Jahresfinanzbericht **2018**

S IMMO

Inhalt

3 **Erklärung gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 BörseG (Bilanzeid)**

4 **Konzernlagebericht**
4 Grundlagen des Konzerns
6 Wirtschaftsbericht
11 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Corporate Responsibility
11 Informationen gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB)
14 Risikomanagementbericht
20 Ausblick

22 **Konzernabschluss**

77 **Bestätigungsvermerk**

81 **Bericht des Aufsichtsrats**

83 **Corporate-Governance-Bericht**

89 **Nichtfinanzieller Bericht**

105 **Einzelabschluss der S IMMO AG**

Erklärung des Vorstands

gemäß § 124 Abs. 1 Z 3 BörseG

„Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

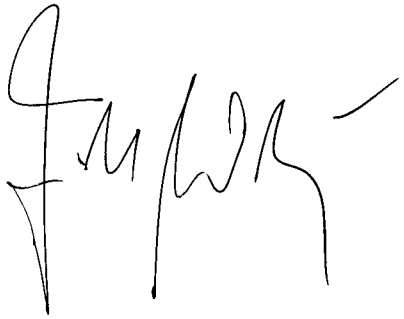
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und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

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

Wien, am 20.03.2019

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky



Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Konzernlagebericht

Grundlagen des Konzerns

Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

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). Das Immobilienportfolio setzt sich aus Bürogebäuden, Geschäftsobjekten, Hotel- und Wohnimmobilien zusammen. Die S IMMO AG betreibt keine Forschung und Entwicklung.

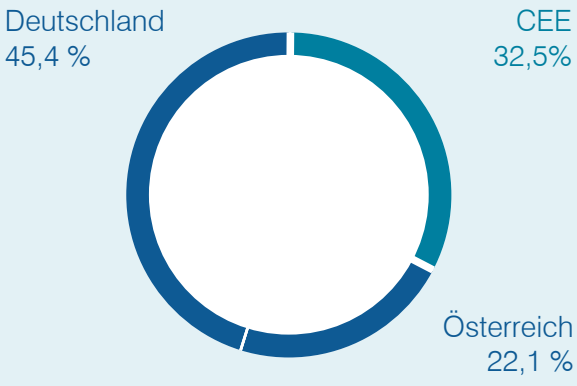
Die S IMMO Gruppe beschäftigt neben ihrem Sitz in Wien eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Deutschland, Ungarn und Rumänien. In Deutschland zählt die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. Die Tochtergesellschaften mit eigenem Personal sind unter anderem für das Asset Management und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

Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt-, Besitz- und Holdinggesellschaften zum Konzern (siehe Anhang, Kapitel 2.2.4.). 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) 107,5 (Jahresdurchschnitt 2017: 102) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Inklusive Personal für den Hotelbetrieb beschäftigte die Gruppe 595,5 (Jahresdurchschnitt 2017: 577) Personen.

Immobilienportfolio

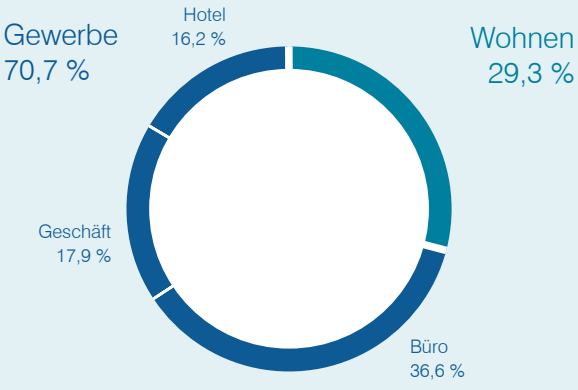
Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2018 aus 284 (31.12.2017: 241) Immobilien mit einem Buchwert von EUR 2.121,4 Mio. (31.12.2017: EUR 1.839,7 Mio.) und einer Gesamtfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2017: 1,2 Mio. m²). Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union.

Buchwerte nach Region [1]



[1] Inkludiert Buchwert der Grundstücke

Buchwerte nach Nutzungsart [1]



[1] Inkludiert Buchwert der Grundstücke

Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 22,1 % (31.12.2017: 23,9 %) und in Deutschland von 45,4 % (31.12.2017: 42,0 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 32,5 % (31.12.2017: 34,1 %) aus.

Zum 31.12.2018 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten zu 36,6 % (31.12.2017: 39,3 %) aus Bürogebäuden, zu 17,9 % (31.12.2017: 21,4 %) aus Geschäftsimmobilien, zu 29,3 % (31.12.2017: 27,0 %) aus Wohnobjekten und zu 16,2 % (31.12.2017: 12,3 %) aus Hotels. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 95,8 % (31.12.2017: 94,8 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,7 % (31.12.2017: 6,1 %).

Überblick über die Mietrenditen [1]

in %	31.12.2018	31.12.2017
Deutschland	4,6	4,9
Österreich	5,2	5,1
CEE	7,4	8,2
Gesamt	**5,7**	**6,1**

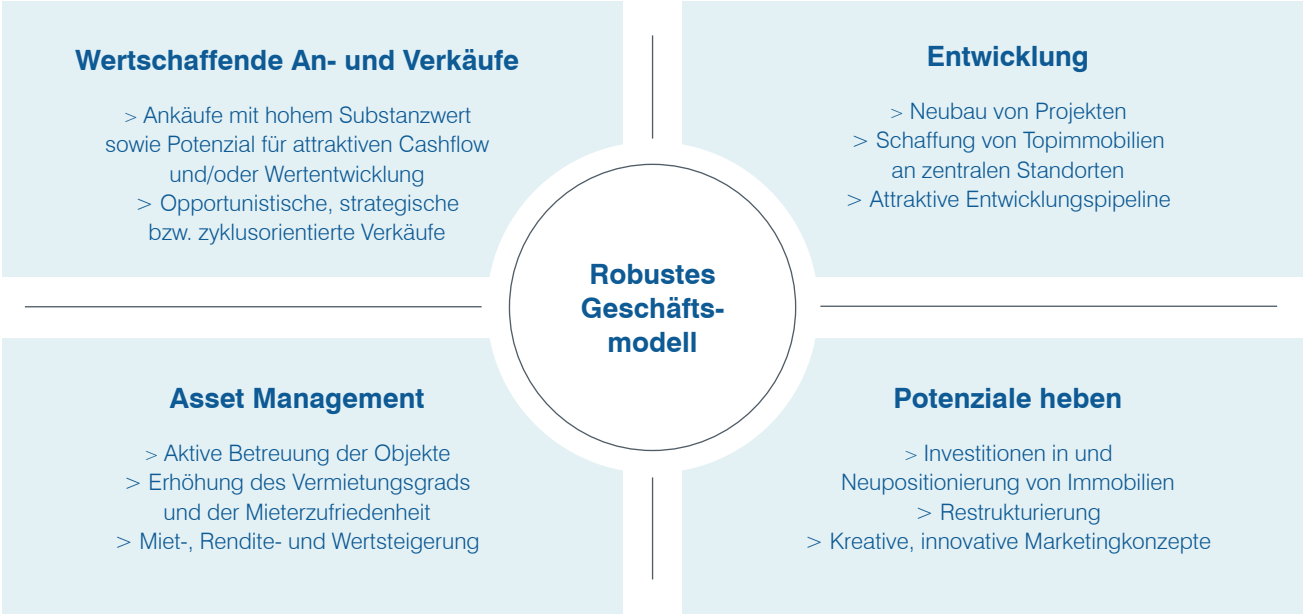
[1] Die Mietrendite stellt das Verhältnis der erzielten Jahresmiete zum Immobilienwert dar. Die Berechnung umfasst alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

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 robustes Geschäftsmodell und die Nutzung von Immobilienzyklen. Die S IMMO erwirbt Immobilien mit Potenzial und fokussiert dabei aktuell vor allem auf Wohnimmobilien in wirtschaftlich aufstrebenden deutschen Städten wie beispielsweise Leipzig, Erfurt oder Kiel. Fundierte Kenntnisse der lokalen Märkte spielen dabei eine zentrale Rolle. Zusätzlich erwirbt die S IMMO AG großflächige Grundstücke im Umfeld von Berlin. In Summe wurden in den letzten Monaten rund 850.000 m² Fläche angekauft. Weitere Investitionen sind geplant.

Bei Projektentwicklungen und Sanierungen wird großer Wert auf modernste Technologien und hohe Immobilienstandards gelegt – alle Entwicklungsprojekte werden nach international anerkannten Standards wie beispielsweise BREEAM zertifiziert.

Der Verkauf von Immobilien ist Teil der zyklusorientierten Unternehmensstrategie. Im Geschäftsjahr 2018 wurden Immobilien hauptsächlich in Deutschland und Österreich in Höhe von über EUR 50 Mio. veräußert. Darüber hinaus hält das Unternehmen Aktien von österreichischen börsennotierten Immobilienunternehmen (CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG).



Führung und Kontrolle

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern. Der Aufsichtsrat der S IMMO AG hat in der Sitzung am 07.06.2018 die Mandate des Vorstandsvorsitzenden Mag. Ernst Vejdovszky und von Mag. Friedrich Wachernig jeweils bis zum 30.06.2021 verlängert. Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle und stabile Unternehmensführung mit dem Ziel der nachhaltigen Ergebnissteigerung und Erhöhung des Unternehmenswerts. Darüber hinaus arbeitet der Vorstand eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, welcher zum Jahresende aus acht Mitgliedern bestand (mehr Details dazu siehe Anhang Kapitel 5.6.).

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Das globale Wirtschaftswachstum wird vom Trend zu einer protektionistischen Politik in manchen Ländern und geopolitischen Spannungen gedämpft. Aber auch die Europäische Union (EU) ist zunehmend mit schwer kalkulierbaren Risiken konfrontiert. Hier stellen vor allem der Brexit, dessen Ausgang zum Redaktionsschluss dieses Berichts noch völlig offen war, und die Wahl des EU-Parlaments Unsicherheitsfaktoren dar. Zudem befindet sich Italien als erstes Land des Euroraums in einer Rezession. Als Folge lässt die Konjunkturentwicklung auch in der EU langsam nach.

Nach einem globalen Wirtschaftswachstum von 3,7 % im Jahr 2018 prognostiziert die EU-Kommission für 2019 und 2020 einen Rückgang auf 3,5 %. Im Euroraum stieg das BIP nach Angaben der EU-Kommission im Jahr 2018 um 1,8 % und in der EU 28 um 1,9 %. Im Jahr 2019 wird die europäische Wirtschaft voraussichtlich zum siebten Mal in Folge wachsen, wobei die Wachstumsgeschwindigkeit im Vergleich zu den letzten Jahren moderater ausfallen wird. Für das laufende Jahr wird mit einem Wachstum von 2,0 % und für 2020 von 1,9 % gerechnet.

Für die CEE-Region schätzt FocusEconomics auf Basis der derzeit verfügbaren Indikatoren ein Konjunkturplus von 4,3 % für das Jahr 2018. Einerseits belastete eine Verlangsamung im Euroraum die Exporte und damit die Industrieproduktion. Anderseits trugen angespannte Arbeitsmärkte zu einer Dämpfung der Konjunktur bei.

Nach einem starken Wirtschaftswachstum in Österreich im Jahr 2017 belief sich das Wachstum 2018 laut dem Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) auf 2,7 %, wobei sich die Dynamik im Jahresverlauf 2018 kontinuierlich verlangsamte. Vor allem im Industriesektor gab es seit Mitte 2018 eine Abschwächung, während die Binnennachfrage und der Außenhandel zum BIP-Wachstum beitrugen. Für 2019 prognostiziert die EU-Kommission ein Wachstum von 2,0 % und für 2020 von 1,8 %. Auch das WIFO rechnet mit einer weiteren Abkühlung des Wirtschaftswachstums im Jahr 2019.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Am Wiener Büromarkt gab es im Jahr 2018 zahlreiche Fertigstellungen mit einer Gesamtfläche von 266.000 m². Im vierten Quartal 2018 lag die Vermietungsleistung bei 80.800 m². Das sind rund 38 % mehr als in der Vorjahresperiode. Die Leerstandsrate stieg marginal auf 5,7 % an. Für 2019 wird derzeit eine geringe Neuflächenproduktion von etwa 38.000 m² erwartet, was folglich die Leerstandsrate verringern könnte. Die Spitzenmieten beliefen sich auf EUR 25,50/m²/Monat.

Die Wiener Hotellerie übertrumpfte zum Jahresende ihre bisherigen Erfolge. Die Nächtigungen überschritten im Gesamtjahr 2018 erstmals die 16 Mio.-Marke und erzielten somit ein Plus von 6,3 %. Ebenso erfreulich ist der beachtliche Anstieg der Netto-Nächtigungsumsätze. Diese stiegen im Zeitraum von Jänner bis November 2018 um 11,8 %.

Deutschland

Die Wohnungsmieten in deutschen Metropolen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 4,2 %, eine Abschwächung im Vergleich zu den Vorjahren. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen wuchsen hingegen stetig weiter und legten zum Jahresende um 11,4 % zu.

Die ungebrochene Nachfrage nach Flächen und die wachsende Wirtschaft sorgen für eine anhaltende Anspannung am Berliner Büromarkt. Im vergangenen Jahr wurde ein Flächenumsatz von 840.400 m² erzielt. Die Spitzenmieten erhöhten sich deutlich um 11,7 % auf EUR 33,50/m²/Monat. Die Leerstandsrate verringerte sich auf 2,2 %. Für 2019 ist die Fertigstellung von 446.400 m² geplant, wovon bereits 81 % vorvermietet sind. Dazu kommt, dass 31 % der geplanten Fläche Sanierungsflächen sind. Demnach wird das Angebot nicht nachhaltig erweitert und die Fertigstellungen führen nur zu einer kurzzeitigen Entspannung.

Immobilienmarkt im Überblick [1]

	Spitzenmieten (EUR/m²/Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungs-leistung (m²)		Leerstandsquote (%)	
	H2 2018	H2 2017	H2 2018	H2 2017	H2 2018	H2 2017	H2 2018	H2 2017	H2 2018	H2 2017	H2 2018	H2 2017
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	33,50	30,00	320,00	320,00	3,10	3,10	3,10	3,25	471.000	521.100	2,29	3,17
Bratislava	17,00	16,50	67,00[2]	65,00[2]	6,00	6,25	5,50[2]	5,752	55.054	58.965	5,99	6,18
Budapest	25,00	22,00	140,00	135,00	5,75	6,00	5,50	6,00	217.251	222.056	7,29	7,51
Bukarest	18,50	18,50	55,00	50,00	7,00	7,50	7,50	7,75	120.469	142.681	7,40	9,00
Wien	25,50	26,00	310,00	310,00	3,75	3,90	3,20	3,30	131.602	102.299	5,16	4,87
Zagreb	15,00	15,00	60,00	60,00	8,00	8,00	6,75	6,75	k.A.	12.137	5,00	5,26

[1] Lokale CBRE Marketviews H2 2018

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

CEE

Die Nachfrage am Budapester Büromarkt erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 19 % auf insgesamt 171.490 m². Im vierten Quartal wurden vier neue Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 44.265 m² fertiggestellt. Insgesamt wurden 202 Mietverträge über durchschnittlich 849 m² abgeschlossen. Neuvermietungen machten rund 36 % der Vermietungsleistung aus. Die Leerstandsrate erreichte zum Quartalsende 7,3 %. Nach aktueller Planung werden 112.700 m² an neuer Bürofläche bis Ende 2019 fertiggestellt, wovon derzeit 47 % vorvermietet sind.

Der hohe Vorvermietungsgrad am Büromarkt in Bratislava sorgte für eine stabile Leerstandsrate von rund 6 %. Im zweiten Halbjahr 2018 wurden vier neue Bürogebäude mit einer Fläche von 66.000 m² fertiggestellt. Die Vermietungsleistung lag bei insgesamt 71.100 m².

Der Hotelmarkt in CEE bleibt auf Erfolgskurs. Das Investitionsvolumen überschritt zum Jahresende nahezu EUR 800 Mio. Der Auslastungsgrad bleibt sowohl in Prag als auch in Budapest auf einem hohen Niveau. Es wird erwartet, dass sich der Erlös pro verfügbarem Zimmer in Prag um 3,4 % verbessert.

Am Büromarkt in Bukarest hält die erfreuliche Entwicklung an. Die Nachfrage stieg auf 112.000 m². Dies entspricht einem Wachstum von 21 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Im vierten Quartal 2018 wurden zwei Bürogebäude mit insgesamt 34.000 m² fertiggestellt, die bereits vollvermietet sind. Derzeit ist die Fertigstellung von ungefähr 300.000 m² für 2019 vorgesehen. Die Leerstandsrate betrug 4,6 %.

Die Umsätze des rumänischen Einzelhandels erhöhten sich um 5,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Dies entspricht der langsamsten Entwicklung seit 2003, wohingegen der Online-Handel weiter boomt – verglichen mit dem Vorjahreszeitraum stieg er um 30 % an. Auf Grund der gestiegenen Kaufkraft in den letzten Jahren zieht der Markt weiterhin globale Einzelhändler an.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Obwohl die Jahre 2016 und 2017 von großvolumigen Verkäufen geprägt waren, gelang es dem Unternehmen im Geschäftsjahr 2018 erneut, ein Rekordergebnis zu erzielen. Die Gesamterlöse konnten trotz der Veräußerungen gegenüber dem Vorjahr auf EUR 192,4 Mio. (2017: EUR 191,4 Mio.) gesteigert werden. Dafür waren eine positive Like-for-Like-Performance, Zukäufe und ein sehr starkes Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verantwortlich. In weiterer Folge konnte auch das Bruttoergebnis deutlich gesteigert werden.

Quellen: CBRE, Colliers, Cushman and Wakefield, Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Vienna Research Forum, http://business-review.eu, www.b2b.wien.info, www.ec.europa.eu, www.focus-economics.com, konjunktur.wifo.ac.at, www.property-forum.eu, www.pwc.com/hospitality

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung verbesserte sich ebenfalls deutlich und belief sich auf EUR 167,8 Mio. (2017: EUR 127,6 Mio.).

Das Finanzergebnis konnte auf Grund reduzierter Finanzierungskosten, hoher Dividendenerträge aus den Aktienbeteiligungen an CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG und durch den Wegfall des Genussscheinaufwands deutlich gesteigert werden.

Diese Effekte führten zu einer signifikanten Steigerung des Konzernergebnisses. Das den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbare Ergebnis erreichte ein Rekordniveau von EUR 203,7 Mio. (2017: EUR 130,1 Mio.). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich entsprechend auf EUR 3,08 (2017: EUR 1,97) und erreichte somit ebenfalls den höchsten Wert der Unternehmensgeschichte.

Steigerung des Bruttoergebnisses

Die Gesamterlöse des Geschäftsjahres 2018 beliefen sich auf EUR 192,4 Mio. und lagen trotz der Verkäufe im dritten Quartal 2017 über dem Vorjahresniveau von EUR 191,4 Mio. Diese Verbesserung ist auf eine deutliche Steigerung der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung, Zukäufe von Immobilien in Deutschland und auf eine positive Like-for-Like-Performance des Bestandsportfolios zurückzuführen. Gleichzeitig reduzierten die Verkäufe im Vorjahr die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung auf EUR 53,4 Mio. (2017: EUR 59,9 Mio.).

Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 17,6 % bzw. 40,1 % (2017: 22,1 % bzw. 32,7 %) bei – zusammen also 57,7 % (2017: 54,8 %). Der Anteil von CEE betrug 42,3 % (2017: 45,2 %). Nach Hauptnutzungsarten aufgeteilt, leisteten gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft und Hotel) einen Anteil von 76,0 % (2017: 80,2 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 24,0 % (2017: 19,8 %) bei.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) verzeichneten einen Anstieg auf EUR 54,7 Mio. (2017: EUR 46,0 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung erhöhte sich um mehr als 70 % auf EUR 16,7 Mio. (2017: EUR 9,7 Mio.). Verantwortlich für diese ausgezeichnete Entwicklung waren die abgeschlossenen Renovierungs- und Umbauarbeiten im Vienna Marriott Hotel und auch mehrere größere Kongresse, die dort stattfanden. Aber auch im Budapest Marriott Hotel konnten die Umsätze bei annähernd konstanten Kosten gesteigert werden.

Das ausgezeichnete operative Immobiliengeschäft spiegelt sich im Bruttoergebnis wider, welches in Summe auf EUR 103,0 Mio. (2017: EUR 98,2 Mio.) anstieg. Der NOI (Net Operating Income; Bruttoergebnis exklusive sonstiger betrieblicher Erträge) erhöhte sich um rund 6 % von EUR 95,3 Mio. auf EUR 101,0 Mio.

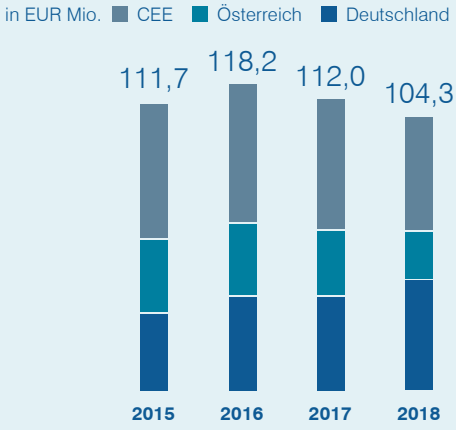
Immobilieninvestments

Im Geschäftsjahr 2018 wurden im Gegensatz zum Vorjahr mehr Zu- als Verkäufe getätigt. Dabei lag der Fokus vor allem auf Immobilien in mittelgroßen deutschen Städten. Insgesamt wurden Ankäufe in Höhe von EUR 123 Mio. getätigt. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betrugen EUR 52,4 Mio. (2017: EUR 470,3 Mio.), davon wurden etwa zwei Drittel in Deutschland und ein Drittel in Österreich erzielt.

EBITDA leicht gesunken, EBIT deutlich gestiegen

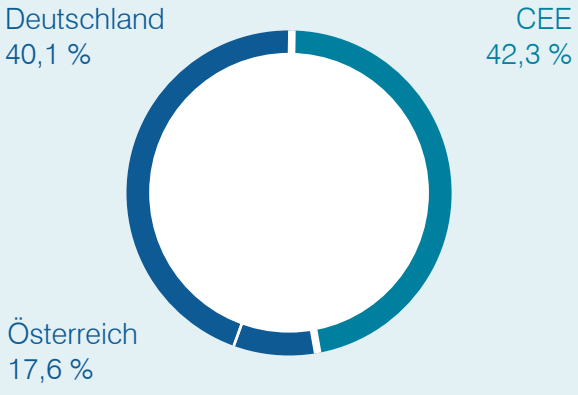
Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich leicht auf EUR 19,9 Mio. (2017: EUR 19,0 Mio.). Da das Veräußerungsergebnis EUR 0 Mio.

Mieterlöse gesamt[1]



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Region[1]



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

betrug (2017: EUR 10,3 Mio.), lag das EBITDA mit EUR 83,1 Mio. unter dem Vorjahreswert von EUR 89,6 Mio.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung verbesserte sich deutlich auf EUR 167,8 Mio. (2017: EUR 127,6 Mio.) und konnte dabei nicht nur in Summe, sondern auch in jedem einzelnen Segment gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. EUR 86,0 Mio. (2017: EUR 70,0 Mio.) des Ergebnisses aus der Immobilienbewertung entfallen auf das Segment Deutschland, EUR 45,4 Mio. (2017: EUR 37,1 Mio.) auf Österreich und EUR 36,4 Mio. (2017: EUR 20,5 Mio.) auf CEE. In der Folge erreichte das EBIT mit EUR 243,2 Mio. (2017: EUR 208,1 Mio.) den zweithöchsten Wert in der Unternehmensgeschichte.

Höchstes EBT der Unternehmensgeschichte

Das Finanzergebnis verbesserte sich erheblich auf EUR -7,3 Mio. (2017: EUR -47,4 Mio.). Ermöglicht wurde diese positive Entwicklung durch eine Vielzahl von Einzeleffekten. Hervorzuheben sind dabei geringere laufende Finanzierungskosten für Kredite und Derivate, deutlich höhere Dividendenerträge aus den Aktienbeteiligungen an der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG, ein besseres Ergebnis aus der Derivatbewertung und ein höheres Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen.

Die genannten Entwicklungen hatten auch einen positiven Einfluss auf die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Anleihen und Derivaten), welche per 31.12.2018 2,53 % (2017: 2,67 %) betrugen. Die Cost of Funding exklusive Anleihen betrugen 2,28 % (31.12.2017: 2,34 %).

Deutlich gesteigerter Jahresüberschuss und Ergebnis je Aktie auf Rekordniveau

Die operativen Erfolge, das ausgezeichnete Ergebnis aus der Immobilienbewertung sowie die Verbesserungen im Finanzergebnis trugen zu einer deutlichen Steigerung des Jahresüberschusses auf EUR 204,2 Mio. (2017: EUR 133,5 Mio.) bei. Das den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbare Ergebnis war mit EUR 203,7 Mio. das höchste der Unternehmensgeschichte (2017: EUR 130,1 Mio.). Auch das Ergebnis je Aktie erreichte mit einer Steigerung von rund 56 % auf EUR 3,08 (2017: EUR 1,97) ein neues Rekordniveau.

Finanz- und Vermögenslage

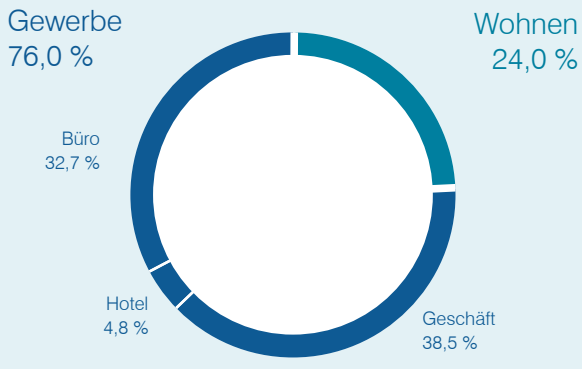
Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2018 betrug EUR 75,4 Mio. (2017: EUR 72,7 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich auf EUR -261,3 Mio. (2017: EUR 85,1 Mio.), während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR 185,8 Mio. (2017: EUR -150,4 Mio.) ausmachte.

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.272,3 Mio. per 31.12.2017 auf EUR 2.720,1 Mio. per 31.12.2018. Im Berichtszeitraum wurden die Beteiligungen an der IMMOFINANZ AG auf knapp unter 12 % und in deutlich geringerem Ausmaß auch an der CA Immobilien Anlagen AG aufgestockt. Insgesamt erhöhte sich die Position „andere finanzielle Vermögenswerte“ damit per 31.12.2018 auf EUR 453,0 Mio. (31.12.2017: EUR 300,2 Mio.). Die mit diesen Erwerben im Zusammenhang stehenden Dividendenerträge waren auch ein maßgeblicher Treiber für die deutliche Verbesserung des Finanzergebnisses.

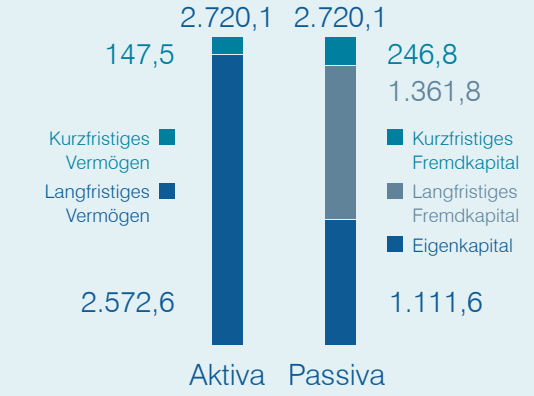
Mieterlöse nach Nutzungsart [1]



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Bilanzstruktur

in EUR Mio.



Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Jahresende mit EUR 73,3 Mio. (31.12.2017: EUR 73,4 Mio.) in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Als zum Verkauf gehalten wurden Immobilien mit einem Verkehrswert von EUR 40,4 Mio. (31.12.2017: EUR 6,3 Mio.) klassifiziert. Im ersten Quartal 2018 wurden zwei weitere Unternehmensanleihen mit einem Volumen von EUR 100 Mio. in einer sechsjährigen Tranche und einem Volumen von EUR 50 Mio. in einer zwölfjährigen Tranche begeben. Beide Anleihen sind fix verzinst und mit Kupons von 1,75 % p. a. (sechsjährige Tranche) bzw. 2,875 % p. a. (zwölfjährige Tranche) ausgestattet. Immobilienseitig wurden Liegenschaften in Deutschland erworben und die Entwicklung des Bürogebäudes The Mark in Bukarest vorangetrieben.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich per 31.12.2018 auf EUR 1.108,9 Mio. (31.12.2017: EUR 940,8 Mio.). Der Buchwert je Aktie stieg damit – trotz der im zweiten Quartal erfolgten Dividendenausschüttung – auf EUR 16,75 (31.12.2017: EUR 14,21). Die Eigenkapitalquote verringerte sich leicht von 41,6 % zum 31.12.2017 auf 40,9 % per 31.12.2018.

Finanzmanagement

Die Kreditverbindlichkeiten der S IMMO sind zur Gänze in Euro denominiert. Per 31.12.2018 waren 16 % (31.12.2017: 20 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 84 % (31.12.2017: 80 %) der Kreditverbindlichkeiten variabel verzinst. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2018	2017
Nachrangiges Genussrechtskapital	0	56,7
Anleiheverbindlichkeiten langfristig	336,9	287,5
Sonstige Finanzverbindlichkeiten langfristig	861,3	686,6
Anleiheverbindlichkeiten kurzfristig	99,9	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	93,2	113,4
Summe	**1.391,4**	**1.144,2**

Die bilanzierten Immobilieninvestments der S IMMO beliefen sich per 31.12.2018 auf EUR 2.573,4 Mio. (31.12.2017: EUR 2.138,2 Mio.). Die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) für durch Immobilien besicherte Finanzierungen lag mit 36,3 % (31.12.2017: 36,6 %) leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten stieg in der Berichtsperiode vor allem auf Grund der Anleihebegebungen des ersten Quartals 2018 auf 14,1 % (31.12.2017: 12,7 %). Insgesamt betrug die LTV-Ratio der Gesellschaft 50,4 % (31.12.2017: 49,3 %).

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Berechnungsmethodik:

	2018		2017	
in EUR Mio.	**unbesichert**	**besichert**	**unbesichert**	**besichert**
Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	0	932,9		782,9
Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen	436,8	0	287,5	0
Genussscheine	0		56,7	
Liquide Mittel	-73,3	0	-73,4	0
Summe	**363,5**	**932,9**	**270,8**	**782,9**
Immobilieninvestments	2.573,4	2.573,4	2.138,2	2.138,2
LTV-Ratio in %	14,1	36,3	12,7	36,6
Summe in %	**50,4**		**49,3**	

Die gesamten Anleiheverbindlichkeiten von EUR 436,8 Mio. sind auf sechs Anleihen aufgeteilt. Hintergrund dieser Aufteilung ist das risikooptimierende Bestreben der Gesellschaft, die Fälligkeiten aus unbesicherten Finanzierungen zu jedem Zeitpunkt in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Anleihedaten

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A19SB5	02.10.2019	3,00 %	100.000,00
AT0000A177D2	16.06.2021	4,50 %	89.739,50
AT0000A1DBM5	08.04.2025	3,25 %	33.993,50
AT0000A1DWK5	20.04.2027	3,25 %	65.000,00
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,75 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00

Die Bankverbindlichkeiten finanzierte die S IMMO per 31.12.2018 über 22 (2017: 23) Einzelbanken. Die durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Bankverbindlichkeiten betrug 6,3 Jahre (2017: 6,4 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 89 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 zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 243.143.569,90 und ist in 66.917.179 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 (abgesehen von der gemeinsamen Stimmrechtspolitik zwischen der Erste Asset Management GmbH und der ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; siehe dazu Punkt 3) 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 18.04.2018 meldete die IMMOFINANZ AG (FN 114425y), dass sie Aktienkaufverträge über 19.499.437 Stückaktien bzw. 29,14 % des Grundkapitals der S IMMO AG abgeschlossen hat, wobei diese insbesondere unter der aufschiebenden Bedingung der kartell- bzw. wettbewerbsrechtlichen Zulässigkeit/Nichtuntersagung der zuständigen Kartellbehörden stünden.

Am 21.09.2018 erfolgte eine weitere Meldung der IMMOFINANZ AG, wonach nunmehr nach Erteilung der relevanten kartellrechtlichen Freigaben das Closing der Transaktion und die Übertragung der erworbenen S IMMO Aktien an IMMOFINANZ AG am 21.09.2018 erfolgte.

Die Erste Asset Management GmbH meldete am 30.11.2011, dass sie gemeinsam mit ihren (damaligen) Tochtergesellschaften RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolge und daher Stimmrechtsmitteilungen der verwalteten Fondsbestände kumuliert erfolgen.

Dementsprechend meldeten die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29.11.2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der S IMMO AG hielten, was circa 11,94 % des damaligen Grundkapitals und circa 12,15 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht. Sowohl die RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. als auch die ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wurden mittlerweile mit der Erste Asset Management GmbH verschmolzen.

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 unter anderem 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 der abgegebenen Stimmen und mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

7. a) Der Vorstand ist 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 ist 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.

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 ausgenützt 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. 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 (Volumen rund EUR 90 Mio.), die im Oktober 2014 begebene 3 % S IMMO Anleihe 2014–2019 (Volumen EUR 100 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.) sowie die im Februar 2018 begebenen 1,75 % S IMMO Anleihe 2018–2024 (Volumen EUR 100 Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018–2030 (Volumen EUR 50 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 im Februar 2018 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.

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 Aktionärsebene ein Wechsel stattfindet, der auch zu einer Neuwahl von mindes-

tens 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 Gruppe mit einer Vielzahl von Risiken und Chancen konfrontiert, die sowohl auf die operative Geschäftstätigkeit, die Entscheidungsprozesse und 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:

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

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

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Regelungen und Richtlinien 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 2018 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2019 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 beziehungsweise 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 Sonderprüfungen im Bedarfsfall beauftragt. Mit der Durchführung der Revisionsprüfungen werden ausschließlich externe Expertinnen und Experten beauftragt. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand berichtet. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats wird regelmäßig über den Revisionsplan sowie die Ergebnisse der durchgeführten Revisionsprüfungen informiert.

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienspezifische Risiken	Finanzielle Risiken	Sonstige Risiken
Umfeld- und Branchenrisiko Investitionsrisiko Kapitalmarktrisiko	Immobilienportfoliorisiko Vermietungs- und Mietausfallrisiko Immobilienentwicklungsrisiko Bautechnisches Risiko Immobilienbewertungsrisiko	Liquiditätsrisiko Zinsänderungsrisiko Finanzierungsrisiko Fremdwährungsrisiko Steuerliche Risiken	Umweltrisiko Risiken auf die Belange des NaDiVeG 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 geringere Neuflächenproduktion ist für den Wiener Büromarkt vorgesehen und könnte die Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen verstärken. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Spitzenmieten erhöhen. Die ungebrochene Nachfrage und Flächenknappheit auf dem Berliner Büromarkt heben die Mietpreise kontinuierlich an. Der Anstieg der Wohnungsmieten in Berlin ist nicht mehr so stark wie im Vorjahr. In aufstrebenden deutschen Städten geht das Unternehmen von einer schrittweisen, moderaten Erhöhung der Mieten aus. Die positive wirtschaftliche Entwicklung in einigen CEE-Märkten steigert die Nachfrage für Büroimmobilien und sorgt für niedrige Leerstandsraten.

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 beispiels-

weise 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, und 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.

Immobilienspezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiko

Mit einem ausgewogenen Portfoliomix begegnet die S IMMO dem Immobilienportfoliorisiko. Im Portfolio befinden sich Büros, Geschäfte, Hotels und Wohnimmobilien. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Österreich, Deutschland 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 2018 nicht in allen Regionen und Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt: Durch die Streuung innerhalb des Portfolios können oft die Risiken eines Markts 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. Allerdings hat die sehr positive wirtschaftliche Entwicklung dieses Risiko aktuell reduziert. 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 Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen. Positive wirtschaftliche Entwicklungen reduzieren diese Risiken allerdings – so auch aktuell in fast allen Märkten der S IMMO.

Immobilienentwicklungsrisiko

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

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 sanieren. Zur Absicherung ge-

gen 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 versucht die S IMMO, größere negative Auswirkungen zu vermeiden.

Immobilienbewertungsrisiko

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilienspezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Neben den erwarteten Mieteinnahmen, dem Zustand des Objekts und dem historischen 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 negativ beeinflussen. Die Gruppe bilanziert die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum Verkehrswert, wobei die Immobilien üblicherweise einmal im Jahr von externen Gutachterinnen und Gutachtern bewertet werden.

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 laufend 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. Auf Grund verschärfter 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 erheblich beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen. Weiters besteht das Risiko, Anleihen bei Laufzeitende nicht zurückzahlen zu können. All diese Folgen oder eine aus mangelnder Verfügbarkeit freier Liquidität resultierende Unfähigkeit, den Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, können einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Bonität dieser beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiko

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht einen variablen Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsendiensts erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins erst gegen Ende des Jahres 2019 anheben wird. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2018 waren 16 % (31.12.2017: 20 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 84 % (31.12.2017: 80 %) der Kreditverbindlichkeiten – größtenteils an den Drei-Monats-Euribor gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinster Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. Per Jahresende war ein Großteil des variabel verzinsten Finanzierungsportfolios abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. Die durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (Details 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 13 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 Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Nach der Finanz- und Wirtschaftskrise wird seit einigen Jahren wieder eine stetige und deutliche Verbesserung der Refinanzierungssituation beobachtet. 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 Verwertbarkeit 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 31.12.2018 waren es 22 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2018 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 6,3 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Buchwerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2018 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 36,3 % (31.12.2017: 36,6 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten), welche 14,1 % (31.12.2017: 12,7 %) des Immobilienvermögens ausmachten. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

Fremdwährungsrisiko

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

bilien 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.

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, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Soziales, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte) haben könnten. Im folgenden Teil des Risikoberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den im nichtfinanziellen Bericht genannten Themen sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung der Risiken beschrieben. Die S IMMO ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt bewusst. Die Errichtung neuer Gebäude hat einen Anstieg der CO_2-Emissionen zur Folge und durch den zusätzlichen Energieverbrauch wird der Treibhauseffekt vorangetrieben. Darüber hinaus könnten bei Neubauprojekten oder Sanierungsarbeiten durch den Einsatz schadstoffhaltiger Baustoffe gefährliche Abfälle in die Umwelt gelangen. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, agiert die S IMMO verantwortungsvoll sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten. Das Unternehmen ist bemüht, die CO_2-Emissionen anhand der Echtverbräuche zu monitoren und auf energieeffiziente Bauweisen sowie auf den Einsatz qualitativ hochwertiger und ökologischer Materialien – unter Berücksichtigung eines für die Mieterinnen und Mieter vertretbaren Kosten-Nutzen-Verhältnisses – zu achten. Sofern es möglich ist, wird auf den Einsatz von erneuerbarer Energie im Strommix der Länder geachtet. Bei Neubauprojekten werden stets Green-Building-Zertifikate angestrebt, in diesem Zusammenhang erhielten 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 könnten 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 Zwecke Compliance-Richtlinien erstellt, die für das gesamte Team verpflichtend sind und deren Nichteinhaltung disziplinäre Sanktionen nach sich ziehen kann.

Darüber hinaus hat die S IMMO eine große soziale Verantwortung entlang der Lieferkette und achtet daher auch 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 (Details siehe Corporate-Governance-Bericht ab Seite 83).

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 des Teams auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Auf eine ausgeglichene Work-Life-Balance wird ebenso geachtet wie auf den Ausgleich zwischen dem Fördern und Fordern der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Nur durch fachgerechte Qualifikation und Ausbildung ist die Belegschaft in der Lage, die ihr übertragenen Aufgaben eigenverantwortlich auszuführen. Darüber hinaus wird dem Team der S IMMO ein umfassendes Gesundheitsprogramm angeboten.

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 mit diversen Kontrollmaßnahmen wie zum Beispiel durch sorgfältige Zeiterfassung entgegen.

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.

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. Für die Europäische Union erwartet die EU-Kommission für 2019 ein im Vergleich zu den Vorquartalen gedämpfteres Wirtschaftswachstum von 2,0 % und für 2020 von 1,9 %. Für die von der S IMMO in der CEE-Region bearbeiteten Märkte schätzt FocusEconomics ein Konjunkturwachstum von 3,2 % für 2019. Vor allem der Brexit und die Wahl des EU-Parlaments stellen Unsicherheitsfaktoren dar.

Für die von der S IMMO bearbeiteten Immobilienmärkte erwartet das Unternehmen eine positive Entwicklung – vor allem auf dem Berliner Büromarkt und in aufstrebenden deutschen Städten sowie in der CEE-Region.

Ausgehend von diesen Entwicklungen geht das Unternehmen für das laufende Jahr von einem geringen Branchen-, Bewertungs-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallrisiko aus. Sollte es zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in den Märkten kommen, hätte dies ebenfalls einen negativen Einfluss auf die oben genannten Risiken.

Eine weitere Risikogruppe betrifft die Liquidität und die Finanzierungssituation im Unternehmen. Derzeit wird angenommen, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins erst Ende des Jahres 2019 anheben wird. Gegen steigende Zinsen sichert sich das Unternehmen 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. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für potenzielle Risiken wird bilanzielle Vorsorge getroffen.

Neben den genannten Risiken gibt es auch Chancen. Aktuell profitiert das Unternehmen von dem teilweise noch immer ansteigenden Preisniveau in einigen Märkten. In anderen Märkten ist das Preisniveau bereits recht hoch. Nichtsdestotrotz geht die S IMMO davon aus, auch in diesem Umfeld mit Know-how und entsprechender Marktexpertise Immobilien und Grundstücke mit Wertsteigerungspotenzial ankaufen zu können.

Ausblick

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Erwartete Umfeldentwicklung

Das Wirtschaftswachstum – sowohl global als auch in der Europäischen Union (EU) – hat im Vergleich zu den Vorquartalen etwas nachgelassen. Die EU-Kommission prognostiziert für die Weltwirtschaft ein Konjunkturplus von jeweils 3,5 % für die Jahre 2019 und 2020. Im Euroraum soll die Wirtschaft um 2,0 % im Jahr 2019 und um 1,9 % im Jahr 2020 zulegen. Für die von der S IMMO in der CEE-Region bearbeiteten Märkte schätzt FocusEconomics ein Konjunkturwachstum von 3,2 % für das laufende Jahr. Das österreichische Wirtschaftswachstum wird sich laut den Prognosen des Wirtschaftsforschungsinstituts (WIFO) ebenfalls leicht abschwächen. Die EU-Kommission rechnet mit einem Wirtschaftsplus in Österreich von 2,0 % für 2019 und von 1,8 % für 2020.

Erwartete Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Im Berichtsjahr wurden am Wiener Büroimmobilienmarkt zahlreiche Projekte fertiggestellt und an Mieterinnen und Mieter übergeben. Die neu geschaffenen Flächen trafen auf eine große Nachfrage und erhöhten somit den Leerstand kaum. Das Fertigstellungsvolumen für das laufende Jahr ist – bei konstanter Nachfrage – deutlich geringer, weshalb von einer Reduktion der Leerstandsrate ausgegangen werden kann.

Die Nachfrage am Berliner Büromarkt ist ungebrochen hoch. Die niedrige Fertigstellungsrate verstärkt diesen Trend zusätzlich und es ist weiterhin mit einer sinkenden Leerstandsquote und steigenden Mieten zu rechnen.

Die Wohnungsmieten in deutschen Metropolen stiegen nicht mehr ganz so stark wie im Vorjahr – der Anstieg reduzierte sich auf 4,2 %. Die steigenden Mieten und der Mangel an Wohnungen vor allem in Berlin haben in der Vergangenheit zunehmend eine politische Diskussion ausgelöst, die in Folge auch Auswirkungen auf die rechtlichen Rahmenbedingungen hatte. In aufstrebenden deutschen Städten geht das Unternehmen von einer schrittweisen, moderaten Erhöhung der Mieten aus.

In den Immobilienmärkten in CEE ist die Nachfrage robust und die Leerstandsrate niedrig. Interessante Entwicklungsgrundstücke sind rar und Büroimmobilien, die sich bereits in Entwicklung befinden, haben zumeist einen hohen Vorvermietungsgrad.

Erwartete Geschäftsentwicklung

Die S IMMO geht von weiterhin positiven Rahmenbedingungen in den von ihr bearbeiteten Immobilienmärkten aus. Im Jahr 2019 wird der Schwerpunkt erneut auf Deutschland liegen. Im Fokus stehen dabei vor allem aufstrebende deutsche Städte wie zum Beispiel Leipzig, Erfurt und Kiel. Diese Standorte weisen ein positives demografisches und wirtschaftliches Wachstum auf und bieten interessante Ankaufsmöglichkeiten mit Wertsteigerungspotenzial.

Zusätzlich hat die S IMMO AG auch großflächige Grundstücke im Umfeld von Berlin erworben. In Summe wurden in den letzten Monaten rund 850.000 m² Fläche angekauft, weitere Investitionen sind geplant. Darüber hinaus prüfen wir auch in unseren anderen Märkten laufende spannende Investitionsmöglichkeiten, allen voran in der CEE-Region.

In Wien ist die S IMMO mit 35 % an den Bauteilen 1 und 2 des Quartier Belvedere Central (QBC) beteiligt. Die Büroimmobilie verfügt über eine Bruttogeschoßfläche von rund 42.000 m² und wird voraussichtlich Ende 2020 fertiggestellt werden.

Die jüngst fertiggestellten Büroprojekte des Unternehmens befinden sich in CEE. Das Joint Venture Einsteinova Business Center in Bratislava wurde an namhafte Mieter wie IBM und UNIQA übergeben. Die Büroimmobilie The Mark in Bukarest ist ebenfalls gut vermietet. Beide Büroobjekte weisen hervorragende ökologische Daten auf, die S IMMO strebt jeweils ein BREEAM-Nachhaltigkeitszertifikat mit dem Level „Excellent“ an.

Wien, am 20.03.2019

Der Vorstand:

Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig

Konzernabschluss

Konzernbilanz

zum 31.12.2018

Aktiva in TEUR	Anhang-angabe	31.12.2018	31.12.2017
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.880.507	1.668.405
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	73.750	37.100
		1.954.257	1.705.505
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	126.789	127.875
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	4.469	4.655
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	208	230
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	25.704	12.237
Beteiligungen	3.1.4.	2.448	842
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.1.3.	4.214	10.946
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.4.	452.981	300.175
Latente Steuern	3.1.16.	1.534	2.277
		2.572.604	2.164.742
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.5.	531	530
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	10.641	8.447
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	10.440	6.607
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	12.256	12.239
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	73.281	73.390
		107.149	101.213
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.9.	40.381	6.300
		147.530	107.513
		2.720.134	**2.272.255**

Passiva in TEUR	Anhang-angabe	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital			
Grundkapital	3.1.10.	240.544	240.544
Kapitalrücklagen	3.1.10.	68.832	68.832
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	799.478	631.439
		1.108.854	940.815
Nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	2.720	3.611
		1.111.574	944.426
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.14.	336.910	287.518
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5.1.1.	861.335	686.589
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	3.1.15.	1.368	2.334
Andere Verbindlichkeiten		6	7
Latente Steuern	3.1.16.	162.173	135.128
		1.361.792	1.111.576
Kurzfristiges Fremdkapital			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.13.	0	56.717
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.14.	99.902	0
Finanzverbindlichkeiten	5.1.1.	93.239	113.398
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		1.791	4.666
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.1.1.	8.884	7.363
Andere Verbindlichkeiten		42.952	34.109
		246.768	216.253
		2.720.134	**2.272.255**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2018

in TEUR	Anhang-angabe	2018	2017
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	104.313	112.020
Betriebskostenerlöse	3.2.1.	33.379	33.435
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	54.749	45.966
		192.441	191.421
Sonstige betriebliche Erträge		1.948	2.866
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-53.410	-59.877
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-38.023	-36.232
Bruttoergebnis		102.956	98.178
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	52.416	470.251
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-52.416	-459.910
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	10.341
Verwaltungsaufwand	3.2.4.	-19.863	-18.963
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		83.093	89.556
Abschreibungen	3.2.5.	-7.672	-8.999
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	167.814	127.592
Betriebsergebnis (EBIT)		243.235	208.149
Finanzierungsaufwand	3.2.7.	-37.506	-51.055
Finanzierungsertrag	3.2.7.	15.550	6.021
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.7.	14.693	3.597
Genussscheinergebnis	3.1.13.	0	-5.964
Finanzergebnis		-7.263	-47.401
Ergebnis vor Steuern (EBT)		235.972	160.748
Ertragsteuern	3.1.16.	-31.822	-27.278
Jahresüberschuss		**204.150**	**133.470**
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		203.690	130.091
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		460	3.379
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	3,08	1,97

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2018

in TEUR	Anhang-angabe	2018	2017
Jahresüberschuss		204.150	133.470
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.2.	-4.697	-197
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	5.1.2.	837	20
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	1.246	13.991
Währungsrücklage	3.1.10.	1.328	165
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	3.1.10.	0	39.738
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	3.1.10.	0	-10.893
Recycling für zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente (inkl. Ertragsteuern)	3.1.10.	0	66
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		-1.286	42.890
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		-9.363	0
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		-3	0
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		-9	-220
Ertragsteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		2	54
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		-9.373	-166
Sonstiges Ergebnis		-10.658	42.724
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		-10.658	40.473
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		0	2.251
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres		**193.491**	**176.194**
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		193.031	170.564
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		460	5.630

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2018

in TEUR	Anhang-angabe	2018	2017
Ergebnis vor Steuern (EBT)		235.972	160.748
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	-167.814	-127.592
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.5.	7.672	8.999
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	-10.341
Gezahlte Ertragsteuern	3.1.16.	-5.600	-1.920
Genussscheinergebnis	3.1.13.	0	5.964
Finanzergebnis	3.2.7.	7.263	41.437
Operativer Cashflow		**77.493**	77.295
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		-3.573	-2.561
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten		-967	184
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2.453	-2.250
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit		**75.406**	72.668
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)		-168.197	-116.435
Investitionen in immaterielles Vermögen		-88	-142
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen		-1.088	-653
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	239	1.527
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	-162.661	-172.913
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-3.863	-319
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	405
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen		-1.631	-3.761
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen		9.762	4.078
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten abzüglich liquider Mittel	2.2.4.	22.126	336.036
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	2.2.4.	33	264
Nettocashflow aus Veränderung von at equity bewerteten Unternehmen		1.261	1.847
Veräußerung von Immobilienvermögen		29.075	31.000
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen		551	50
Erhaltene Dividenden	3.1.4. | 3.2.7.	12.968	3.961
Beteiligungserträge	3.1.4.	153	144
Erhaltene Zinsen	3.2.7.	66	43
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**-261.294**	85.132

in TEUR	Anhang-angabe	2018	2017
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Erwerb eigener Genussrechte	3.1.12. | 3.1.13.	-550	-5.180
Anleiheemissionen	3.1.14.	148.862	0
Ausschüttung Fremdanteile		-1.351	-29.623
Geldzufluss aus Finanzierungen	3.1.12.	198.143	159.073
Geldabfluss aus Finanzierungen	3.1.12.	-46.052	-209.877
Dividendenzahlung	3.1.10.	-26.481	-26.481
Tilgung Genussschein	3.1.12. | 3.1.13.	-54.331	0
Ausschüttung auf den Genussschein	3.1.12. | 3.1.13.	-1.630	-2.400
Gezahlte Zinsen		-30.831	-35.951
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		185.779	-150.439
Liquide Mittel 01.01.		73.390	66.029
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-109	7.361
Liquide Mittel 31.12.[1]		**73.281**	**73.390**

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grund-kapital	Kapital-rücklagen	Wäh-rungs-rücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Rücklage für Eigen-kapital-instrumente[2]	Übrige Rück-lagen	Zwischen-summe S IMMO Gesell-schafter	Nicht beherr-schende Anteile	Summe
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					-53	63	10	0	10
Ausschüttung für 2017 an Aktionäre[1]	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
Stand 01.01.2017	240.544	68.832	-17.365	-17.585	-3.858	525.037	795.605	28.737	824.342
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	130.091	130.091	3.379	133.470
Sonstiges Ergebnis	0	0	165	11.563	28.911	-166	40.473	2.251	42.724
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	1.127	1.127	-30.756	-29.629
Ausschüttung für 2016 an Aktionäre	0	0	0	0	0	-26.481	-26.481	0	-26.481
Stand 31.12.2017	240.544	68.832	-17.200	-6.022	25.053	629.608	940.815	3.611	**944.426**

[1] Die Ausschüttung von TEUR 26.481 im Jahr 2018 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,40 (2017: EUR 0,40) je Aktie und gelangte am 16.05.2018 zur Auszahlung.

[2] Siehe Anhang 3.1.4., vormals AFS-Rücklage

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2018

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 31.12.2018 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, erfasst die S IMMO Gruppe nach nochmaliger kritischer Würdigung der Ansetzbarkeit und Bewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden diesen Betrag erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung.

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. Ein gegebenenfalls daraus resultierender Gewinn bzw. Verlust wird entsprechend erfolgswirksam oder im sonstigen Ergebnis erfasst.

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 75 (2017: 76) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 12 (2017: 12) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2018

Im dritten Quartal 2018 wurden die H.W.I. I ApS, Dänemark, die H.W.I. IV ApS, Dänemark, die GPI I ApS, Dänemark, die GPI II ApS, Dänemark, und die GPI III ApS, Dänemark, aufgelöst.

Im vierten Quartal 2018 wurde die bisher vollkonsolidierte österreichische Gesellschaft S IMMO Property Zwei GmbH veräußert.

Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 22.202. Die veräußerte Gesellschaft wies zum Zeitpunkt des Abgangs die folgenden Buchwerte aus:

in TEUR	Buchwert
Kurzfristige Vermögenswerte	
Immobilienvermögen	27.700
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	33
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	76
Summe Vermögenswerte	**27.809**
Langfristiges Fremdkapital	5.342
Kurzfristiges Fremdkapital	311
Summe abgegangener Buchwerte	**5.653**

Im zweiten Quartal 2018 wurden erstmalig die S IMMO Property Neun GmbH, Österreich, und die S IMMO Property Zehn GmbH, Österreich, in den Konzernzwischenabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidierte Unternehmen miteinbezogen. Im vierten Quartal 2018 folgten die S IMMO Property Elf GmbH, Österreich, die Váci 113 Offices A Kft., Ungarn, und die Váci 113 Offices B Hungary Kft., Ungarn. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei allen neu konsolidierten Gesellschaften nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Übersicht Konsolidierungskreis 2018 auf Gesellschaftsbasis

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2018	Nominal-kapital 2017	Konzern-anteil 2018 %	Konzern-anteil 2017 %	Landes-währung 2018	Landes-währung 2017	Konsoli-dierungs-art 2018	Konsoli-dierungs-art 2017
CEE Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	A, Wien	48.000.000	48.000.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE CZ Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
German Property Invest Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	A, Wien	145.346	145.346	100	100	EUR	EUR	VK	VK
AKIM Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	A, Wien	3.982.500	3.982.500	99,74	99,74	EUR	EUR	VK	VK
E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG	A, Wien	8.299.238	8.299.238	88,13	74,69	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft 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

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2018	Nominal-kapital 2017	Konzern-anteil 2018 %	Konzern-anteil 2017 %	Landes-währung 2018	Landes-währung 2017	Konsoli-dierungs-art 2018	Konsoli-dierungs-art 2017
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	4.360.370	22,93	22,83	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
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	A, Wien	300	300	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Eins GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Vier GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Fünf GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Sechs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Sieben GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Acht GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Neun GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
S IMMO Property Zehn GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
S IMMO Property Elf GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
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	45.000	100	100	BGN	BGN	VK	VK
ELTIMA PROPERTY COMPANY s. r. o.	CZ, Prag	100.000	100.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
REGA Property Invest s. r. o.	CZ, Prag	200.000	200.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Lützow-Center GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Ikaruspark GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Germany GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Tölz Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	99,74	99,74	EUR	EUR	VK	VK
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

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2018	Nominal-kapital 2017	Konzern-anteil 2018 %	Konzern-anteil 2017 %	Landes-währung 2018	Landes-währung 2017	Konsoli-dierungs-art 2018	Konsoli-dierungs-art 2017
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	93	EUR	EUR	VK	VK
Bank-garázs Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Kft.	H, Budapest	110.000.000	110.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Maros utca Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
BUDA Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Duna Szálloda Zrt.	H, Budapest	5.000.000	5.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
City Center Irodaház Kft.	H, Budapest	44.370.000	44.370.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Szegedi út Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Nagymezö Kft.	H, Budapest	462.590.000	462.590.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft.	H, Budapest	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	3.000.000	N/A	100	N/A	HUF	N/A	VK	N/A
Váci 113 Offices B Hungary Kft.	H, Budapest	3.000.000	N/A	100	N/A	HUF	N/A	VK	N/A
SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCIAL SUDULUI (SDCS) SRL	RO, Bukarest	157.642.390	157.642.390	100	100	RON	RON	VK	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO, Bukarest	18.852.144	18.852.144	100	100	RON	RON	VK	VK
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO, Bukarest	80.732.000	80.732.000	100	100	RON	RON	VK	VK
ROTER INVESTITII IMOBILIARE SRL	RO, Bukarest	10.289.770	4.472.020	100	100	RON	RON	VK	VK
CII CENTRAL INVESTMENTS IMOBILIARE SRL	RO, Bukarest	3.873.010	1.816.000	47	47	RON	RON	E	E
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

Die folgenden Tochtergesellschaften wurden auf Grund untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss zum 31.12.2018 nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Sie weisen per 31.12.2018 einen Buchwert in Höhe von TEUR 327 (31.12.2017: TEUR 307) 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 %), die S IMMO Property Zwölf GmbH, Österreich, Wien (Nominalkapital TEUR 35, Konzernanteil 100 %) und die SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L., Rumänien, Bukarest (Nominalkapital TRON 93, Konzernanteil 100 %). Auf Grund von gesellschaftsrechtlichen Regelungen wird die IPD – International Property Development, s. r. o. at equity bewertet.

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

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

Bei einem in Bulgarien und zwei in Ungarn tätigen Tochterunternehmen entspricht die funktionale Währung weiterhin 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 31.12.2018	25,724	320,980	1,956	4,664	7,413
Durchschnittskurs 2018	25,678	319,973	1,956	4,656	7,419
Stichtagskurs 31.12.2017	25,535	310,330	1,956	4,659	7,440
Durchschnittskurs 2017	26,289	309,310	1,956	4,574	7,457

74

75

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 9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
Änderung zu IFRS 2	Einstufung und Bewertung anteilsbasierter Vergütungen	01.01.2018
Änderung zu IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente gemeinsam mit IFRS 4 Versicherungsverträge	01.01.2018
Änderung zu IFRS 15	Klarstellungen zum IFRS 15	01.01.2018
Änderung zu IAS 40	Übertragungen in den und aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	01.01.2018
IFRIC 22	Fremdwährungstransaktionen und im Voraus erbrachte oder erhaltene Gegenleistungen	01.01.2018
Jährliche Verbesserungen IFRS 2014–2016	Änderungen an IFRS 1 und IAS 28	01.01.2018

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

IFRS 9 Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten

IFRS 9, „Finanzinstrumente", befasst sich mit der Klassifizierung, dem Ansatz und der Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. Die vollständige Version des IFRS 9 wurde im Juli 2014 veröffentlicht. Dieser Standard ersetzt IAS 39, „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung", mit Ausnahme der Option, das Hedge Accounting unter IAS 39 (vorläufig) beizubehalten. Zudem wurden die Vorschriften von IFRIC 9 „Neubeurteilung eingebetteter Derivate" in IFRS 9 integriert.

Klassifizierung und Bewertung

IFRS 9 behält das gemischte Bewertungsmodell mit Vereinfachungen bei und schafft drei Bewertungskategorien für finanzielle Vermögenswerte:

- fortgeführte Anschaffungskosten
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI)
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL)

Die Klassifizierung richtet sich nach dem Geschäftsmodell des Unternehmens und den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts. Investitionen in Eigenkapitalinstrumente sind grundsätzlich erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Hier besteht lediglich beim erstmaligen Ansatz das unwiderrufliche Wahlrecht, Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis auszuweisen. Die Finanzverbindlichkeiten werden bei Erfüllung des SPPI-Kriteriums zu Anschaffungskosten bilanziert.

IFRS 9 behält die bestehenden Anforderungen des IAS 39 für die Klassifizierung von finanziellen Verbindlichkeiten weitgehend bei.

Die erstmalige Anwendung des IFRS 9 hatte in Bezug auf finanzielle Verbindlichkeiten und derivative Finanzinstrumente keine wesentlichen Auswirkungen auf die Rechnungslegungsmethoden des Konzerns.

Die nachfolgende Tabelle sowie die begleitenden Angaben erläutern die ursprüngliche Bewertungskategorie gem. IAS 39 und die neue Bewertungskategorie gem. IFRS 9 zum 01.01.2018 für jede vom Konzern gebildete Klasse von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten.

AKTIVA in TEUR	**Ursprüngliche Bewertungskategorie gem. IAS 39**	**Neue Bewertungskategorie nach IFRS 9**	**Ursprünglicher Buchwert gem. IAS 39**	**Neuer Buchwert gem. IFRS 9**	**Differenz**
Langfristiges Vermögen			in TEUR	in TEUR	in TEUR
Beteiligungen	Eigenkapitalinstrumente zu fortgeführten Anschaffungskosten	Finanzielle Vermögenswerte FVOCI	535	2.505	1.970
Beteiligungen	Available for Sale	Finanzielle Vermögenswerte FVTPL	307	307	0
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	Loans and Receivables	Finanzielle Vermögenswerte zu Anschaffungskosten	10.946	10.946	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	Derivate	Derivate	1.170	1.170	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	Available for Sale	Finanzielle Vermögenswerte FVOCI	298.560	298.560	0
Andere finanzielle Vermögenswerte	Held to Maturity	Finanzielle Vermögenswerte FVTPL	445	445	0
Kurzfristiges Vermögen					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Loans and Receivables	Finanzielle Vermögenswerte zu Anschaffungskosten	8.447	8.447	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Loans and Receivables	Finanzielle Vermögenswerte zu Anschaffungskosten	6.607	6.607	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	Loans and Receivables	Finanzielle Vermögenswerte zu Anschaffungskosten	73.390	73.390	0
Summe			400.407	402.377	**1.970**

PASSIVA in TEUR	**Ursprüngliche Bewertungskategorie gem. IAS 39**	**Neue Bewertungskategorie nach IFRS 9**	**Ursprünglicher Buchwert gem. IAS 39**	**Neuer Buchwert gem. IFRS 9**	**Differenz**
Langfristiges Fremdkapital			in TEUR	in TEUR	in TEUR
Anleiheverbindlichkeiten	Financial liabilities at amortised cost	Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	287.518	287.518	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Derivate	Derivate	17.130	17.130	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Financial liabilities at amortised cost	Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	669.459	669.459	0
Kurzfristiges Fremdkapital					
Nachrangiges Genussrechtskapital	Financial liabilities at amortised cost	Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	56.717	56.717	0
Finanzverbindlichkeiten [1]	Financial liabilities at amortised cost	Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	113.398	113.398	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Financial liabilities at amortised cost	Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	7.363	7.363	0
Summe			1.151.585	1.151.585	**0**

[1] Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

Für die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., die bisher zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen bewertet wurde, kam es auf Basis der Regelungen von IFRS 9 zu einer Anpassung des Buchwerts um TEUR 1.970. Die Änderung wurde durch eine Anpassung des Eröffnungsbilanzwerts der Rücklagen im Eigenkapital erfasst. Mit Inkrafttreten von IFRS 9 wurde diese Beteiligung als Finanzieller Vermögenswert FVOCI designiert.

Bei den Beteiligungen wurde zwischen Vorratsgesellschaften für operative Zwecke, welche als FVTPL bilanziert werden, und einer Finanzbeteiligung (ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.), FVOCI unterschieden.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG, die bis zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 als Available-for-Sale-Wertpapiere gem. IAS 39 bilanziert wurden. Zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 hat der Vorstand die Entscheidung getroffen, diese Eigenkapitalinstrumente als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI) im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Hierdurch kam es zum 01.01.2018 zu einer Umgliederung der kumulierten historischen Gewinne und Verluste aus der bisherigen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vom sonstigen Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam) 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.

Hedge Accounting

IFRS 9 erleichtert das Hedge Accounting. Erforderlich ist ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem gesicherten Grundgeschäft und dem Sicherungsinstrument. Zudem muss das Sicherungsverhältnis dem entsprechen, das die Geschäftsführung tatsächlich für Zwecke des Risikomanagements nutzt. Eine zeitgleiche Dokumentation ist nach wie vor erforderlich. Zudem sind potenzielle Quellen von Ineffektivität in der Hedge-Dokumentation nunmehr anzugeben. Hierbei ist anzumerken, dass bezogen auf das Hedge Accounting ein Wahlrecht zwischen den Regelungen des IFRS 9 und denen des IAS 39 besteht. Die Entscheidung ist einheitlich zu treffen. Zu Beginn jedes Geschäftsjahres nach Erstanwendung besteht die Möglichkeit, die Ausübung des Wahlrechts zu ändern und IFRS 9 auf alle Sicherungsbeziehungen anzuwenden. Für den Fall einer Beibehaltung von Hedge Accounting nach IAS 39 sind jedoch die übrigen Regelungen von IFRS 9 bzw. die Anhangangaben nach IFRS 7 verpflichtend anzuwenden.

Mit den neuen Hedge-Accounting-Regeln wird die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen stärker mit den Risikomanagementpraktiken des Konzerns in Einklang gebracht. Grundsätzlich können mehr Hedge-Beziehungen für das Hedge Accounting in Betracht kommen, da IFRS 9 einen prinzipienbasierten Ansatz einführt.

Der Konzern hat vom Wahlrecht, die Regeln des IAS 39 für Zwecke des Hedge Accounting auch weiterhin anzuwenden, Gebrauch gemacht.

Wertminderungen (Erwartete Kreditverluste)

Weiters sieht IFRS 9 ein neues Wertminderungsmodell auf Basis erwarteter Verluste vor, welches das Modell des IAS 39, das auf dem Prinzip „eingetretenen Verluste“ („incurred losses“) basierte, ersetzt. Für finanzielle Verbindlichkeiten hat sich die Kategorisierung und Bewertung grundsätzlich nicht geändert. Das neue Wertminderungsmodell fordert den Ansatz von Wertminderungen auf Basis erwarteter Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) und nicht mehr nach dem Incurred-Loss-Modell nach IAS 39. 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.

Für *Forderungen aus Lieferungen und Leistungen* verwendet der Konzern das vereinfachte Modell für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungskomponente und berechnet dementsprechend die Wertberichtigung in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Verluste. Die Bestimmung des erwarteten Kreditverlusts erfolgt dabei auf Basis einer Wertberichtigungstabelle (provision matrix), in der die finanziellen Vermögenswerte entsprechend der Altersstruktur gegliedert und die jeweiligen Ausfallraten für unterschiedliche Altersbänder bestimmt werden. Zur Erstellung einer Wertberichtigungstabelle werden zunächst historische Daten über tatsächlich eingetretene Forderungsausfälle berücksichtigt. Neben der historischen Perspektive berücksichtigt der Konzern jedoch auch eine Vielzahl von zukunftsbezogenen Informationen und Erwartungen.

Insgesamt ergaben sich durch die Umstellung auf IFRS 9 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Wertberichtigungsbedarf für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Bankguthaben werden nunmehr auf Basis von auf dem Markt beobachtbaren Ausfallwahrscheinlichkeiten analysiert. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Die S IMMO ist an mehreren Projektgesellschaften beteiligt, die at equity bilanziert werden. Die Gesellschaften errichten Liegenschaften. Zum 31.12.2018 gibt es drei Ausleihungen im Ausmaß von EUR 4,2 Mio. (2017: EUR 10,9 Mio.) an ausschließlich österreichische als at equity bilanzierte Gesellschaften. Der Konzern überwacht Änderungen des Kreditrisikos durch Nachverfolgung veröffentlichter regulatorischer Risikogewichtungen.

Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen.

Der Konzern hat von der Befreiung Gebrauch gemacht, Vergleichsinformationen für vorhergehende Perioden hinsichtlich der Änderungen der Klassifizierung und Bewertung (einschließlich der Wertminderung) nicht anzupassen. Insofern entsprechen die für 2017 dargestellten Informationen im Allgemeinen nicht den Anforderungen des IFRS 9, sondern denen des IAS 39.

IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ regelt die Erlösrealisierung und ersetzt somit IAS 11 „Fertigungsaufträge“, IAS 18 „Umsatzerlöse“, SIC 31 „Umsatzerlöse – Tausch von Werbedienstleistungen“, IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“, IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“ sowie IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“. Die Zielsetzung von IFRS 15 besteht darin, Prinzipien zu schaffen, die ein Unternehmen bei der Berichterstattung von entscheidungsnützlichen Informationen an Abschlussadressaten über die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen und resultierenden Zahlungsströmen aus einem Vertrag mit einem Kunden anzuwenden hat. Gemäß IFRS 15 sind Umsatzerlöse zu erfassen, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erlangt und Nutzen aus ihnen ziehen kann. Zur Ermittlung der zu realisierenden Umsatzerlöse sieht der neue Standard ein fünfstufiges Schema vor. IFRS 15 beinhaltet auch zahlreiche Angabepflichten zu Art, Höhe, Anfall und Unsicherheiten von Umsatzerlösen sowie aus Kundenverträgen resultierenden Zahlungsströmen.

Zum 01.01.2018 hat der Konzern erstmalig IFRS 15 angewandt.

In der Immobilienbranche wirkt sich IFRS 15 im Wesentlichen im Bereich des Developments von Immobilien für Zwecke der Veräußerung (Vorratsimmobilien) aus. Im Vergleich zu den bisherigen Erlösrealisierungsprinzipien werden in Zukunft für derartige Immobilienentwicklungsprojekte Erlöse aus dem Verkauf bereits ab dem Zeitpunkt des Signings (zeitraumbezogene Erlösrealisierung) und nicht mehr zum Zeitpunkt des Nutzen-/Lastenwechsels (zeitpunktbezogene Erlösrealisierung) realisiert. Die S IMMO Gruppe verfügt über keine derartigen Projektentwicklungen.

Die Erstanwendung des Standards hat keine Anpassungen der Eröffnungsbilanzwerte notwendig gemacht.

Die Unterscheidung zwischen zeitraum- und zeitpunktbezogener Erlösrealisierung hat keine Auswirkung auf die Erlösströme der S IMMO (Mieterlöse, Betriebskostenerlöse, Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung).

IFRS 15 hat keine wesentlichen Auswirkungen, deshalb sind keine vertraglichen Vermögenswerte/Verbindlichkeiten anzusetzen.

Änderungen zu IFRS 4

Die Änderungen zu IFRS 4 betreffen die Erstanwendung von IFRS 9 für Versicherer. Da der Konzern nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 4 fällt, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung zu IAS 40 – Übertragungen in den und aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Änderung von IAS 40 dient der Klarstellung, in welchen Fällen die Klassifikation einer Immobilie als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilie“ beginnt bzw. endet, wenn sich die Immobilie noch im Bau oder in der Entwicklung befindet. Durch die bisher abschließend formulierte Aufzählung in IAS 40.57 war die Klassifikation noch nicht fertiggestellter Immobilien bisher nicht klar geregelt. Die Aufzählung gilt nun explizit als nicht abschließend, sodass nun auch noch nicht fertiggestellte Immobilien unter die Regelung subsumiert werden können. Es ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG.

IFRIC 22 – Fremdwährungstransaktionen und im Voraus erbrachte oder erhaltene Gegenleistungen

IFRIC 22 adressiert eine Anwendungsfrage zu IAS 21 Auswirkungen von Wechselkursänderungen. Klargestellt wird, auf welchen Zeitpunkt der Wechselkurs für die Umrechnung von Transaktionen in Fremdwährungen zu ermitteln ist, die erhaltene oder geleistete Anzahlungen beinhalten. Maßgeblich für die Ermittlung des Umrechnungskurses für den zu Grunde liegenden Vermögenswert, Ertrag oder Aufwand ist danach der Zeitpunkt, zu dem der aus der Vorauszahlung resultierende Vermögenswert bzw. Schuld erstmals erfasst wird. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG.

Jährliche Verbesserungen IFRS 2014–2016

Durch die Annual Improvements to IFRSs (2014–2016) wurden drei IFRSs geändert, von denen die Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 2018 erstmalig anzuwenden waren:

In IAS 28 wird klargestellt, dass das Wahlrecht zur Bewertung einer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen, das von einer Wagniskapitalgesellschaft oder einem anderen qualifizierenden Unternehmen gehalten wird, je Beteiligung unterschiedlich ausgeübt werden kann.

Darüber hinaus erfolgte die Streichung der befristeten Erleichterungsvorschriften in IFRS 1. Appendix E (IFRS 1.E3-E7) für erstmalige IFRS-Anwender.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG.

2.4.2. Neue, zum Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Standard	Titel des Standards	Erstmalige verpflichtende Anwendung
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen Behandlung	01.01.2019

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

IFRS 16

IFRS 16 „Leasingverhältnisse" ersetzt IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 und SIC-27. Der Standard regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss.

Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert. Die Vereinfachungen stellen Wahlrechte dar. Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen.

In Bezug auf Mehrkomponentenverträge ist gemäß IFRS 16 eine grundsätzliche Trennungspflicht und separate Bilanzierung einzelner Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten zu berücksichtigen. Die Abgrenzung von bilanzwirksamen Leasingkomponenten und bilanzunwirksamen Servicekomponenten (für S IMMO vor allem bei PKW-Leasing und insgesamt von untergeordneter betraglicher Bedeutung) bekommt somit unter IFRS 16 zusätzliche Bedeutung für den Konzern. Sofern mehrere Komponenten die Leasingdefinition erfüllen, sind die Bilanzierungsregeln des IFRS 16 auf jede separat identifizierbare Komponente anzuwenden und grundsätzlich getrennt von Nicht-Leasingkomponenten abzubilden.

