEA8	100.000,00	2,00%	2019	15.10.2029
Gesamt	648.993,50			

Sämtliche Anleihenverbindlichkeiten sind endfällig.

Verbindlichkeiten

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen folgendes Bild:

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

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen zum 31.12.2020 folgendes Bild:

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

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten mit TEUR 550 (Vorjahr TEUR 2.737) Verbindlichkeiten aus Sale-und-Lease-Back-Verträgen, die zum Barwert der zukünftigen Leasingraten bewertet sind.

Derivate Finanzinstrumente

Derivate werden zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Zinsänderungsrisiken ergeben sich aufgrund bestehender variabel verzinslicher Finanzierungsverbindlichkeiten. Sicherungsinstrumente werden in der Regel auf die Laufzeit der abzusichernden Zahlungsströme aus den Finanzierungsverbindlichkeiten abgeschlossen, für den Fall, dass Sicherungsinstrumente beispielsweise nicht für die gesamte Laufzeit der Finanzierungsverbindlichkeiten verfügbar sind, kommen auch rollierende Sicherungsstrategien zum Einsatz.

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag Zinsswap- und Zinscap-Verträge abgeschlossen:

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Zinsswaps	289.000	-16.100
Zinscaps	165.000	186
	454.000	-15.914

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

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

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

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

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

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

Sonstige Verbindlichkeiten

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

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

Rechnungsabgrenzungsposten

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

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Die Gesellschaft hat zudem zu Gunsten einzelner Konzerngesellschaften harte Patronatserklärungen abgegeben, mit denen sie sich verpflichtet hat, diese Gesellschaften ab dem jeweiligen Erklärungsdatum zumeist über mindestens 12 Monate so mit finanziellen Mitteln auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage sind, alle Zahlungsverpflichtungen zeitgerecht erfüllen zu können.

2.2 Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorgenommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

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

Sonstige betriebliche Erträge

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

Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

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

Personalaufwand

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

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

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

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

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.649 (Vorjahr: TEUR 4.614) auch Vollabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 13). Der Verbrauch des Investitionszuschusses in Höhe von TEUR 93 (Vorjahr: TEUR 93) ist in den Abschreibungen enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die ausgewiesenen **übrigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

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

Erträge aus Beteiligungen

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

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

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

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

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

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

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

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 11.062 (Vorjahr: TEUR 30) den Körperschaftsteueraufwand für das Jahr 2021 sowie Körperschaftsteuernachzahlungen aus Vorperioden in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: Körperschaftsteuergutschriften aus Vorperioden in Höhe von TEUR -8). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 25.018 (Vorjahr: TEUR 5.438) und Aufwendungen aus Steuerumlagen aus Vorperioden in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 68) von zur Unternehmensgruppe gehörenden Gruppenmitgliedern zum Ausweis.

Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Bezüglich der Angabe gemäß § 238 Abs. 1 Z 18 UGB (Aufwendungen für die Abschlussprüfung) wird auf die entsprechende Angabe im Anhang des Konzernabschlusses zum 31.12.2021 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

3. Ergänzende Angaben

Arbeitnehmer

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

Konzernverhältnisse

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

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

Gruppenbesteuerung

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

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

Nahestehende Unternehmen und Personen

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

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

Vorstand:

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

Aufsichtsrat:

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

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

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

Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

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

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

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

Wien, am 14.04.2022

Dr. Bruno Ettenauer, MRICS

DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS

Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2021

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

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der S IMMO AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

Siehe Anhang Kapitel 2.1.1. Bilanz – Aktivseite, Finanzanlagen

Das Risiko für den Abschluss

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

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

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

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

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

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

verwendeten Bewertungsmodelle stichprobenhaft auf ihre Konformität mit allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, wie etwa die zukünftigen Mieten, die Renditen sowie die Diskontierungszinssätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.

- Wir haben die beizulegenden Zeitwerte anhand der Bruttorenditen der einzelnen Objekte mit am Markt beobachtbarer Daten plausibilisiert.
- Die uns vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir rechnerisch nachvollzogen und beurteilt, inwiefern der jeweilige Beteiligungsansatz der betroffenen Anteile im ermittelten beizulegenden Wert Deckung findet.

Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 14. Oktober 2021 als Abschlussprüfer gewählt und am 4. November 2021 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr beauftragt.

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

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, 21. April 2022

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

qualifiziert elektronisch signiert:
Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer