

Konzernlagebericht

Grundlagen des Konzerns

Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

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

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

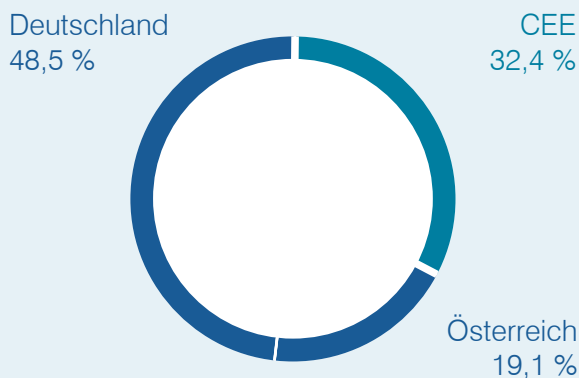
Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt-, Besitz- und Holdinggesellschaften zum Konzern. Die S IMMO AG notiert seit 1987 an der Wiener Börse und wurde im September 2017 in den ATX, den Leitindex der Wiener Börse, aufgenommen. Die S IMMO beschäftigte im Jahresdurchschnitt (berechnet auf Basis von Vollzeitäquivalenten) 113,4 (Jahresdurchschnitt 2018: 107,5) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Inklusive Personal für den Hotelbetrieb beschäftigte die Gruppe 623 (Jahresdurchschnitt 2018: 595,5) Personen.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2019 aus 331 (31.12.2018: 284) Immobilien mit einem Buchwert von EUR 2.371,0 Mio. (31.12.2018: EUR 2.121,4 Mio.) und einer Gesamtfläche (vermietbare Gesamtnutzflächen inklusive Potenzialprojekte) von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2018: 1,2 Mio. m²). Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union. Darüber hinaus be-



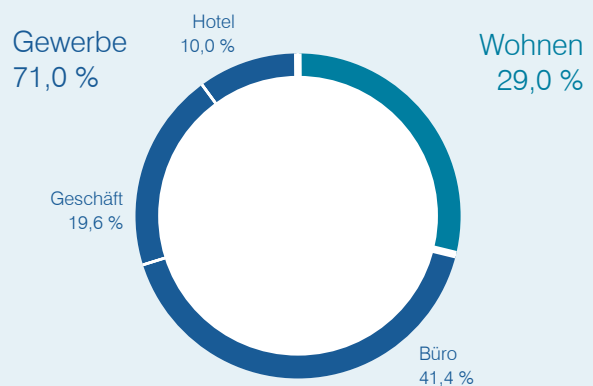
Buchwerte nach Region¹



¹ Inkludiert Buchwert der Grundstücke



Buchwerte nach Nutzungsart¹



¹ Buchwerte ohne Grundstücke

saß die S IMMO per 31.12.2019 Grundstücke mit einer Fläche von 1,4 Mio. m² und einem Buchwert von rund EUR 21,8 Mio.

Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 19,1 % (31.12.2018: 22,1 %) und in Deutschland von 48,5 % (31.12.2018: 45,4 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 32,4 % (31.12.2018: 32,5 %) aus.

Zum 31.12.2019 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke zu 41,4 % (31.12.2018: 36,6 %) aus Bürogebäuden, zu 19,6 % (31.12.2018: 17,9 %) aus Geschäftsimmobilien, zu 29,0 % (31.12.2018: 29,3 %) aus Wohnobjekten und zu 10,0 % (31.12.2018: 16,2 %) aus Hotels. 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 95,5 % (31.12.2018: 95,8 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein

Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,4 % (31.12.2018: 5,7 %).

Überblick über die Mietrenditen¹

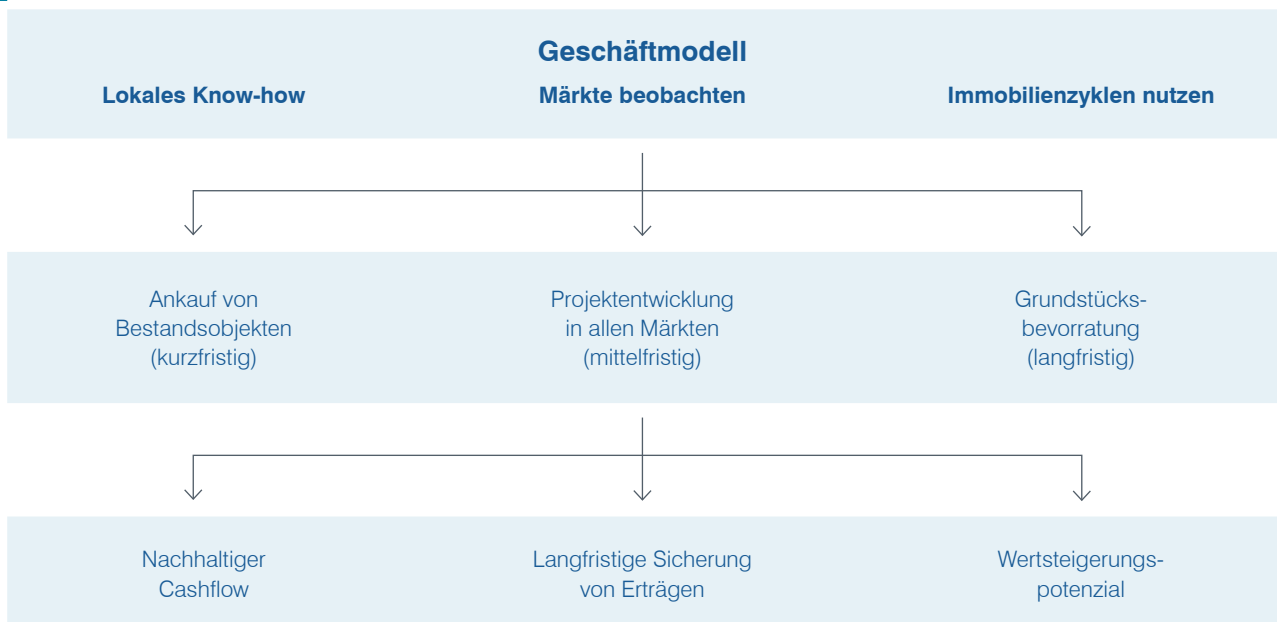
in %	31.12.2019	31.12.2018
Deutschland	4,4	4,6
Österreich	4,8	5,2
CEE	7,1	7,4
Gesamt	5,4	5,7

¹ Die Mietrendite stellt das Verhältnis der erzielten Jahresmiete zum Immobilienwert dar. Die Berechnung umfasst alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

Unternehmensstrategie und -ziele

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

Die S IMMO ist mit einer sehr erfolgreichen Kapitalerhöhung in das aktuelle Geschäftsjahr gestartet. Das ermöglicht eine Optimierung der Bilanzstruktur, Liquiditätsreserven und sichert mittelfristig die Mittel für profitables Wachstum. Das Unternehmen prüft attraktive Akquisitionen und spannende Projektentwicklungen. Die Unternehmensstrategie, in Wohnhäuser mit niedrigen Mieten zu investieren, ist auch in den aktuell schwierigen Zeiten sinnvoll. Ein Investitionsfokus bleiben größere deutsche Städte mit einer vielversprechenden demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung wie Leipzig oder Erfurt. Der Ankauf von Objekten mit stabilen Renditen und niedrigem Mietniveau sichert nachhaltige Cashflows. Darüber hinaus hat die S IMMO im Jahr 2018 begonnen, großflächige Grundstücke im Umkreis von



Berlin, dem sogenannten Berliner Speckgürtel, zuzukaufen. Insgesamt wurde eine Fläche von über 2 Mio. m² erworben. Diese Grundstücke sind meist gut an Kleinstadt-Strukturen angebunden und dabei naturnah gelegen. Auch außerhalb Deutschlands prüft die Gesellschaft laufend Akquisitionsmöglichkeiten.

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

Führung und Kontrolle

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern. Beide Vorstandsmandate laufen bis zum 30.06.2021. Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle und stabile Unternehmensführung mit dem Ziel der nachhaltigen Ergebnissteigerung und Erhöhung des Unternehmenswerts. Darüber hinaus arbeitet der Vorstand eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, welcher zum Jahresende aus acht Mitgliedern bestand (mehr Details dazu siehe Anhang Kapitel 5.6.).

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Berichts ändern sich die Prognosen für die wirtschaftliche Entwicklung und die Auswirkungen des Coronavirus beinahe täglich. In diesem Kapitel wurden die Einschätzungen zusammengefasst, die bis Anfang März veröffentlicht wurden.

Demnach kommt die OECD in ihrer Konjunkturprognose zu dem Schluss, dass das Coronavirus die größte Gefahr für die Weltwirtschaft seit der globalen Finanzkrise darstellt. Es liegt vor dem Handelskonflikt zwischen den USA und China, den Unsicherheiten hinsichtlich des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der EU oder den Problemen der Automobilindustrie im Zusammenhang mit der Einhaltung der Klimaziele und dem Übergang zur Elektromobilität. Selbst im günstigsten Fall einer nur schwachen Virusverbreitung über China hinaus wird laut OECD das weltweite Wirtschaftswachstum als Folge von unterbrochenen Lieferketten, einem Rückgang des Tourismus und einer Verschlechterung des Geschäftsklimas von bereits schwachen 2,9 % im Jahr 2019 auf 2,4 % im Jahr 2020 sinken. Im Jahr 2021 könnte das Wachstum wieder auf 3,3 % steigen.

Laut der aktuellen Winterprognose 2020 von Eurostat wird das Wachstum des BIP im Euroraum in den Jahren 2020 und 2021 stabil bei 1,2 % bleiben. Für die EU insgesamt wird ein geringfügiger Rückgang des Wachstums auf 1,4 % in den Jahren 2020 und 2021 prognostiziert. In Bezug auf das Coronavirus wird bei

Eurostat davon ausgegangen, dass seine Verbreitung im ersten Quartal 2020 den Höchststand erreichen wird. Laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) soll das Europäische Wirtschaftswachstum im Jahr 2020 voraussichtlich nicht, wie Anfang November angenommen, mit 1,8 % eine mäßige, sondern als Folge des Coronavirus eine deutlich geringere Erholung erfahren.

Das Wachstum der österreichischen Volkswirtschaft hat bereits vor dem Ausbruch des Coronavirus zuletzt an Schwung verloren: Die Prognose der Österreichischen Nationalbank (OeNB) ging für das Jahr 2020 von einer Abschwächung auf 1,1 % aus. Außenwirtschaftliche Faktoren wie die Folgen des Coronavirus könnten zu einer neuerlichen Konjunkturertrübung in Österreich führen. Sollte sich die Epidemie in China nicht, wie in dem OeNB-Konjunkturindikator vom Februar 2020 angenommen, ab März abschwächen, könnte das Wachstum in Österreich im ersten Halbjahr auf Grund von Unterbrechungen der globalen Handels- und Wertschöpfungsketten auch niedriger ausfallen. Vor Ausbruch des Coronavirus war auf Grund der erwarteten Erholung der Weltwirtschaft von der OeNB prognostiziert worden, dass sich in den Folgejahren auch das Wachstum in Österreich wieder auf rund 1,5 % beschleunigen wird.

Für 2020 und 2021 erwartet die OeNB, dass sich das Wirtschaftswachstum in der CEE-Region (Bulgarien, Kroatien, Tschechische Republik, Ungarn, Polen, Rumänien) auf 3,5 % und 3,2 % verlangsamen wird. Trotz des langsamen BIP-Wachs-



Immobilienmarkt im Überblick¹

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m ²)		Leerstandsquote (%)	
	H2 2019	H2 2018	H2 2019	H2 2018	H2 2019	H2 2018	H2 2019	H2 2018	H2 2019	H2 2018	H2 2019	H2 2018
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	37,50	33,50	310,00	320,00	2,70	3,10	3,15	3,10	611.300	471.000	1,20	2,29
Bratislava	17,00	17,00	67,00 ²	67,00 ²	5,60	6,00	5,75 ²	5,50 ²	40.700	55.054	8,70	5,99
Budapest	26,00	25,00	135,00	140,00	5,25	5,75	5,25	5,50	183.000	217.251	5,60	7,29
Bukarest	18,50	18,50	55,00	55,00	7,00	7,00	7,50	7,50	161.200	120.469	9,80	7,40
Wien	25,00	25,50	350,00	310,00	3,45	3,75	3,10	3,20	110.500	131.602	4,80	5,16
Zagreb	15,50	15,00	70,00	60,00	8,00	8,00	6,75	6,75	25.000 ³	k. A.	5,00	5,00

¹ Quelle: CBRE Marketviews H2 2019

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

³ Schätzung

tums sollte hingegen der private Konsum in den kommenden Jahren weiterhin stark bleiben. Laut dem Wiener Institut für Internationale Wirtschaftsvergleiche (wiiw) soll die Inlandsnachfrage bis 2021 stabil bleiben und durch ein starkes Lohnwachstum, solide öffentliche Investitionen, eine lockere Finanzpolitik und reichlich vorhandene Kredite gestützt werden.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts sind die Auswirkungen des Coronavirus auf die Immobilienbranche nur bedingt absehbar. CBRE hat Anfang März 2020 eine erste Einschätzung veröffentlicht, in der davon ausgegangen wird, dass die Angst vor einer zunehmenden Ausbreitung des Virus vor allem die Hotelbranche und den Einzelhandelssektor treffen wird. Die Expertinnen und Experten gehen aber derzeit davon aus, dass Immobilienrenditen nur kurzfristig betroffen sein werden. Den langfristigen Ausblick lässt CBRE vorerst unverändert.

Österreich

Der Wiener Büromarkt verzeichnete im vierten Quartal 2019 eine Vermietungsleistung von rund 37.400 m². Das sind 54 % weniger als in der Vorjahresperiode. Die Leerstandsrate betrug 4,6 % und ist damit um 0,9 % gesunken. Für 2020 wird eine deutlich höhere Neufächenproduktion von 165.000 m² erwartet. Die Spitzenmieten konnten ihr stabiles Level von EUR 25,50/m²/Monat halten.

Die Wiener Hotellerie erreichte einen neuen Rekord. Die Nächtigungen überschritten im Gesamtjahr 2019 die 17-Millionen-

Marke und erzielten ein Plus von 6,8 %. Äußerst beachtlich ist ebenso der Anstieg der Netto-Nächtigungsumsätze. Diese erhöhten sich im Zeitraum von Jänner bis November 2019 um 14 %.

Deutschland

Die dynamische Preisentwicklung in den deutschen Metropolen hält an – allerdings in abgeschwächter Form. Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen um 8,2 %. Die Mietpreise erhöhten sich hingegen im Durchschnitt lediglich um 3,7 %. Kurz vor Inkrafttreten des Berliner Mietendeckels fallen die Mietpreise je nach Bezirk sehr unterschiedlich aus. Dort, wo sich die Mieten langsamer entwickelt haben, kann man nun einen Anstieg beobachten. In Bezirken, wo die Mieten bereits die Mietobergrenze deutlich überschritten haben, werden die Preise vermehrt gesenkt. Die Angebotsknappheit wird weiterhin für Anspannung am Berliner Wohnungsmarkt sorgen.

Trotz des abgeschwächten wirtschaftlichen Wachstums herrschte weiterhin eine ungebrochene Nachfrage am Büromarkt in Berlin. Im vergangenen Jahr wurde ein Flächenumsatz von rund 998.900 m² erreicht. Die Leerstandsrate halbierte sich und sank auf 1,1 %. Die Spitzenmieten erhöhten sich um nahezu 12 % auf EUR 37,50/m²/Monat. Insgesamt wurden 277.500 m² neu erstellt bzw. saniert, wovon lediglich 3 % zum Zeitpunkt der Fertigstellung noch verfügbar waren. Derzeit wird erwartet, dass weitere 576.000 m² an neuer Bürofläche im Verlauf des Jahres 2020 fertiggestellt werden.

CEE

Die Nachfrage am Budapester Büromarkt belief sich auf 202.500 m² und erhöhte sich somit um 18 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Im vierten Quartal wurden zwei neue Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 24.300 m² fertiggestellt. Für 2020 sind derzeit Fertigstellungen von insgesamt 265.600 m² geplant. Die Leerstandsrate erreichte mit 5,6 % einen neuen Tiefstand. Die durchschnittlichen Mietpreise erhöhten sich leicht auf EUR 13/m²/Monat.

Im vierten Quartal 2019 erhöhte sich die Nachfrage am Büromarkt in Bratislava um 2 % auf 61.994 m² im Vergleich zur Vorjahresperiode. Drei neue Bürogebäude mit einer Fläche von 10.700 m² wurden fertiggestellt. Derzeit ist die Fertigstellung von 16 Projekten mit einer Gesamtfläche von 276.200 m² für 2020 geplant. Die Leerstandsrate betrug 8,73 %.

Der Büroflächenbestand in Zagreb belief sich zum Quartalsende auf 1.132.600 m². Die Spitzenmieten lagen zwischen EUR 14–15,50/m²/Monat. Die Leerstandsrate verringerte sich auf 5 %.

Der Hotelmarkt in CEE entwickelte sich weiterhin positiv. In Prag wurde 2019 das höchste Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 500 Mio. erreicht. Die anhaltend starke Nachfrage in der CEE-Region spiegelt sich in einem hohen Auslastungsgrad wider. Ebenso wird erwartet, dass der Erlös pro verfügbarem Zimmer weiterhin steigt.

Am Büromarkt in Bukarest hält die erfreuliche Entwicklung an. Die Nachfrage stieg auf rund 390.000 m² und erzielte somit einen Anstieg von 16 %. Im vergangenen Jahr 2019 wurden insgesamt 275.000 m² an neuer Bürofläche fertiggestellt. Die Leerstandsrate bewegte sich leicht abwärts und betrug zum Jahresende 8 %.

Im vergangenen Jahr wurden 171.000 m² an neuer Einzelhandelsfläche auf den rumänischen Markt gebracht. Insgesamt haben 14 neue globale Marken den rumänischen Einzelhandelsmarkt betreten. Dabei bleibt Bukarest der bevorzugte Eintrittsmarkt. Die Spitzenmieten in den Einkaufszentren beliefen sich auf EUR 60/m²/Monat. Nach aktueller Planung wird der Einzelhandelsmarkt im ersten Halbjahr 2020 um 141.000 m² erweitert.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

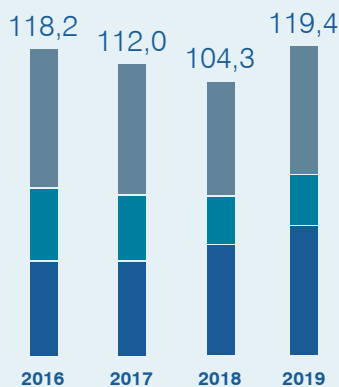
Im Geschäftsjahr 2019 konnten erneut wichtige Kennzahlen gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden. So erzielten das EBT und das Ergebnis je Aktie neue Rekordwerte. Auch der Net Asset Value (NAV) sowie der EPRA-NAV erhöhten sich stark. Ein Grund für die erneute Steigerung ist, dass die Gesamterlöse auf Grund einer positive Like-for-Like-Performance, Zukäufen und einem neuerlich sehr starken Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 210,4 Mio. (2018: EUR 192,4 Mio.) erhöht werden konnten. Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung wurde ebenfalls deutlich gesteigert und belief sich auf EUR 192,7 Mio. (2018: EUR 167,8 Mio.).

Höhere Dividendenerträge aus den Aktienbeteiligungen an der CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG sowie leicht gesunkene Cost of Funding wirkten sich positiv auf das Finanzergebnis aus. Im Gegensatz dazu beeinflussten negative Derivatbewertungen auf Grund von neuerlich gesunkenen Zinsen sowohl das Finanzergebnis als auch die Gesamtergebnisrechnung nachteilig. Im Geschäftsjahr 2019 wurden zwei neue Unternehmensanleihen – teilweise im Tausch gegen existierende Anleihen – begeben. Damit wurden die Fristigkeiten der Kapitalmarktfinanzierungen erneut deutlich verlängert und das aktuell günstige Zinsniveau für einen längeren Zeitraum gesichert.



Mieterlöse gesamt¹

in EUR Mio. ■ CEE ■ Österreich ■ Deutschland



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel



Mieterlöse nach Region¹

Deutschland
42,0 %

CEE
41,8 %

Österreich
16,2 %

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

Insgesamt erreichte das den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbare Ergebnis ein Rekordniveau von EUR 212,8 Mio. (2018: EUR 203,7 Mio.). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich entsprechend auf EUR 3,21 (2018: EUR 3,08) und erreichte somit ebenfalls den höchsten Wert der Unternehmensgeschichte.

Steigerung des Bruttoergebnisses

Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres 2019 beliefen sich auf EUR 210,4 Mio. und lagen damit um 9,4 % über dem Vorjahresniveau von EUR 192,4 Mio. Diese Erhöhung ist auf eine deutliche Steigerung der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung, Immobilienzukäufe und auf eine positive Like-for-Like-Performance des Bestandsportfolios zurückzuführen. Die genannten Zukäufe führten aber auch zu einer Steigerung der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung auf EUR 61,0 Mio. (2018: EUR 53,4 Mio.).

Die Mieterlöse verbesserten sich von EUR 104,3 Mio. auf EUR 119,4 Mio. Die Verbesserung der Mieterlöse spiegelt einerseits operativ die Zukäufe im Segment Deutschland und die gute Like-for-Like-Performance wider. Andererseits ist eine Steigerung im Ausmaß von EUR 5,4 Mio. (2018: EUR 0 Mio.) auf erstmalig anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften zurückzuführen, wonach Teile der Betriebskostenerlöse innerhalb der Umsatzerlöse umzugliedern und als Mieterlöse auszuweisen sind. Exklusive der Verschiebung zwischen Betriebskostenerlösen und Mieterlösen betrug der Anstieg der Mieterlöse EUR 9,7 Mio. bzw. rund 9,3 %.

Aufgeteilt nach Regionen, setzten sich die Mieterlöse exklusive der Umgliederung des laufenden Geschäftsjahres in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 16,2 % bzw. 42,0 % (2018: 17,6 % bzw. 40,1 %) bei – zu-

sammen also 58,2 % (2018: 57,7 %). Der Anteil von CEE betrug 41,8 % (2018: 42,3 %). Nach Hauptnutzungsart gegliedert, leisteten gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft und Hotel) einen Anteil von 75,6 % (2018: 76,0 %) an den Mieterlösen. Wohngebäude steuerten einen Anteil von 24,4 % (2018: 24,0 %) bei.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) verzeichneten einen Anstieg auf EUR 59,1 Mio. (2018: EUR 54,7 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich leicht auf EUR 16,9 Mio. (2018: EUR 16,7 Mio.).

Die operativen Erfolge spiegeln sich im Bruttoergebnis wider, das auf EUR 109,7 Mio. (2018: EUR 103,0 Mio.) anstieg. Das Net Operating Income (NOI), berechnet aus dem Bruttoergebnis exklusive sonstiger betrieblicher Erträge, erhöhte sich auf EUR 107,2 Mio. (2018: EUR 101,0 Mio.).

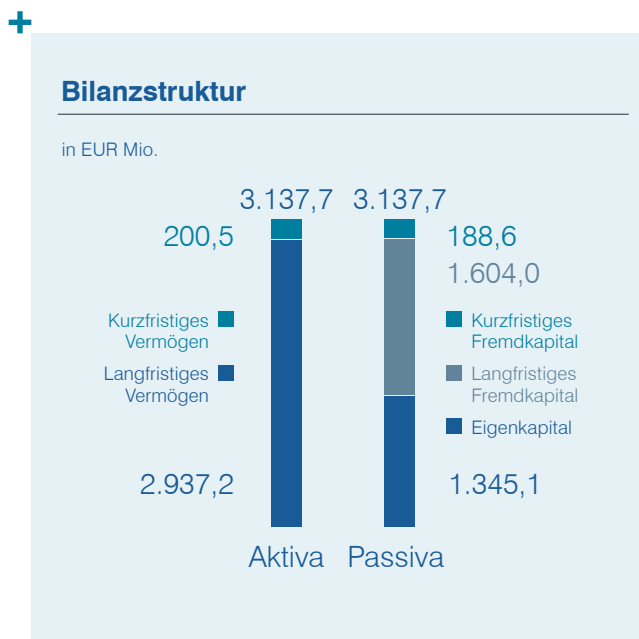
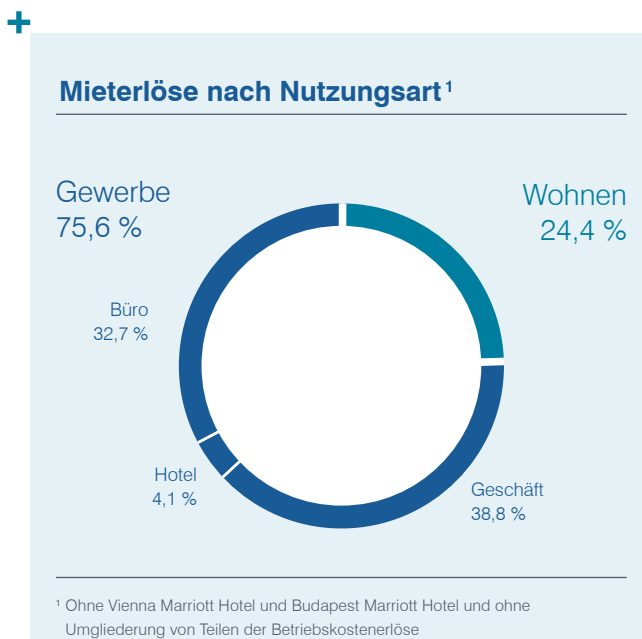
Immobilieninvestments

Das Geschäftsjahr 2019 war akquisitionsstark – es wurden deutlich mehr Zu- als Verkäufe getätigt. Der Investitionsfokus lag auf mittelgroßen deutschen Städten sowie auf Grundstücken im Umkreis von Berlin. Darüber hinaus wurden selektiv Immobilien in Ungarn, Rumänien und Kroatien zugekauft. Die Veräußerungen beliefen sich auf insgesamt EUR 58,8 Mio. (2018: EUR 52,4 Mio.) und lagen damit betragsmäßig unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

EBITDA gestiegen, deutliche Erhöhung des EBIT

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich auf EUR 22,7 Mio. (2018: EUR 19,9 Mio.). In Summe konnte das EBITDA auf EUR 87,0 Mio. (2018: EUR 83,1 Mio.) gesteigert werden. Das Ergebnis

Neu – vertraut



aus der Immobilienbewertung verbesserte sich erneut und erreichte EUR 192,7 Mio. (2018: EUR 167,8 Mio.). Erfreulich ist vor allem, dass in allen Regionen positive Bewertungen erzielt werden konnten. Im Detail entfallen EUR 122,1 Mio. (2018: EUR 86,0 Mio.) auf Deutschland, EUR 29,5 Mio. auf Österreich (2018: EUR 45,4 Mio.) und EUR 41,1 Mio. (2018: EUR 36,4 Mio.) auf CEE. In der Folge erreichte das EBIT mit EUR 271,4 Mio. (2018: EUR 243,2 Mio.) den zweithöchsten Wert in der Unternehmensgeschichte.

Höchstes EBT der Unternehmensgeschichte

Das Finanzergebnis betrug EUR -20,0 Mio. (2018: EUR -7,3 Mio.). Höhere Dividendenerträge aus den Aktienbeteiligungen an der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG, ein schlechteres Ergebnis aus der Derivatbewertung, ein leicht gesunkenes Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen sowie diverse Einmaleffekte und leicht verbesserte Cost of Funding beeinflussten das Finanzergebnis. Insgesamt stieg das EBT damit auf das Rekordniveau von EUR 251,4 Mio. (2018: EUR 236,0 Mio.).

Die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Anleihen und Derivaten) konnten zum 31.12.2019 auf 2,30 % (31.12.2018: 2,53 %) reduziert werden. Die Cost of Funding exklusive Anleihen betragen 2,26 % (31.12.2018: 2,28 %).

Ergebnis je Aktie auf Rekordniveau

Die operativen Erfolge und das ausgezeichnete Ergebnis aus der Immobilienbewertung trugen zum Anstieg des Jahresüberschusses auf EUR 213,3 Mio. (2018: EUR 204,2 Mio.) bei. Der auf die Anteilseigner entfallende Jahresüberschuss konnte auf das Rekordniveau von EUR 212,8 Mio. (2018: EUR 203,7 Mio.) gesteigert werden. In weiterer Folge erreichte das Ergebnis je Aktie ebenfalls einen Rekordwert von EUR 3,21 (2018: EUR 3,08).

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2019 betrug EUR 78,3 Mio. (2018: EUR 75,4 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich auf EUR -54,7 Mio. (2018: EUR -261,3 Mio.) und reflektiert den Überhang der Immobilieninvestitionen über die Veräußerungen, während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR 14,6 Mio. (2018: EUR 185,8 Mio.) ausmachte.

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe stieg von EUR 2.720,1 Mio. per 31.12.2018 auf EUR 3.137,7 Mio. per 31.12.2019. Die Position „andere finanzielle Vermögenswerte“ erhöhte sich per 31.12.2019 auf EUR 554,1 Mio. (31.12.2018: EUR 453,0 Mio.). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Kursanstiege der Ak-

tienbeteiligungen an der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG zurückzuführen. Die aus diesen Investments resultierenden Dividendenerträge betragen EUR 17,0 Mio. (2018: EUR 14,3 Mio.).

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Jahresende mit EUR 111,6 Mio. (31.12.2018: EUR 73,3 Mio.) deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Immobilien mit einem Verkehrswert von EUR 36,5 Mio. (31.12.2018: EUR 40,4 Mio.) wurden als zum Verkauf gehalten klassifiziert.

Im Mai 2019 emittierte die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A285H4) im Gesamtnennbetrag von EUR 150 Mio., aufgeteilt auf 300.000 Teilschuldverschreibungen mit einem Nominale von EUR 500 pro Stück und einem Kupon von 1,875 % p. a. Die Anleihe wurde teilweise im Tausch gegen eine andere Anleihe (ISIN AT0000A19SB5) begeben. Das Volumen der getauschten Anleihe reduzierte sich in der Folge von TEUR 100.000 per 31.12.2018 auf TEUR 66.931,5 per 30.06.2019. Die Resttilgung erfolgte im vierten Quartal 2019 planmäßig zum Laufzeitende.

Ebenfalls im vierten Quartal wurde eine weitere Anleihe (ISIN AT0000A2AE8) mit einem Gesamtvolumen von EUR 100 Mio., einem Kupon von 2,00 % p. a. und einer Laufzeit von zehn Jahren emittiert. Diese Anleiheemission erfolgte ebenfalls teilweise im Tausch gegen die Anleihe mit der ISIN AT0000A177D2, die eine Laufzeit bis 2021 und einen Kupon von 4,5 % p. a. aufweist.

Damit wurde die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft – sowohl was die Laufzeit als auch die Zinskonditionen betrifft – erneut verbessert.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich per 31.12.2019 auf EUR 1.342,2 Mio. (31.12.2018: EUR 1.108,9 Mio.). Der Buchwert je Aktie stieg damit – trotz der im zweiten Quartal 2019 erfolgten Dividendenausschüttung – auf EUR 20,27 (31.12.2018: EUR 16,75). Der EPRA-NAV – errechnet als auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital zuzüglich der stillen Reserven für selbstgenutzte Immobilien (31.12.2019: TEUR 150.661, 31.12.2018: TEUR 116.112) und bereinigt um Derivatbewertungen (31.12.2019: TEUR 37.817, 31.12.2018: TEUR 21.189) und latente Steuern (31.12.2019: TEUR 220.581, 31.12.2018: TEUR 160.639) – stieg von EUR 21,25 je Aktie per 31.12.2018 auf EUR 26,45 per 31.12.2019. Die Eigenkapitalquote stieg von 40,9 % zum 31.12.2018 auf 42,9 % per 31.12.2019.

Finanzmanagement

Die Kreditverbindlichkeiten der S IMMO sind zur Gänze in Euro denominated. Per 31.12.2019 waren 15 % (31.12.2019: 16 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 85 % (31.12.2018: 84 %) der Kreditverbindlichkeiten variabel verzinst. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2019	2018
Anleiheverbindlichkeiten langfristig	525,4	336,9
Sonstige Finanzverbindlichkeiten langfristig	848,9	861,3
Anleiheverbindlichkeiten kurzfristig	0	99,9
Sonstige Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	145,2	93,2
Summe	1.519,4	1.391,4

Die bilanzierten Immobilieninvestments der S IMMO beliefen sich per 31.12.2019 auf EUR 2.924,2 Mio. (31.12.2018: EUR 2.573,4 Mio.). Die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) für durch Immobilien besicherte Finanzierungen lag mit 32,7 % (31.12.2018: 36,3 %) unter dem Niveau des Vorjahres. Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten stieg in der Berichtsperiode vor allem auf Grund der Anleihebegebungen auf 14,2 % (31.12.2018: 14,1 %). Insgesamt betrug die LTV-Ratio der Gesellschaft 46,9 % (31.12.2018: 50,4 %).

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Berechnungsmethodik:

in EUR Mio.	2019		2018	
	unbesichert	besichert	unbesichert	besichert
Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	0	956,2		932,9
Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen	525,4	0	436,8	0
Liquide Mittel	-111,6	0	-73,3	0
Summe	413,8	956,2	363,5	932,9
Immobilieninvestments	2.924,2	2.924,2	2.573,4	2.573,4
LTV-Ratio in %	14,2	32,7	14,1	36,3
Summe in %	46,9		50,4	

Die gesamten Anleiheverbindlichkeiten von EUR 525,4 Mio. sind auf sieben Anleihen aufgeteilt. Hintergrund dieser Aufteilung ist das Bestreben der Gesellschaft, die Fälligkeiten aus

unbesicherten Finanzierungen zu jedem Zeitpunkt in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Anleihedaten

ISIN	Laufzeit	Nominale	Kupon
AT0000A2AEA8	15.10.2029	100.000.000,00	2,000 %
AT0000A285H4	22.05.2026	150.000.000,00	1,875 %
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	50.000.000,00	2,875 %
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	100.000.000,00	1,750 %
AT0000A1DWK5	21.04.2027	65.000.000,00	3,250 %
AT0000A1DBM5	09.04.2025	33.993.500,00	3,250 %
AT0000A177D2	17.06.2021	28.549.000,00	4,500 %

Die Bankverbindlichkeiten der S IMMO verteilten sich per 31.12.2019 auf 23 (2018: 22) Einzelbanken. Die durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Bankverbindlichkeiten betrug 5,6 Jahre (2018: 6,3 Jahre).

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 ab Seite 22 zu finden.

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

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

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

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

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

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

Am 21.01.2020 haben Ronny Pecik und Norbert Ketterer mitgeteilt, dass sie (indirekt über ETAMIN GmbH & Co KG und HAMAMELIS GmbH & Co KG) rund 14,24 % der Stimmrechte halten.

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

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

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

7. a) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 für die Dauer von fünf Jahren nach Eintragung dieser Satzungsänderung im Firmenbuch, somit bis 25.07.2023, gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital um bis zu

EUR 48.628.711,07 durch Ausgabe von bis zu 13.383.435 Stück neuen auf Inhaber 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 Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und in Summe der rechnerisch auf die gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital der Gesellschaft die Grenze von 10 % (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt, (ii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bar- und Sacheinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 20 % (zwanzig 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.

Der Vorstand hat von dieser Ermächtigung (dem genehmigten Kapital) Gebrauch gemacht und unter Ausschluss des Bezugsrechts im Jänner 2020 6.691.717 Aktien gegen Bareinlage ausgegeben. Die oben beschriebene, mit Beschluss der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 erteilte Ermächtigung ist in einem entsprechend dieser Ausnutzung reduzierten Ausmaß aufrecht.

b) In der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 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 03.11.2021, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft auch wiederholt zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Derzeit hält die Gesellschaft 715.424 eigene Aktien, was 1,07 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 03.05.2023, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen.

c) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 gemäß § 174 Abs. 2 AktG ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis zum 03.05.2023, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 13.383.435 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 48.628.711,07 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss, jeweils auch in mehreren Tranchen gegen Barwerte auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen.

Diese Ermächtigung kann auch wiederholt ausgenutzt werden. Dabei darf die Summe aus (i) den an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gemäß dieser Ermächtigung bereits gelieferten Aktien und (ii) den Aktien, für die Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus bereits emittierten und im Rahmen der Wiederausnutzung zu emittierenden Wandelschuldverschreibungen ausgeübt werden können, die in diesem Beschluss festgesetzte Höchstzahl, welche 20 % des Grundkapitals entspricht, nicht übersteigen. Auf diese Grenze sind auch neue Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre aus genehmigtem Kapital ausgegeben werden (infolge der Ausgabe von 6.691.717 Aktien gegen Bareinlage im Jänner 2020 im Rahmen des genehmigten Kapitals ist diese Ermächtigung derzeit entsprechend reduziert). 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 48.628.711,07 durch Ausgabe von bis zu 13.383.435 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 03.05.2018 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags). Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

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

Emittentin zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kontrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte erworben haben.

Darüber hinaus beinhalten auch die Vorstandsverträge eine Change-of-Control-Klausel. Dabei wird das Recht eingeräumt, bei Eintritt eines Change-of-Control-Ereignisses innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten nach Eintritt dieses Ereignisses unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Monaten das Anstellungsverhältnis zu kündigen und das Vorstandsmandat zurückzulegen. Im Falle einer solchen Beendigung bleiben die Entgeltansprüche gemäß Anstellungs- sowie Pensionskassenvertrag bis 30.06.2021 aufrecht. Die Fortzahlung der Bezüge ist jedoch mit zwei Bruttojahresentgelten beschränkt. Ein Change-of-Control-Ereignis liegt ausschließlich dann vor, wenn auf Aktionärsesebene ein Wechsel stattfindet, der auch zu einer Neuwahl von mindestens einem Drittel der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft geführt hat.

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

Risikomanagementbericht

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

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

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

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

Beide Organe werden über Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem regelmäßig informiert. Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden und werden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2019 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2020 laufend analysiert und bewertet.

Internes Kontrollsystem

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

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

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

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

Interne Revision

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



Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienpezifische Risiken	Finanzielle Risiken	Sonstige Risiken
<ul style="list-style-type: none"> ■ Umfeld- und Branchenrisiko ■ Investitionsrisiko ■ Kapitalmarktrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Immobilienportfoliorisiko ■ Vermietungs- und Mietausfallrisiko ■ Immobilienentwicklungsrisiko ■ Bautechnisches Risiko ■ Immobilienbewertungsrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Liquiditätsrisiko ■ Zinsänderungsrisiko ■ Finanzierungsrisiko ■ Fremdwährungsrisiko ■ Steuerliche Risiken 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Umweltrisiko ■ Risiken auf die Belange des NaDiVeG ■ Risiken in der IT-Sicherheit ■ Rechtsrisiko und regulatorische Risiken

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

Die Entwicklung einer Branche ist stark von äußeren Faktoren wie Konjunktur, technologischen oder politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken nur schwer prognostizierbar. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in einem Markt kann die Kauf- und Verkaufspreise, den Wert einer Immobilie und deren Rendite beeinflussen. Darüber hinaus kann es zu Mietreduktionen, Mietausfällen oder zu Kündigung von Mietverträgen durch Mieterinnen und Mieter kommen. Diesen Risiken begegnet die S IMMO mit Immobilien in unterschiedlichen Regionen und mit verschiedenen Nutzungsarten. Sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei. Aktuell zeigt sich folgende Situation auf den von der S IMMO bearbeiteten Märkten: Eine deutlich höhere Neufächenproduktion ist für den Wiener Büromarkt vorgesehen und trifft auf eine starke Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen. Demnach bleiben die Spitzenmieten auf einem hohen Level. Eine anhaltende Nachfrage ist auch auf dem Berliner Büromarkt spürbar. Auf Grund der Flächenknappheit steigen die Spitzenmieten bei gleichzeitig sinkender Leerstandsrate. Die Mietpreise für Wohnimmobilien in Berlin sind auf Grund des beschlossenen Mietendeckels in den Bezirken sehr unterschiedlich. Dort, wo das Mietpreisniveau relativ gering war, kann man nun einen Anstieg feststellen. Umgekehrt werden die Mietpreise dort gesenkt, wo die Mietobergrenze bereits überschritten wurde. In aufstrebenden deutschen Städten geht das Unternehmen von einem moderaten Wachstum der Mieten aus. In den CEE-Märkten hält die positive wirtschaftliche Entwicklung

an und spiegelt sich auch in einer steigenden Nachfrage nach Büroimmobilien und einer sinkenden Leerstandsrate wider.

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 S IMMO 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 beziehungsweise der Immobilienzukäufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich ist. Dennoch verbleibt bei jeder Investition, so auch bei Immobilien, immer ein Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows und Bewertungen negativ auswirken kann. Die S IMMO hält Aktien der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG in wesentlichem Umfang. Beide Gesellschaften unterliegen als Immobilien-Investmentgesellschaften und Immobilienentwickler ähnlichen Risiken wie die S IMMO, insbesondere sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen, sowie dem allgemeinen Unternehmensrisiko. Für einen Überblick über die besonderen Risiken der Gesellschaften wird auf die entsprechenden Finanzberichte der beiden Gesellschaften verwiesen. Die Aktien der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG notieren im österreichischen Leitindex ATX und unterliegen Marktpreisrisiken, welche sich negativ auf das Eigenkapital der S IMMO auswirken können.

Kapitalmarktrisiko

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO bezüglich der Aufnahme von Eigen- und Fremdkapital von großer Wichtigkeit. Instabile Kapitalmärkte können die Finanzierungsmöglichkeiten der

Gruppe beeinträchtigen. Durch transparente und verlässliche Information soll den Anlegerinnen und Anlegern eine fundierte Entscheidungsgrundlage geboten und das Vertrauen des Kapitalmarkts in die von der S IMMO AG emittierten Wertpapiere gestärkt werden.

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. Das Immobilienportfoliorisiko war im Geschäftsjahr 2019 tendenziell niedriger als in den Jahren zuvor, aber nicht in allen Regionen und Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt. Generell können durch die Streuung innerhalb des Portfolios Risiken in einem Markt durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgefedert werden.

Vermietungs- und Mietausfallrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen 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 beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümern um namhafte, attraktive Mieterinnen und Mieter besteht immer. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung in den unterschiedlichen Märkten, in denen die S IMMO tätig ist, können die Mieten unter Druck kommen. Dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert. Außerdem unterliegt die S IMMO dem Mietausfallrisiko. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern oder geeignete kreditwürdige Mieter zu finden, die bereit sind, langfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betreffenden Immobilien. Darüber hinaus kann es zu langfristigen Leerständen kommen. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten kann die S IMMO dazu gezwungen sein, Mietsenkungen zu akzeptieren, um den Vermietungs-

grad aufrechtzuerhalten. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag nachzukommen. Positive wirtschaftliche Entwicklungen reduzieren diese Risiken allerdings – so zuletzt in allen Märkten der S IMMO.

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 zuletzt florierende Wirtschaft und die äußerst gute Auslastung der Bauunternehmen in fast allen Märkten der S IMMO führen zu steigenden Angebotspreisen. Aktuell hat die S IMMO allerdings kein Projekt im Bau.

Bautechnisches Risiko

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

Immobilienbewertungsrisiko

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilienpezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem 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 einmal im Jahr von externen Gutachterinnen und Gutachtern bewertet werden. Die aktuellen Bewertungsergebnisse der S IMMO bestätigen, dass das Risiko der negativen Wertschwankungen derzeit als gering eingeschätzt wird.

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

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

zierungs-)verträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, kann einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Bonität dieser beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiko

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht einen variablen Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsendienstes erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins eventuell sogar weiter senken wird. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2019 waren 15 % (31.12.2018: 16 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 85 % (31.12.2018: 84 %) der Kreditverbindlichkeiten – größtenteils 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 ein Großteil des variabel verzinsten Finanzierungsportfolios abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. Die durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (siehe Anhang, Kapitel 5.2.1.), zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert. Ein Euribor von 1,0 % p. a. führt zu einer Erhöhung der Cost of Funding um 6 Basispunkte. Dies hat zur Folge, dass die Gesellschaft im Falle von Zinssteigerungen – trotz Absicherung durch derivative Finanzinstrumente – höheren Finanzierungskosten ausgesetzt wäre.

Finanzierungsrisiko

Die Marktbedingungen für Liegenschafts- oder Bestandsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Nach der Finanz- und Wirtschaftskrise wird seit einigen Jahren wieder eine stetige und deutliche Verbesserung der Refinanzierungssituation beobachtet. Sowohl Refinanzierungen von auslaufenden Krediten als auch Kreditneuaufnahmen für Bestandsimmobilien und Immobilienprojekte konnten auf Grund des Veranlagungsdrucks vieler Banken, insbesondere in Deutschland und Österreich, aber auch in CEE, zu deutlich niedrigeren Margen abgeschlossen werden als noch vor einigen Jahren. 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 Ver-

wertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage durch die Finanzierungspartner. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren beziehungsweise zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag per 31.12.2019 waren es 23 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2019 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 5,6 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Buchwerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2019 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 32,7 % (31.12.2018: 36,3 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten), welche 14,2 % (31.12.2018: 14,1 %) des Immobilienvermögens ausmachen. 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 denominated und die Mietverträge sind überwiegend an den Euro gebunden. Daher ist das unmittelbare cashwirksame Fremdwährungsrisiko als gering anzusehen. Mittelbar könnte sich ein verändertes Umfeld in einer anderen Währung auf die Kaufkraft der Kunden vor Ort auswirken, was mittelfristig eine Auswirkung auf die Immobilienbewertungen hätte. Buchhalte-

risch könnten auch kurzfristige, nicht cashwirksame Fremdwährungseffekte in der Gewinn- und Verlustrechnung schlagend werden. Das kann vor allem beim Budapest Marriott Hotel passieren – abhängig davon, wie sich der ungarische Forint im Vergleich zum Euro entwickelt.

Steuerliche Risiken

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

Sonstige Risiken

Umweltrisiko

Die S IMMO ist diversen Umweltrisiken wie Naturkatastrophen oder menschlich verursachten Katastrophen ausgesetzt. Umweltrisiken können sowohl im Zusammenhang mit Bestandsimmobilien als auch mit Entwicklungsprojekten auftreten. Beispielsweise können geänderte Gesetze oder Sanierungsverpflichtungen auf Grund von umwelt- oder sicherheitsrechtlichen Vorschriften das Entfernen oder den Austausch von Materialien notwendig machen. Ebenso kann die Entsorgung umweltschädlicher Substanzen auf einem Entwicklungsgrundstück erforderlich sein. Neue oder strengere Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsgesetze können ebenfalls zusätzliche Kosten verursachen. Naturkatastrophen oder extreme Wettereinwirkungen wie beispielsweise Überflutungen, Sturm und Hagel können erhebliche Schäden an im Bau befindlichen Objekten oder Bestandsimmobilien verursachen. Ebenso können auch von Menschen verursachte Katastrophen wie zum Beispiel nukleare Zwischen- und Störfälle zu Schäden führen. Durch entsprechende Gebäudeversicherungen – ergänzt um Spezialversicherungen beispielsweise gegen Erdbeben in Rumänien – sind wesentliche Schäden an Gebäuden abgedeckt. Die S IMMO versucht, Umweltrisiken dadurch zu senken, dass bei Akquisitionen und Investitionen genaue Standortanalysen durchgeführt und gegebenenfalls Garantieerklärungen eingeholt werden. Wo möglich, setzt die S IMMO bei Projektentwicklungen und Bestandssanierungen umweltverträgliche Materialien und energiesparende Technologien ein und führt solche Projekte unter

Berücksichtigung einer Zertifizierungsfähigkeit durch. Damit werden die strengen Vorgaben in Bezug auf Green Building und Nachhaltigkeit erfüllt, auch die Verwendung von ökologisch gefährlichen Produkten wird damit sehr stark reduziert.

Risiken auf die Belange des NaDiVeG

Das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) fordert eine Auseinandersetzung mit den wesentlichen Risiken, die negative Auswirkungen auf die Belange (Umwelt, Arbeiternehmerinnen und Arbeitnehmer, Soziales, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte) haben können. Im folgenden Teil des Risikoberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den im nichtfinanziellen Bericht genannten Themen sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung der Risiken beschrieben. Die S IMMO ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt bewusst. Die Errichtung neuer Gebäude hat einen Anstieg der CO₂-Emissionen zur Folge und durch den zusätzlichen Energieverbrauch wird der Treibhauseffekt vorangetrieben. Darüber hinaus könnten bei Neubauprojekten oder Sanierungsarbeiten durch den Einsatz schadstoffhaltiger Baustoffe gefährliche Abfälle in die Umwelt gelangen. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, agiert die S IMMO verantwortungsvoll sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten. Das Unternehmen ist bemüht, die CO₂-Emissionen anhand der Echtverbräuche zu monitoren und auf energieeffiziente Bauweisen sowie auf den Einsatz qualitativ hochwertiger und ökologischer Materialien – unter Berücksichtigung eines für die Mieterinnen und Mieter vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnisses – zu achten. Sofern es möglich ist, wird auf den Einsatz von erneuerbarer Energie im Strommix der Länder geachtet. Bei Neubauprojekten werden stets Green-Building-Zertifikate angestrebt, in diesem Zusammenhang erhalten bereits mehrere Gebäude der S IMMO Nachhaltigkeitszertifikate.

Die S IMMO trägt durch die Beauftragung von Neu- und Umbauten neben dem Umweltmanagement auch Verantwortung für die Sicherheit auf Baustellen. Mangelnde Qualität und Nichteinhaltung der Sicherheitsvorschriften können die Sicherheit und Gesundheit der Arbeiterinnen und Arbeiter gefährden. Außerdem kann mangelnde Sorgfalt auf der Baustelle zu Anrainerbeschwerden bezüglich Lärm- und Staubbelastung führen. Daher wählt die S IMMO ihre Partnerinnen und Partner sorgfältig aus und beauftragt ausschließlich seriöse Generalunternehmer mit einem hohen Qualitätsanspruch.

Im täglichen Wirtschaften ist das Risiko von Korruptionsfällen stets gegeben. Die S IMMO ist unter anderem in Ländern mit einem schlechten Ranking nach dem Corruption Perceptions Index tätig, wodurch es im Ernstfall zu Gesetzesverletzungen und in weiterer Folge zu Strafzahlungen kommen kann. Die S IMMO hat zu diesem Zweck Compliance-Richtlinien erstellt,

die für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verpflichtend sind und deren Nichteinhaltung disziplinarische Sanktionen nach sich ziehen kann.

Darüber hinaus hat die S IMMO eine große soziale Verantwortung entlang der Lieferkette und achtet bei der Wahl ihrer Geschäftspartnerinnen und -partner auf die Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen. Grundwerte wie Transparenz sowie faire und nachhaltige Unternehmensführung sind tief in der Unternehmensstruktur der S IMMO verankert. Dies wird auch durch das Bekenntnis der S IMMO zum Österreichischen Corporate Governance Kodex deutlich.

Die S IMMO beschäftigt sich ebenfalls mit Herausforderungen und möglichen Risiken, die sich im Zusammenhang mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ergeben können. So ist es für die S IMMO selbstverständlich, mögliche negative Auswirkungen auf die Gesundheit auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Auf eine ausgeglichene Work-Life-Balance wird geachtet und ein Gesundheitsprogramm angeboten. Damit die Belegschaft die ihr übertragenen Aufgaben eigenverantwortlich ausführen kann, legt das Unternehmen großen Wert auf fachgerechte Qualifikation und bietet die Möglichkeit von diversen Weiterbildungen an.

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

Die S IMMO hat sich im höchsten Maße der Einhaltung aller Menschenrechte verschrieben. Dennoch kann es immer wieder zu Verletzungen der Menschenrechte kommen (Kollektivvertrag, Arbeitszeiten etc.). Das Unternehmen wirkt diesen Risiken beispielsweise mit einer Zeiterfassung entgegen.

Risiken in der IT-Sicherheit

Unter IT-Risiko versteht die S IMMO die Gefahr, dass bestimmte Schwachstellen in den Systemen, Komponenten, Kommunikationsnetzen oder Software auftreten und in weiterer Folge das Unternehmen oder Personen daran hindern, ihre Aufgaben oder Prozesse zeitgerecht und erfolgreich umzusetzen. Das IT-Risiko steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Sicherheit der IT-Systeme. Zu den Risikoquellen gehören beispielsweise Viren, kurz- oder langfristige Cyber-Attacken (inklusive Verlust von Kundendaten) auf einzelne Systeme oder das gesamte Netzwerk, Diebstahl der Hardware, Brände in Rechenzentren,

Stromausfälle oder Serverplattencrashes. Das IT-Risikomanagement der S IMMO ist darauf ausgelegt, mögliche IT-Risiken frühzeitig zu erkennen, notwendige Gegenmaßnahmen zu setzen und mögliche Gefahren zu minimieren. Zu den gesetzten Maßnahmen zählen unter anderem die Installation sicherheitsrelevanter Updates auf allen Servern und Clients, regelmäßige Vulnerability Scans der Server, Einsatz aktueller Anti-Virus-Software, das Hosten von Servern im ausfallsicheren Rechenzentrum des IT-Dienstleisters, der Einsatz von BIOS-Kennwörtern, die Verschlüsselung der Festplatten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, der Einsatz von standardmäßig verschlüsselten iPhones als Diensthandys und aktiven Websitefiltern, die Überwachung von Firewalls etc. Trotz größter Sorgfalt und Einsatzes der aktuellsten Technologie im Bereich der IT-Sicherheit kann ein Ausfall der IT bzw. ein Cyber-Angriff auf die Systeme der S IMMO nicht ausgeschlossen werden.

Rechtsrisiko und regulatorische Risiken

Die S IMMO ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Diese resultieren unter anderem aus Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit der S IMMO (zum Beispiel Streitigkeiten aus Immobilientransaktionen oder mit Baufirmen) und regulatorischen Risiken. Für laufende Rechtsstreitigkeiten werden gegebenenfalls im gemäß IFRS erforderlichen Ausmaß Rückstellungen gebildet. Da der Ausgang (schieds-)gerichtlicher Verfahren in der Regel schwer vorhersehbar ist, können über die dotierten Rückstellungen hinausgehende Aufwendungen entstehen. Signifikante Risiken können sich auch aus Veränderungen der Rechtslage ergeben, zumal die S IMMO in einem stark regulierten Umfeld und in verschiedenen Jurisdiktionen tätig ist. Beispielsweise beschloss Ende Januar 2020 das Berliner Abgeordnetenhaus die gesetzlichen Vorschriften zur Mietbegrenzung (den sogenannten Mietendeckel). Die wesentlichen Eckpunkte besagen, dass die Mieten zunächst eingefroren werden und bestehende Mieten ab dem 01.11.2020 auch abgesenkt werden können, wenn sie mehr als 20 % über der geregelten Mietentabelle liegen. Bei einer Neuvermietung darf keine Miete gefordert werden, die über die geregelte Mietentabelle hinausgeht. Die Frage der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit im Sinne der Beseitigung der Wohnungsknappheit sowie die Frage, inwieweit die jetzige Gesetzgebung einer verfassungsrechtlichen Überprüfung standhält, seien dahingestellt. Die Auswirkungen auf das Gesamtportfolio der S IMMO werden aus aktueller Sicht gering eingeschätzt. Der Anteil der Mieterlöse aus Berliner Wohnungen an den Gesamterlösen der S IMMO liegt jedenfalls unter 10 %. In etwa die Hälfte der 1.900 Wohneinheiten liegt aktuell über der geregelten Mietentabelle. Bei einer Anpassung aller Mietverträge würden sich die Gesamtmietserlöse der S IMMO um weniger als 1 % reduzieren. Diese Reduktion ist frühestens im Jahr 2021 zu erwarten. Darüber hinaus fokussiert die S IMMO in Berlin schon seit einigen Jahren auf das nach wie vor stark wachsende Bürosegment.

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

Gesamtaussage zu Risiken und Chancen

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur in den bearbeiteten Märkten abhängig. Noch im Januar 2020 erwarteten Wirtschaftsexpertinnen und -experten des Internationalen Währungsfonds (IWF) für die Weltwirtschaft 2020 einen stärkeren Zuwachs als im Vorjahr und prognostizierten ein Wachstum von 3,3 %. Aktuell bremst allerdings das neue Coronavirus SARS-CoV-2 das internationale Wirtschaftswachstum. Wegen der Ausbreitung der Krankheit senkte der IWF seine Wachstumsprognosen um 0,1 % Prozentpunkte auf 3,2 %. Diese Zahl gelte nur für den Fall, dass die Epidemie eingedämmt werden kann und im zweiten Quartal 2020 wieder Normalität herrscht. In Fernost seien die wirtschaftlichen Schäden durch Produktionsausfälle in Fabriken, die Störung von Lieferketten, eingeschränkte Konsummöglichkeiten sowie Ausfälle im Reiseverkehr jetzt schon beträchtlich. Da sich das Virus seit Ende Februar auch in Europa ausbreitet, ist auch hier mit Einbußen beim Wirtschaftswachstum zu rechnen. Allein in Österreich geht die Industriellenvereinigung (IV) davon aus, dass der zu erwartende reale BIP-Zuwachs um 12 % geringer ausfällt und das ohne Berücksichtigung der gegenwärtigen Situation in Italien. Die österreichische Wirtschaft ist vor allem beim Bezug chinesischer Vorleistungen (für 2020 geschätzte EUR 4,5 Mrd.), insbesondere in den Branchen Pharmazeutik, Elektro/Elektronik, Automobilwirtschaft und Luftverkehrswirtschaft, betroffen. Die Tourismusbranche fürchtet ebenfalls negative Auswirkungen in den nächsten Monaten. Auch internationale Börsen reagieren bereits auf die Ausbreitung des Coronavirus und verzeichnen zum Teil drastische Verluste, was sich insbesondere auf die Bewertung der Investments in IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG auswirkt.

Ausgehend von diesen Entwicklungen können auch Auswirkungen auf das operative Geschäft der S IMMO nicht ausgeschlossen werden. Das Unternehmen besitzt Hotelimmobilien, die mit Managementverträgen betrieben werden. Sollten die Nächtigungszahlen und Buchungen deutlich zurückgehen, wären auch diese Objekte und somit deren Umsätzen betroffen. Sollte es zu einer allgemeinen Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in den von der S IMMO bearbeiteten Märkten kommen, hätte dies einen möglichen Einfluss auf das derzeit geringe Branchen-, Bewertungs-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallsrisiko.

Eine weitere Risikogruppe betrifft die Liquidität und die Finanzierungssituation im Unternehmen. Derzeit wird nicht davon ausgegangen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) von ihrer Nullzinspolitik in den nächsten Monaten abweichen wird. Gegen steigende Zinsen sichert sich die S IMMO dennoch mit Swaps und Caps ab. Refinanzierungen von auslaufenden Krediten als auch Kreditneuaufnahmen sind aktuell zu wesentlich niedrigeren Margen als noch vor einigen Jahren möglich.

Das Unternehmen begegnet allen Risiken mit sorgfältigem Risikomonitoring und verantwortungsvoller Risikopolitik. Allerdings kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausge-

schlossen werden. Für potenzielle Risiken wird bilanzielle Vorsorge getroffen.

Neben den genannten Risiken gibt es auch Chancen. Aktuell profitiert das Unternehmen von dem attraktiven Preisniveau in größeren Städten in Deutschland mit einer vielversprechenden demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung. Ebenfalls großes Wertsteigerungspotenzial sieht das Unternehmen bei den angekauften Grundstücken im Berliner Umland. Darüber hinaus werden laufend spannende Akquisitionsmöglichkeiten in der CEE-Region geprüft.

Ausblick

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner 2020 erfolgte eine Barkapitalerhöhung im Wege eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens (ABB). Die Anzahl der neu auszugebenden Aktien und der Bezugspreis wurden wie folgt festgelegt:

- Das Grundkapital erhöhte sich von EUR 243.143.569,90 um EUR 24.314.353,72 auf EUR 267.457.923,62 durch Ausgabe von 6.691.717 Inhaberaktien gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts.
- Der Bezugspreis je junger Aktie wurde mit EUR 22,25 je Aktie – somit ohne Abschlag zum Schlusskurs vom 15.01.2020 – festgelegt.
- Der Bruttoemissionserlös beträgt somit EUR 148.890.703,25 für die jungen S IMMO Aktien.

Die jungen S IMMO Aktien notieren an der Wiener Börse unter der bisherigen ISIN AT0000652250 und sind für das Geschäftsjahr 2019 gewinnberechtig.

Nach einem guten Start ins Jahr 2020 erfuhr die wirtschaftliche Gesamtlage im ersten Quartal durch den Ausbruch des Coronavirus einen erheblichen Dämpfer. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts sind die Auswirkungen des Coronavirus auf die Immobilienbranche nur bedingt absehbar. Zu erwarten sind zumindest kurzfristige Auswirkungen auf Hotel- und Einzelhandelsflächen sowie generell auf die Kursnotizen von Aktien, so auch auf die Investments in die IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG. Das endgültige Ausmaß der Auswirkungen – auch auf andere Assetklassen und Geschäftsbereiche – und deren Zeithorizont sind derzeit aber nicht seriös abschätzbar.

Erwartete Umfeldentwicklung

Die OECD kommt in ihrer Konjunkturprognose vom März zu dem Schluss, dass das Coronavirus die größte Gefahr für die Weltwirtschaft seit der globalen Finanzkrise darstellt. Es liegt vor dem Handelskonflikt zwischen den USA und China, den Unsicherheiten hinsichtlich des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der EU oder den Problemen der Automobilindustrie im Zusammenhang mit der Einhaltung der Klimaziele und dem Übergang zur Elektromobilität. Nach dem globalen Ausbruch des Coronavirus ist es zum Redaktionsschluss dieses Berichts schwierig die tatsächlichen Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Kapitalmärkte realistisch abzuschätzen. Wirtschaftsprognosen werden täglich von Wirtschaftsexpertinnen und Wirtschaftsexperten nach unten revidiert. Es ist davon auszugehen, dass das globale Wirtschaftswachstum als Folge von unterbrochenen Lieferketten, einem Rückgang des Tourismus und einer Verschlechterung des Geschäftsklimas stark gedämpft werden wird.

Erwartete Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts sind die Auswirkungen des Coronavirus auf die Immobilienbranche nur bedingt absehbar. CBRE hat Anfang März 2020 eine erste Einschätzung veröffentlicht, in der davon ausgegangen wird, dass die Angst vor einer zunehmenden Ausbreitung des Virus vor allem die Hotelbranche und den Einzelhandelssektor treffen wird. Die Expertinnen und Experten gehen aber derzeit davon aus, dass Immobilienrenditen nur kurzfristig betroffen sein werden. Den langfristigen Ausblick lässt CBRE vorerst unverändert. Vor dem Ausbruch des Coronavirus wurden folgende Entwicklungen prognostiziert:

Nachdem die Fertigstellungen im Jahr 2019 am Wiener Büromarkt zurückgegangen sind, sollen diese 2020 wieder auf rund 165.000 m² steigen. Die Leerstandsquote verringerte sich auf 4,6 % und ist damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 % gesunken. Auf Grund der konstanten Nachfrage und der positiven Marktstimmung wird davon ausgegangen, dass die neu geschaffenen Flächen auf eine entsprechende Nachfrage treffen werden.

Der Berliner Immobilienmarkt ist seit Jahren von einer starken Nachfrage geprägt. Der Zuzug internationaler Konzerne verstärkt den Bedarf an qualitativ hochwertigen Immobilien. Über 80 % der Büroflächen, die im Jahr 2020 fertiggestellt werden, sind bereits vorvermietet. Der Flächenmangel am Bürosektor und die niedrige Leerstandsrate von 1,1 % führen zu einem deutlichen Anstieg der Mietpreise. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Trend weiterhin anhält.

Im Januar 2020 beschloss die Berliner Landesregierung das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mietendeckel). Mit Inkrafttreten des Gesetzes werden die Mieten von Wohnungen, die vor 2014 gebaut wurden, für fünf Jahre gedeckelt. In aufstrebenden deutschen Städten geht das Unternehmen von einer schrittweisen, moderaten Erhöhung der Mieten aus.

Die Immobilienmärkte Osteuropas entwickeln sich positiv. Das hohe Fertigstellungsvolumen trifft auf hohe Nachfrage. Es ist weiterhin mit einer sinkenden Leerstandsrate und steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Erwartete Geschäftsentwicklung

Der Start in das Jahr 2020 war ausgesprochen positiv, die allgemeine Stimmungslage erfuhr aber bereits im Februar einen jähen Dämpfer. Durch den Ausbruch des Coronavirus werden laufend Experten-Prognosen revidiert. Die langfristigen Auswirkungen der Epidemie auf Wirtschaft, Konjunktur und Kapitalmärkte sind zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Berichts im März 2020 nur schwer abzuschätzen. Es bleibt abzuwarten, ob die Rahmenbedingungen in den von der S IMMO bearbeiteten Märkten nachhaltig negativ beeinflusst werden. Das Unternehmen beobachtet die Entwicklungen sorgfältig und wägt etwaige strategische Entscheidungen gründlich ab. Die Unternehmensstrategie, in Wohnhäuser mit niedrigen Mieten zu investieren, ist auch in den aktuell schwierigen Zeiten sinnvoll.

Die im Rahmen der Kapitalerhöhung im Januar 2020 gewonnenen Mittel sollen zur Optimierung der Bilanzstruktur, als Liquiditätsreserve und mittelfristig für profitables Wachstum eingesetzt werden.

Ankaufsseitig bleiben aufstrebende deutsche Städte wie zum Beispiel Erfurt und Leipzig einer der Investitionsbereiche des Unternehmens. Die Ankäufe von Objekten in diesen Städten weisen stabile Renditen bei niedrigem Mietniveau aus und sichern damit nachhaltig Cashflows.

Darüber hinaus wurden im vergangenen Geschäftsjahr umfangreiche Grundstücksreserven im Berliner Umland zugekauft. Mittlerweile verfügt das Unternehmen über eine Fläche von mehr als 2 Mio. m². Die S IMMO sieht in dieser Region auf Grund der demografischen Entwicklungen und der wachsenden Preise in der deutschen Hauptstadt langfristiges Wertsteigerungspotenzial. Diese Lagen profitieren vom Zuzug nach Berlin und dem Bedürfnis nach Rückzugs- und Erholungsmöglichkeiten. Mit dieser Grundstücksbevorratung sichert sich das Unternehmen eine starke Entwicklungspipeline für die nächsten Jahre. Gleichzeitig ist das Risiko dieser Investitionen durch die niedrigen Ankaufspreise sehr überschaubar.

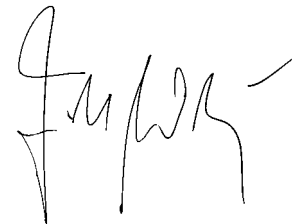
Investitionsmöglichkeiten werden auch in der CEE-Region, vor allem in Budapest, Bukarest, Bratislava und Zagreb laufend geprüft. Dazu beobachten Expertinnen und Experten des Unternehmens kontinuierlich die Trends und Märkte und somit kann gegebenenfalls schnell reagiert werden.

Wien, am 17.03.2020

Der Vorstand



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

Konzernabschluss

Konzernbilanz

zum 31.12.2019

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	31.12.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	2.188.317	1.880.507
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	21.846	73.750
		2.210.163	1.954.257
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	124.377	126.789
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	5.123	4.469
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	242	208
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	36.284	25.704
Beteiligungen	3.1.4.	3.863	2.448
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.1.3.	2.010	4.214
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.4.	554.090	452.981
Latente Steuern	3.1.16.	1.077	1.534
		2.937.229	2.572.604
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.5.	332	531
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	7.437	10.641
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.1.3.	6.631	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	6.932	10.440
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	31.063	12.256
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	111.564	73.281
		163.959	107.149
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.9.	36.500	40.381
		200.459	147.530
		3.137.688	2.720.134

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital			
Grundkapital	3.1.10.	240.544	240.544
Kapitalrücklagen	3.1.10.	68.832	68.832
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	1.032.799	799.478
		1.342.175	1.108.854
Nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	2.910	2.720
		1.345.085	1.111.574
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	525.352	336.910
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	848.862	861.335
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	3.1.14.	1.376	1.368
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	6.723	6
Latente Steuern	3.1.16.	221.658	162.173
		1.603.971	1.361.792
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	0	99.902
Finanzverbindlichkeiten	3.1.12.	145.221	93.239
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		1.649	1.791
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.1.1.	5.510	8.884
Andere Verbindlichkeiten	3.1.15.	36.252	42.952
		188.632	246.768
		3.137.688	2.720.134

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2019

in TEUR	Anhang- angabe	2019	2018
Erlöse			
Mieterlöse ¹	3.2.1.	119.373	104.313
Betriebskostenerlöse ¹	3.2.1.	31.952	33.379
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	59.102	54.749
		210.427	192.441
Sonstige betriebliche Erträge			
		2.481	1.948
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-60.952	-53.410
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-42.250	-38.023
Bruttoergebnis		109.706	102.956
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	58.801	52.416
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-58.801	-52.416
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Verwaltungsaufwand	3.2.4.	-22.669	-19.863
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		87.037	83.093
Abschreibungen	3.2.5.	-8.264	-7.672
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	192.671	167.814
Betriebsergebnis (EBIT)		271.444	243.235
Finanzierungsaufwand	3.2.7.	-50.444	-37.506
Finanzierungsertrag	3.2.7.	19.064	15.550
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.7.	11.359	14.693
Finanzergebnis		-20.021	-7.263
Ergebnis vor Steuern (EBT)		251.423	235.972
Ertragsteuern	3.1.16.	-38.116	-31.822
Jahresüberschuss		213.307	204.150
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		212.774	203.690
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		533	460
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	3,21	3,08

¹ Ab dem Geschäftsjahr 2019 werden Erlöse (2019: TEUR 5.407), die bis 2018 als Betriebskostenerlöse gezeigt wurden, als Mieterlöse ausgewiesen (siehe Anhang 3.2.1.).

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2019

in TEUR	Anhang- angabe	2019	2018
Jahresüberschuss		213.307	204.150
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.2.	-11.052	-4.697
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	5.1.2.	1.998	837
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	757	1.605
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	-189	-359
Währungsrücklage	3.1.10.	1.137	1.328
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		-7.350	-1.286
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		102.883	-9.363
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		-28.577	-3
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		-90	-9
Ertragsteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		22	2
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		74.238	-9.373
Sonstiges Ergebnis		66.888	-10.658
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		66.888	-10.658
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		0	0
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres		280.195	193.491
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		279.662	193.031
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		533	460

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2019

in TEUR	Anhang- angabe	2019	2018
Ergebnis vor Steuern (EBT)		251.423	235.972
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	-192.671	-167.814
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.5.	8.264	7.672
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	3.1.16.	-5.413	-5.600
Finanzergebnis	3.2.7.	20.021	7.263
Operativer Cashflow		81.624	77.493
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		-5.123	-3.573
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten		5	-967
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.840	2.453
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit		78.346	75.406
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)		-120.317	-168.197
Investitionen in immaterielles Vermögen		-141	-88
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen		-2.011	-1.088
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	0	239
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	0	-162.661
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-120	-3.863
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte		470	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen		-3.953	-1.631
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen		0	9.762
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.2.4.	44.779	22.126
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	2.2.4.	-4.550	33
Nettocashflow aus Veränderung von at equity bewerteten Unternehmen		6.908	1.261
Veräußerung von Immobilienvermögen		7.913	29.075
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen		645	551
Erhaltene Dividenden	3.1.4. 3.2.7.	15.468	12.968
Beteiligungserträge	3.1.4.	158	153
Erhaltene Zinsen	3.2.7.	96	66
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-54.655	-261.294

in TEUR	Anhang- angabe	2019	2018
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Erwerb eigener Genussrechte		0	-550
Anleiheemissionen	3.1.13.	190.134	148.862
Tilgung Anleihen	3.1.13.	-66.932	0
Rückkauf Anleihen	3.1.13.	-35.858	0
Auszahlung für den Tausch von Anleihen	3.1.13	-4.124	0
Ausschüttung Fremdanteile		-343	-1.351
Geldzufluss aus Finanzierungen	3.1.12.	56.503	198.143
Geldabfluss aus Finanzierungen	3.1.12.	-42.058	-46.052
Dividendenzahlung	3.1.10.	-46.341	-26.481
Tilgung Genussschein		0	-54.331
Ausschüttung auf den Genussschein		0	-1.630
Gezahlte Zinsen		-36.389	-30.831
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		14.592	185.779
Liquide Mittel 01.01.		73.281	73.390
Nettoveränderung der liquiden Mittel		38.283	-109
Liquide Mittel 31.12. ¹		111.564	73.281

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 01.01.2019	240.544	68.832	-15.872	-8.636	17.113	806.873	1.108.854	2.720	1.111.574
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	212.774	212.774	533	213.307
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.137	-8.487	74.306	-68	66.888	0	66.888
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-343 ²	-343
Ausschüttung für 2018 an Aktionäre ¹	0	0	0	0	0	-46.341	-46.341	0	-46.341
Stand 31.12.2019	240.544	68.832	-14.735	-17.123	91.419	973.238	1.342.175	2.910	1.345.085
Stand 01.01.2018	240.544	68.832	-17.200	-6.022	25.053	629.608	940.815	3.611	944.426
Umstellungseffekte Erstanwendung IFRS 9 (nach Steuer)	0	0	0	0	1.478	0	1.478	0	1.478
Summe nach Anpassung auf Grund Erstanwendung IFRS 9	240.544	68.832	-17.200	-6.022	26.531	629.608	942.293	3.611	945.904
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	203.690	203.690	460	204.150
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.328	-2.614	-9.365	-7	-10.658	0	-10.658
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-1.351	-1.351
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-53	63	10	0	10
Ausschüttung für 2017 an Aktionäre	0	0	0	0	0	-26.481	-26.481	0	-26.481
Stand 31.12.2018	240.544	68.832	-15.872	-8.636	17.113	806.873	1.108.854	2.720	1.111.574

¹ Die Ausschüttung von TEUR 46.341 im Jahr 2019 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,70 (2018: EUR 0,40) je Aktie und gelangte am 25.06.2019 zur Auszahlung.

² Ausschüttung

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2019

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen. Tochtergesellschaften bestehen zum Stichtag in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien. Zum 31.12.2019 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern und betreibt Ankauf und Verkauf, Immobilien-Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Hotels und Einkaufszentren sowie Revitalisierungen und Sanierungen von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien).

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

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

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

2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.2.1. Tochterunternehmen

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

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

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

Erlangt die Gesellschaft bei einem Kauf die Beherrschung über einen Geschäftsbetrieb, werden die Anschaffungskosten dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren übernommenen Nettovermögens gegenübergestellt, um einen eventuellen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ein positiver

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

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

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

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

2.2.2. Nicht beherrschende Anteile

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

Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Verlust der Beherrschung werden wie Transaktionen mit Eigenkapitaleignern des Konzerns behandelt. Ein aus dem Erwerb eines nicht beherrschenden Anteils entstehender Unterschiedsbetrag der gezahlten Leistung und des betreffenden Anteils an dem Buchwert des Nettovermögens des Tochterunternehmens wird im Eigenkapital erfasst. Gewinne und Verluste, die bei der Veräußerung von nicht beherrschenden Anteilen entstehen, werden ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

Änderungen der Anteilsquoten der nicht beherrschenden Anteile, die zu keinem Beherrschungsverlust der S IMMO Gruppe führen, werden wie unter 2.2.1. dargelegt erfasst.

2.2.3. Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

2.2.4. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der S IMMO AG 77 (2018: 75) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 11 (2018: 12) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2019

Im dritten Quartal 2019 wurde die bisher vollkonsolidierte österreichische Gesellschaft Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG veräußert.

Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 45.138. Die veräußerte Gesellschaft wies zum Zeitpunkt des Abgangs die folgenden Buchwerte aus:

in TEUR	Buchwert
Kurzfristige Vermögenswerte	
Immobilienvermögen	46.188
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	72
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	359
Summe Vermögenswerte	46.619
Langfristiges Fremdkapital	
Langfristiges Fremdkapital	0
Kurzfristiges Fremdkapital	-1.481
Summe abgegangener Buchwerte	45.138

Im ersten Quartal 2019 wurde die S IMMO Berlin VI GmbH, Deutschland, im Wege eines Share Deals übernommen. Der Kaufpreis (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 4.639 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die übernommene Gesellschaft wies zum Zeitpunkt des Zugangs folgende Buchwerte aus:

in TEUR	Buchwert
Langfristige Vermögenswerte	
Immobilienvermögen	7.000
Kurzfristige Vermögenswerte	
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	148
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	53
Summe Vermögenswerte	7.201
Langfristiges Fremdkapital	
Langfristiges Fremdkapital	-2.307
Kurzfristiges Fremdkapital	
Kurzfristiges Fremdkapital	-264
Summe zugangener Buchwerte	4.630

Im ersten Quartal 2019 wurde außerdem die SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L., Rumänien, erstmalig in den Konzernzwischenabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidiertes Unternehmen miteinbezogen. Diese Gesellschaft wurde im Jahr 2018 gegründet und auf Grund ihrer untergeordneten Bedeutung im Jahr 2018 nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen, sondern als Beteiligung ausgewiesen. Die Zahlungsmittel zum Erstkonsolidierungszeitpunkt betragen TEUR 36. Im dritten Quartal 2019 folgte die Savska 32 d.o.o., Kroatien. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei keiner der neu konsolidierten Gesellschaften gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Im dritten Quartal 2019 wurde außerdem die at equity bewertete Gesellschaft CII CENTRAL INVESTMENTS IMOBILIARE SRL, Rumänien, liquidiert.

Übersicht Konsolidierungskreis 2019 auf Gesellschaftsbasis

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2019	Nominalkapital 2018	Konzernanteil 2019 %	Konzernanteil 2018 %	Landeswährung 2019	Landeswährung 2018	Konsolidierungsart 2019	Konsolidierungsart 2018
CEE Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	A, Wien	48.000.000	48.000.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE CZ Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
German Property Invest Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	A, Wien	145.346	145.346	100	100	EUR	EUR	VK	VK
AKIM Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	A, Wien	3.982.500	3.982.500	99,74	99,74	EUR	EUR	VK	VK
E.I.A. eins 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	88,49	88,13	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 Immobilien GmbH	A, Wien	60.000	60.000	21,02	21,02	EUR	EUR	E	E
QBC Management und Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Omega SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	A, Wien	10.000	10.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	A, Wien	10.000	10.000	21,02	21,02	EUR	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	A, Wien	10.000	10.000	35	35	EUR	EUR	E	E
BGM-Erste Group Immorent GmbH & Co KG	A, Wien	4.342.202	4.342.202	22,93	22,93	EUR	EUR	E	E
S IMMO Property Invest GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S Immo Immobilien Investitions GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital 2019	Nominal- kapital 2018	Konzern- anteil 2019 %	Konzern- anteil 2018 %	Landes- wäh- rung 2019	Landes- wäh- rung 2018	Konsoli- dierungs- art 2019	Konsoli- dierungs- art 2018
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	A, Wien	N/A	300	N/A	100	N/A	EUR	N/A	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
Viertel Zwei Hoch GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Viertel Zwei Plus GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Group Finance GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
WASHINGTON PROEKT EOOD	BG, Sofia	4.054.450	4.054.450	100	100	BGN	BGN	VK	VK
ELTIMA PROPERTY COMPANY s. r. o.	CZ, Prag	100.000	100.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
REGA Property Invest s. r. o.	CZ, Prag	200.000	200.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
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	87.000.000	87.000.000	65	65	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs- Verwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	D, Berlin	100.000	100.000	94,90	94,90	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	D, Berlin	750.000	750.000	99,74	99,74	EUR	EUR	VK	VK
Maior Domus Hausverwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin III GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	93	93	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin IV GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	93	93	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin V GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin VI GmbH	D, Berlin	25.000	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
Szegedi út Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2019	Nominalkapital 2018	Konzernanteil 2019 %	Konzernanteil 2018 %	Landeswährung 2019	Landeswährung 2018	Konsolidierungsart 2019	Konsolidierungsart 2018
Nagymező Kft.	H, Budapest	462.590.000	462.590.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
S IMMO APM Hungary Kft.	H, Budapest	20.000.000	20.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Váci 113 Offices A Kft.	H, Budapest	4.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Váci 113 Offices B Hungary Kft.	H, Budapest	4.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCIAL SUDULUI (SDCS) SRL	RO, Bukarest	157.642.390	157.642.390	100	100	RON	RON	VK	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO, Bukarest	18.852.144	18.852.144	100	100	RON	RON	VK	VK
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO, Bukarest	80.732.000	80.732.000	100	100	RON	RON	VK	VK
ROTER INVESTITII IMOBILIARE SRL	RO, Bukarest	10.289.770	10.289.770	100	100	RON	RON	VK	VK
CII CENTRAL INVESTMENTS IMOBILIARE SRL	RO, Bukarest	N/A	3.873.010	N/A	47	N/A	RON	N/A	E
SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L.	RO, Bukarest	11.793.400	N/A	100	N/A	RON	N/A	VK	N/A
Galvániho Business Centrum, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 2, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
IPD – International Property 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
GALVÁNIHO 4, s. r. o.	SK, Bratislava	33.195	33.195	100	100	EUR	EUR	VK	VK
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	N/A	100	N/A	HRK	N/A	VK	N/A

Die folgenden Tochtergesellschaften wurden auf Grund untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss zum 31.12.2019 nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Sie weisen per 31.12.2019 einen Buchwert in Höhe von TEUR 59 (31.12.2018: TEUR 327) aus. Zu den nicht einbezogenen Tochtergesellschaften zählen die Einkaufs-Center Sofia Verwaltungs G.m.b.H., Deutschland, Hamburg (Nominalkapital TEUR 25, Konzernanteil 65 %), die SIAG Multipurpose Center, s. r. o., Slowakei, Bratislava (Nominalkapital TEUR 7, Konzernanteil 100 %) und die S IMMO Property Zwölf GmbH, Österreich, Wien (Nominalkapital TEUR 35, Konzernanteil 100 %). Auf Grund von gesellschaftsrechtlichen Regelungen wird die IPD – International Property Development, s. r. o. at equity bewertet.

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung ist der Euro. Bei in Fremdwährung bilanzierenden Tochterunternehmen sowie nach der Equity-Methode bilanzierten Beteiligungen wird die funktionale Währung anhand des primären wirtschaftlichen Umfelds, in dem das jeweilige Konzernunternehmen tätig ist, bestimmt. Eine we-

sentliche Determinante ist hierbei jene Währung, in der der überwiegende Teil der Wirtschafts-, Waren- und Dienstleistungsströme in dem jeweiligen Land abgewickelt wird. Wenn die funktionale Währung eines Tochterunternehmens nicht klar ersichtlich ist, so hat gemäß IAS 21 das Management nach eigenem Ermessen die funktionale Währung zu bestimmen, welche die wirtschaftlichen Effekte der zu Grunde liegenden Geschäftsfälle und Ereignisse am verlässlichsten darstellt.

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

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

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

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

	Tschechien CZK	Ungarn HUF	Bulgarien BGN	Rumänien RON	Kroatien HRK
Stichtagskurs 31.12.2019	25,408	330,530	1,956	4,783	7,440
Durchschnittskurs 2019	25,659	325,752	1,956	4,750	7,420
Stichtagskurs 31.12.2018	25,724	320,980	1,956	4,664	7,413
Durchschnittskurs 2018	25,678	319,973	1,956	4,656	7,419

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

2.4. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

2.4.1. Neue Standards und Interpretationen

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden folgende Änderungen bestehender IAS, IFRS bzw. Interpretationen sowie die neu herausgegebenen Standards und Interpretationen beachtet.

Standard	Titel des Standards	Erstmalige Anwendung
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019
Änderungen zu IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2019
Änderungen zu IAS 19	Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen	01.01.2019
Jährliche Verbesserungen an den IFRS Standards Zyklus 2015–2017	Änderungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	01.01.2019

Die Anwendung erfolgt für jene Geschäftsjahre, die am oder nach dem Datum „Erstmalige Anwendung“ beginnen. Keiner der neu anzuwendenden Standards hatte wesentliche Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

IFRS 16 Leasingverhältnisse

Zum 01.01.2019 hat der Konzern erstmalig IFRS 16 angewendet. Der Konzern hat IFRS 16 nach der modifiziert retrospektiven Methode angewendet. Daher wurden die Vergleichsinformationen für 2018 nicht angepasst, das heißt wie zuvor gemäß IAS 17 und den damit verbundenen Interpretationen dargestellt. Die Einzelheiten zu den Änderungen der Rechnungslegungsmetho-

den sind nachstehend aufgeführt. Darüber hinaus wurden die Angabepflichten in IFRS 16 nicht generell auf die Vergleichsinformationen angewendet.

Bisher bestimmte der Konzern bei Vertragsbeginn gemäß IFRIC 4, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis darstellt. Der Konzern beurteilt nun, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis ist oder enthält, basierend auf der Definition eines Leasingverhältnisses gemäß IFRS 16. Beim Übergang auf IFRS 16 entschied sich der Konzern, die Erleichterungsvorschrift zur Beibehaltung der Beurteilung, welche Transaktionen Leasingverhältnisse sind, anzuwenden. Der Konzern wendete IFRS 16 nur auf

Verträge an, die zuvor als Leasingverhältnisse identifiziert wurden. Verträge, die nach IAS 17 und IFRIC 4 nicht als Leasingverhältnisse identifiziert wurden, wurden nicht daraufhin überprüft, ob ein Leasingverhältnis nach IFRS 16 vorliegt. Daher wurde die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 nur auf Verträge angewendet, die am oder nach dem 01.01.2019 abgeschlossen oder geändert wurden.

A. Konzern als Leasingnehmer

Als Leasingnehmer least der Konzern unterschiedliche Vermögenswerte. Der Konzern hat Leasingverhältnisse bisher als Operating-Leasingverhältnis oder Finanzierungsleasing eingestuft, basierend auf seiner Einschätzung, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des zu Grunde liegenden Vermögenswerts verbundenen Risiken und Chancen auf den Konzern überträgt. Gemäß IFRS 16 bilanziert der Konzern für die meisten dieser Leasingverträge nunmehr Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten. Auf Grund dieser Vorgehensweise kam es zu einer Bilanzverlängerung, welche betraglich insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist.

i. Leasingverhältnisse, die nach IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft wurden

Bisher hat der Konzern Immobilien-Leasingverhältnisse nach IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Beim Übergang wurden die Leasingverbindlichkeiten für diese Leasingverträge mit dem Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen bewertet, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns zum 01.01.2019.

Nutzungsrechte werden wie folgt bewertet:

- zum Wert, als ob IFRS 16 seit dem Bereitstellungsdatum angewendet worden wäre, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung.
- zu einem Betrag in Höhe der Leasingverbindlichkeit, angepasst um den Betrag der im Voraus geleisteten oder abgegrenzten Leasingzahlungen: Der Konzern wendet diesen Ansatz bei allen anderen Leasingverhältnissen an.

Der Konzern hat seine Nutzungsrechte zum Zeitpunkt des Übergangs auf Wertminderung geprüft und ist zu dem Schluss gekommen, dass keine Anhaltspunkte für eine Wertminderung der Nutzungsrechte vorliegen. Der Konzern hat eine Reihe von Erleichterungsvorschriften bei der Anwendung des IFRS 16 auf Leasingverhältnisse genutzt, die nach IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft wurden. Im Einzelnen hat der Konzern:

- bei Leasingverhältnissen, deren Laufzeit innerhalb von 12 Monaten nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung endet, weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten angesetzt,

- bei Leasingverhältnissen, bei denen der zu Grunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist, weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten angesetzt,
- bei der Bewertung des Nutzungsrechts zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung die anfänglichen direkten Kosten unberücksichtigt gelassen, und
- rückwirkend die Laufzeit von Leasingverhältnissen bestimmt.

ii. Leasingverhältnisse, die nach IAS 17 als Finanzierungsleasing eingestuft wurden

Der Konzern hat schon vor der Erstanwendung von IFRS 16 Leasingverträge für Immobilien nach IAS 17 als Finanzierungsleasing eingestuft. Für diese Finanzierungsleasingverträge wurde der Buchwert des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit zum 01.01.2019 mit dem Buchwert des Leasinggegenstands und der Leasingverbindlichkeit gemäß IAS 17 unmittelbar vor diesem Zeitpunkt angesetzt.

B. Als Leasinggeber

Der Konzern vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft.

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, 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.

Der Konzern ist im Übergangszeitpunkt auf IFRS 16 nicht dazu verpflichtet, Anpassungen für Leasingverhältnisse vorzunehmen, in denen er als Leasinggeber auftritt, außer in Unterleasingverhältnissen.

Der Konzern vermietet Sachanlagevermögen unter. Nach IAS 17 wurden Haupt- und Unterleasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Im Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS 16 werden die Nutzungsrechte aus dem Hauptleasingverhältnis im sonstigen Sachanlagevermögen ausgewiesen. Für die Untermietverhältnisse wurde eine entsprechenden Leasingforderung erfasst.

C. Auswirkung auf den Abschluss

Nachfolgend werden die Auswirkungen der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ erläutert. Die ab dem 01.01.2019 neu angewendeten Rechnungslegungsmethoden werden im Kapitel 2.6.11. Leasingverhältnisse offengelegt.

Die erstmalige Anwendung von IFRS 16 erfolgte in Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften des IFRS 16 modifiziert retrospektiv. Hierbei hat der Konzern als Nutzungsrecht den Betrag in Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt. Die Vorjahreswerte wurden nicht angepasst.

Mit Erstanwendung des IFRS 16 erfasste der Konzern Leasingverbindlichkeiten für zuvor unter IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifizierte Leasingverhältnisse. Diese Verbindlichkeiten werden zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers zum 01.01.2019 bewertet. Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers, der auf die Leasingverbindlichkeiten zum 01.01.2019 angewendet wurde, beträgt 5,8 %.

Die sich ergebenden Umstellungseffekte zum 01.01.2019 werden in der nachfolgenden Tabelle im Detail dargestellt.

Erstanwendungseffekte	01.01.2019 (in TEUR)
Zum 31.12.2018 angegebene Verpflichtungen aus Operating Leasingverhältnissen	11.332
Anpassungen im Geschäftsjahr 2019	1.210
Operating Leasing Verpflichtungen per 01.01.2019	12.542
Mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 abgezinst	5.801
+ (Zzgl.) Zum 31.12.2018 bilanzierte Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	7.040
– (Abzgl.) Kurzfristige Leasingverhältnisse, die linear als Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung erfasst werden	-22
– (Abzgl.) Leasingverhältnisse über Vermögenswerte mit geringem Wert, die linear als Verwaltungsaufwand erfasst werden	-1
± (Zzgl./Abzgl.) Anpassung auf Grund unterschiedlicher Einschätzungen von Verlängerungs- und Kündigungsoptionen	0
± (Zzgl./Abzgl.) Anpassungen auf Grund von Änderungen von Indizes oder Zinssätzen, die sich auf variable Zahlungen auswirken (Index oder Raten basiert)	0
Zum 01.01.2019 bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	12.818
hiervon sind kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	2.666
hiervon sind langfristige Leasingverbindlichkeiten	10.151

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 bestanden keine belastenden Leasingverhältnisse, sodass eine diesbezügliche Wertberichtigung der Nutzungsrechte nicht erforderlich war.

Die Erstanwendung von IFRS 16 führte zum 01.01.2019 zu den folgenden Auswirkungen auf die jeweiligen Bilanzposten:

in TEUR	
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Nutzungsrechte)	4.398
Selbst genutzte Immobilien (Nutzungsrechte)	903
Sonstiges Sachanlagevermögen (Nutzungsrechte)	289
Andere finanzielle Vermögenswerte (langfristig)	57
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (kurzfristig)	17
Sonstige Finanzverbindlichkeiten (Leasingverbindlichkeiten) langfristig	5.253
Finanzverbindlichkeiten (Leasingverbindlichkeiten) kurzfristig	525
Andere Verbindlichkeiten kurzfristig	-114

Zins- und Tilgungskomponente wurden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit dargestellt.

Bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 hat der Konzern folgende Erleichterungen in Anspruch genommen:

- Die Bilanzierung von Leasingverträgen, die zum 01.01.2019 eine Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten aufwiesen, als kurzfristige Leasingverhältnisse
- Die Nichtberücksichtigung anfänglicher direkter Kosten bei der Bewertung der Nutzungsrechte zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung
- Die rückwirkende Bestimmung der Laufzeit von Leasingverhältnissen bei Verträgen mit Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen („use of hindsight“)
- Anwendung eines einzigen Abzinsungssatzes auf ein Portfolio ähnlich ausgestalteter Leasingverträge
- Leasingverhältnisse, die unter IAS 17 als Finanzierungsleasing eingestuft waren, wurden zum 01.01.2019 mit dem Wert angesetzt, der sich bei der Bewertung des geleasteten Vermögenswerts und der Leasingverbindlichkeit gemäß IAS 17 unmittelbar vor diesem Zeitpunkt ergab.

IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung

Die steuerliche Behandlung bestimmter Sachverhalte und Transaktionen kann von der zukünftigen Anerkennung durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichtsbarkeit abhängen. IAS 12 Ertragsteuern regelt, wie tatsächliche und latente Steuern zu bilanzieren sind. IFRIC 23 ergänzt die Regelungen in IAS 12 hinsichtlich der Berücksichtigung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Sachverhalten und Transaktionen.

Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG sind von untergeordneter Bedeutung.

Änderungen zu IFRS 9 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung

Die Änderungen an IFRS 9 betreffen eine begrenzte Anpassung der für die Klassifikation von finanziellen Vermögenswerten relevanten Beurteilungskriterien. Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung („prepayment feature with negative compensation“) dürfen unter bestimmten Voraussetzungen zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis anstatt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden.

Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG sind von untergeordneter Bedeutung.

Änderungen zu IAS 28 – Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Die Änderungen des IAS 28 adressieren insbesondere die Frage, wie die Vorgaben in IAS 28 und IFRS 9 Finanzinstrumente zusammenspielen. Es wird geregelt, inwieweit „langfristig gehaltene Anteile“ (long-term interests), die Teil der Nettoinvestition in das assoziierte Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen sind und auf die die Equity-Methode keine Anwendung findet, in den Anwendungsbereich der beiden Standards fallen. Im Wesentlichen wird dabei klargestellt, dass zunächst IFRS 9 auf solche langfristig gehaltenen Investitionen anzuwenden ist.

Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG sind von untergeordneter Bedeutung.

Änderungen zu IAS 19 – Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen

Nach IAS 19 sind die Pensionsverpflichtungen bei Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen auf Basis aktualisierter Annahmen zu bewerten. Die vorliegende Änderung stellt klar, dass nach einem solchen Ereignis der Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für den Rest der Periode auf Basis aktualisierter Annahmen zu berücksichtigen sind.

Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG sind von untergeordneter Bedeutung.

Jährliche Verbesserungen an den IFRS Standards Zyklus 2015–2017 – Änderungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23

Durch die Annual Improvements to IFRSs (2015–2017) wurden vier IFRS Standards geändert.

Im IFRS 3 wird klargestellt, dass ein Unternehmen bei Erlangung der Beherrschung über einen Geschäftsbetrieb, an dem es zuvor im Rahmen einer gemeinsamen Tätigkeit (joint operation) beteiligt war, die Grundsätze für sukzessive Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden hat. Der bislang vom Erwerber gehaltene Anteil ist demnach neu zu bewerten.

Im IFRS 11 wird festgelegt, dass eine Partei bei Erlangung einer gemeinschaftlichen Führung (joint control) an einem Geschäftsbetrieb, an dem sie zuvor im Rahmen einer gemeinsamen Tätigkeit (joint operation) beteiligt war, den bisher gehaltenen Anteil nicht neu bewertet.

IAS 12 wurde dahingehend geändert, dass alle ertragsteuerlichen Konsequenzen von Dividendenzahlungen in gleicher Weise zu berücksichtigen sind wie die Erträge, auf denen die Dividenden beruhen. Das heißt, sie sind im Gewinn oder Verlust zu erfassen, es sei denn die Dividende beruht auf Erträgen, die direkt im sonstigen Ergebnis (other comprehensive income) oder sonstigen Eigenkapital erfasst wurden.

Im IAS 23 wird klargestellt, dass bei der Bestimmung des Finanzierungskostensatzes, wenn ein Unternehmen allgemein Mittel für die Beschaffung von qualifizierenden Vermögenswerten aufgenommen hat, Kosten für Fremdkapital, das speziell im Zusammenhang mit der Beschaffung von qualifizierenden Vermögenswerten aufgenommen wurde, bis zu deren Fertigstellung nicht zu berücksichtigen sind.

Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG sind von untergeordneter Bedeutung.

2.4.2. Neue, zum Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Standard	Titel des Standards	Erstmalige verpflichtende Anwendung
Änderungen zu IAS 1 und 8	Definition von Wesentlichkeit, Zuordnung zu lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	01.01.2020
Rahmenkonzept	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in den IFRS Standards	01.01.2020

Die Anwendung erfolgt für jene Geschäftsjahre, die am oder nach dem Datum „Erstmalige Anwendung“ beginnen.

Für die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen, die verpflichtend erst in späteren Geschäftsjahren anzuwenden sind, plant die S IMMO Gruppe keine frühzeitige Anwendung. Soweit nicht anders angegeben, werden die Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG derzeit geprüft.

Änderungen zu IAS 1 und 8 – Definition von Wesentlichkeit, Zuordnung zu lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten

Mit den Änderungen wird in den IFRS ein einheitlicher und genauer umrissener Definitionsbegriff der Wesentlichkeit von Abschlussinformationen geschaffen und durch begleitende Beispiele ergänzt. In diesem Zusammenhang findet eine Harmonisierung der Definitionen aus dem Rahmenkonzept, IAS 1, IAS 8 und dem IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgments statt.

Die Änderungen sind zum 01.01.2020 erstmalig anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist erlaubt.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept

Das überarbeitete Rahmenkonzept besteht aus einem neuen übergeordneten Abschnitt „Status and purpose of the conceptual framework“ sowie aus nunmehr acht vollständig enthaltenen Abschnitten.

Dabei sind jetzt Abschnitte zu „The reporting entity“ und „Presentation and disclosure“ enthalten; der Abschnitt „Recognition“ wurde um „Derecognition“ ergänzt.

Zudem wurden Inhalte geändert: So wurde beispielsweise die Unterscheidung von „income in revenues“ einerseits und „gains“ andererseits aufgegeben.

Einhergehend mit dem geänderten Rahmenkonzept wurden Referenzen auf das Rahmenkonzept in diversen Standards angepasst.

Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Daneben gibt es folgende nicht angewandte Regelungen, die von der EU noch nicht übernommen wurden:

Standard/Interpretation	Titel Standard/Interpretation	Erstmalige Anwendung ¹
IFRS 14 ²	Regulatorische Abgrenzungsposten	³
IFRS 17 Versicherungsverträge	Versicherungsverträge	01.01.2021 ⁴
Änderung zu IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020
Änderung zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7	Interest rate benchmark reform	01.01.2020
Änderung zu IFRS 10 und IAS 28	Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	⁵

Die Anwendung erfolgt für jene Geschäftsjahre, die am oder nach dem Datum „Erstmalige Anwendung“ beginnen.

¹ Das Datum kann sich für die Europäische Union durch die EU-Übernahme verändern.

² Auf Grund des äußerst limitierten Anwenderkreises wird die Europäische Kommission IFRS 14 nicht zur Übernahme in EU-Recht vorschlagen.

³ IASB erstmalige Anwendung 01.01.2016. Ein EU Endorsement ist nicht vorgesehen.

⁴ Das Board hat einstimmig beschlossen, die Verschiebung der erstmaligen Anwendung auf den 01.01.2022 vorzuschlagen.

⁵ Am 17.12.2015 hat das IASB beschlossen, den Erstanwendungszeitpunkt dieses Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit zu verschieben.

Da sich IFRS 17 an die Versicherungsbranche richtet, geht der Konzern von keinen Auswirkungen für den Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung aus.

Änderung zu IFRS 3 – Definition eines Geschäftsbetriebs

Mit der Änderung stellt das IASB klar, dass ein Geschäftsbetrieb eine Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten umfasst, die mindestens einen Ressourceneinsatz (Input) und einen substanziellen Prozess beinhalten, die dann zusammen signifikant zur Fähigkeit beitragen, Leistungen (Output) zu produzieren. Weiterhin wird im Hinblick auf die Leistungen (Output) nun auf die Erbringung von Waren und Dienstleistungen an Kunden abgestellt; der Verweis auf Kostenreduktionen entfällt. Die neuen Vorschriften enthalten darüber hinaus auch einen optionalen „Konzentrationstest“, der eine vereinfachte Identifikation eines Geschäftsbetriebs ermöglichen soll. Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Unternehmenszusammenschlüsse, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem 01.01.2020 liegt, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist erlaubt. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 – Interest rate benchmark reform

Die Änderungen betreffen insbesondere bestimmte Erleichterungen bezüglich der Hedge-Accounting-Vorschriften und sind verpflichtend für alle Sicherungsbeziehungen anzuwenden, die von der Reform des Referenzzinssatzes betroffen sind. Zusätzlich sind weitere Angaben darüber vorgesehen, inwieweit die Sicherungsbeziehungen der Unternehmen von den Änderungen betroffen sind. Die Änderungen sind für Berichtsperioden ab dem 01.01.2020 anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Änderungen zu IFRS 10 and IAS 28 – Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen

Die Änderungen adressieren eine bekannte Inkonsistenz zwischen den Vorschriften des IFRS 10 und des IAS 28 (2011) für den Fall der Veräußerung von Vermögenswerten an ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen bzw. der Einlage von Vermögenswerten in ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen.

Nach IFRS 10 hat ein Mutterunternehmen den Gewinn oder Verlust aus der Veräußerung eines Tochterunternehmens bei Verlust der Beherrschungsmöglichkeit in voller Höhe in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Demgegenüber verlangt der aktuell anzuwendende IAS 28.28, dass der Veräußerungserfolg bei Veräußerungstransaktionen zwischen einem Investor und einer at equity bewerteten Beteiligung – sei

es ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen – lediglich in der Höhe des Anteils der anderen an diesem Unternehmen zu erfassen ist.

Künftig soll der gesamte Gewinn oder Verlust aus einer Transaktion nur dann erfasst werden, wenn die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Transaktion als Share oder Asset Deal ausgestaltet ist. Bilden die Vermögenswerte dagegen keinen Geschäftsbetrieb, ist lediglich eine anteilige Erfolgserfassung zulässig. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Abgesehen von den in Anhangangabe 2.4.1. beschriebenen neuen Standards wurden im Geschäftsjahr 2019 keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und keine Änderungen in der Präsentation des Abschlusses vorgenommen.

2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der Wertansatz der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien erfolgt branchenüblich nach dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts (fair value model). Die Gruppe stuft Immobilien, die zur Erzielung von Miet- und 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. Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bilanziert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Der Nettoveräußerungswert wird in jeder Folgeperiode neu ermittelt. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beinhalten neben den direkten Kosten des Erwerbs auch Kosten der Be- und Verarbeitung bzw. sonstige Kosten.

2.6.3. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

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

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

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts oder – sofern einschlägig – als separater Vermögenswert erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern daraus zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und die Kosten zuverlässig ermittelt werden können. Der Buchwert der Teile, die ersetzt wurden, wird ausgebucht. Aufwendun-

gen 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	7	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. Mit der Umstellung auf IFRS 9 am 01.01.2018 hat die S IMMO die Aktien der börsennotierten Gesellschaften CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG sowie eine Beteiligung dieser Kategorie zugeordnet.

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).

Erfüllt ein Vermögenswert, der kein Eigenkapitalinstrument ist, das SPPI-Kriterium, sind weitere Fallunterscheidungen nötig. Zuerst ist zu klären, ob die Zielsetzung des Geschäftsmodells darin besteht, vertragliche Cashflows zu lukrieren. Ist das nicht der Fall und wird das Ziel des Geschäftsmodells nicht durch die Vereinnahmung vertraglich fixierter Cashflows und durch Verkauf des Vermögensgegenstands erreicht, fällt der Vermögensgegenstand ebenfalls in die Kategorie FVTPL.

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. Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen werden auf Grund des erwartbaren Projekterfolgs zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Auf Grund einer Wertberichtigungsmatrix basierend

auf veröffentlichten regulatorischen Risikogewichtungen, die für kurzfristige Zeiträume eine Wertberichtigung von 0 % festlegt, war im Geschäftsjahr 2019 keine Wertberichtigung vorzunehmen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde auf Grund anderer Fristigkeiten eine Wertberichtigung auf Ausleihungen in Höhe von 0,4 % erfasst.

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

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

2.6.5.2. Derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung

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

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

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

Gesichertes Risiko

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

Sicherungsinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die auf Grund der den Grundgeschäften gegenläufigen Positionen die erwarteten Veränderungen der Cashflows, insbesondere auf Grund eines Anstiegs des Zinsniveaus, in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente (Hedging Instruments) werden derzeit Zinsswaps eingesetzt. 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 2019 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 2019 wurden gemäß den Bestimmungen von IAS 39 Derivatbewertungseffekte von TEUR 568 (2018: TEUR 1.246) 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 anhand der prospektiven und retrograden Effektivitätsmessung regelmäßig beurteilt. Dabei findet die Dollar-Offset-Methode mit Sensitivitätsanalysen Anwendung, wobei der Hedged Item durch ein hypothetisches Derivat dargestellt wird, das in Volumen und variabler Zinsbindung mit dem jeweils zu sichernden Grundgeschäft übereinstimmt. Zusätzlich findet auch die Berechnungsmethode der relativen Differenzen Anwendung. Ab dem Geschäftsjahr 2020 wird der Konzern erstmalig die Hedge-Accounting-Regelungen von IFRS 9 anwenden. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG auf Grund der Umstellung werden nicht erwartet.

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, indem der Buchwert des Hotels dem erzielbaren Betrag gegenübergestellt wird. 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 31.12.2019 liegen die Verkehrswerte der Hotels deutlich über den 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 2019 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertminderung und keine Wertaufholung.

2.6.6.2. Finanzinstrumente

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

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

Gemäß dem Wertminderungsmodell nach IFRS 9 werden Wertminderungen auf Basis erwarteter Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) erfasst. Diese Regelung gilt für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, Schuldinstrumente, die zum FVOCI 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 Finanzierungs-komponente und berechnet dementsprechend die Wertberichtigung in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Verluste.

Die Bestimmung des erwarteten Kreditverlusts erfolgt dabei auf Basis historischer Erfahrungswerte und in Bezugnahme auf die Altersstruktur der Forderungen, wobei prinzipiell zwischen nicht fälligen oder bis zu 90 Tagen überfälligen, 90-365 Tagen überfälligen und solchen Forderungen, welche bereits länger als 1 Jahr überfällig sind, unterschieden wird.

Neben der historischen Perspektive berücksichtigt der Konzern jedoch auch zukunftsbezogene Informationen und Erwartungen, welche sich je nach Nutzungsart und Land unterscheiden und in vielen Fällen bis auf die Einzelmieterebene reichen. Operativ erfolgt darüber hinaus eine laufende Überwachung sämtlicher Außenstände durch die zuständigen Asset Manager, um einerseits rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können und andererseits konkrete Ausfallwahrscheinlichkeiten abzuschätzen. 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 31.12.2019 eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1 (31.12.2018: TEUR 1) erfasst.

2.6.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

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

wonach die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im kurzfristigen Vermögen ausgewiesen werden.

Diese Veräußerungsabsicht besteht per Stichtag 31.12.2019 bei insgesamt zwei Immobilien in Deutschland.

2.6.10. Steuern

Die einzelnen Gesellschaften bilden Verbindlichkeiten für die geschuldeten laufenden Steuern.

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

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

2.6.11. Leasingverhältnisse

Der Konzern mietet im Wesentlichen Immobilien zur Weitervermietung (inklusive Grundstücke mit Baurechten). Mietverträge werden in der Regel für feste Zeiträume abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen haben. Zum Stichtag 31.12.2019 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.

Bis einschließlich 2018 wurden Leasingverhältnisse entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Zahlungen im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen wurden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

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

Unter IAS 17 wurden die Immobilien, die zum Zwecke der Weitervermietung angemietet wurden, als Finanzierungsleasing klassifiziert. Die bilanzierten Vermögenswerte werden im Rahmen von Operating Leases weitervermietet und sind daher „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ klassifiziert. Grundstücke, bei denen der Konzern ein Baurecht besitzt, wurden unter IAS 17 als Operating-Leasingverhältnis eingestuft. Seit dem 01.01.2019 werden Baurechte analog zu den Immobilien gemäß IFRS 16.34 „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ klassifiziert und somit zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

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

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

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

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

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

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zu Grunde liegen, werden als Aufwand im Gewinn oder Verlust erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten.

In Bezug auf die zum 01.01.2019 angewendeten Erleichterungen wird auf Kapitel 2.4. „Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften“ verwiesen.

2.6.12. Erlöse

2.6.12.1. Mieterlöse

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

steht, nicht mehr unter den Betriebskostenerlösen, sondern unter den Mieterlösen ausgewiesen.

2.6.12.2. Betriebskostenerlöse

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

2.6.12.3. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

2.6.12.4. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten

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

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

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

Die Ergebnisse aus Derivatgeschäften umfassen unter anderem Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinsscaps 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

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

31.12.2018 in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	1.880.507	1.880.507
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	73.750	73.750
Beteiligungen	0	0	2.448	2.448
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Börsennotierte Eigenkapitalinstrumente	452.004	0	0	452.004
Derivate	0	509	0	509
Anteile an Investmentfonds	443	0	0	443
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-21.697	0	-21.697

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 2.210.163 (31.12.2018: TEUR 1.954.257). Unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten werden zwei als Finanzinvestition gehaltene Immobilien auf Grund von im Jahr 2020 geplanten Verkäufen mit einem Buchwert von TEUR 36.500 (31.12.2018: TEUR 40.381) ausgewiesen.

2.8.1.1. Bewertungstechniken im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

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

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

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

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

In den einzelnen Assetklassen kamen unterschiedliche Methoden zur Anwendung. In Österreich wurde mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 397.830 das Ertragswertverfahren eingesetzt, während in Deutschland überwiegend die DCF-Methode bei einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 1.136.109 verwendet wurde. Im Geschäftssegment CEE mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 683.930 kamen die DCF-Methode, das Ertragswertverfahren, die Vergleichswertmethode und die Residualwertmethode zur Anwendung.

Im Folgenden werden wesentliche Parameter pro Segment und angewandter Bewertungsmethode dargestellt. Die folgende Tabelle umfasst alle zum Fair Value bewerteten Immobilien exklusive derjenigen, für die Kaufverträge vorliegen und die auf

Basis dieser Kaufverträge bewertet wurden sowie zum Vergleichswert bewertete Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 28.794.

	Buchwert per 31.12.2019 in TEUR	Bewertungsmethode	Inputfaktoren	Bandbreite/Mittelwert¹
Österreich	397.830	Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	2,75 % bis 5,50 %
			Restnutzungsdauer	40 Jahre (gewichteter Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	1,28 bis 28,12
Deutschland	1.136.109	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	1,70 % bis 6,85 %
			Diskontierungssatz	3,70 % bis 8,35 %
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	4,04 bis 14,29
		Residualwertverfahren	Baukosten	EUR 1.000/m ² bzw. EUR 2.500/m ²
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	10,25 bis 19,47
Vergleichswertverfahren	EUR pro m ²	0,5 bis 164,4		
CEE	683.930	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	5,15 % bis 7,50 %
			Diskontierungssatz	7,15 % bis 8,50 %
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	7,50 bis 20,63
		Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	4,00 % bis 8,0 %
			Restnutzungsdauer	43 Jahre (gewichteter Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	7,29 bis 16,91
			Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz
Marktmiete (EUR pro m ² pro Monat)	13,50			
Vergleichswertverfahren	Mittelwert, Vergleichswert	EUR 45,45/m ²		
Summe	2.217.869			

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 auf Basis von Kaufverträgen bewertete Immobilien in einem Gesamtmaß von TEUR 86.744.

Änderung der nachhaltigen Miete

in TEUR	2019			2018		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	357.000	397.830	438.360	340.181	380.080	419.980
Deutschland	986.131	1.081.659	1.195.452	844.528	920.039	989.449
CEE	614.115	680.430	746.850	545.959	617.180	690.784
	1.957.246	2.159.919	2.380.662	1.730.668	1.917.299	2.100.213

Änderung des Zinssatzes

in TEUR	2019			2018		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	425.470	397.830	372.640	407.649	380.080	355.202
Deutschland	1.181.700	1.081.659	956.491	1.038.749	920.039	823.820
CEE	753.550	680.430	619.940	680.712	617.180	563.898
	2.360.720	2.159.919	1.949.071	2.127.110	1.917.299	1.742.920

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 242 (31.12.2018: TEUR 208), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens beläuft sich auf TEUR 5.123 (31.12.2018: TEUR 4.469). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 124.377 (31.12.2018: TEUR 126.789).

2.8.3. Finanzinstrumente

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

Die Bewertungen werden von unabhängigen Sachverständigen erstellt.

2.8.3.1. Derivate – Bewertung

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

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

2.8.3.2. Derivate – Sensitivitätsanalyse

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

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

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

+100 BP in TEUR	31.12.2018			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
Swaps	589.479	-21.600	36.058	166,9
Caps	190.000	411	620	150,5
Summe	779.479	-21.189	36.678	

-50 BP in TEUR	31.12.2018			
	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
Swaps	589.479	-21.600	-17.383	-80,5
Caps	190.000	411	-202	-49,2
Summe	779.479	-21.189	-17.585	

Neben den Zinsderivaten besteht in Höhe von TEUR 800 (2018: TEUR 0) ein Derivat aus einem Forward Deal, das in der oben angeführten Tabelle nicht enthalten ist. Bei einer Änderung der zu Grunde liegenden Immobilienwerte um + 10 % bzw. -10 % ergäbe sich eine Veränderung des Fair Values des Derivats um -TEUR 369 bzw. +TEUR 736.