Der Leasingnehmer hat jedoch das Wahlrecht, auf die Trennung von Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten zu verzichten und den gesamten Vertrag gemäß IFRS 16 zu bilanzieren. Dieses Wahlrecht kann auf Ebene von Vermögensklassen zu Grunde liegender Leasingobjekte einheitlich ausgeübt werden.

Für den Leasinggeber ist die Trennung der einzelnen Vertragskomponenten hingegen verpflichtend, d. h., es besteht kein Wahlrecht, analog zum Leasingnehmer auf die Aufteilung zu verzichten, da beim Leasinggeber Detailkenntnis über die einzelnen Komponenten vorausgesetzt wird, um ein sachgerechtes (Einzel-) Pricing durchzuführen.

IFRS 16 ist ab dem 01.01.2019 erstmalig anzuwenden. Der Konzern wendet den Standard nicht vorzeitig an.

Übergang auf IFRS 16

Der Konzern wird die modifiziert retrospektive Übergangsmethode anwenden und hierbei als Nutzungsrecht den Betrag in Höhe der Leasingverbindlichkeit ansetzen. Eine Anpassung der Vorjahreswerte findet nicht statt. Weiterhin wendet der Konzern IFRS 16 auf alle Leasingverhältnisse an, die bereits unter IAS 17 als solche identifiziert wurden.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, bei denen der zu Grunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist, wird die S IMMO Gruppe vom Wahlrecht der Nichterfassung eines Vermögenswerts und einer korrespondierenden Verbindlichkeit gem. IFSR 16.5 Gebrauch machen.

Das Umsetzungsprojekt zu IFRS 16 befindet sich in einer fortgeschrittenen Phase. Neben der Vertragsinventur wurden Berechnungen im Hinblick auf quantitative Auswirkungen durch die Erstanwendung von IFRS 16 angestellt. Die sich voraussichtlich ergebenden Umstellungseffekte zum 01.01.2019 wurden intern an die verantwortliche Unternehmensinstanz kommuniziert. Die in der Folge dargestellten Umstellungseffekte basieren auf den Ergebnissen des Umstellungsprojekts und können lediglich als Richtwerte für die tatsächlichen Auswirkungen bei der Erstanwendung herangezogen werden. Obwohl der Konzern keine wesentlichen Abweichungen von den ermittelten Umstellungseffekten erwartet, besteht durchaus die Möglichkeit, dass sich im Zuge der finalen Implementierung des Umstellungsprojekts Änderungen ergeben. In den Berechnungen zu den Leasingverbindlichkeiten und Nutzungsrechten wurden bereits die Regelungen des IFRS 16 zu Laufzeiten und variablen Leasingzahlungen berücksichtigt.

Voraussichtliche Auswirkungen durch IFRS 16

IFRS 16 wird sich vor allem auf die Bilanzierung von unter IAS 17 als operative Leasingverhältnisse eingestuften Verträgen auswirken. Die S IMMO Gruppe ist Leasingnehmer im Sinne des IFRS 16 vor allem im Zusammenhang mit Immobilien. Unter IAS 17 wurden Gebäude als Finanzierungsleasing klassifiziert, wohingegen Grundstücke, bei denen der Konzern ein Baurecht besitzt, als Operating-Leasing-Verhältnis eingestuft wurden.

Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag über nicht kündbare Operating-Leasing-Verpflichtungen in Höhe von ca. EUR 11,3 Mio. Unter IAS 17 werden diese Leasings off-balance bilanziert und die Leasingraten periodisch als Aufwand verbucht.

Vom Gesamtbestand der oben genannten Verpflichtungen entfallen ca. TEUR 22 auf Leasingverhältnisse, die zum Bilanzstichtag eine Laufzeit von weniger als zwölf Monaten aufweisen. Da das Unternehmen das Wahlrecht zur Anwendung der Ausnahmebestimmungen bezüglich Leasingverhältnissen mit kurzer Laufzeit und über geringwertige Vermögenswerte anwendet, ändert sich für diese Klassen von Leasingverhältnissen die Bilanzierung nicht. Auch unter IFRS 16 werden Aufwendungen aus diesen Verträgen vom Konzern erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, sobald sie anfallen.

Für die darüber hinausgehenden Leasingverpflichtungen geht der Konzern davon aus, Nutzungsrechte in Höhe von ca. EUR 4,7 Mio. zum 01.01.2019 zu aktivieren und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von ca. EUR 4,7 Mio. zu passivieren. Zum Erstanwendungszeitpunkt ergibt sich keine Auswirkung auf das Nettovermögen.

Die aktivierten Nutzungsrechte stammen im Wesentlichen aus Grundstücken, für die der Konzern ein Baurecht besitzt (ca. EUR 4,6 Mio. am 01.01.2019). Diese werden gem. IFRS 16.34 als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ klassifiziert und somit zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Im Rahmen der Vertragsinventur wurden Verträge identifiziert, in denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt und welche neben einer Leasingkomponente auch jeweils eine Servicekomponente enthalten. Der Konzern plant, vom Wahlrecht nach IFRS 16.15 Gebrauch zu machen und jeweils den gesamten Vertrag (Leasing- und Servicekomponente) nach IFRS 16 zu bilanzieren. Die Leasingverbindlichkeit und das Nutzungsrecht sind auf Basis der dem gesamten Vertrag zu Grunde liegenden zu leistenden Zahlungen zu berechnen. Die sich daraus ergebenden Umstellungseffekte wurden bereits in den Anpassungen, die im vorigen Absatz beschrieben sind, berücksichtigt.

Auf Grund vorläufiger Berechnungen geht der Konzern davon aus, dass durch die Erstanwendung von IFRS 16 sowohl EBITDA als auch EBIT um weniger als TEUR 500 ansteigen werden. Der Anstieg des EBITDA resultiert daraus, dass nach IAS 17 die Aufwendungen aus operativen Leasingverhältnissen im EBITDA enthalten waren, die Abschreibungen auf das aktivierte Nutzungsrecht sowie Zinsaufwendungen aus der Leasingverbindlichkeit nach IFRS 16 jedoch nicht mehr. Auf Grund der Abschreibungen sowie der negativen Zinseffekte werden für EBT und Jahresergebnis nur geringfügige Änderungen erwartet, sodass nach vorläufigen Abschätzungen insgesamt mit einem Ergebniseffekt unter TEUR 100 gerechnet wird.

Unter IAS 17 waren die Zahlungen aus operativen Leasingverhältnissen dem operativen Cashflow zugeordnet. Unter IFRS 16 sind die laufenden Tilgungszahlungen für die Leasingverbindlichkeit dem Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen. Dementsprechend wird der operative Cashflow um weniger als TEUR 500 steigen und der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit dazu korrespondierend sinken.

Leasingverhältnisse, die unter IAS 17 als Finanzierungsleasing eingestuft sind, sind zum Zeitpunkt des Übergangs auf IFRS 16 so anzusetzen, wie es bisher der Fall war. Allerdings ergeben sich aus IFRS 16 Änderungen im Ansatz des Nutzungsrechts, insbesondere im Hinblick auf anfängliche direkte Kosten und Restwertgarantien. Diese Anpassungen sind jedoch keine Umstellungseffekte durch die Erstanwendung von IFRS 16, sondern Effekte, die nach dem Übergang auf IFRS 16 entstehen.

Durch die Anwendung des IFRS 16 ergeben sich in der Bilanzierung als Leasinggeber (Vermietung von Immobilien) für die S IMMO Gruppe keine wesentlichen Änderungen. Ab dem nächsten Jahr sind jedoch einige zusätzliche Angaben erforderlich.

Änderung zu IFRS 9 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung

Die Anpassungen 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 Änderungen sind zum 01.01.2019 erstmalig anzuwenden.

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

IFRIC 23 Unsicherheit bezüglich der ertragssteuerlichen 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 Interpretation ist erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 01.01.2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

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
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	[1]
IFRS 17 Versicherungsverträge	Versicherungsverträge	01.01.2022
Änderung zu IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020
Änderung zu IAS 1 und 8	Definition von wesentlich	01.01.2020
Änderung zu IFRS 10 und IAS 28	Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	[2]
Änderung zu IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2019
Änderung zu IAS 19	Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	01.01.2019
Rahmenkonzept	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in den IFRS Standards	01.01.2020
Jährliche Verbesserungen zu IFRS 2015–2017	Änderungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	01.01.2019

[1] IASB effective date 01.01.2016. Ein EU-Endorsement ist nicht vorgesehen.
[2] 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, und wird den Standard nicht vorzeitig anwenden.

Änderung zu IAS 1 und IAS 8 – Definition von wesentlich

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 Judgements statt. Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – 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.

Änderung zu IFRS 10 und 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 Erstanwendungszeitpunkt der Änderungen wurde durch das IASB auf unbestimmte Zeit verschoben.

Änderung zu IAS 28 – Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen
Die Änderungen enthalten eine Klarstellung, dass IFRS 9 auf langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anzuwenden ist, deren Bilanzierung nicht nach der Equity-Methode erfolgt.

Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – zum 01.01.2019 erstmalig anzuwenden.

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

Änderung zu IAS 19 – Planänderung, -kürzung oder -abgeltung
Nach IAS 19 sind die Pensionsverpflichtungen bei Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen auf Basis aktualisierter Annahmen zu bewerten.

Die 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 Änderung ist – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 01.01.2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

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.

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

In 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 neu zu bewerten.

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

IAS 12 wird dahingehend geändert, dass alle ertragsteuerlichen Konsequenzen von Dividendenzahlungen in gleicher Weise zu berücksichtigen sind wie die Erträge, auf denen die Dividenden beruhen.

Zuletzt wird im IAS 23 festgelegt, 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 Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – erstmals in der ersten Berichtsperiode eines am oder nach dem 01.01.2019 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist 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 2018 keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und keine Änderungen in der Präsentation des Abschlusses vorgenommen.

2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Der Wertansatz der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt branchenüblich nach dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts (fair value model). Die Gruppe stuft Immobilien, die zur Erzielung von Miet- und Pachterträgen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, sowie unbebaute Grundstücke als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ein. Nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40 fallen Immobilien, die zum Verkauf erworben, vom Unternehmen selbst genutzt 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 Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien) und sind als Sachanlagen gemäß IAS 16 zu behandeln.

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

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

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

Fremdkapitalkosten werden beim Bau von qualifizierten Immobilien für die Zeit der Herstellung auf die Anschaffungs- und Her-

stellungskosten 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 börsenotierten Gesellschaften CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG sowie eine Beteiligung dieser Kategorie zugeordnet. Nach IAS 39 waren die Aktien von CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG bis 31.12.2017 der Kategorie „Available for Sale“ zugeordnet und zum beizulegenden Zeitwert erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis bilanziert. Die von der Umstellung betroffene Beteiligung wurde bis 31.12.2017 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert und wie in Kapitel 2.4. dargestellt per 01.01.2018 auf FVOCI umgestellt.

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. 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.

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 gem. IFRS 3 angesetzt werden. Das Wahlrecht zur Designation finanzieller Verbindlich-

keiten 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 unverändert zu den Vorjahren auch nach IFRS 9 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

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

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

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 2018 wurden gemäß den Bestimmungen von IAS 39 Derivatbewertungseffekte von TEUR 1.246 (2017: TEUR 13.991) 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.

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.

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 2018 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 v. a. die Anteile, die an börsennotierten Immobiliengesellschaften gehalten werden) werden Wertschwankungen im sonstigen Ergebnis erfasst.

Im Zuge des Abgangs von Aktien der CA Immobilien Anlagen AG war 2018 eine Umgliederung aus der Rücklage für Eigenkapitalinstrumente in die übrigen Rücklagen vorzunehmen. Diese Umgliederung ist seit dem Inkrafttreten von IFRS 9 mit 01.01.2018 geboten und ein Recycling in die Gewinn- und Verlustrechnung in diesem Zusammenhang untersagt. Insgesamt wurden TEUR 53 für den Verkauf von 7.843 Stück Aktien der CA Immobilien Anlagen AG wie beschrieben umgegliedert.

Gemäß dem neuen Wertminderungsmodell nach IFRS 9 werden Wertminderungen auf Basis erwarteter Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) und nicht mehr nach dem Incurred-Loss-Modell nach IAS 39 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 Finanzierungskomponente 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.

Neben der historischen Perspektive berücksichtigt der Konzern jedoch auch zukunftsbezogene Informationen und Erwartungen insbesondere in Bezug auf einzelne Mieter. Hierzu erfolgt eine laufende Überwachung der Außenstände durch die zuständigen Asset Manager, um einerseits rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können und andererseits konkrete Ausfallwahrscheinlichkeiten abzuschätzen.

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 eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1 (2017: TEUR 0) erfolgswirksam 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien besteht in IFRS 5 eine Ausnahmeregelung, nach welcher die als Finanzinvestitionen 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 31.12.2018 bei insgesamt drei Immobilien in Deutschland und Österreich.

2.6.10. Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt, wenn für die S IMMO Gruppe eine rechtliche oder faktische Verpflichtung gegenüber Dritten auf Grund eines vergangenen Ereignisses besteht, es wahrscheinlich ist, dass diese Verpflichtung zu einem Abfluss von Ressourcen führen wird, und eine verlässliche Schätzung der Höhe der Verpflichtung möglich ist.

Die Rückstellungen werden mit dem Wert angesetzt, der die bestmögliche Schätzung der zur Erfüllung der Verpflichtung erforderlichen Ausgabe darstellt. Unterscheidet sich der auf Basis eines marktüblichen Zinssatzes ermittelte Barwert der Rückstellung wesentlich vom Nominalwert, wird der Barwert der Verpflichtung angesetzt.

Offenen Rechtsstreitigkeiten, Prozessen und sonstigen Rechtsverfahren wurde durch Rückstellung angemessen Rechnung getragen.

Eine Rückstellung für belastende Verträge (Rückstellung aus Projekt- und Transaktionsrisiken) wird angesetzt, wenn die aus einem abgeschlossenen Vertrag erwarteten Erlöse die zur Erfüllung der Verpflichtung erforderlichen, unvermeidbaren Kosten unterschreiten. Die Rückstellung wird zum niedrigeren Betrag aus den bei Ausstieg aus dem Vertrag resultierenden Kosten und den bei Erfüllung des Vertrags anfallenden Nettokosten gebildet. Bevor eine separate Rückstellung für einen belastenden Vertrag erfasst wird, wird ein Wertminderungsaufwand für Vermögenswerte, die mit dem Vertrag verbunden sind, bilanziert.

Im Geschäftsjahr waren so wie im Vorjahr diesbezüglich keine Rückstellungen zu bilden.

Zu den in der Bilanz nicht erfassten Verpflichtungen auf Grund von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Haftungsverhältnissen werden regelmäßig Einschätzungen vorgenommen, ob eine bilanzielle Erfassung im Abschluss zu erfolgen hat.

2.6.11. 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 dem steuerlichen Buchwert der Tochtergesellschaften 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 bis zur Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt. Darüber hinausgehende aktive latente Steuern basieren auf dem Ergebnis einer Steuerplanung mit einem Planungshorizont von 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, bzw. werden Saldierungen innerhalb der Steuergruppe Österreich vorgenommen.

2.6.12. Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, erfolgt auf Grundlage des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zu Beginn und auf Grund der Einschätzung, ob die Erfüllung der Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängt und die Vereinbarung ein Recht auf Nutzung des Vermögenswerts überträgt. Gemäß IAS 17 basiert die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasingnehmer bzw. zum Leasinggeber auf der Zuordenbarkeit der mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbundenen Risiken und Chancen.

Gemäß IAS 17 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasinggeber oder Leasingnehmer nach dem Kriterium der Zurechenbarkeit aller wesentlichen Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind. Die Eigenschaft der S IMMO als Vermieter von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien entspricht einem Operating Leasing, weil das wirtschaftliche Eigentum an den Objekten bei der S IMMO verbleibt und damit die wesentlichen Risiken und Chancen nicht übertragen werden.

Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn es im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind, überträgt. Beim Finanzierungsleasing werden zu Beginn in Höhe des beizulegenden Zeitwerts oder des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, wenn dieser niedriger ist, Vermögenswerte und Schulden angesetzt. Der Vermögenswert wird linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer bzw. über die kürzere Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Mindestleasingzahlungen sind in die Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufzuteilen. Die Finanzierungskosten sind so über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu verteilen, dass über die Perioden ein konstanter Zinssatz auf die verbleibende Schuld entsteht. Immobilien aus Finanzierungsleasingverhältnissen werden nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Beim Operating Leasing verbleibt das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber. Die Leasingzahlungen werden als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

Die Auswirkungen von IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ werden in Kapitel 2.4.1. dargestellt.

2.6.13. Erlöse

2.6.13.1. Mieterlöse

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrags. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen sowie sonstige Mietanreize werden über die Mindestmietdauer verteilt.

2.6.13.2. 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.

2.6.13.3. 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.

2.6.13.4. 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 und Wertaufholungserträge. 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 Währungskursgewinne/-verluste aus der Bewertung von monetären Vermögenswerten und Schulden auf Ebene der Einzelgesellschaften.

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

Die Ergebnisse aus Derivatgeschäften umfassen unter anderem Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinscaps und -swaps, welche nicht erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurden und in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis enthalten sind.

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

2.7. Hierarchie der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

31.12.2018 in TEUR	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**	**Total**
Als Finanzinvestitionen 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**

31.12.2017 in TEUR	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**	**Total**
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	1.668.405	1.668.405
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	37.100	37.100
Beteiligungen			842	842
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Börsennotierte Eigenkapitalinstrumente	298.560	0	0	298.560
Derivate	0	1.170	0	1.170
Anteile an Investmentfonds	445	0	0	445
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-17.130	0	-17.130

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 Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurde 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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 1.954.257 (31.12.2017: TEUR 1.705.505). Unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten werden drei als Finanzinvestition gehaltene Immobilien auf Grund von 2019 geplanten Verkäufen mit einem Buchwert von TEUR 40.381 (31.12.2017: TEUR 6.300) ausgewiesen.

2.8.1.1. Bewertungstechniken im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen 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 380.080 das Ertragswertverfahren eingesetzt, während in Deutschland überwiegend die DCF-Methode bei einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 940.197 verwendet wurde. Im Geschäftssegment CEE mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 619.580 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 zu Fair Value bewerteten Immobilien exklusive derjenigen, die nach IFRS 5 als held-for-sale klassifiziert wurden, sowie eine deutsche Immobilie, die auf Basis eines vorliegenden Kaufvertrags bewertet wurde.

	Buchwert per 31.12.2018 in TEUR	Bewertungsmethode	Inputfaktoren	Bandbreite/Mittelwert [1]
Österreich	380.080	Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	2,95 % bis 5,50 %
			Restnutzungsdauer	39 Jahre (gewichteter Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	1,13 bis 23,89
Deutschland	940.197	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	1,95 % bis 6,75 %
			Diskontierungssatz	3,95 % bis 8,10 %
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	10,25 bis 17,71
		Residualwertverfahren	Baukosten	EUR 1.000/m² bzw. EUR 1.200/m²
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	17,02 bis 17,21
CEE	619.580	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	5,25 % bis 8,75 %
			Diskontierungssatz	7,25 % bis 8,75 %
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	6,49 bis 20,07
		Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	4,05 % bis 7,80 %
			Restnutzungsdauer	34 Jahre (gewichteter Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	7,20 bis 14,76
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	6,5 %
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	13,50
		Vergleichswertverfahren	Mittelwert, Vergleichswert	EUR 24,95/m²
Summe	**1.939.857**			

[1] Über alle Nutzungsarten

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

Die Bewertungen werden einmal im Jahr für die Erstellung des Abschlusses per 31.12. von unabhängigen Sachverständigen auf Basis von Bewertungsgutachten erstellt. Die Sachverständigen erhalten vom Asset Management der Gesellschaft die notwendigen Informationen wie z. B. aktuelle Mieten. Die Bestimmung der den Bewertungsgutachten zu Grunde liegenden marktbasierten Annahmen und Bewertungsmethoden erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten Immobiliengutachtern.

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

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Mieterlöse bzw. der Zinssätze. Nicht inkludiert in der Tabelle sind Grundstücke, eine auf Basis eines Kaufvertrags bewertete deutsche Immobilie sowie zur Veräußerung gehaltene Immobilien.

Änderung der nachhaltigen Miete

	2018			2017		
in TEUR	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	340.181	380.080	419.980	341.530	379.470	415.710
Deutschland	844.528	920.039	989.449	679.490	765.855	842.520
CEE	545.959	617.180	690.784	491.311	557.480	624.940
	1.730.668	**1.917.299**	**2.100.213**	**1.512.331**	**1.702.805**	**1.883.170**

Änderung des Zinssatzes

	2018			2017		
in TEUR	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	407.649	380.080	355.202	405.120	379.470	354.780
Deutschland	1.038.749	920.039	823.820	837.510	765.855	664.050
CEE	680.712	617.180	563.898	619.036	557.480	506.677
	2.127.110	**1.917.299**	**1.742.920**	**1.861.666**	**1.702.805**	**1.525.507**

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 208 (31.12.2017: TEUR 230), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens beläuft sich auf TEUR 4.469 (31.12.2017: TEUR 4.655). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 126.789 (31.12.2017: TEUR 127.875).

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 Derivate wie folgt:

	31.12.2018			
+100 BP in TEUR	**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**	

	31.12.2018			
- 50 BP in TEUR	**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**	

	31.12.2017			
+ 100 BP in TEUR	**Volumen**	**Zeitwert vor Zinsshift**	**Veränderung in TEUR**	**Veränderung in %**
Swaps	414.035	-16.809	29.382	174,80
Caps	195.000	849	1.297	152,80
Summe	**609.035**	**-15.960**	**30.679**	

	31.12.2017			
- 50 BP in TEUR	**Volumen**	**Zeitwert vor Zinsshift**	**Veränderung in TEUR**	**Veränderung in %**
Swaps	414.035	-16.809	-14.096	-83,86
Caps	195.000	849	-347	-40,85
Summe	**609.035**	**-15.960**	**-14.443**	

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 12.682 (31.12.2017: TEUR 10.989) gebildet. Weitere Ausführungen zu den latenten Steuern finden sich in der Angabe 3.1.16.

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

in TEUR	+10 %	Ausgangswert Steuerlatenz 2018 (saldiert)	-10 %	+10 %	Ausgangswert Steuerlatenz 2017 (saldiert)	-10 %
Steuerlatenzen auf Immobilien	201.623	167.256	136.009	168.970	137.469	108.333

2.8.5. Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer

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

Änderung des Zinssatzes

	2018			2017		
in TEUR	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %
Pensionen	0	0	0	1.784	1.708	1.636
Abfertigungen	968	954	941	962	948	934
Jubiläumsgeld	424	414	406	385	376	368

Änderung der Valorisierung

	2018			2017		
in TEUR	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %
Pensionen	0	0	0	1.706	1.708	1.710
Abfertigungen	946	954	962	940	948	956
Jubiläumsgeld	409	414	420	372	376	381

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

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2017	1.917.303	20.801
Zugänge	90.941	17.168
Abgänge	-1.741	0
Sonstige Veränderungen	-2.148	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	128.316	-869
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-464.266	0
Stand am 31.12.2017	**1.668.405**	**37.100**
davon verpfändet	1.606.715	31.670
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

Außerdem wurde bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 2.866 (2017: TEUR 145) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die Zugänge entfallen auf folgende Geschäftssegmente:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Österreich	3.903	3.812
Deutschland	128.139	73.051
CEE	8.397	14.078
	140.439	**90.941**

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Österreich	0	0
Deutschland	10.781	0
CEE	15.639	17.168
	26.420	**17.168**

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Österreich	380.080	379.470
Deutschland	946.847	765.855
CEE	553.580	523.080
	1.880.507	**1.668.405**

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 1.880.507 (2017: TEUR 1.668.405) im Geschäftsjahr 2018 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Österreich	0	0
Deutschland	7.350	0
CEE	66.400	37.100
	73.750	**37.100**

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke in Höhe von TEUR 73.750 (2017: TEUR 37.100) im Geschäftsjahr 2018 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 bereits von untergeordneter Bedeutung ist.

Aus im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossenen Kaufverträgen resultieren Verpflichtungen zum Ankauf von Immobilien in Höhe von TEUR 9.254.

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 gem. IAS 23 waren im Geschäftsjahr 2018 wie auch im Geschäftsjahr 2017 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 01.01.2017	197.531	16.320	867	214.718
Währungsumrechnung	0	-17	-3	-20
Zugänge	9.794	653	142	10.589
Abgänge	0	-3.493	-43	-3.536
Stand am 31.12.2017	**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**

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 01.01.2017	71.763	9.980	674	82.417
Währungsumrechnung	0	-16	-3	-19
Abschreibungen	7.687	1.209	103	8.999
Abgänge	0	-2.365	-41	-2.406
Stand am 31.12.2017	**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**
Buchwert am 01.01.2017	**125.768**	**6.340**	**193**	**132.301**
Buchwert am 31.12.2017	**127.875**	**4.655**	**230**	**132.760**
Buchwert am 31.12.2018	**126.789**	**4.469**	**208**	**131.466**

3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2018 TEUR 25.704 (31.12.2017: TEUR 12.237). 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 entwickeln. 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	31.12.2018	davon AT	davon CEE	31.12.2017	davon AT	davon CEE
Langfristige Vermögenswerte	118.600	118.600	0	83.578	49.823	33.755
Kurzfristige Vermögenswerte	5.450	5.116	334	11.205	9.886	1.319
Langfristige Schulden	65.575	65.575	0	71.700	41.631	30.069
Kurzfristige Schulden	3.547	3.547	0	1.566	1.253	313
Nettovermögen	54.928	54.594	334	21.517	16.825	4.692
Konzernanteil am Nettovermögen	15.892	15.736	156	6.865	4.660	2.205

in TEUR	2018	davon AT	davon CEE	2017	davon AT	davon CEE
Umsatzerlöse	2.904	2.429	475	5.252	2.429	2.823
Periodenergebnis	35.779	37.954	-2.175	11.274	10.693	581
Konzernanteil am Periodenergebnis	10.082	11.104	-1.022	3.815	3.542	273

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.12.2018	davon CEE	31.12.2017	davon CEE
Langfristige Vermögenswerte	53.851	53.851	29.411	29.411
Kurzfristige Vermögenswerte	2.233	2.233	1.086	1.086
Langfristige Schulden	32.155	32.155	14.405	14.405
Kurzfristige Schulden	4.690	4.690	5.894	5.894
Nettovermögen	19.239	19.239	10.198	10.198
Konzernanteil am Nettovermögen	9.812	9.812	5.201	5.201

in TEUR	2018	davon CEE	2017	davon CEE
Umsatzerlöse	0	0	0	0
Periodenergebnis	9.041	9.041	574	574
Konzernanteil am Periodenergebnis	4.611	4.611	293	293

At equity bewertete Unternehmen

in TEUR	2018	2017
Stand 01.01.	12.237	10.241
laufende Gewinne	15.725	3.295
laufende Verluste	-1.032	-6
Kapitalherabsetzung	-525	0
Zugänge	10	16
Abgänge	0	-1.259
Entnahmen/Dividenden	-551	-50
Sonstiges	-160	0
Stand 31.12.	**25.704**	**12.237**

Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine anteiligen Verluste (2017: TEUR 169) aus at equity bewerteten Unternehmen, die nicht angesetzt wurden. Kumulativ wurden TEUR 1 (2017: TEUR 171) für Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen nicht angesetzt.

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

Zum 31.12.2018 gibt es drei Ausleihungen im Ausmaß von TEUR 4.214 (2017: TEUR 10.946) an ausschließlich österreichische als at equity bilanzierte Gesellschaften. Der Konzern überwacht Änderungen des Kreditrisikos durch Nachverfolgung veröffentlichter regulatorischer Risikogewichtungen. Die Ausfallwahrscheinlichkeiten für einen laufzeitkongruenten Zeitraum sind 0,4 %.

3.1.4. Beteiligungen und andere finanzielle Vermögenswerte

Die Beteiligungen enthalten im Wesentlichen eine Beteiligung, die im Zuge der Umstellung auf IFRS 9 von der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten auf die Bewertung zu FVOCI umgestellt wurde. Für diese Beteiligung wurde auf Grund einer Ausschüttung ein Beteiligungsertrag in Höhe von TEUR 153 erfolgswirksam erfasst.

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG, die bis zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 als Available-for-Sale-Wertpapiere gem. IAS 39 bilanziert wurden. 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 erfolgswirksam) 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 Jahr 2018 hat die S IMMO ein Paket von 60.000.000 Aktien an der IMMOFINANZ AG außerbörslich erworben. Daneben wurden in wesentlich geringerem Umfang Aktien der IMMOFINANZ AG gekauft und Aktien der CA Immobilien Anlagen AG über die Börse ge- und verkauft. Im Berichtszeitraum wurden Dividendenerträge von insgesamt TEUR 14.332 erfolgswirksam erfasst (2017: TEUR 4.302). Auf Grund von Quellensteuereinbehalten waren dabei nur 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. Im Wesentlichen sind darin Wertberichtigungen für Forderungen in Deutschland und CEE enthalten. 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.

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	2018	2017
Stand 01.01.	7.191	13.597
Verbrauch	-108	-46
Auflösung	-6.092	-7.088
Dotierung	691	728
Stand 31.12.	**1.682**	**7.191**

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

Für die nicht wertberichtigten, jedoch fälligen Forderungen ergibt sich folgende Fälligkeitsanalyse:

in TEUR	nicht fällig/bis zu 90 Tagen überfällig	90–365 Tage	>365 Tage	Summe
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
AT	2.709	190	131	3.030
DE	1.040	571	486	2.098
CEE	3.024	280	631	3.936
	6.773	1.042	1.248	9.063
Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
AT	19	45	131	195
DE	2	274	429	705
CEE	156	17	609	782
	177	337	1.169	1.682
Summe	**6.596**	**705**	**80**	**7.381**
Sonstige				3.260
Summe				**10.641**

3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Verrechnungskonten Hausverwaltung	1.367	1.677
Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobiliengesellschaften	120	1.244
Kautionskonten	2.725	738
Finanzierungsforderungen	116	116
Anzahlung für Immobilien	5.025	1.800
Diverse	1.087	1.032
	10.440	**6.607**

3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 12.256 (31.12.2017: TEUR 12.239) handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Guthaben bei Kreditinstituten	72.931	73.114
Kassenbestand	350	276
	73.281	**73.390**

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 drei Immobilien in Deutschland und Österreich.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	Österreich	Deutschland	CEE	Gesamt
Stand 01.01.2017	0	0	0	0
Umgliederung	234.322	37.244	192.700	464.266
Abgang	-234.322	-30.944	-192.700	-457.966
Stand 31.12.2017	**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**

3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 243.144 (2017: TEUR 243.144) und ist zur Gänze bar einbezahlt.

Zum 31.12.2018 hielt die S IMMO AG 715.424 Stück (2017: 715.424) eigene Aktien.

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	2018	2017
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 (31.12.2017: TEUR 68.832) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 806.873 (31.12.2017: TEUR 629.608) stammen zum Großteil aus der Auflösung von Kapitalrücklagen sowie aus den thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -15.872 (31.12.2017: TEUR -17.200) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting in Höhe von TEUR -8.636 (31.12.2017: TEUR -6.022) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges. Die Rücklage für Eigenkapitalinstrumente (FVOCI) in Höhe von TEUR 17.113 (31.12.2017: TEUR 25.053) betrifft die unter Punkt 3.1.4. beschriebenen Anteile an IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG sowie eine Beteiligung, die im Zuge der Umstellung auf IFRS 9 von der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten auf die Bewertung zu FVOCI umgestellt wurde. Die Bewertung der Anteile an 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 2018 wird der Vorstand die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 je dividendenberechtigte 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, Eigenkapital, das den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbar ist. Satzungsmäßige Kapitalerfordernisse bestehen keine.

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

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

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

3.1.11. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die Fremdanteile betragen TEUR 2.720 (31.12.2017: TEUR 3.611). Die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Veränderung in Höhe von TEUR -1.351 (2017: TEUR -30.756) ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.12. Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten

Die Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich folgendermaßen dar:

31.12.2018

in TEUR	01.01.2018	Zahlungswirksame Veränderungen: Neuaufnahmen/ Tilgungen	Zahlungswirksame Veränderungen: Änderung des Konsolidierungskreises	Zahlungsunwirksame Veränderungen: Fair-Value-Änderungen	Zahlungsunwirksame Veränderungen: Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	31.12.2018
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
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit						
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				
Summe	**1.144.222**	**239.724**	**-5.574**	**4.567**	**8.446**	**1.391.385**

31.12.2017

in TEUR	01.01.2017	Zahlungswirksame Veränderungen: Neuaufnahmen/ Tilgungen	Zahlungswirksame Veränderungen: Änderung des Konsolidierungskreises	Zahlungsunwirksame Veränderungen: Fair-Value-Änderungen	Zahlungsunwirksame Veränderungen: Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen	31.12.2017
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	770.602	15.749	-96.127	-4.366	731	686.589
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	184.096	-71.718	-4.725	0	5.745	113.398
Zwischensumme sonstige langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	954.698	-55.969	-100.852	-4.366	6.476	799.987
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-50.804	0	0	0	
Anleihen	287.221	0	0	0	297	287.518
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		0	0	0	0	
Nachrangiges Genussrechtskapital	58.131	-7.378	0	0	5.964	56.717
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-7.580 [1]	0	0	0	
Summe	**1.300.050**	**-63.347**	**-100.852**	**-4.366**	**12.737**	**1.144.222**

[1] Rückkaufpreis abweichend von Genussscheinverbindlichkeit

3.1.13. Nachrangiges Genussrechtskapital

Auf Grund der fristgerechten Kündigung der Genussscheine im Geschäftsjahr 2017 erfolgte 2018 die Tilgung der Genussscheinverbindlichkeit.

3.1.14. Anleiheverbindlichkeiten

Im Februar 2018 emittierte die S IMMO AG zwei Anleihen: eine Anleihe (ISIN AT0000A1Z9D9) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000, aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück und eine zweite Anleihe (ISIN AT0000A1Z9C1) im Gesamtnennbetrag von TEUR 50.000, aufgeteilt auf 100.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von ebenfalls EUR 500 pro Stück. Unter Berücksichtigung der gegenzurechnenden Emissionskosten bewirkte dies im Berichtszeitraum einen Zugang von Anleiheverbindlichkeiten von TEUR 99.134 bzw. TEUR 49.708.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektivverzinsung	Laufzeit bis	Marktwerte[1]
AT0000A177D2	89.739,5	4,50 %	4,66 %	16.06.2021	108,50
AT0000A19SB5	100.000	3,00 %	3,13 %	02.10.2019	101,90
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	08.04.2025	107,70
AT0000A1DWK5	65.000	3,25 %	3,31 %	20.04.2027	107,00
AT0000A1Z9D9	100.000	1,75 %	1,90 %	06.02.2024	101,20
AT0000A1Z9C1	50.000	2,875 %	2,93 %	06.02.2030	102,85

[1] Die Marktwerte basieren auf den jeweils letzten Transaktionen vor dem 31.12.2018.

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse. Der Marktwert der Anleiheverbindlichkeiten beträgt zum 31.12.2018 TEUR 458.053 (31.12.2017: TEUR 312.804).

3.1.15. Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2018 beinhalten Rückstellungen für Ansprüche für Altersvorsorge (TEUR 0; 31.12.2017: TEUR 1.010), Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 954; 31.12.2017: TEUR 948) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 414; 31.12.2017: TEUR 376). Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

	31.12.2018	31.12.2017
Rechnungszinssatz	0,60 % bis 1,00 %	0,30 % bis 1,50 %
Erwartete Bezugssteigerung	1,50 % bis 2,58 %	1,00 % 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 01.01.2017	1.533	915	335
Laufender Dienstzeitaufwand	68	20	32
Zinsaufwand	25	11	5
Zahlungen	0	-163	-29
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	82	165	10
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen			23
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2017	1.708	948	376
Planvermögen am 31.12.2017	698	0	0
Rückstellungen am 31.12.2017	**1.010**	**948**	**376**
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 Abgangszeitpunkt	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**
Summe Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer			**1.368**

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.

3.1.16. Ertragsteuern

3.1.16.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Laufende Steuern	-4.031	-8.495
Latente Steuern	-27.791	-18.783
	-31.822	**-27.278**

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	01–12/2018	01–12/2017
Ergebnis vor Steuern	235.973	160.748
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (25 %)	-58.993	-40.187
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	16.020	11.380
Sondereffekte Verkäufe	2.230	-953
Steuern aus Vorjahren	0	-1.657
Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	9.048	6.358
Steuermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-127	-2.219
Ausgewiesene Ertragsteuern	-31.822	-27.278
Effektiver Konzernsteuersatz	**13,48 %**	**16,97 %**

Der Überleitungsposten „Sondereffekte Verkäufe“ 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 Geschäftsvorfalls weder das Ergebnis nach IFRS noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

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

	2018		2017	
in TEUR	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Immobilien	872	-168.127	2.106	-139.575
Finanzinstrumente	4.838	-10.107	3.977	-9.607
Sonstige Positionen	353	-1.150	1.193	-1.934
Steuerliche Verlustvorträge	12.682		10.989	
Zwischensumme	18.745	-179.384	18.266	**-151.116**
Saldierung	-17.210	17.210	-15.989	15.989
Latente Steueransprüche (+)/Steuerschulden (-)	**1.534**	**-162.173**	**2.277**	**-135.128**

Davon waren aktive latente Steuern von TEUR 2.141 (2017: TEUR 1.663) aus Derivatbewertungen ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 62.885 (31.12.2017: TEUR 62.389) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen 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 „Ertragssteuern“ wurde keine latente Steuerschuld für zeitliche Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften gebildet. Die Steuer auf die Differenz zwischen dem steuerlichen Buchwert und dem IFRS-Eigenkapital beträgt TEUR 175.165 (2017: TEUR 210.768).

Zum Stichtag bestehen offene Siebentelabschreibungen aus historischen steuerlichen Beteiligungsabschreibungen in Höhe von rund TEUR 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. Für die Berechnung der Steuerlatenz wurden folgende Steuersätze angewendet:

	Anwendbarer Steuersatz 2019	Anwendbarer Steuersatz 2018
Österreich	25,00 %	25,00 %
Deutschland	15,83 %	15,83 %
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	2018	2017
Büro	34.057	41.205
Wohnimmobilien	25.057	22.181
Geschäft	40.159	43.535
Hotel	5.040	5.099
	104.313	**112.020**

Die Miet- und Betriebskostenerlöse resultieren fast ausschließlich aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung betragen TEUR 54.749 (2017: TEUR 45.966).

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 Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

in TEUR	2018	2017
Betriebskosten	-36.854	-40.584
Instandhaltungsaufwendungen	-12.103	-13.781
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	637	1.099
Vermittlungsprovisionen	-1.383	-1.519
Sonstige	-3.707	- 5.092
	-53.410	**-59.877**

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 408 (2017: TEUR 165).

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung 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	2018	2017
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	341	1.741
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	52.075	468.510
	52.416	**470.251**
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-341	-1.741
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-52.075	-458.169
	-52.416	**-459.910**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	10.341
	0	**10.341**

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	2018	2017
Personalaufwand	-10.601	-8.796
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-3.839	-4.310
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-328	-355
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-1.354	-1.298
Sonstige Steuern und Gebühren	-659	-640
Sonstige	-3.082	-3.564
	-19.863	**-18.963**

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2018 insgesamt TEUR 308 (2017: TEUR 237) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

in TEUR	2018	2017
Prüfung des Konzernabschlusses	64	63
Andere Bestätigungsleistungen	221	174
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Beratungsleistungen	23	0
	308	**237**

Im Geschäftsjahr erfolgte ein Wechsel der Wirtschaftsprüfungskanzlei von der PwC Wirtschaftsprüfung GmbH zur KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft.

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 596 (2017: 577) 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 86 (2017: TEUR 58) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 165 (2017: TEUR 125) 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	2018	2017
Selbst genutzte Immobilien	-6.496	-7.687
Sonstiges Sachanlagevermögen	-1.067	-1.209
Immaterielle Vermögenswerte	-109	-103
	-7.672	**-8.999**

3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

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

in TEUR	2018	2017
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	180.383	141.309
Verminderungen	-12.569	-13.848
Sonstiges	0	131
	167.814	**127.592**

Der Split zwischen den Bewertungen, die auf im Geschäftsjahr veräußerte Immobilien entfallen, und denjenigen für Immobilien, die zum Stichtag weiterhin im Bestand sind, stellt sich folgendermaßen dar:

in TEUR	2018	2017
Im Bestand gehaltene Immobilien	141.294	81.001
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	12.696	2.610
Veräußerte Immobilien	13.824	43.981
	167.814	**127.592**

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2018	2017
Österreich	45.432	37.101
Deutschland	85.956	70.005
CEE	36.426	20.486
	167.814	**127.592**

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2018	2017
Bankzinsenaufwand (inkl. abgerechneter Derivate)	-18.585	-24.029
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Derivatbewertung	-2.137	-14.234
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-1.748	-584
Anleihezinsen	-13.579	-10.553
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-1.456	-1.453
Bankzinsertrag	13	3
Erträge aus Finanzinvestitionen	14.485	4.763
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	14.693	3.597
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	1.051	1.053
	-7.263	**-41.437**

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

		2018	2017
Eigenanteil am Konzernjahresüberschuss	TEUR	203.690	130.091
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	66.201.755	66.201.755
Unverwässertes Ergebnis	EUR	3,08	1,97
Verwässertes Ergebnis	EUR	3,08	1,97

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

4. Geschäftssegmente

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

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

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung auf Grund dieser Merkmale nach Regionen. Seit dem 01.01.2017 folgt die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur der neuen strategischen Ausrichtung, die zwischen Österreich, Deutschland und CEE differenziert. Diese neue Betrachtungsweise manifestierte sich u. a. in der Veräußerung eines wesentlichen Teils der Immobilien in Bulgarien.

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 die Tochterunternehmen in Dänemark (entkonsolidiert per 30.09.2018) und 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 15.736 auf das Segment Österreich (31.12.2017: TEUR 4.832) und mit TEUR 9.968 (31.12.2017: TEUR 7.405) auf das Segment CEE.

	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
in TEUR	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mieterlöse	18.369	24.745	41.824	36.684	44.121	50.591	104.313	112.020
Betriebskostenerlöse	4.481	6.236	12.725	11.776	16.173	15.423	33.379	33.435
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	28.601	22.095	0	0	26.148	23.871	54.749	45.966
Gesamterlöse	51.451	53.076	54.549	48.460	86.441	89.885	192.441	191.421
Sonstige betriebliche Erträge	703	1.597	851	759	394	510	1.948	2.866
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-7.950	-11.195	-25.701	-23.238	-19.759	-25.444	-53.410	-59.877
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-21.074	-19.604	0	0	-16.948	-16.628	-38.023	-36.232
Bruttoergebnis	23.130	23.874	29.699	25.981	50.128	48.323	102.956	98.178
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	3.587	0	0	0	6.754	0	10.341
Verwaltungsaufwand	-11.678	-10.088	-5.989	-5.531	-2.196	-3.344	-19.863	-18.963
EBITDA	11.451	17.373	23.710	20.450	47.931	51.733	83.093	89.556
Abschreibungen	-4.371	-4.963	-172	-97	-3.130	-3.939	-7.672	-8.999
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	45.432	37.101	85.956	70.005	36.426	20.486	167.814	127.592
EBIT	**52.513**	**49.511**	**109.494**	**90.358**	**81.227**	**68.280**	**243.235**	**208.149**
Langfristiges Vermögen, Stand 31.12.	915.053	759.947	955.457	766.720	702.095	638.075	2.572.604	2.164.742
Langfristige Verbindlichkeiten, Stand 31.12.	612.470	512.973	411.983	275.996	337.339	322.607	1.361.792	1.111.576

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:

31.12.2018

Buchwerte in TEUR	Derivate	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	509	452.004	443	25			452.981
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				10.641			10.641
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				10.440			10.440
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				73.281			73.281
Summe Aktiva	509	454.123	772	98.601	0	0	**554.005**
Passiva							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					336.910		336.910
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	21.697				839.638		861.335
davon aus Finanzierungsleasing					4.899		
Kurzfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					99.902		99.902
Finanzverbindlichkeiten [1]					93.239		93.239
davon aus Finanzierungsleasing					2.142		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					8.884		8.884
Summe Passiva	21.697	0	0	0	1.378.573	0	**1.400.270**

[1] Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

31.12.2017

Buchwerte in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Financial liabilities at amortised cost	Summe
Aktiva						
Langfristiges Vermögen						
Beteiligungen		842				842
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen				10.946		10.946
Andere finanzielle Vermögenswerte	1.170	298.560	445			300.175
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				8.447		8.447
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				6.607		6.607
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				73.390		73.390
Summe Aktiva	**1.170**	**299.402**	**445**	**99.390**	**0**	**400.407**
Passiva						
Langfristiges Fremdkapital						
Anleiheverbindlichkeiten					287.518	287.518
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	17.130				669.459	686.589
davon aus Finanzierungsleasing					7.040	
Kurzfristiges Fremdkapital						
Nachrangiges Genussrechtskapital					56.717	56.717
Finanzverbindlichkeiten [1]					113.398	113.398
davon aus Finanzierungsleasing					2.120	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					7.363	7.363
Summe Passiva	**17.130**	**0**	**0**	**0**	**1.134.455**	**1.151.585**

[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 31.12.2018 einen Zeitwert von TEUR 458.053 (31.12.2017: TEUR 312.804) 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:

	2018		2017	
in TEUR	Finanzergebnis laufend	Bewertungs-effekte	Finanzergebnis laufend	Bewertungs-effekte
Derivate	-5.322	-2.137	-8.199	-14.234
FVOCI (2018) / Available for sale (2017)	14.485		4.763	
Finanzielle Vermögenswerte zu Anschaffungskosten (2018) / Loans and receivables (2017)		637		1.099
Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	-26.342		-32.018	

5.1.2. Derivative Finanzinstrumente

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

Der Ausweis erfolgt unter den langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten (31.12.2018 TEUR 509; 31.12.2017: TEUR 1.170) bzw. langfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.12.2018: TEUR 21.697; 31.12.2017: TEUR 17.130).

	31.12.2018				31.12.2017			
in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	0	0	0	< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	92.821	0	-2.556	1–5 Jahre	3.000	0	-98	1–5 Jahre
	496.658	97	-19.141	> 5 Jahre	411.035	322	-17.032	> 5 Jahre
Caps	0	0	0	< 1 Jahr	5.000	0	0	< 1 Jahr
	100.000	67	0	1–5 Jahre	50.000	65	0	1–5 Jahre
	90.000	344	0	> 5 Jahre	140.000	783	0	> 5 Jahre
Summe	**779.479**	**508**	**-21.697**		**609.035**	**1.170**	**-17.130**	

Im Geschäftsjahr wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR -3.091 exklusive latenter Steuer und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR 478 im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden somit TEUR -2.614 im sonstigen Ergebnis erfasst.

5.2. Risikomanagement

5.2.1. Wechselkurs- und Zinsrisiko

Da die Mietverträge der S IMMO Gruppe zum überwiegenden Teil an den Euro gebunden sind und die Kreditfinanzierungen fast ausschließlich in Euro denominiert sind, ist das Wechselkursrisiko als gering anzusehen.

Per 31.12.2018 setzten sich die sonstigen Finanzverbindlichkeiten zu etwa 84 % (31.12.2017: 80 %) aus variabel und zu rund 16 % (31.12.2017: 20 %) aus fix verzinsten Krediten zusammen. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinste Kredite in Höhe von TEUR 148.599 (31.12.2017: TEUR 155.767) enthalten. Von den variabel verzinsten Krediten basieren ca. 98 % auf dem Drei-Monats-Euribor mit quartalsweisen Zinsanpassungen (31.12.2017: ca. 97 %) und ca. 2 % basieren auf dem Sechs-Monats-Euribor mit halbjährlichen Zinsanpassungen (31.12.2017: ca. 3 %). In den Geschäftsjahren 2014, 2015 und 2018 hat die Gesellschaft fix verzinste Anleihen emittiert. Eine genauere Beschreibung findet sich in Kapitel 3.1.14.

Die variablen Kredite sind durch Zins-Hedging-Instrumente wie Caps und Swaps abgesichert.

Die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten per 31.12.2018) betragen 2,53 % (31.12.2017: 2,67 %).

Der Stresstest (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten per 31.12.2018) 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 31.12.2018 zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von 13 BP führen.

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 %

Stresstest per 31.12.2017

Zinsbasis (3M-Euribor)	Cost of funding	Differenz Cost of funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 4 %	3,25 %	58 BP	15 %
Zinsbasis 3 %	3,19 %	52 BP	17 %
Zinsbasis 2 %	3,05 %	38 BP	19 %
Zinsbasis 1 %	2,82 %	15 BP	15 %
Zinsbasis 0,5 %	2,70 %	4 BP	7 %
Zinsbasis -0,5 %	2,68 %	1 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 2018 bei 36,3 % (2017: 36,6 %); die für unbesicherte Finanzierungen bei 14,1 % (2017: 12,7 %). Um das Finanzierungsrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 22 verschiedenen renommierten österreichischen und deutschen Instituten zusammen.