2.8.4. Latente Steuern

Dem Ansatz der aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge liegt die Annahme zu Grunde, dass in Zukunft ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um bestehende Verlustvorträge zu verwerten. Es wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 13.451 (31.12.2018: TEUR 12.682) 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	2019 (saldiert)			2018 (saldiert)		
	+10 %	Ausgangswert	-10 %	+10 %	Ausgangswert	-10 %
Steuerlatenzen auf Immobilien	243.288	202.862	163.616	201.623	167.256	136.009

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	2019			2018		
	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %
Abfertigungen	973	958	944	968	954	941
Jubiläumsgeld	428	418	408	424	414	406

Änderung der Valorisierung

in TEUR	2019			2018		
	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %
Abfertigungen	950	958	967	946	954	962
Jubiläumsgeld	412	418	424	409	414	420

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

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2018	1.668.405	37.100
Zugänge	140.439	26.420
Abgänge	-281	-383
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	154.335	10.613
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-82.391	0
Stand am 31.12.2018	1.880.507	73.750
davon verpfändet	1.794.157	63.600
Stand zum 01.01.2019	1.880.507	73.750
Erfassung Nutzungsrechte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16	2.973	1.424
Angepasster Stand zum 01.01.2019	1.883.480	75.174
Zugänge	97.743	13.667
Abgänge	-615	-1.800
Umgliederungen	62.819	-62.819
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	162.722	29.424
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-17.832	-31.800
Stand am 31.12.2019	2.188.317	21.846
davon verpfändet	2.083.607	0

Außerdem wurde bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 525 (2018: TEUR 2.866) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Zugänge entfallen auf folgende Geschäftssegmente:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Österreich	668	3.903
Deutschland	56.720	128.139
CEE	40.355	8.397
	97.743	140.439

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Österreich	0	0
Deutschland	10.912	10.781
CEE	2.755	15.639
	13.667	26.420

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Österreich	397.830	380.080
Deutschland	1.096.887	946.847
CEE	693.600	553.580
	2.188.317	1.880.507

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 2.188.317 (2018: TEUR 1.880.507) im Geschäftsjahr 2019 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Österreich	0	0
Deutschland	15.241	7.350
CEE	6.605	66.400
	21.846	73.750

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke in Höhe von TEUR 21.846 (2018: TEUR 73.750) im Geschäftsjahr 2019 basierte auf der Hierarchiestufe 3. Es handelt sich hierbei um Grundstücksreserven und Projekte, bei denen zum Stichtag schon erhebliche Bau- bzw. Projektentwicklungsmaßnahmen laufen und die Mietertragserzielung von untergeordneter Bedeutung ist.

Aus im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossenen Kaufverträgen resultieren Verpflichtungen zum Ankauf von Immobilien in Höhe von TEUR 48.811.

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

2019 wie auch im Geschäftsjahr 2018 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 am 01.01.2018	207.325	13.463	963	221.751
Währungsumrechnung	0	-359	-60	-419
Zugänge	5.410	934	87	6.431
Abgänge	0	-4.823	-179	-5.002
Stand am 31.12.2018	212.735	9.215	811	222.761
Stand zum 01.01.2019	212.735	9.215	811	222.761
Erfassung Nutzungsrechte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16	903	289	0	1.192
Angepasster Stand zum 01.01.2019	213.638	9.504	811	223.953
Währungsumrechnung	0	-203	-51	-254
Zugänge	4.120	2.011	141	6.272
Abgänge	0	-5.865	-520	-6.385
Stand am 31.12.2019	217.758	5.447	381	223.586

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 01.01.2018	79.450	8.808	733	88.991
Währungsumrechnung	0	-336	-60	-396
Abschreibungen	6.496	1.067	109	7.672
Abgänge	0	-4.793	-179	-4.972
Stand am 31.12.2018	85.946	4.746	603	91.295
Währungsumrechnung	0	-180	-51	-231
Abschreibungen	7.435	748	81	8.264
Abgänge	0	-4.990	-494	-5.484
Stand am 31.12.2019	93.381	324	139	93.844
Buchwert am 01.01.2018	127.875	4.655	230	132.760
Buchwert am 31.12.2018	126.789	4.469	208	131.466
Buchwert am 31.12.2019	124.377	5.123	242	129.742

3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2019 TEUR 36.284 (31.12.2018: TEUR 25.704). Die at equity bewerteten Unternehmen werden in der Tabelle zum Konsolidierungskreis im Abschnitt 2.2. angeführt. Es handelt sich dabei größtenteils um Unternehmen, die Immobilien ent-

wickeln. 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	31.12.2019	davon AT	davon CEE	31.12.2018	davon AT	davon CEE
Langfristige Vermögenswerte	192.900	192.900	0	118.600	118.600	0
Kurzfristige Vermögenswerte	6.151	6.151	0	5.450	5.116	334
Langfristige Schulden	110.542	110.542	0	65.575	65.575	0
Kurzfristige Schulden	6.032	6.032	0	3.547	3.547	0
Nettovermögen	82.477	82.477	0	54.928	54.594	334
Konzernanteil am Nettovermögen	24.300	24.300	0	15.892	15.736	156

in TEUR	2019	davon AT	davon CEE	2018	davon AT	davon CEE
Umsatzerlöse	2.358	2.358	0	2.904	2.429	475
Periodenergebnis	29.757	29.803	-46	35.779	37.954	-2.175
Konzernanteil am Periodenergebnis	9.187	9.209	-22	10.082	11.104	-1.022

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.12.2019	davon CEE	31.12.2018	davon CEE
Langfristige Vermögenswerte	59.288	59.288	53.851	53.851
Kurzfristige Vermögenswerte	3.872	3.872	2.233	2.233
Langfristige Schulden	35.634	35.634	32.155	32.155
Kurzfristige Schulden	4.028	4.028	4.690	4.690
Nettovermögen	23.498	23.498	19.239	19.239
Konzernanteil am Nettovermögen	11.984	11.984	9.812	9.812

in TEUR	2019	davon CEE	2018	davon CEE
Umsatzerlöse	4.558	4.558	0	0
Periodenergebnis	4.259	4.259	9.041	9.041
Konzernanteil am Periodenergebnis	2.172	2.172	4.611	4.611

At equity bewertete Unternehmen

in TEUR	2019	2018
Stand 01.01.	25.704	12.237
Laufende Gewinne	11.381	15.725
Laufende Verluste	-22	-1.032
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	11.359	14.693
Kapitalherabsetzung	0	-525
Zugänge	0	10
Abgänge	-134	0
Entnahmen/Dividenden	-645	-551
Sonstiges	0	-160
Stand 31.12.	36.284	25.704

Im Geschäftsjahr 2019 gab es wie im Vorjahr keine anteiligen Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen, die nicht angesetzt wurden. Kumulativ gab es zum Stichtag keine Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen. Im Vorjahr betragen diese TEUR 1 und wurden nicht angesetzt.

Bei den at equity bewerteten Unternehmen sind keine Effekte im OCI vorhanden.

Zum 31.12.2019 gibt es drei Ausleihungen im Ausmaß von TEUR 8.641 (2018: TEUR 4.214) an ausschließlich österreichische als at equity bilanzierte Gesellschaften. Der Konzern überwacht Änderungen des Kreditrisikos durch Nachverfolgung veröffentlichter regulatorischer Risikogewichtungen. Auf Grund der kurzen Restlaufzeit der Ausleihungen war keine Wertberichtigung für entsprechende Ausfallwahrscheinlichkeiten zu erfassen (2018: 0,4 %).

3.1.4. Beteiligungen und andere finanzielle Vermögenswerte

Die Beteiligungen enthalten im Wesentlichen eine Beteiligung, die als FVOCI bilanziert wird und deren Verkehrswert über ein Multiplikatorenmodell ermittelt wird. Für diese Beteiligung wurde auf Grund einer Ausschüttung ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 158 (2018: TEUR 153) erfolgswirksam erfasst.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG. Zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 (mit 01.01.2018) hat der Konzern die Entscheidung getroffen, diese Eigenkapitalinstrumente als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Hierdurch kam es zu einer Umgliederung der kumulierten historischen Gewinne und Verluste aus der bisherigen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vom sonstigen Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirk-

sam) in das sonstige Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam). Im Unterschied zu IAS 39 ist nach IFRS 9 kein Recycling vom sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung mehr möglich. Im Berichtszeitraum wurden Dividenderträge von insgesamt TEUR 17.000 erfolgswirksam erfasst (2018: TEUR 14.332). Auf Grund von Quellensteuereinbehalten waren dabei nur TEUR 15.468 (2018: TEUR 12.968) zahlungswirksam. Die S IMMO Gruppe und die IMMOFINANZ Gruppe sind wechselseitig aneinander beteiligt.

3.1.5. Vorräte

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

3.1.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Vorschreibungen gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Wertberichtigungen zum Ausweis. Darüber hinaus waren wie im Vorjahr keine Wertminderungen zu erfassen. Es besteht keine Konzentration des Kreditrisikos, da der Konzern im Allgemeinen 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	2019	2018
Stand 01.01.	1.682	7.191
Verbrauch	-98	-108
Auflösung	-901	-6.092
Dotierung	1.272	691
Stand 31.12.	1.955	1.682

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:

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

3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Verrechnungskonten Hausverwaltung	1.412	1.367
Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobiliengesellschaften	409	120
Kautionskonten	3.231	2.725
Finanzierungsforderungen	65	116
Anzahlungen	0	5.025
Diverse	1.815	1.087
	6.932	10.440

3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 31.063 (31.12.2018: TEUR 12.256) handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Guthaben bei Kreditinstituten	111.352	72.931
Kassenbestand	212	350
	111.564	73.281

3.1.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilie zeitnah zu veräußern. Diese Absicht besteht derzeit bei insgesamt zwei Immobilien in Deutschland.

in TEUR	Österreich	Deutschland	CEE	Gesamt
Stand 01.01.2018	0	6.300	0	6.300
Umgliederung	45.725	36.666	0	82.391
Zugänge/Immobilienbewertung	3.000	765	0	3.765
Abgang	-17.725	-34.350	0	-52.075
Stand 31.12.2018	31.000	9.381	0	40.381
Umgliederung	11.812	31.800	6.020	49.632
Zugänge/Immobilienbewertung	3.376	19	93	3.488
Abgang	-46.188	-4.700	-6.113	-57.001
Stand 31.12.2019	0	36.500	0	36.500

3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 243.144 (2018: TEUR 243.144) und ist zur Gänze bar einbezahlt.

Zum 31.12.2019 hielt die S IMMO AG 715.424 Stück (2018: 715.424) eigene Aktien.

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	2019	2018
Gesamtes Grundkapital	243.144	243.144
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-2.600	-2.600
	240.544	240.544

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine eigenen Aktien gekauft oder 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 66.917.179 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 68.832 (31.12.2018: TEUR 68.832) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 973.238 (31.12.2018: TEUR 806.873) stammen zum Großteil aus der Auflösung von Kapitalrücklagen sowie aus den thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -14.735 (31.12.2018: TEUR -15.872) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting in Höhe von TEUR -17.123 (31.12.2018: TEUR -8.636) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges. Die Rücklage für Eigenkapitalinstrumente (FVOCI) in Höhe von TEUR 91.419 (31.12.2018: TEUR 17.113) betrifft die unter Punkt 3.1.4. beschriebenen Anteile an der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG sowie eine Beteiligung. Die Bewertung der Anteile an der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG erfolgt zu Börsenkursen. Der Bewertung der Beteiligung liegt eine Level-3-Kalkulation des Fair Values zu Grunde.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird der Vorstand die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 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 2.910 (31.12.2018: TEUR 2.720). Die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Veränderung in Höhe von TEUR -343 (2018: TEUR -1.351) ist auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.12. Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten enthalten hauptsächlich langfristige Kreditverbindlichkeiten, welche in der Regel hypothekarisch besichert sind, sowie Derivatverbindlichkeiten, Leasingverbindlichkeiten und Kautionen. Die Cost of funding der hypothekarisch besicherten Bankfinanzierungen betragen per 31.12.2019 0,98 % für Deutschland, 1,5 % für Österreich und 1,78 % für CEE.

Die Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich folgendermaßen dar:

31.12.2019

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

31.12.2018

in TEUR	01.01.2018	Zahlungswirksame Veränderungen		Zahlungsunwirksame Veränderungen		31.12.2018
		Neuaufnahmen/ Tilgungen	Änderung des Konsolidie- rungskreises	Fair-Value- Änderungen	Sonstige zahlungsun- wirksame Ver- änderungen	
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	669.459	176.110	-5.342	0	-590	839.637
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	113.398	-28.737	-232	0	8.810	93.239
Zwischensumme sonstige langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	782.857	147.373	-5.574	0	8.220	932.876
davon als Geldzu-/abfluss im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		152.091				
davon als gezahlte Zinsen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt		-4.718				
Zu Sicherungszwecken gehaltene Derivate	17.130	0	0	4.567	0	21.697
Anleihen	287.518	148.862	0	0	432	436.812
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		148.862				
Nachrangiges Genussrechtskapital	56.717	-56.511	0	0	-206	0
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-56.511	0	0	0	
Summe	1.144.222	239.724	-5.574	4.567	8.446	1.391.385

3.1.13. Anleiheverbindlichkeiten

Im Mai 2019 emittierte die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A285H4) im Gesamtnennbetrag von TEUR 150.000, aufgeteilt auf 300.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück. Die Anleihe wurde teilweise im Tausch gegen die Anleihe mit der ISIN AT0000A19SB5 begeben. Das nach diesem Tausch noch ausstehende Volumen der Anleihe mit der ISIN AT0000A19SB5 wurde mit Ende der Laufzeit im Oktober 2019 zurückgezahlt.

Im Oktober 2019 emittierte die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A2AEA8) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000, aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück. Die Anleihe wurde teilweise im Tausch gegen die Anleihe mit der ISIN AT0000A177D2 begeben.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnenn- betrag in TEUR	Kupon	Effektiv- verzinsung	Laufzeit bis	Marktwerte ¹
AT0000A177D2	28.549	4,50 %	4,66 %	17.06.2021	105,45
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	09.04.2025	110,80
AT0000A1DVK5	65.000	3,25 %	3,31 %	21.04.2027	114,00
AT0000A1Z9D9	100.000	1,75 %	1,90 %	06.02.2024	104,10
AT0000A1Z9C1	50.000	2,875 %	2,93 %	06.02.2030	109,50
AT0000A285H4	150.000	1,875 %	1,96 %	22.05.2026	106,00
AT0000A2AEA8	100.000	2,00 %	2,01 %	15.10.2029	104,50

¹ Die Marktwerte basieren auf den jeweils letzten Transaktionen vor dem 31.12.2019.

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse. Der Marktwert der Anleiheverbindlichkeiten beträgt zum 31.12.2019 TEUR 564.220 (31.12.2018: TEUR 458.053).

3.1.14. Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2019 beinhalten Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 958; 31.12.2018: TEUR 954) und Rückstellungen für An-

sprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 418; 31.12.2018: TEUR 414). Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt

	31.12.2019	31.12.2018
Rechnungszinssatz	0,03 % bis 0,56 %	0,60 % bis 1,00 %
Erwartete Bezugssteigerung	1,50 % bis 2,40 %	1,50 % bis 2,58 %
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	Pension	Abfertigung	Jubiläum
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2018	1.708	948	376
Laufender Dienstzeitaufwand	0	20	35
Zinsaufwand	0	4	3
Zahlungen	-961	-29	-29
Planvermögen am 31.12.2017	698	0	0
Veränderung Planvermögen	49	0	0
Planvermögen zum Abgangzeitpunkt	747	0	0
Abgang Planvermögen	-747	0	0
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	0	58	5
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen	0	-11	-9
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – demografische Annahmen	0	-36	33
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2018	0	954	414
Planvermögen am 31.12.2018	0	0	0
Rückstellungen am 31.12.2018	0	954	414
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2019	0	954	414
Laufender Dienstzeitaufwand	0	17	36
Zinsaufwand	0	5	4
Zahlungen	0	-117	-78
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	0	69	22
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen	0	30	20
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2019	0	958	418
Summe Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer			1.376

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 sowie um erhaltene Anzahlungen aus Immobilientransaktionen.

3.1.16. Ertragsteuern

3.1.16.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
Laufende Steuern	-4.902	-4.031
Latente Steuern	-33.214	-27.791
	-38.116	-31.822

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	01–12/2019	01–12/2018
Ergebnis vor Steuern	251.423	235.973
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (25 %)	-62.856	-58.993
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	20.890	16.020
Sondereffekte Verkäufe	0	2.230
Steuerfreie Dividenden Immofinanz und CA Immo	4.250	3.583
Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	2.905	5.465
Steuererhöhungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-3.306	-127
Ausgewiesene Ertragsteuern	-38.116	-31.822
Effektiver Konzernsteuersatz	15,16 %	13,48 %

Der Überleitungsposten „Sondereffekte Verkäufe“ des Geschäftsjahres 2018 betrifft die Nutzung von Verlustvorträgen im Zuge des Verkaufs einer deutschen Liegenschaft.

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

- zu versteuernde temporäre 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 zu versteuernden 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	2019		2018	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Immobilien	588	-203.450	872	-168.127
Finanzinstrumente	7.939	-37.901	4.838	-10.107
Sonstige Positionen	195	-1.403	353	-1.150
Steuerliche Verlustvorräte	13.451	0	12.682	0
Zwischensumme	22.173	-242.754	18.745	-179.384
Saldierung	-21.096	21.096	-17.210	17.210
Latente Steueransprüche (+)/Steuerschulden (-)	1.077	-221.658	1.534	-162.173

Davon waren aktive latente Steuern von TEUR 3.949 (2018: TEUR 2.141) aus Derivatbewertungen ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 39.911 (31.12.2018: TEUR 62.885) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Der Großteil der steuerlichen Verlustvorräte 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 960.929 (2018: TEUR 801.336).

Zum Stichtag bestehen offene Siebentelabschreibungen aus historischen steuerlichen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von rund TEUR 36 (2018: EUR 1.404).

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 2020	Anwendbarer Steuersatz 2019
Österreich	25,00 %	25,00 %
Deutschland	15,8 % bis 30,2 %	15,8 % bis 30,2 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %
Slowakei	21,00 %	21,00 %
Ungarn	9,00 %	9,00 %
Kroatien	18,00 %	18,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Bulgarien	10,00 %	10,00 %

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Mieterlöse in TEUR	2019	2018
Büro	37.229	34.057
Wohnimmobilien	27.869	25.057
Geschäft	44.176	40.159
Hotel	4.692	5.040
Zwischensumme „alt“	113.966	104.313
Umgliederung vormaliger Betriebskostenerlöse in Mieterlöse	5.407	N/A
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	119.373	104.313

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, 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.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung betragen TEUR 59.102 (2018: TEUR 54.749).

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	2019	2018
Betriebskosten	-40.966	-36.854
Instandhaltungsaufwendungen	-14.669	-12.103
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-498	637
Vermittlungsprovisionen	-2.106	-1.383
Sonstige	-2.713	-3.707
	-60.952	-53.410

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 571 (2018: TEUR 408).