	Anteil an den Bankverbindlichkeiten
Erste Group Konzern	15 %
Sparkassen	7 %
Andere österreichische Banken	30 %
Versicherungen	16 %
Deutsche Banken	32 %

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

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

31.12.2018

in TEUR	Nachrangiges Genussrechtskapital	Anleiheverbindlichkeiten	Sonstige Finanzverbindlichkeiten[1]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	113.443	105.970	8.884
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	123.435	446.620	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	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

31.12.2017

in TEUR	Nachrangiges Genussrechtskapital	Anleiheverbindlichkeiten	Sonstige Finanzverbindlichkeiten[1]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	56.717	10.256	126.600	7.363
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	217.724	359.521	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	112.871	394.542	0

[1] Davon Finanzierungsleasing bis zu 1 Jahr: TEUR 2.199, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 7.148, über 5 Jahre: TEUR 0
Davon Derivat bis zu 1 Jahr: TEUR 5.692, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 23.298, über 5 Jahre: TEUR 16.885

5.2.3. Kreditnehmerrisiken

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

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Liegenschaftskäufern ist – soweit erkennbar – durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Kriterien dafür sind in Kapitel 2.4. erläutert.

5.3. Bestandsverträge

Die von der S IMMO Gruppe abgeschlossenen Mietverträge mit Kunden werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. 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 Mindestleasingeinzahlungen (zum Nominale) aus Operating-Leasingverhältnissen setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2018	2017
Im Folgejahr	71.600	75.539
Für die darauffolgenden 4 Jahre	161.356	165.917
Über 5 Jahre	89.954	105.655
	322.910	**347.111**

5.4. Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Die Summe der künftigen Mindestleasingauszahlungen aus Operating-Leasing-Verhältnissen verteilt sich wie folgt:

in TEUR	2018	2017
Im Folgejahr	409	332
Für die darauffolgenden 4 Jahre	1.391	1.293
Über 5 Jahre	9.533	9.797
	11.333	**11.422**

In dem als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilienvermögen sind Immobilien aus Finanzierungsleasingverhältnissen in Höhe von TEUR 50.050 (2017: TEUR 44.740) enthalten.

Finanzierungsleasingverhältnisse wurden über eine Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Die Zinssätze, die den Verträgen zu Grunde liegen, sind variabel und an den Drei-Monats-Euribor gebunden.

Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasingverträgen sind den folgenden Tabellen zu entnehmen:

in TEUR	Im Folgejahr	Für die darauffolgenden 4 Jahre	Über 5 Jahre	31.12.2018
Summe künftiger Mindestleasingzahlungen	2.199	4.949	0	7.148
Zinsanteil	58	50	0	108
Barwert der Mindestleasingzahlungen	2.141	4.899	0	7.040

in TEUR	Im Folgejahr	Für die darauffolgenden 4 Jahre	Über 5 Jahre	31.12.2017
Summe künftiger Mindestleasingzahlungen	2.199	7.148	0	9.347
Zinsanteil	79	108	0	187
Barwert der Mindestleasingzahlungen	2.120	7.040	0	9.160

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 Vienna Insurance Group (bis 09.04.2018)
- die RPR Privatstiftung (bis 21.09.2018)
- die Familie Benko Privatstiftung (bis 21.09.2018)
- die IMMOFINANZ AG (seit 21.09.2018)
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine Related-Party-Transaktionen mit den neuen Anteilseignern.

Die Erste Group und die Vienna Insurance Group sind zum Bilanzstichtag nach wie vor im Aufsichtsrat der S IMMO AG vertreten.

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG
Mag. Ernst Vejdovszky, Wien
Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien

Aufsichtsrat der S IMMO AG
- Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)
- Mag. Franz Kerber, Graz
  (1. stellvertretender Vorsitzender seit 03.05.2018)
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien
  (2. stellvertretender Vorsitzender seit 03.05.2018)
- Mag. Andrea Besenhofer, Wien
- Mag. Hanna Bomba, Wien (seit 03.05.2018)
- Christian Hager, Krems
- DI Manfred Rapf, Wien
- Dr. Karin Rest, MBA, Wien (seit 03.05.2018)
- Dr. Ralf Zeitlberger, Wien (bis 03.05.2018)
  (1. stellvertretender Vorsitzender bis 03.05.2018)

Die Bezüge des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

in TEUR	2018	2017
Fix	825	559
Variabel	551	430
	1.376	**989**

Die Altersvorsorge von Herrn Mag. Vejdovszky wurde von einer leistungsorientierten auf eine beitragsorientierte Regelung umgestellt. Dabei wurde der Barwert der Verpflichtung zum 31.12.2017 abzüglich Planvermögen zum 31.12.2017 als Einmalbetrag in der Höhe von TEUR 961 ausbezahlt. Die betriebliche Altersvorsorge von Herrn Mag. Wachernig ist bzw. war beitragsorientiert. Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 85 (2017: TEUR 57) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 36 (2017: TEUR 15) enthalten.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2018 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 243 (2017: TEUR 172). Aufsichtsratsmitglieder von Tochtergesellschaften erhielten keine Vergütung. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Zum 31.12.2018 bestanden keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Gegenüber der Vienna Insurance Group und der Erste Group bestanden zum 31.12.2017 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Sonstige Forderungen	0	3.830
Guthaben bei Kreditinstituten	0	60.405
Forderungen	**0**	**64.235**

in TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	0	346.095
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	0	49.368
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	61
Sonstige Verbindlichkeiten	0	1.224
Verbindlichkeiten	**0**	**396.748**

Gegenüber der Vienna Insurance Group (bis 09.04.2018) bzw. der Vienna Insurance Group und der Erste Group (2017) fielen in der Periode 01.01.2018 bis 31.12.2018 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2018	2017
Vermittlungsprovision	0	-49
Verwaltungsentgelte	0	-287
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-1.004	-16.592
Sonstige Aufwendungen	-244	-1.436
Aufwendungen	**-1.248**	**-18.364**

in TEUR	2018	2017
Miete und Betriebskosten	0	576
Bankzinsen	0	0
Sonstige Zinserträge	9	178
Erträge	**9**	**754**

Die S IMMO Gruppe vergibt Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 31.12.2018 bestanden aus diesen Ausleihungen Forderungen in Höhe von TEUR 4.214 (31.12.2017: TEUR 10.946). Ansonsten kam es zu keinen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

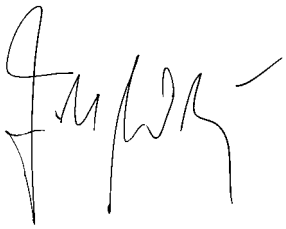
Es gab keine Related-Party-Transaktionen im Sinne von IAS 24 mit den nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

5.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Wien, am 20.03.2019

Der Vorstand:



Mag. Ernst Vejdovszky e. h. Mag. Friedrich Wachernig, MBA e. h.

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 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 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 2018 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 unternehmensrechtlichen 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.

Hervorhebung eines Sachverhaltes

Der Konzernabschluss der S IMMO AG für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 20. März 2018 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als 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 % 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

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, Leerstandsraten 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 von stichprobenartigen Überprüfungen der Bewertungsgutachten haben wir mit Unterstützung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten 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 Istdaten bzw beobachtbaren Marktdaten kritisch gewürdigt.

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

Einsatz derivativer Finanzinstrumente

Siehe Anhang zum Konzernabschluss Kapitel 2.6.5.2., 2.8.3.1., 2.8.3.2. und 5.1.2

Das Risiko für den Abschluss

Zur Absicherung zukünftiger Zinszahlungen aus Immobilienfinanzierungen hat die S IMMO AG derivative Finanzinstrumente, wie Zinsswaps und Zinscaps, abgeschlossen. Die Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert. In jenen Fällen, in denen die Gesellschaft bei einer bestehenden Sicherungsbeziehung vom Cashflow-Hedge Accounting Gebrauch macht, sind die Wertänderungen für die effektiven Teile der Sicherungsbeziehung im sonstigen Ergebnis erfasst. Liegt keine dokumentierte Sicherungsbeziehung vor, werden die derivativen Finanzinstrumente zu Marktwerten bilanziert. Für Zwecke der Bewertung, der Effektivitätsmessung und der Berechnung der Sensitivitäten bedient sich die S IMMO AG eines anerkannten Wirtschaftsprüfungsunternehmens.

Da sowohl die Bewertung der Derivate zum beizulegenden Zeitwert als auch die Dokumentation der Effektivität der Sicherungsbeziehung einen komplexen Prozess darstellt, haben wir den Einsatz derivativer Finanzinstrumente als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir ein Verständnis über den Bewertungsprozess und den Prozess der Effektivitätsmessung der Sicherungsbeziehungen sowie die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt.

Wir haben uns von der Objektivität, Unabhängigkeit und fachlichen Expertise des externen Sachverständigen überzeugt. In Stichproben haben wir die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte sowie deren wesentlichen Inputparameter mit Unterstützung unserer internen Bewertungsspezialisten auf Angemessenheit überprüft.

Das Vorliegen von Sicherungsbeziehungen haben wir stichprobenweise durch Einsichtnahme in die Dokumentation der Sicherungsbeziehung beurteilt und insbesondere geprüft, ob diese den strengen formellen Dokumentationserfordernissen entspricht. Zusätzlich haben wir dabei die in der Dokumentation erfassten Eckdaten mit den vertraglichen Vereinbarungen abgestimmt.

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, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens , Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – 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 tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, 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 zutreffende Angaben nach § 243a UGB 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 diesbezüglichen Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

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

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Mai 2018 erstmalig als Abschlussprüfer gewählt und am 24. Oktober 2018 vom Aufsichtsrat mit der Konzernabschlussprüfung der S IMMO AG beauftragt.

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 den Konzernunternehmen gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Thomas Smrekar.

Wien, am 20. März 2019

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Dr. Martin Simhandl

nach den großvolumigen Verkäufen in den Jahren 2016 und 2017 stellte das Jahr 2018 ein Übergangsjahr für die S IMMO AG dar. Dennoch ist es dem Unternehmen gelungen, das Konzernergebnis deutlich auf EUR 204,2 Mio. und den FFO I auf ein Rekordniveau zu steigern. Dies ist auf ein sehr gutes Bewertungsergebnis infolge einer starken operativen Tätigkeit, die positive Stimmung auf den Immobilienmärkten und die erfolgreiche zyklusorientierte Strategie des Unternehmens zurückzuführen. Sehr erfolgreich war die S IMMO auch im Bereich der Projektentwicklung: So wurden die beiden Büroimmobilien Einsteinova Business Center in Bratislava und The Mark in Bukarest planmäßig im Jahr 2018 bzw. Anfang 2019 fertiggestellt und erfolgreich vermietet.

Auch im Geschäftsjahr 2019 wird die S IMMO daran arbeiten, Werte für ihre Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen. Der Aufsichtsrat wird den Vorstand bei seinen Vorhaben wie in den vergangenen Geschäftsjahren begleiten.

In der Berichtsperiode erfüllte der Aufsichtsrat sowohl als Ganzes im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen als auch in den Sitzungen seiner Ausschüsse die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, beriet den Vorstand insbesondere in strategischen Belangen und überwachte seine Tätigkeit.

Am 03.05.2018 fand die 29. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG im Vienna Marriott Hotel statt. Die Tagesordnungspunkte und Abstimmungsergebnisse sind auf der Unternehmenswebsite www.simmoag.at veröffentlicht.

Die Aufsichtsratsvergütung für die von der Hauptversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder wurde beginnend mit dem Geschäftsjahr 2018 bis auf Weiteres wie folgt festgesetzt: Die jährliche Vergütung beträgt für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats EUR 40.000, für die stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats EUR 30.000 und für jedes Mitglied des Aufsichtsrats EUR 20.000. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält daneben ein Sitzungsgeld in Höhe von EUR 1.000 pro besuchte Sitzung des Aufsichtsrats oder einer seiner Ausschüsse.

Neben der Hauptversammlung fanden in der Berichtsperiode sechs Aufsichtsratssitzungen mit einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote der Aufsichtsratsmitglieder von 89 % statt. Kein Mitglied war bei mehr als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen abwesend.

In den sechs Aufsichtsratssitzungen berieten der Aufsichtsrat und der Vorstand der S IMMO AG über die wirtschaftliche Lage, das Risiko- und Chancenmanagement, die strategische Ausrichtung sowie die Geschäftsentwicklung des Unternehmens. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat in den Sitzungen über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens sowie über strategische Überlegungen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden in keiner Aufsichtsratssitzung Tagesordnungspunkte ohne Teilnahme von Vorstandsmitgliedern erörtert.

Die S IMMO AG bekennt sich seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. Die im Kodex enthaltenen freiwilligen Selbstverpflichtungen gehen über die gesetzlichen Anforderungen an eine Aktiengesellschaft hinaus und ermöglichen eine noch transparentere Berichterstattung.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss), den Prüfungsausschuss und den Arbeitsausschuss. Die Aufgaben, die Anzahl der Sitzungen und die Zusammensetzung der Ausschüsse sind im Corporate-Governance-Bericht auf Seite 86 nachzulesen. Der Prüfungsausschuss nahm die ihm gesetzlich zugewiesenen Aufgaben und Kompetenzen wahr und trat im Berichtsjahr zweimal zusammen. Er befasste sich insbesondere mit dem Rechnungslegungsprozess, der Konzernabschlussprüfung, dem Internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement, dem Revisionssystem sowie dem Thema Compliance und Korruptionsbekämpfung.

Um den Vorschlag des Aufsichtsrats für die Auswahl des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers vorzubereiten, hat sich

der Prüfungsausschuss entsprechende Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft vorlegen lassen. In einem schriftlichen Bericht wurde bestätigt, dass keine Ausschlussgründe sowie Umstände, die eine Befangenheit des Abschlussprüfers begründen könnten, vorliegen. Zusätzlich hat die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft über ihre Einbeziehung in das durch das Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz eingerichtete System der externen Qualitätssicherung und die aufrechte Registrierung berichtet und eine nach Leistungskategorien gegliederte Aufstellung über das für das vorangegangene Geschäftsjahr von der Gesellschaft erhaltene Entgelt vorgelegt. Der Prüfungsausschuss hat bei der Auswahl des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers auch die Angemessenheit des Honorars des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers berücksichtigt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat über die im Rahmen dieser Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse berichtet. In der Folge hat der Aufsichtsrat der Hauptversammlung die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft für die Wahl zum Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 vorgeschlagen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat weiters den Jahresabschluss zum 31.12.2018, den Lagebericht und den Corporate-Governance-Bericht vom Vorstand erhalten, eingesehen und geprüft. Im Zuge dieser Prüfung wurde auch der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverteilung erörtert. Ebenso hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats den nach International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2018 und den Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zu billigen und damit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festzustellen und den Konzernabschluss zur Kenntnis zu nehmen. In der Folge hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2018 samt Lagebericht und Corporate-Governance-Bericht, dem nach IFRS erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2018 samt Konzernlagebericht sowie mit dem vom Vorstand vorgelegten Vorschlag für die Gewinnverteilung befasst, sie eingehend erörtert und geprüft.

Weiters wurden die von der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft erstellten Prüfungsberichte zum Jahresabschluss zum 31.12.2018 samt Lagebericht sowie zum Konzernabschluss zum 31.12.2018 samt Konzernlagebericht sowohl vom Prüfungsausschuss als auch vom Aufsichtsrat gemeinsam mit der KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft erörtert und eingehend diskutiert. Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft hat im Rahmen ihrer Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 samt Lagebericht und des Konzernabschlusses zum 31.12.2018 samt Konzernlagebericht keine Einwendungen erhoben. Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft hat festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2018 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2018 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2018. Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft hat weiters festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2018 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2018 sowie der Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2018 in Übereinstimmung mit den IFRS-Bestimmungen, so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB vermittelt. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2018. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Die Prüfung durch den Prüfungsausschuss und den Aufsichtsrat hat nach ihrem abschließenden Ergebnis keinen Anlass zur Beanstandung gegeben. Der Aufsichtsrat erklärt, dass er den Prüfungsberichten des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers nichts hinzuzufügen hat. Der Aufsichtsrat fasste daher den Beschluss, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2018 zu billigen und den Lagebericht beziehungsweise den Konzernabschluss zum 31.12.2018 (erstellt nach IFRS, so wie sie in der EU anzuwenden sind) und den Konzernlagebericht nicht zu beanstanden sowie sich mit dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einverstanden zu erklären. Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 ist somit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festgestellt.

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

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den nichtfinanziellen Bericht vom Vorstand erhalten, geprüft und erörtert. Als Ergebnis dieser Diskussion und Prüfung wurde der nichtfinanzielle Bericht vom Aufsichtsrat gebilligt.

Abschließend darf ich mich im Namen des Aufsichtsrats bei den Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der S IMMO AG für ihren täglichen Einsatz bedanken und ihnen ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 wünschen.

Wien, im April 2019
Der Aufsichtsrat

Martin Simhandl, Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht

1. Klares Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

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

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

Abweichungen von C-Regeln:

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

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

Die 66.917.179 Stammaktien der S IMMO AG sind grundsätzlich nach dem Prinzip „one share – one vote" ausgestaltet. Alle Aktien vermitteln grundsätzlich die gleichen Rechte. Insbesondere existieren keine Namensaktien mit besonderen Rechten, wie zum Beispiel zur Nominierung von Aufsichtsratsmitgliedern, oder Vorzugsaktien. Die einzige Einschränkung bezüglich des mit sämtlichen Aktien verbundenen Stimmrechts besteht im Rahmen des in § 13 Abs. 3 der Satzung vorgesehenen Höchststimmrechts. Demnach ist das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung auf 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt. Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 AktG bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Die Verankerung des Höchststimmrechts wurde am 03.05.2006 von der 17. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG beschlossen.

C-Regel Nr. 41: „Der Aufsichtsrat richtet einen Nominierungsausschuss ein."

Der Aufsichtsrat hat die Kompetenz zur Bestellung, Verlängerung und Abberufung von Mitgliedern des Vorstands. Dies zählt zu seinen Kernaufgaben. Die damit verbundenen Pflichten treffen grundsätzlich sämtliche Aufsichtsratsmitglieder zu gleichen Teilen. Daher sollten diese grundsätzlich auch im gleichen Ausmaß an der Entscheidungsfindung beteiligt sein.

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

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

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

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

2. Zusammensetzung der Organe und Organbezüge

Vorstand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern. Die Organübersicht auf Seite 87 dieses Berichts enthält nähere Informationen zu den Mitgliedern des Vorstands sowie deren Ressortverteilung. Die Vorstandsmitglieder informieren einander regelmäßig über alle wichtigen Vorgänge und Geschäftsfälle und diskutieren den aktuellen Geschäftsverlauf. Daneben pflegen die Vorstandsmitglieder einen ständigen Informationsaustausch mit den jeweils verantwortlichen Führungskräften der Fachabteilungen.

Vergütung des Vorstands

Die Vergütung des Vorstands besteht aus einem fixen und einem variablen Bestandteil. Grundlage für das fixe Basisgehalt stellen der Aufgaben- und Verantwortungsbereich jedes Vorstandsmitglieds sowie die Betriebszugehörigkeit in Jahren dar. Das Basisgehalt wird 14 Mal jährlich ausbezahlt. Kriterien für die variable Erfolgsbeteiligung sind die Erreichung quantitativer und qualitativer Ziele, wie beispielsweise FFO I, Leerstandsquote, Fortschritte bei wichtigen Projekten, Wertschaffung bei An- und Verkäufen, Hebung von Potenzialen. Bei einer Zielerreichung von 100 % beträgt die erfolgsabhängige Vergütung 100 % des fixen Jahresbezugs. Die Feststellung der Erfüllung der Leistungskriterien erfolgt anhand des geprüften und festgestellten Jahresabschlusses sowie sonstiger dokumentierter Zielerreichungsunterlagen.

Vorstandsgesamtbezüge

2018 in EUR	**Vejdovszky**	**Wachernig**
Fixe Bezüge	475.000	350.000
Variable Bezüge	310.329	240.276
Sonstige Bezüge	75.584	45.086
Summe	**860.913**	**635.362**

2017 in EUR	**Vejdovszky**	**Wachernig**
Fixe Bezüge	335.410	223.884
Variable Bezüge	251.440	178.101
Sonstige Bezüge	39.680	33.021
Summe	**626.530**	**435.006**

Die Vorstandsbezüge enthielten Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 84.563 (2017: EUR 57.206) und Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 36.107 (2017: EUR 15.494). Die betriebliche Altersvorsorge für Herrn Mag. Vejdovszky war bis 30.06.2018 eine leistungsorientierte Regelung in Höhe von 40 % des fixen Vertragsgrundgehalts. Im Sinne einer Umstellung auf heute übliche Regelungen wurde der Pensionsvertrag von Herrn Mag. Vejdovszky auf eine rein beitragsorientierte Regelung geändert. Dabei wurde der Barwert der Verpflichtung zum 31.12.2017 abzüglich Planvermögen zum 31.12.2017 als Einmalbetrag in Höhe von EUR 960.916 ausbezahlt. Die betriebliche Altersvorsorge für Herrn Mag. Wachernig ist bzw. war beitragsorientiert.

Die Vorstandsverträge sind befristet abgeschlossen. Endet die Vorstandstätigkeit frühzeitig ohne Verschulden im Sinne von § 27 Angestelltengesetz (AngG), gebühren die Entgeltansprüche für die Dauer der ursprünglichen Bestellung zum Vorstand, maximal jedoch für die Dauer von zwei Jahren.

Die Vorstandsverträge beinhalten eine Change-of-Control-Klausel. Die Mitglieder des Vorstands haben das Recht, 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 Aktionärsebene ein Wechsel stattfindet, der auch zu einer Neuwahl von mindestens einem Drittel der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft geführt hat.

Die S IMMO AG verfügt derzeit über keinen Stock-Option-Plan und keine Abfertigungsansprüche für Vorstandsmitglieder.

D&O-Versicherung

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung im Jahr 2009 besteht seit 01.09.2009 eine Directors & Officers (D&O)-Versicherung. Im Rahmen dieser sind Schadenersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre oder Dritter gegen die Organe oder leitende Angestellte der Gesellschaft versichert, die auf Grund von Sorgfaltspflichtverletzungen geltend gemacht werden können. Die Kosten werden von der Gesellschaft getragen.

Aufsichtsrat

Per 31.12.2018 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern. Die Organübersicht auf Seite 88 gibt Informationen zu den Aufsichtsratsmitgliedern, ihren Funktionen, zur hauptberuflichen Tätigkeit sowie etwaigen weiteren Aufsichtsratsmandaten.

Kriterien für die Unabhängigkeit

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

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

Von den amtierenden Aufsichtsratsmitgliedern hat sich nur Herr DI Rapf als nicht unabhängig im Sinne von C-Regel Nr. 53 erklärt. Alle anderen Aufsichtsratsmitglieder haben sich als unabhängig im Sinne von C-Regel Nr. 53 und C-Regel Nr. 54 erklärt.

Vergütung des Aufsichtsrats

An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden insgesamt Vergütungen inklusive Sitzungsgeldern in Höhe von EUR 243.203 (2017: EUR 171.625) gewährt.

Aufsichtsratsgesamtbezüge

in EUR	2018	2017
Simhandl	48.000	30.000
Kerber	36.000	27.500
Rasinger	34.602	19.000
Besenhofer	25.000	18.000
Bomba	17.204	-
Hager	25.000	15.000
Rapf	27.000	10.000
Rest	17.204	-
Zeitlberger	13.193	29.000
Gesamtsumme	**243.203**	**171.625**

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

3. Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

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

Der Vorstand leitet das Unternehmen – seine Kompetenzverteilung ist in der Organübersicht auf Seite 87 dargestellt. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Belange der Geschäftsentwicklung und informiert ihn über strategische Überlegungen. Gemeinsam verfolgen sie das Ziel, im Sinne einer nachhaltigen Wertschöpfung und des beständigen Unternehmenserfolgs das Unternehmen verantwortungsbewusst und langfristig ausgerichtet zu führen. Im Interesse des Unternehmens arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat eng zusammen. Der intensive, kontinuierliche Dialog zwischen beiden Gremien bildet die Basis dafür.

In den Aufsichtsratssitzungen werden die Geschäftsführung, die Finanzlage der Gesellschaft, die Strategie und Geschäftsentwicklung sowie das Risikomanagement erörtert. Investitionsvorhaben ab einer bestimmten Wertgrenze unterliegen der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Er hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet, welche nachstehend aufgelistet sind. Im Berichtsjahr 2018 fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt. Kein Aufsichtsratsmitglied war bei mehr als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen abwesend. Darüber hinaus wurde ein Umlaufbeschluss im Aufsichtsrat schriftlich gefasst.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit des Abschlussprüfers, der Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems sowie der Prozesse der Abschluss- und Konzernprüfung. Der Prüfungsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr Mag. Kerber, Herr DI Manfred Rapf und Herr Mag. Dr. Rasinger. Herr Dr. Simhandl ist durch seine Erfahrungen und Fachkenntnisse des Finanz- und Rechnungswesens der Finanzexperte des Prüfungsausschusses. Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss zweimal.

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss)

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten hat die Kompetenz, Verträge mit den Vorstandsmitgliedern zu verhandeln, abzuschließen und zu ändern. Der Ausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr Mag. Kerber und Herr Mag. Dr. Rasinger (seit 03.05.2018). Im Jahr 2018 tagte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten einmal.

Arbeitsausschuss

Der Arbeitsausschuss übt einzelne Zustimmungsbefugnisse des Aufsichtsrats bis zu einer bestimmten Wertgrenze in jenen Fällen aus, bei denen aus zeitlichen oder organisatorischen Gründen die Befassung des gesamten Aufsichtsrats nicht zweckmäßig ist, wie etwa beim An- und Verkauf von Liegenschaften bis zu einer gewissen Höhe gemäß Geschäftsordnung des Aufsichtsrats. Der Arbeitsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (seit 03.05.2018 Mitglied des Arbeitsausschusses und seit 17.12.2018 Vorsitzender), Frau Mag. Besenhofer, Herr Mag. Kerber und Herr DI Rapf. Im Berichtsjahr tagte der Arbeitsausschuss einmal.

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

Anwesenheiten 2018

	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Arbeitsausschuss	Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten
Dr. Martin Simhandl	100 %	100 %	100 %	100 %
Mag. Franz Kerber	66,7 %	100 %	100 %	100 %
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger	100 %	100 %		100 %
Mag. Andrea Besenhofer	83,3 %		100 %	
Mag. Hanna Bomba	100 %			
Christian Hager	83,3 %			
DI Manfred Rapf	83,3 %	100 %	100 %	
Dr. Karin Rest, MBA	100 %			

4. Diversitätskonzept und Maßnahmen zur Förderung von Frauen

Vielfalt und Chancengleichheit bilden wesentliche Kernpunkte der Unternehmensphilosophie der S IMMO. Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern, und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen. Die S IMMO AG achtet darauf, Frauen bei der Besetzung von leitenden Positionen verstärkt zu berücksichtigen. Per 31.12.2018 lag der Anteil der weiblichen Arbeitskräfte bei 54,4 % und der weiblichen Führungskräfte (exklusive Vorstand) bei 46,2 %. Darüber hinaus ermöglicht das Unternehmen flexible, an die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angepasste Arbeitszeitlösungen. Am Unternehmensstandort in Wien waren zum Stichtag 31.12.2018 28 % aller Angestellten teilzeitbeschäftigt. Konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen bei der Besetzung von Vorstandspositionen werden dann in Erwägung gezogen, wenn ein Wechsel in der Zusammensetzung des Vorstands ansteht. Gleiches gilt für die künftige Besetzung von Aufsichtsratsmandaten. Bei der Zusammensetzung der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder wird im Interesse der Gesellschaft auf das Vorhandensein größtmöglicher fachlicher Kompetenzen sowie internationaler Erfahrung Wert gelegt. Zudem achtet das Unternehmen bewusst auf eine vielseitige Zusammensetzung im Hinblick auf berufliche Qualifikation und Ausbildungshintergrund, unabhängig vom Geschlecht. Im Berichtsjahr waren keine Frauen im Vorstand der S IMMO AG. Per 31.12.2018 betrug der Frauenanteil im Aufsichtsrat 37,5 %.

Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig

Vorstand

Mag. Ernst Vejdovszky

Vorstandsvorsitzender

Geboren: 30.10.1953
Bestellt bis: 30.06.2021
Erstmalig bestellt: 01.01.2001

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

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

Weitere Mandate:
Aufsichtsratsmitglied Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m. b. H.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Mitglied des Vorstands

Geboren: 28.06.1966
Bestellt bis: 30.06.2021
Erstmalig bestellt: 15.11.2007

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

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

Aufsichtsrat

Dr. Martin Simhandl
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geboren: 05.11.1961
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020
Erstmalig bestellt: 24.06.2004

Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Vorsitzender des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten
Vorsitzender des Arbeitsausschusses (seit 17.12.2018)

Weitere Aufsichtsratsmandate:
InterRisk Versicherungs-AG; Ray Sigorta u. a.

Mag. Franz Kerber
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 03.05.2018)

Geboren: 20.06.1953
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020
Erstmalig bestellt: 24.06.2004

Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten
Mitglied des Arbeitsausschusses
Mitglied des Prüfungsausschusses

Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Bankhaus Krentschker & Co AG; Erste & Steiermärkische Bank d. d., Rijeka; MCG Graz e.gen.

Weitere Mandate:
Vorstand in der Höller-Privatstiftung, Graz

Mag. Dr. Wilhelm Rasinger
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (seit 03.05.2018)

Geboren: 04.03.1948
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020
Erstmalig bestellt: 21.05.2010

Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten

Vorsitzender des IVA – Interessenverband für Anleger; Vorsitzender des Aufsichtsrats der Friedrichshof Wohnungsgenossenschaft; Vorsitzender des Aufsichtsrats der Haberkorn Holding AG (bis 29.06.2018)

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Erste Group Bank AG; Wienerberger AG; Gebrüder Ullmer Holding GmbH

Mag. Andrea Besenhofer
Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 02.07.1970
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020
Erstmalig bestellt: 12.06.2013

Mitglied des Arbeitsausschusses

Bereichsleiterin Group Services der Erste Group Bank AG; Geschäftsführerin OM Objektmanagement Ges.m.b.H. (bis 31.01.2018)

Weitere Tätigkeiten:
Vorstand in der Besenhofer Privatstiftung (ohne laufende operative Tätigkeit)

Mag. Hanna Bomba
Mitglied des Aufsichtsrats (seit 03.05.2018)

Geboren: 29.05.1978
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2023
Erstmalig bestellt: 03.05.2018

Geschäftsführende Gesellschafterin bei Be Retail GmbH – Unternehmensberatung

Christian Hager
Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 06.12.1967
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2019
Erstmalig bestellt: 23.06.2009

Vorstandsmitglied der KREMSER BANK und Sparkassen AG

DI Manfred Rapf
Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 29.08.1960
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2022
Erstmalig bestellt: 08.06.2017

Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitglied des Arbeitsausschusses

Vorstandsdirektor WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Vorsitzender des Aufsichtsrats der Österreichischen Förderungsgesellschaft der Versicherungsmathematik GmbH

Dr. Karin Rest, MBA
Mitglied des Aufsichtsrats (seit 03.05.2018)

Geboren: 21.06.1972
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2023
Erstmalig bestellt: 03.05.2018

Selbständige Rechtsanwältin (Rest Rechtsanwaltskanzlei)

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Flughafen Wien AG;
Vorsitzende des Aufsichtsrats Wien Holding GmbH; Wiener Stadtwerke GmbH

Dr. Ralf Zeitlberger (bis 03.05.2018)
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 03.05.2018)

Geboren: 07.04.1959
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020
Erstmalig bestellt: 21.05.2010

Vorsitzender des Arbeitsausschusses (bis 03.05.2018)
Mitglied des Prüfungsausschusses (bis 03.05.2018)
Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten (bis 03.05.2018)

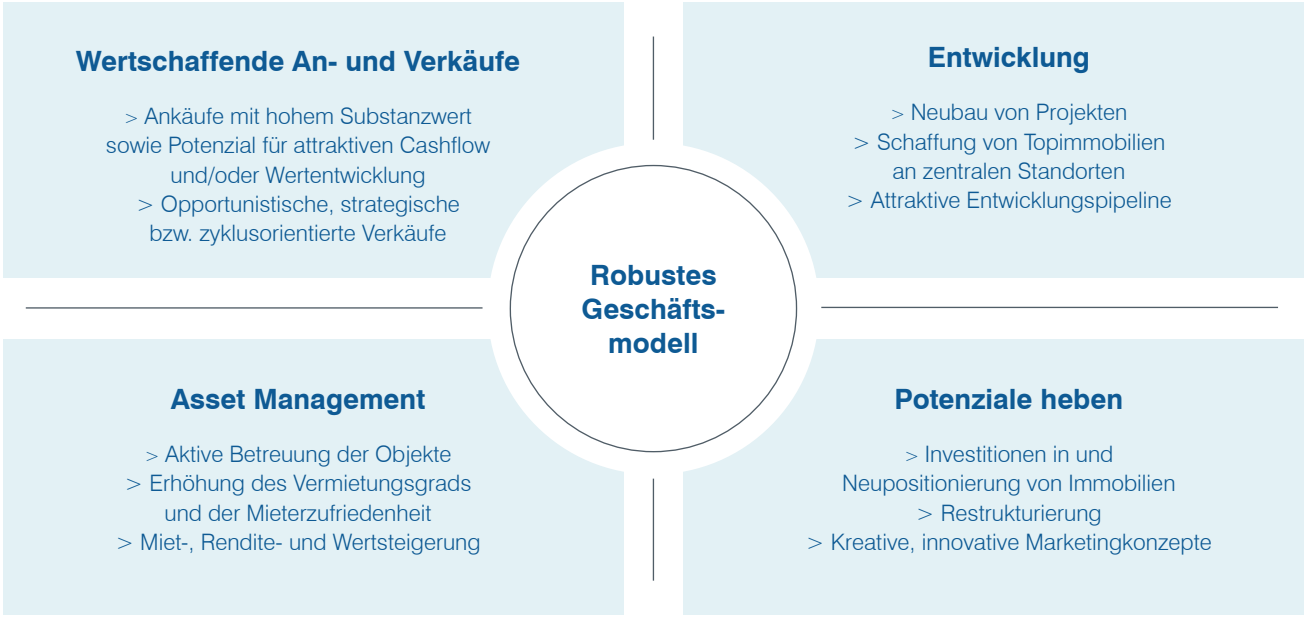
Leiter Holding/EGI Corporate & RE Workout der Erste Group Bank AG

Nichtfinanzieller Bericht

Nachhaltigkeit ist seit vielen Jahren Bestandteil der operativen Tätigkeit der S IMMO. Sowohl am Kapitalmarkt als auch mieter- und immobilienseitig hat das Thema massiv an Bedeutung gewonnen, weshalb es für die S IMMO ein logischer Schritt war, es noch stärker in der Unternehmensstrategie zu verankern. Seit dem Geschäftsjahr 2017 veröffentlicht die S IMMO jährlich einen nichtfinanziellen Bericht. Darin werden Angaben zu Umwelt-, Arbeitnehmer- und Sozialbelangen (inklusive eines Diversitätskonzepts) für die von der S IMMO als wesentlich definierten Themen sowie zur Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung gemacht. Dabei hat sich die S IMMO an den gesetzlichen Vorgaben des § 267a Unternehmensgesetzbuch (UGB) orientiert. Ein nationales, unionsbasiertes oder internationales Rahmenwerk kam bei der Erstellung des Berichts nicht zur Anwendung.

Geschäftsmodell

Die S IMMO AG steht seit 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 robustes Geschäftsmodell und versucht, Immobilienzyklen gewinnbringend zu nutzen.



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

Ohne Menschen ist die beste Immobilie nur lebloser Beton oder Ziegel. Daher steht der Mensch im Mittelpunkt der Tätigkeit der S IMMO. Mit ihren Immobilien erfüllt das Unternehmen das Grundbedürfnis der Menschen nach Lebens-, Arbeits- und Wohnraum. Dadurch ergibt sich eine besondere Nähe zur Gesellschaft und eine besondere Verantwortung in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Soziales. Die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter sowie des eigenen Teams, aber auch der respektvolle Umgang miteinander sind der S IMMO besonders wichtig.

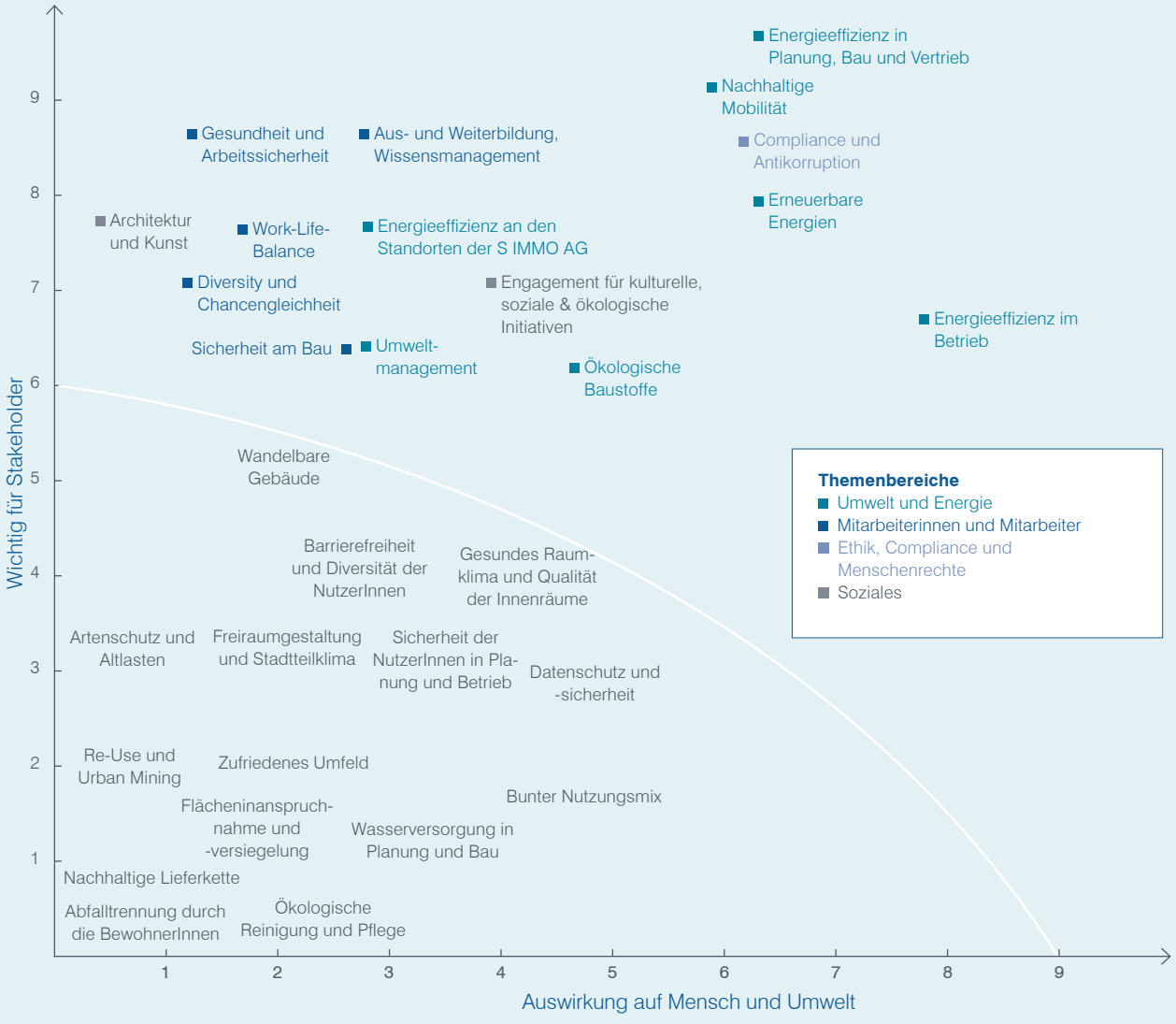
Wesentlichkeitsanalyse

Ausgangsbasis für den nichtfinanziellen Bericht bildet eine Wesentlichkeitsanalyse, bei der potenzielle Themenbereiche der nachhaltigen Unternehmensführung im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) mit internen und externen Expertinnen und Experten untersucht und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Mensch und Umwelt (x-Achse) sowie auf ihre Bedeutung für zentrale Stakeholder (y-Achse) bewertet wurden. Die Wesentlichkeitsanalyse wurde im Jahr 2017 im Rahmen eines protokollierten Workshops vorgenommen, in dem MitarbeiterInnen der S IMMO AG gemeinsam mit einem externen Beraterteam ausführlich diskutiert und Einschätzungen vorgenommen haben. Die getroffenen Annahmen und Einschätzungen wurden erneut evaluiert und es wurde festgestellt, dass sich zu 2017 keine wesentlichen Änderungen ergeben haben. Somit hat die Wesentlichkeitsmatrix auch für das Geschäftsjahr 2018 Gültigkeit. Die für die S IMMO relevanten Themen können folgenden vier Bereichen zugeordnet werden:

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

Die wesentlichen Themen für die S IMMO AG sind somit jene 15 Aspekte, die die größten Auswirkungen haben bzw. am wichtigsten für die Stakeholder sind und am bedeutendsten für die Geschäftstätigkeit der S IMMO eingestuft wurden. Diese sind in der folgenden Matrix dargestellt:

Wesentlichkeitsmatrix der S IMMO AG



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

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

Potenzielle Risiken, die durch die Geschäftstätigkeit der S IMMO negative Auswirkungen auf die genannten Belange haben könnten, sind in das Risikomanagement des Konzerns eingebettet, das im Verantwortungsbereich des Vorstands liegt.

Im Vorfeld zu diesem nichtfinanziellen Bericht wurden entsprechend auch systematisch Risiken aus sozialen, gesellschaftlichen und ökologischen Aspekten identifiziert und bewertet. Die identifizierten Risiken werden im gesonderten Risikobericht im Konzernlagebericht auf Seite 19 beschrieben.

1. Umwelt und Energie

In ihrer Eigenschaft als Immobilienentwicklerin und Bestandhalterin ist die S IMMO laufend mit Umwelt- und Energiebelangen konfrontiert und gleichzeitig bemüht, in allen Bereichen mit größtmöglicher Nachhaltigkeit und Sorgfalt zu agieren. Die S IMMO Gruppe besaß per 31.12.2018 284 (31.12.2017: 241) Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2017: 1,2 Mio. m²). Nach Hauptnutzungsarten betrachtet, bestand das Portfolio zu 70,7 % (31.12.2017: 73,0 %) aus Gewerbeimmobilien (Büro, Geschäft und Hotel) und zu einem ergänzenden Teil von 29,3 % (31.12.2017: 27,0 %) aus Wohnobjekten. Zwei Hotels – das Vienna Marriott und Budapest Marriott Hotel – werden in Form von Managementverträgen betrieben.

Energieeffizienz in Planung, Bau und im Betrieb

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

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

Die Basis des Bestandsmonitorings bilden Verbrauchsdaten von Gebäuden, die zumindest ein volles Kalenderjahr im Eigentum der S IMMO stehen. Unterjährig zugekaufte Immobilien scheinen damit ebenso wenig in den nachfolgenden Kennzahlendarstellungen auf wie im Berichtsjahr verkaufte Immobilien und Anlagen in Bau. Wenn bei einzelnen Objekten die vollständige Abrechnung des Kalenderjahres 2018 noch nicht vorlag, wurden Teildaten entsprechend hochgerechnet.

Die Erhebung von qualitativ einheitlichem Datenmaterial war sowohl bei der erstmaligen Erstellung des nichtfinanziellen Berichts 2017 als auch 2018 eine Herausforderung, da die Daten in verschiedenen Ländern von unterschiedlichen Dienstleistern erhoben werden. Die S IMMO hat 2018 intensiv daran gearbeitet, die Qualität des Datenmaterials weiter zu steigern und eine valide Beurteilungsbasis zu schaffen. Nichtsdestotrotz sieht das Unternehmen in diesem Bereich auch für die kommenden Jahre Optimierungspotenzial.

Überblick über Energie- und Wasserverbrauch des Gesamtportfolios nach Nutzungsarten im Jahr 2018

	Portfolio nach Hauptnutzungsarten			
	Büro	**Retail**	**Hotel**	**Wohnen**
Heizwärmebedarf in MWh[1]	18.190 (89,7 % Gas, 1,8 % Heizöl, 8,5 % Fernwärme)	12.601 (70,9 % Gas, 0,3 % Heizöl, 28,7 % Fernwärme)	15.421 (81,2 % Gas, 0,1 % Heizöl, 18,7 % Fernwärme)	29.751 (61,4 % Gas, 3,0 % Heizöl, 35,6 % Fernwärme)
Strom in MWh	8.425[2]	11.762[2]	11.746[3]	691[2]
Wasser in m³	182.863	155.518	184.616	247.793

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

Überblick über Energie- und Wasserverbrauch des Gesamtportfolios nach Nutzungsarten im Jahr 2017

	Portfolio nach Hauptnutzungsarten			
	Büro	**Retail**	**Hotel**	**Wohnen**
Heizwärmebedarf in MWh[1]	21.073 (67,6 % Gas, 0,6 % Heizöl, 31,8 % Fernwärme)	17.066 (85,6 % Gas, 14,4 % Fernwärme)	12.493 (82,3 % Gas, 17,7 % Fernwärme)	63.117 (88,6 % Gas, 0,8 % Heizöl, 10,6 % Fernwärme)
Strom in MWh	9.965[2]	13.859[2]	14.661[3]	1.410[2]
Wasser in m³	145.131	148.396	173.126	568.541

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

Überblick über Energie- und Wasserverbrauch des Gesamtportfolios nach Regionen im Jahr 2018[1, 2,3]

	Region		
	Österreich	**Deutschland**	**CEE**
Heizwärmebedarf in MWh	12.226 (10,0 % Gas, 90,0 % Fernwärme)	46.498 (52,0 % Gas, 2,7 % Heizöl, 45,3 % Fernwärme)	31.138 (98,5 % Gas, 1,5 % Fernwärme)
Strom in MWh	10.013	1.919	20.692
Wasser in m³	111.470	349.722	309.599

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

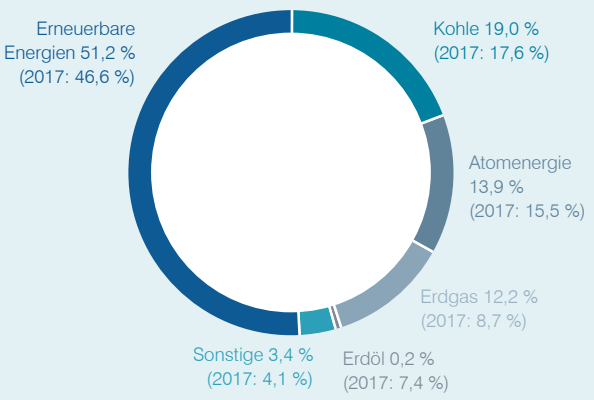
Überblick über Energie- und Wasserverbrauch des Gesamtportfolios nach Regionen im Jahr 2017[1, 2,3]

	Region		
	Österreich	**Deutschland**	**CEE**
Heizwärmebedarf in MWh	12.862 (11,6 % Gas, 1,0 % Heizöl, 87,4 % Fernwärme)	71.883 (91,3 % Gas, 0,7 % Heizöl, 8,0 % Fernwärme)	29.005 (96,3 % Gas, 3,7 % Fernwärme)
Strom in MWh	9.508	2.471	27.915
Wasser in m³	111.212	608.106	315.877

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

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

Überblick über den von der S IMMO AG verwendeten Strommix im Jahr 2018



Der Strommix im Portfolio der S IMMO setzte sich im Jahr 2018 unter anderem zu 51,2 % (2017: 46,6 %) aus erneuerbaren Energien, gefolgt von 19,0 % (2017: 17,6 %) Kohle und 13,9 % (2017: 15,5 %) Atomenergie zusammen.

Die drei wichtigsten Stromquellen pro Region im Jahr 2018

	Region		
	Österreich	**Deutschland**	**CEE**
1	Erneuerbare Energien (76,8 %)	Erneuerbare Energien (93,0 %)	Erneuerbare Energien (34,9 %)
2	Erdgas (17,2 %)	Kohle (4,0 %)	Kohle (26,7 %)
3	Kohle (6,0 %)	Erdgas (1,5 %)	Atomenergie (21,9 %)

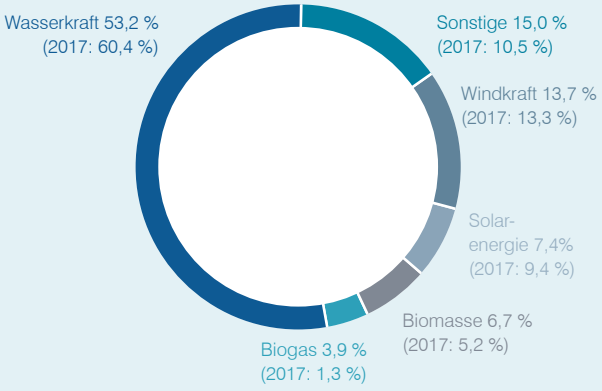
Die drei wichtigsten Stromquellen pro Region im Jahr 2017

	Region		
	Österreich	**Deutschland**	**CEE**
1	Erneuerbare Energien (77,3 %)	Erneuerbare Energien (73,8 %)	Erneuerbare Energien (33,8 %)
2	Erdgas (22,7 %)	Kohle (15,0 %)	Kohle (23,9 %)
3	–	Erdgas (5,6 %)	Atomenergie (21,7 %)

Erneuerbare Energien

Betrachtet man das Gesamtportfolio der S IMMO, so machte im Jahr 2018 die Wasserkraft mit 53,2 % (2017: 60,4 %) den größten Anteil an erneuerbaren Energien aus, gefolgt von Windkraft mit 13,7 % (2017: 13,3 %) und sonstigen erneuerbaren Energiequellen mit 15,0 % (2017: 10,5 %). Da die Zusammensetzung der erneuerbaren Energiequellen von deutschen Energielieferanten nicht verpflichtend zur Verfügung gestellt wird, wurde sie der Kategorie Sonstige zugeordnet.

Zusammensetzung der erneuerbaren Energien im Jahr 2018



Das mittelfristige Ziel der S IMMO AG ist es, ihre Energiebilanz in den nächsten Jahren zu verbessern. Dabei soll der Anteil an erneuerbaren Energien weiter erhöht und die CO_2-Emissionen reduziert werden. Da die Aufwände für den Energieverbrauch in den Allgemeinflächen jedoch auf alle MieterInnen (im Rahmen der Betriebskostenabrechnung) umgelegt werden, müssen auch Kosten- und Wettbewerbsfaktoren berücksichtigt werden.

CO_2-Emissionen im Gesamtportfolio der S IMMO im Jahr 2018 (in Tonnen)[1]

	Region		
	Österreich	**Deutschland**	**CEE**
Heizwärmebedarf	2.346	9.199	6.223
Strom	1.436	207	8.840

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

CO_2-Emissionen im Gesamtportfolio der S IMMO im Jahr 2017 (in Tonnen) [1]

	Region		
	Österreich	Deutschland	CEE
Heizwärmebedarf	2.480	14.361	7.364
Strom	1.628	640	13.456

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

Die S IMMO bekennt sich klar zum Klimaschutz und setzt im Rahmen ihres Nachhaltigkeitsengagements den Fokus auf Energieeffizienz und den Einsatz moderner Technologien. Sowohl für bestehende Objekte als auch bei Projektneuentwicklungen sucht das Unternehmen stets die beste Lösung, um den Energieverbrauch und somit auch die Betriebskosten für seine Mieterinnen und Mieter so gering wie möglich zu halten. So werden bei Neuprojekten Green-Building-Zertifikate für Nachhaltigkeit angestrebt, thermische Optimierungen mitbedacht und je nach gegebener Marktsituation im Rahmen der Möglichkeiten umgesetzt (siehe Kapitel Ökologische Baustoffe).

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

Ökologische Baustoffe

Bestandsimmobilien bilden den größten Teil des S IMMO Portfolios. Um den wachsenden Anforderungen für nachhaltiges Bauen nachzukommen, startete die Gruppe 2014 mit der schrittweisen Zertifizierung von bestehenden Immobilien. Per 31.12.2018 belief sich die nach BREEAM zertifizierte Gesamtfläche auf 171.134 m² (2017: 171.134 m²) oder 9,0 % (2017: 14,5 %) der Gesamtfläche des Portfolios.

Die jüngst fertiggestellten Büroimmobilien – das Einsteinova Business Center in Bratislava und The Mark in Bukarest – weisen hervorragende ökologische Daten auf. Die S IMMO strebt für beide Gebäude jeweils ein BREEAM Nachhaltigkeitszertifikat mit dem Level „Excellent“ an. Nach Erlangung der Zertifizierungen wird sich der Anteil der zertifizierten Gebäude erhöhen.

BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist seit dem Jahr 1990 das weltweit führende Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. BREEAM Gebäudebewertungen gibt es für zahlreiche Gebäudetypen. BREEAM International ist ein Bewertungsansatz, der weltweit verwendet wird und dadurch wesentlich zur internationalen Verbreitung der Bewertungsmethode beiträgt. Weltweit wurden bereits über 110.000 Gebäude mit BREEAM zertifiziert.

Bei dem Bukarester Gebäude The Mark hatte Nachhaltigkeit in jeder Phase der Entwicklung stets Priorität. Dies äußert sich einerseits in der effizienten, flexiblen Raumgestaltung mit einer Reihe unterschiedlicher Arbeitsumgebungen und andererseits in zahlreichen hocheffizienten Niedrigenergie-Installationen, die in Kombination mit der klimasensiblen Fassade und einem innovativen Beschattungssystem zur wesentlichen Senkung des Energieverbrauchs des Gebäudes beitragen.

Das Einsteinova Business Center in Bratislava verfügt über ein automatisches, externes Beschattungssystem, ein smartes Beleuchtungssystem sowie eine offene Grünfläche im dritten Geschoss. Außerdem wurden bei der Planung der Gebäude Ladestationen für Elektroautos, Fahrradständer und Duschen eingeplant, um eine umweltfreundliche Anreise in die Büros zu ermöglichen. Im Gebäude wird geothermische Energie genutzt. Eine Belüftungsanlage mit Luftfeuchtigkeitskontrolle sowie öffenbare Fenster tragen zu einem besonders guten Raumklima bei.

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

Nachhaltige Mobilität

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

So befindet sich beispielsweise das Büroprojekt The Mark im zentralen Geschäftsbezirk von Bukarest und ist problemlos mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Eine U-Bahn-Station und mehrere Straßenbahnhaltestellen sind nur wenige Minuten entfernt. Das Einkaufszentrum Sun Plaza liegt im Süden Bukarests. Neben einem direkten U-Bahn-Zugang, der einzigartig in ganz Rumänien ist, verfügt das Einkaufszentrum über eine ausgezeichnete Anbindung an zahlreiche andere öffentliche Verkehrsmittel. Das in Bratislava fertiggestellte Bürogebäude Einstei-

nova Business Center ist über eine Fußgänger- und Straßenbahnbrücke direkt mit der Altstadt verbunden. Für eine gute öffentliche Erreichbarkeit sorgen Bushaltestellen in einer Entfernung von fünf Gehminuten sowie eine Straßenbahn.

Auch in Wien arbeitet die S IMMO gerade an einem sehr verkehrsgünstig gelegenen Projekt: Das Quartier Belvedere Central, an dem die S IMMO mit 35 % beteiligt ist, liegt direkt beim neuen Wiener Hauptbahnhof. In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl Straßen- als auch Schnell- und U-Bahnen.

Auch in Zukunft wird die S IMMO – im Interesse einer nachhaltigen Wertentwicklung und der Zufriedenheit ihrer Mieterinnen und Mieter – bei der Auswahl der Objekte und Grundstücke großen Wert auf die Lage, eine günstige Infrastruktur und eine optimale Verkehrsanbindung legen. Dem stetig wachsenden Wunsch seiner Mieterinnen und Mieter nach nachhaltigen Mobilitätsangeboten (wie öffentliche Verkehrsmittel, Fahrradabstellplätze, E-Ladestationen etc.) kommt das Unternehmen dabei gerne nach.

Umweltmanagement

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

Energieeffizienz an den Standorten der S IMMO AG

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

Energie- und Wasserverbrauch an den Standorten der S IMMO im Jahr 2018 [1]

	S IMMO AG (Wien)	S IMMO Germany (Berlin)	Maior Domus (Berlin)
Heizwärmebedarf	34.800 kWh	44.478 kWh	71.688 kWh
Strom	39.209 kWh	18.669 kWh	35.151 kWh
Wasser	258,7 m³	129,50 m³	212,13 m³

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

Energie- und Wasserverbrauch an den Standorten der S IMMO im Jahr 2017 [1]

	S IMMO AG (Wien)	S IMMO Germany (Berlin)	Maior Domus (Berlin)
Heizwärmebedarf	35.200 kWh	k.A.	77.187 kWh
Strom	40.417 kWh	20.295 kWh	26.692 kWh
Wasser	319,0 m³	120,0 m³	167,25 m³

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

CO_2-Emissionen an den Standorten der S IMMO im Jahr 2018

CO_2-Emissionen in Tonnen	S IMMO AG (Wien)	S IMMO Germany (Berlin)	Maior Domus (Berlin)
Heizwärmebedarf	6,6	8,5	13,7
Strom	0,8	2,0	3,8

CO_2-Emissionen an den Standorten der S IMMO im Jahr 2017

CO_2-Emissionen in Tonnen	S IMMO AG (Wien)	S IMMO Germany (Berlin)	Maior Domus (Berlin)
Heizwärmebedarf	6,7	k.A.	14,7
Strom	0,8	5,3	6,9

Sonstige Maßnahmen zur Senkung der Umweltbelastung

Headquarter in Wien

Der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen wird auch im Geschäftsbetrieb der S IMMO seit jeher großgeschrieben. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen gesetzt, um die Umweltbelastung so gering wie möglich zu halten. Ein besonderes Anliegen war es, den Papierverbrauch im Unternehmen zu reduzieren. Unter anderem hat sich das Unternehmen dazu entschlossen, nicht mehr alle vier jährlich erscheinenden Berichte, sondern nur mehr den Jahres- und den Halbjahresbericht – seit dem Geschäftsjahr 2018 klimaneutral – zu drucken und dabei FSC Mix Papier zu verwenden. Das FSC-System sichert die Nutzung der Wälder gemäß den sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedürfnissen heutiger und zukünftiger Generationen.

Des Weiteren ist das S IMMO Team angehalten, den Druck von Unterlagen auf ein Minimum zu reduzieren – „think before you print". Im vergangenen Jahr wurden rund 233.016 (2017: 256.077) Seiten gedruckt. Das ergibt einen Papierverbrauch pro Kopf von 5.470 (2017: 5.820) Seiten per anno. Prinzipiell wird auf umweltfreundlichem FSC Recyclingpapier gedruckt, welches zu 100 % aus Altpapier hergestellt wird. Darüber hinaus ist die Belegschaft aufgefordert, auf Farbdrucke zu verzichten und wo möglich in Schwarz-Weiß zu drucken. Alte Toner werden für karitative Zwecke gesammelt und retourniert. Dabei handelt es sich um ein Recyclingprojekt zu Gunsten der Kinder-Krebs-Hilfe.

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

Im vergangenen Jahr reiste das Team der S IMMO in Österreich und in Deutschland rund 882.890 (2017: 634.894) km mit Bahn, Flugzeug und PKW. Die S IMMO wird auch in den nächsten Jahren – so es die aktuellen Projekte zulassen – versuchen, zunehmend nachhaltige Transportmittel zu verwenden und die Reisetätigkeiten mittels moderner Kommunikationsmittel auf das Notwendigste zu beschränken.

Reisekilometer 2018 (Österreich)

Standort/Angabe in km	Pool-PKW Firmenfahrzeuge/ Mietfahrzeuge [1]	Bahn	Flugzeug	Private PKW [1]	Gesamt
S IMMO AG in Wien	5.909	42.115	501.337	13.469	**562.830**

[1] Auf Basis von Reisekostenabrechnungen

Reisekilometer 2017 (Österreich)

Standort/Angabe in km	Pool-PKW Firmenfahrzeuge/ Mietfahrzeuge [1]	Bahn	Flugzeug	Private PKW [1]	Gesamt
S IMMO AG in Wien	13.164	11.507	399.055 [2]	9.268	**432.994** [2]

[1] Auf Basis von Reisekostenabrechnungen
[2] Wert berichtigt (im Vergleich zum nichtfinanziellen Bericht 2017)

Standort in Deutschland

Auch an den Standorten in Deutschland sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angehalten, Papier zu sparen und die Anzahl der Ausdrucke auf das notwendigste Mindestmaß zu reduzieren. Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter der S IMMO Germany 5.253 (2017: 4.474) und bei der Maior Domus 7.545 (2017: 13.000) Seiten gedruckt.

Die Zusammensetzung der Reisekilometer unterscheidet sich in Deutschland maßgeblich von den Daten in Österreich. Grund dafür ist, dass vom Wiener Standort aus die Bestands- und Entwicklungsimmobilien in der CEE-Region betreut werden, wodurch das vorrangige Transportmittel das Flugzeug ist. In Deutschland befindet sich der Großteil des Portfolios im Umkreis von Berlin und kann daher vom lokalen Team mittels öffentlicher Verkehrsmittel oder Auto erreicht werden. Die Bildung von Fahrgemeinschaften sowie die Anschaffung von BahnCards der Deutschen Bundesbahn soll die Anzahl der mit dem Auto gefahrenen Kilometer reduzieren. Außerdem wurden mehrere Dienstfahrräder angeschafft, um kurze Dienstwege per Rad zu erledigen, und Duschen am Standort zur Verfügung gestellt, was die Nutzung von Fahrrädern im Arbeitsalltag erleichtert. Der Pool der Firmenfahrzeuge besteht zu einem großen Teil aus verbrauchsarmen Autos der Marke Smart. Diese Maßnahmen werden vom Team begrüßt und sehr positiv angenommen.

Reisekilometer 2018 (Deutschland)

Standort/Angabe in km	Pool-PKW Firmenfahrzeuge/ Mietfahrzeuge	Bahn	Flugzeug	Privater PKW	Gesamt
Maior Domus	89.370	13.860	123.830	k.A.	227.060
S IMMO Germany	59.500	20.500	12.500	500	93.000
Summe					**320.060**

Reisekilometer 2017 (Deutschland)

Standort/Angabe in km	Pool-PKW Firmenfahrzeuge/ Mietfahrzeuge	Bahn	Flugzeug	Privater PKW	Gesamt
Maior Domus	77.000	6.500	3.500	k.A.	87.000
S IMMO Germany	73.000	21.000	18.500	2.400	114.900
Summe					**201.900**

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

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

2. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Diversität

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

Es ist der Anspruch der S IMMO, die besten Köpfe für das Unternehmen zu gewinnen und mit ihnen gemeinsam jeden Tag aufs Neue das Beste zu geben. Das funktioniert nur, wenn man ein Umfeld schafft, in dem sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht zwischen ihrer Karriere und ihrer Familie entscheiden müssen, sondern beide Aspekte miteinander vereinbaren können. Das schafft Motivation, fördert den Teamgeist und stärkt das Miteinander.

Mitarbeiterstruktur

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO repräsentieren das umfassende Know-how der Gesellschaft und tragen in hohem Maße zum Erfolg des Unternehmens bei. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die S IMMO Gruppe (berechnet auf Basis von Vollzeitäquivalenten, ausgenommen karenzierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) 107,5 (Jahresdurchschnitt 2017: 102) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Österreich, Deutschland, Ungarn und Rumänien. Inklusive Personal für den Hotelbetrieb beschäftigte die Gruppe 595,5 (Jahresdurchschnitt 2017: 577) Personen. Die beiden Hotels – Vienna Marriott und Budapest Marriott – werden in Form von Managementverträgen betrieben. Daher liegt die Betreuung des Hotelpersonals im Verantwortungsbereich der beiden Hotels und wird nicht von der S IMMO gesteuert. Für die Einhaltung der Richtlinien in Bezug auf Mitarbeiterbelange wird von Seiten der beiden Marriott Hotels Sorge getragen.

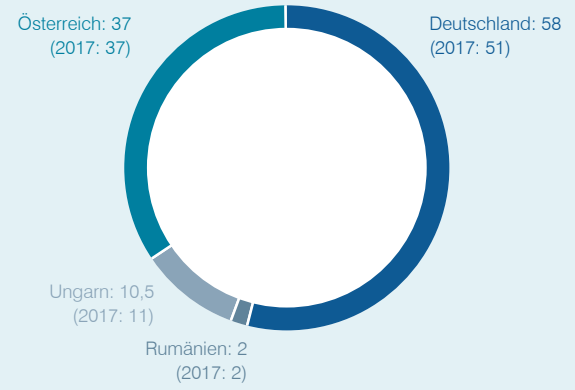
Ist im weiteren Verlauf von der S IMMO Gruppe die Rede, so sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Österreich, Deutschland, Ungarn und Rumänien eingeschlossen. Im Gegensatz zum Vorjahr, wo auf Grund der geringen Größe der Teams in Ungarn und Rumänien einzelne Daten nur für Österreich bzw. Österreich und Deutschland angegeben wurden, hat die S IMMO ihre Datenerhebungsmethode adaptiert. In weiterer Folge werden die wesentlichen Kennzahlen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO Gruppe (mit Ausnahme der Angestellten der Marriott Hotels) angegeben. Auf Grund der veränderten Erhebungsmethode liegen für diese Erhebungen keine Vergleichswerte aus dem Vorjahr vor. Ab 2019 können alle Kennzahlen mit Vergleichswerten angeführt werden. Ist bei einer Kennzahl nicht von allen Standorten die Rede, so wird jeweils explizit darauf hingewiesen.

Gesundheit und Arbeitssicherheit

Die Gesundheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern sowie die entsprechenden Risikofaktoren für gesundheitliche Schäden am Arbeitsplatz zu senken, ist für die S IMMO besonders wichtig. Aus diesem Grund gibt es am Standort Wien pro Jahr eine Vorsorgeuntersuchung, ein Melanom-Screening, saisonale Impfaktionen sowie diverse Spezialuntersuchungen. Außerdem findet regelmäßig eine medizinische Beratung zur ergonomischen Gestaltung des Arbeitsplatzes statt. Die entsprechenden Angebote werden von den S IMMO Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr gut angenommen. Um die Arbeitssicherheit zu gewährleisten, gibt es am Standort Wien vier Ersthelfer bzw. Ersthelferinnen sowie eine Sicherheitsvertrauensperson. Auch am Standort in Deutschland sind zwei MitarbeiterInnen zu ErsthelferInnen ausgebildet.

Teamstruktur nach Ländern [1]

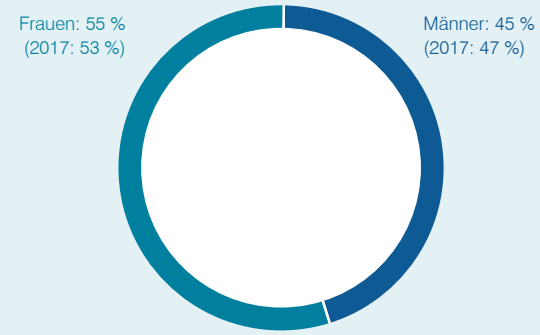
(im Jahresdurchschnitt)



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

Geschlechterverteilung [1]

(per 31.12.2018)



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

Im Berichtsjahr hat die S IMMO erstmalig kumulierte Krankenstandsdaten für alle Standorte erhoben. Im Durchschnitt waren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an allen Standorten 8 Tage im Krankenstand. 2017 waren es 9 Tage (dieser Wert gilt nur für die Standorte in Österreich und Deutschland).

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

Sicherheit am Bau

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

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

Im Jahr 2018 gab es weder Arbeitsunfälle noch Todesfälle an den Standorten der S IMMO AG.

Diversity und Chancengleichheit

Vielfalt und Chancengleichheit bilden wesentliche Kernpunkte der Unternehmensphilosophie der S IMMO. Als international tätige Gruppe beschäftigt die S IMMO Menschen aus unterschiedlichen Ländern. Diese Vielfalt an Sprachen und Kulturen sieht die Gruppe als besonders wertvolle Ressource.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lag im Berichtsjahr bei 42 Jahren. Zum Stichtag 31.12.2018 umfasste die Altersgruppe <30 15 MitarbeiterInnen, in der Altersgruppe 30–50 waren 73 MitarbeiterInnen sowie in der Altersgruppe 50+ 38 MitarbeiterInnen beschäftigt.

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

Alle selbst genutzten Standorte der S IMMO Gruppe sind barrierefrei, zudem wird bei allen Neubauten auf die Barrierefreiheit Rücksicht genommen. Insgesamt waren zum 31.12.2018 4 Personen (2017: 4) mit nicht nur vorübergehender körperlicher, geistiger oder psychischer Funktionsbeeinträchtigung oder Beeinträchtigung der Sinnesfunktionen angestellt.

Die S IMMO pflegt unternehmensweit eine „Offene-Tür-Politik“ und ist stets bemüht, alle möglichen Konflikte rasch und unbürokratisch mit einem für alle Seiten zufriedenstellenden Ergebnis zu lösen. Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden des Teams ist wesentliches Kapital der S IMMO und wird auch in Zukunft mit größter Sorgfalt sichergestellt werden. Die persönlichen Stärken und Potenziale jedes Einzelnen bestmöglich zu nutzen, liegt nicht nur im ureigenen Interesse des Unternehmens, sondern stärkt nachhaltig Motivation und Identifikation aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Gleichzeitig strebt das Unternehmen ein Arbeitsumfeld an, das frei von Diskriminierung und Belästigung ist. Die Arbeit jedes Teammitglieds wird geschätzt, unabhängig von Geschlecht, Alter, Behinderung, Familienstand, sexueller Orientierung, Hautfarbe, religiöser oder politischer Einstellung, ethnischem Hintergrund und Nationalität. Im Berichtsjahr hat es bei der S IMMO keine Diskriminierungsvorfälle gegeben.

Das Unternehmen hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern, und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen. Die S IMMO achtet darauf, Frauen bei der Besetzung von leitenden Positionen verstärkt zu berücksichtigen. Per 31.12.2018 lag der Anteil der weiblichen Arbeitskräfte in der S IMMO Gruppe bei 54,4 % (2017: 53,2 %) und der weiblichen Führungskräfte (exklusive Vorstand) bei 46,2 % (2017: 44,0 %). Im Berichtsjahr waren keine Frauen im Vorstand der S IMMO AG. Konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen bei der Besetzung von Vorstandspositionen werden dann in Erwägung gezogen, wenn ein Wechsel in der Zusammensetzung des Vorstands ansteht. Bei der Zusammensetzung der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder wird im Interesse der Gesellschaft auf das Vorhandensein größtmöglicher fachlicher Kompetenzen sowie internationaler Erfahrung Wert gelegt. Zudem achtet das Unternehmen bewusst auf eine vielseitige Zusammensetzung im Hinblick auf berufliche Qualifikation und Ausbildungshintergrund, unabhängig vom Geschlecht. Per 31.12.2018 betrug der Frauenanteil im Aufsichtsrat 37,5 % (2017: 14,3 %).

Work-Life-Balance

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

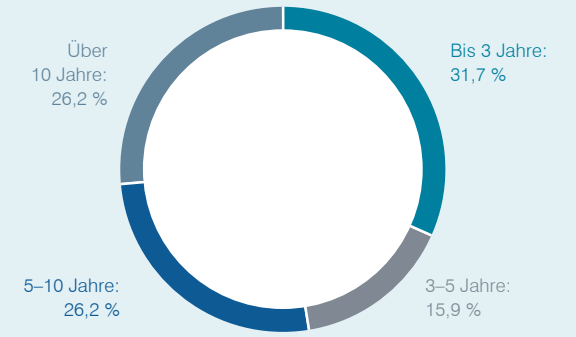
Karenz. Diese Optionen werden von den S IMMO Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern positiv wahr- und sehr gut angenommen.

Zum Stichtag 31.12.2018 waren bei der S IMMO 29 Teilzeitkräfte beschäftigt, davon 20 Frauen. 4 MitarbeiterInnen befanden sich zum Stichtag 31.12.2018 in Karenz bzw. in Mutterschutz.

Für die S IMMO ist es besonders wichtig, auch die Familien ihrer Teammitglieder bei verschiedenen Events miteinzubeziehen. Kinder freuen sich, wenn sie die Arbeitsplätze ihrer Eltern kennenlernen, Ehepartnerinnen und -partner sowie Familienangehörige gewinnen Verständnis für das Unternehmensmodell und der Austausch der Familien untereinander stärkt den Teamgeist und fördert die Identifikation mit dem Unternehmen. Um das Miteinander und den Teamgeist weiter zu stärken, gibt es diverse Veranstaltungen wie beispielsweise ein jährliches Sommerfest, eine Weihnachtsfeier, Teamausflüge oder die gemeinsame Teilnahme an Events wie dem Business Run in Wien.

Dauer der Dienstzugehörigkeit in Jahren [1]

(Stichtag 31.12.2018)



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit den Maßnahmen zufrieden sind und die Maßnahmen in den verschiedenen Bereichen gut greifen, zeigt sich auch in der Dienstzugehörigkeit. Diese liegt über alle Standorte gerechnet im Schnitt bei 5,9 Jahren.

Die Fluktuationsrate beträgt für das Berichtsjahr über alle Standorte gerechnet 18,2 %. Vor allem der deutsche Arbeitsmarkt ist im Bereich der Immobilienwirtschaft aktuell stark umkämpft, was sich in der Fluktuationsrate niederschlägt (Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden häufig abgeworben). Im stabileren österreichischen Markt liegt die Fluktuationsrate für denselben Zeitraum bei 9,4 % (2017: 9,3 %).

Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement

Die S IMMO unterstützt ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gezielt bei der fachlichen und persönlichen Aus- und Weiterbildung. Neben individuellen Coachings, Sprachkursen und berufsbegleitenden Studien liegt der Schwerpunkt vor allem auf der Erweiterung von branchenspezifischem Know-how, beispielsweise durch immobilienbezogene Master-Lehrgänge.

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

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

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

Interne Kommunikation

Die Unternehmenskultur der S IMMO Gruppe ist geprägt von effizienten, schlanken Strukturen und abteilungsübergreifender Zusammenarbeit. Die Nähe zum Management