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von TEUR 42.250 (2018: TEUR 38.023) 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	2019	2018
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.800	341
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	57.001	52.075
	58.801	52.416

Buchwerte veräußerter Immobilien	2019	2018
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.800	-341
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-57.001	-52.075
	-58.801	-52.416

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2019	2018
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	2019	2018
Personalaufwand	-11.513	-10.601
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-4.267	-3.839
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-390	-328
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-1.401	-1.354
Sonstige Steuern und Gebühren	-725	-659
Sonstige	-4.373	-3.082
	-22.669	-19.863

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2019 insgesamt TEUR 271 (2018: TEUR 308) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

in TEUR	2019	2018
Prüfung des Konzernabschlusses	64	64
Andere Bestätigungsleistungen	190	221
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Beratungsleistungen	17	23
	271	308

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 623 (2018: 596) Mitarbeiter.

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

Beitragsorientierte Pläne

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften zahlt die S IMMO Gruppe für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse ein. Im Personalaufwand sind Beiträge an eine Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 82 (2018: TEUR 86) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 173 (2018: TEUR 165) 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	2019	2018
Selbst genutzte Immobilien	-7.435	-6.496
Sonstiges Sachanlagevermögen	-748	-1.067
Immaterielle Vermögenswerte	-81	-109
	-8.264	-7.672

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	2019	2018
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	203.805	180.383
Verminderungen	-11.134	-12.569
Sonstiges	0	0
	192.671	167.814

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2019	2018
Österreich	29.451	45.432
Deutschland	122.119	85.956
CEE	41.101	36.426
	192.671	167.814

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2019	2018
Bankzinsaufwand (inklusive abgerechneter Derivate)	-20.968	-18.585
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Zinsderivat- bewertung	-6.333	-2.137
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-1.814	-1.748
Anleihezinsen	-14.390	-13.579
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-6.939	-1.456
Finanzierungsaufwand	-50.444	-37.506
Bankzinsertrag	47	13
Erträge aus Finanzinvestitionen	17.158	14.485
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	1.859	1.051
Finanzierungsertrag	19.064	15.550
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	11.359	14.693
	-20.021	-7.263

Die sonstigen Finanzierungs- und Zinsaufwendungen erhöhten sich vor allem auf Grund eines Einmalaufwands im Zusammenhang mit den Anleiherückkäufen des Geschäftsjahres.

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

		2019	2018
Eigenanteil am Konzern- jahresüberschuss	TEUR	212.774	203.690
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	66.201.755	66.201.755
Unverwässertes Ergebnis	EUR	3,21	3,08
Verwässertes Ergebnis	EUR	3,21	3,08

Das verwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis je Aktie, da sich keine Finanzinstrumente mit potenziell 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 24.300 auf das Segment Österreich (31.12.2018: TEUR 15.736) und mit TEUR 11.984 (31.12.2018: TEUR 9.968) auf das Segment CEE.

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Mieterlöse	18.910	18.369	50.325	41.824	50.138	44.121	119.373	104.313
Betriebskostenerlöse	4.059	4.481	11.766	12.725	16.127	16.173	31.952	33.379
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	31.451	28.601	0	0	27.651	26.148	59.102	54.749
Gesamterlöse	54.420	51.451	62.091	54.549	93.916	86.441	210.427	192.441
Sonstige betriebliche Erträge	861	703	680	851	940	394	2.481	1.948
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-7.555	-7.950	-29.056	-25.701	-24.341	-19.759	-60.952	-53.410
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-23.502	-21.074	0	0	-18.748	-16.948	-42.250	-38.023
Bruttoergebnis	24.224	23.130	33.715	29.699	51.767	50.128	109.706	102.956
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-14.112	-11.678	-6.458	-5.989	-2.097	-2.196	-22.669	-19.863
EBITDA	10.112	11.451	27.257	23.710	49.670	47.931	87.037	83.093
Abschreibungen	-4.704	-4.371	-191	-172	-3.369	-3.130	-8.264	-7.672
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	29.451	45.432	122.119	85.956	41.101	36.426	192.671	167.814
EBIT	34.858	52.513	149.185	109.494	87.402	81.227	271.444	243.235
Langfristiges Vermögen, Stand 31.12.	1.039.618	915.053	1.114.859	955.457	782.753	702.095	2.937.229	2.572.604
Langfristige Verbindlichkeiten, Stand 31.12.	776.139	612.470	449.390	411.983	378.442	337.339	1.603.971	1.361.792

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:

31.12.2019

Buchwerte in TEUR	Derivate in Hedge- Beziehung	Finanzielle Vermögens- werte FVOCI	Finanzielle Vermögens- werte FVTPL	Finanzielle Vermögens- werte zu Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten FVTPL	Summe
Aktiva							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		3.804	59				3.863
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen				2.010			2.010
Andere finanzielle Vermögenswerte		553.202	848	41			554.090
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				7.437			7.437
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen				6.631			6.631
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				6.932			6.932
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				111.564			111.564
Summe Aktiva	0	557.006	907	134.614	0	0	692.527
Passiva							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					525.352		525.352
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	21.007				811.028	16.827	848.862
davon Leasingverbindlich- keiten					8.524		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Finanzverbindlichkeiten ¹	31				145.190		145.221
davon Leasingverbindlich- keiten					2.622		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					5.510		5.510
Summe Passiva	21.038	0	0	0	1.487.080	16.827	1.524.945

¹ Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

31.12.2018

Buchwerte in TEUR	Derivate in Hedge- Beziehung	Finanzielle Vermögens- werte FVOCI	Finanzielle Vermögens- werte FVTPL	Finanzielle Vermögens- werte zu Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten zu Anschaf- fungskosten	Finanzielle Verbindlich- keiten FVTPL	Summe
Aktiva							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		2.119	329				2.448
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen				4.214			4.214
Andere finanzielle Vermögenswerte	412	452.004	540	25			452.981
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				10.641			10.641
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				10.440			10.440
Zahlungsmittel und Zahlungs- mitteläquivalente				73.281			73.281
Summe Aktiva	412	454.123	869	98.601	0	0	554.005
Passiva							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					336.910		336.910
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	10.870				839.638	10.827	861.335
davon aus Finanzierungs- leasing					4.899		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					99.902		99.902
Finanzverbindlichkeiten ¹					93.239		93.239
davon aus Finanzierungs- leasing					2.142		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					8.884		8.884
Summe Passiva	10.870	0	0	0	1.378.573	10.827	1.400.270

¹ Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

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

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2019 einen Zeitwert von TEUR 564.220 (31.12.2018: TEUR 458.053) 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	2019		2018	
	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte
Zins- und sonstige Derivate	-6.904	-5.533	-5.322	-2.137
Dividendenerträge aus Eigenkapitalinstrumenten	17.158		14.485	
Finanzielle Vermögenswerte zu Anschaffungskosten	1.106	-498 ¹	1.046	637 ¹
Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	-35.382		-26.342	

¹ Innerhalb des Aufwands aus der Immobilienbewirtschaftung erfasst

5.1.2. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft verwendet aktuell Swaps und Caps zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinslichen Immobilienfinanzierungen.

Der Ausweis der Zinsderivate erfolgt unter den langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten (31.12.2019: TEUR 48; 31.12.2018: TEUR 509) bzw. langfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.12.2019: TEUR -37.865; 31.12.2018: TEUR 21.697). Die folgende Tabelle zeigt die Fälligkeitsstruktur sämtlicher vom Konzern verwendeter Derivate.

in TEUR	31.12.2019				31.12.2018			
	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	16.370	0	-31	< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	95.310	0	-4.467	1–5 Jahre	92.821	0	-2.556	1–5 Jahre
	506.918	0	-33.367	> 5 Jahre	496.658	97	-19.141	> 5 Jahre
Caps	0	0	0	< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	100.000	7	0	1–5 Jahre	100.000	67	0	1–5 Jahre
	90.000	41	0	> 5 Jahre	90.000	344	0	> 5 Jahre
Summe Zinsderivate	808.599	48	-37.865		779.479	508	-21.697	

Im Geschäftsjahr wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR -10.295 (2018: TEUR -3.091) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR 1.808 (2018: TEUR 478) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden somit TEUR -8.487 (2018: TEUR -2.614) im sonstigen Ergebnis erfasst.

Neben den Zinsderivaten besteht ein Derivat aus einem Forward Deal mit einer Fristigkeit zwischen 1-5 Jahren und einem Zeitwert von TEUR 800 (2018: TEUR 0).

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 31.12.2019 setzten sich die sonstigen Finanzverbindlichkeiten zu etwa 85 % (31.12.2018: 84 %) aus variabel und zu rund 15 % (31.12.2018: 16 %) aus fix verzinsten Krediten zusammen. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinsten Kredite in Höhe von TEUR 142.807 (31.12.2018: TEUR 148.599) enthalten. Von den variabel verzinsten Krediten basieren ca. 99 % auf dem Drei-Monats-Euribor mit quartalsweisen Zinsanpassungen (31.12.2018: ca. 98 %) und ca. 1 % basieren auf dem Sechs-Monats-Euribor mit halbjährlichen Zinsanpassungen (31.12.2018: ca. 2 %). In den Geschäftsjahren

2014, 2015, 2018 und 2019 hat die Gesellschaft fix verzinsten 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 variabel und fix verzinsten Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Derivaten per 31.12.2019) betragen 2,30 % (31.12.2018: 2,53 %).

Der Stresstest (basierend auf variabel und fix verzinsten Finanzierungsverbindlichkeiten per 31.12.2019) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (Euribor) lediglich zu einem geringen Teil auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken. So würde zum Beispiel ein Drei-Monats-Euribor von +100 BP im Vergleich zum 31.12.2019 zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von 6 BP führen.

Stresstest per 31.12.2019

Zinsbasis (3M-Euribor)	Cost of Funding	Differenz Cost of Funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 3 %	2,52 %	22 BP	7 %
Zinsbasis 2 %	2,47 %	17 BP	9 %
Zinsbasis 1 %	2,36 %	6 BP	6 %
Zinsbasis 0,5 %	2,31 %	1 BP	2 %
Zinsbasis -0,5 %	2,30 %	0 BP	-1 %
Zinsbasis -1 %	2,36 %	6 BP	-6 %

Stresstest per 31.12.2018

Zinsbasis (3M-Euribor)	Cost of funding	Differenz Cost of funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 4 %	2,94 %	41 BP	10 %
Zinsbasis 3 %	2,91 %	38 BP	13 %
Zinsbasis 2 %	2,82 %	29 BP	15 %
Zinsbasis 1 %	2,66 %	13 BP	13 %
Zinsbasis 0,5 %	2,58 %	5 BP	10 %
Zinsbasis -0,5 %	2,55 %	2 BP	-3 %

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 2019 bei 32,7 % (2018: 36,3 %); die für unbesicherte Finanzierungen bei 14,2 % (2018: 14,1 %). Um das Finanzierungsrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 23 verschiedenen renommierten österreichischen und deutschen Instituten zusammen.

	Anteil an den Kredit- finanzierungen
Erste Group Konzern	15 %
Sparkassen	8 %
Andere österreichische Banken	29 %
Versicherungen	15 %
Deutsche Banken	33 %

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

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

31.12.2019

in TEUR	Anleihe- verbindlichkeiten	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten ¹	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	12.502	157.607	5.510
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	174.703	467.907	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	430.686	433.275	0

¹ Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 2.672, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 4.853, über 5 Jahre: TEUR 10.230

Davon Derivat bis zu 1 Jahr: TEUR 7.764, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 29.231, über 5 Jahre: TEUR 12.567

31.12.2018

in TEUR	Anleihe- verbindlichkeiten	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten ¹	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	113.443	105.970	8.884
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	123.435	446.620	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	271.466	488.825	0

¹ Davon Finanzierungsleasing bis zu 1 Jahr: TEUR 2.199, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 4.949, über 5 Jahre: TEUR 0

Davon Derivat bis zu 1 Jahr: TEUR 6.991, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 28.423, über 5 Jahre: TEUR 17.229

5.2.3. Kreditnehmerisiken

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Ausfallrisiko dar, da keine wesentlichen Aufrechnungsvereinbarungen bestehen.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Liegenschaftskäufern ist – soweit erkennbar – durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Vorgehensweise für die Ermittlung von Forderungswertberichtigungen sind in Kapitel 2.6. erläutert.

5.3. Bestandsverträge

Die von der S IMMO Gruppe abgeschlossenen Mietverträge mit Kunden werden nach IFRS 16 bilanziert. Diese berücksichtigen in der Regel die Bindung an den Euro sowie die Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes als wesentliche Vertragsbestandteile.

Die Summe der künftigen Mindestmieteinnahmen der S IMMO als Leasinggeber setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2019	2018
Im Folgejahr	87.837	71.600
Für die darauffolgenden 4 Jahre	207.249	161.356
Über 5 Jahre	106.759	89.954
	401.845	322.910

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
Buchwert 31.12.2019	1.637	29	160	1.826
Zugänge	824	0	0	824
Abschreibungen	89	30	70	189

¹ Ausweis in der Bilanzposition „Selbst genutzte Immobilien“

² Ausweis in der Bilanzposition „Sonstiges Sachanlagevermögen“

Für die Gewinn-und-Verlust-Rechnung ergaben sich folgende Darstellungen:

in TEUR	2019
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	378
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	22
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	1
Ertrag aus dem Unterleasing von Nutzungsrechten	17

Der Konzern ist hinsichtlich seiner Leasingverbindlichkeiten keinem wesentlichen Liquiditätsrisiko ausgesetzt. Leasingverbindlichkeiten werden innerhalb der Treasury-Funktion des Konzerns überwacht.

5.5. Offene Rechtsstreitigkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum Bilanzstichtag mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

5.6. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die IMMOFINANZ AG
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2019 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

Mag. Ernst Vejdovsky, Wien

Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien

Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)
- Mag. Franz Kerber, Graz
(1. stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien
(2. stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Andrea Besenhofer, Wien
- Mag. Hanna Bomba, Wien
- Christian Hager, Krems
- DI Manfred Rapf, Wien
- Dr. Karin Rest, MBA, Wien

Die Bezüge des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

in TEUR	2019	2018
Fix	825	825
Variabel	914	551
	1.739	1.376

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 83 (2018: TEUR 85) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 27 (2018: TEUR 36) enthalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2019 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 239 (2018: TEUR 243). 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 31.12.2019 keine Forderungen und 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 31.12.2019 bestanden aus diesen Ausleihungen Forderungen in Höhe von TEUR 8.641 (31.12.2018: TEUR 4.214). Für diese Ausleihungen fielen Zinserträge in Höhe von TEUR 457 (2018: TEUR 891) an. Ansonsten kam es zu keinen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

Es gab keine Related-Party-Transaktionen im Sinne von IAS 24 mit den nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

5.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Jänner 2020 erfolgte eine Barkapitalerhöhung im Wege eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens (ABB). Die Anzahl der neu auszugebenden Aktien und der Bezugspreis wurden wie folgt festgelegt:

- das Grundkapital erhöhte sich von EUR 243.143.569,90 um EUR 24.314.353,72 auf EUR 267.457.923,62 durch Ausgabe von 6.691.717 Inhaberaktien gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts;
- der Bezugspreis je junger Aktie wurde mit EUR 22,25 je Aktie – somit ohne Abschlag zum Schlusskurs vom 15.01.2020 – festgelegt;
- der Bruttoemissionserlös beträgt somit EUR 148.890.703,25 für die jungen S IMMO Aktien.

Die jungen S IMMO Aktien notieren an der Wiener Börse unter der bisherigen ISIN AT0000652250 und sind für das Geschäftsjahr 2019 gewinnberechtigt.

Nach einem guten Start ins Jahr 2020 erfuhr die wirtschaftliche Gesamtlage im ersten Quartal durch den Ausbruch des Coronavirus einen erheblichen Dämpfer. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts sind die Auswirkungen des Coronavirus auf die Immobilienbranche nur bedingt absehbar. Zu erwarten sind zumindest kurzfristige Auswirkungen auf Hotel- und Einzelhandelsflächen sowie generell auf die Kursnotizen von Aktien, so auch auf die Investments in die IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG. Das endgültige Ausmaß der Auswirkungen – auch auf andere Assetklassen und Geschäftsbereiche – und deren Zeithorizont sind derzeit aber nicht seriös abschätzbar.

Wien, am 17.03.2020

Der Vorstand

Mag. Ernst Vejdovszky e. h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e. h.

Weitere Informationen

Erklärung des Vorstands

gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 BörseG

„Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

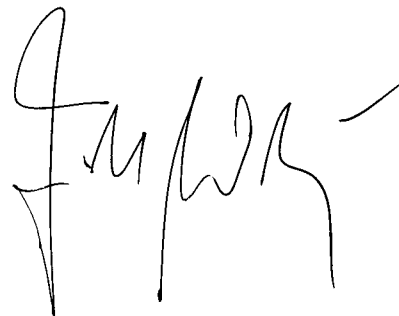
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.“

Wien, am 17.03.2020

Der Vorstand



Mag. Ernst Vejdovszky



Mag. Friedrich Wachernig, MBA

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 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 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 ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutendsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem 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 70 % (VJ: 70 %) der Bilanzsumme die wesentlichste Position im Konzernabschluss der S IMMO AG dar. Das Unternehmen bewertet diese Immobilien zum beizulegenden Zeitwert in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13. Zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes beauftragt die S IMMO AG einmal jährlich externe Gutachter.

Die Bewertung ist von Einschätzungen am Markt beobachtbarer und nicht beobachtbarer Inputparameter abhängig und daher mit erheblichen Ermessensspielräumen und Unsicherheiten behaftet. Aus diesem Grund ist die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wesentlich für unsere Prüfung.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wie folgt beurteilt:

- Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt.
- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt und unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte und wesentlichen Schätzungen, wie Renditen, zukünftige Marktmieten, Leerstandsdaten und -zeiten sowie mietfreie Zeiten kritisch hinterfragt. Zusätzlich evaluierten wir die internen Kontrollen der Gesellschaft im Zusammenhang mit den für die Bewertung des Immobilienportfolios verwendeten Daten.
- Auf Basis einer Stichprobe haben wir mit Unterstützung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten zu den Immobiliengutachten die im Bewertungsmodell verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie Grund- und Nutzungsfläche, laufende Miete und aktueller Leerstand, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen. Die von

den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle haben wir dabei auf ihre Konformität mit IAS 40 und IFRS 13 hin beurteilt und die wesentlichen Bewertungsannahmen und parameter, wie etwa die nachhaltigen Mieten sowie die Diskontierungszinssätze, hinsichtlich ihrer Angemessenheit durch Überprüfung mit Ist-daten bzw beobachtbaren Marktdaten kritisch gewürdigt.

■ Darüber hinaus haben wir die Angemessenheit der Anhangsangaben zu den Bewertungsannahmen und Schätzunsicherheiten beurteilt.

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, 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der AP-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

■ Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

■ Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.

■ Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im 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 auf Grund 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.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab und wir werden keine Art der Zusage darauf geben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu überlegen, ob es wesentliche Unstimmigkeiten zwischen den sonstigen Informationen und dem Konzernabschluss oder mit unserem, während der Prüfung erlangten Wissen gibt oder diese sonstigen Informationen sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 14. Juni 2019 als Abschlussprüfer gewählt und am 12. November 2019 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr beauftragt.

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Konzernabschluss zum 31.12.2018 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, am 17. März 2020

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer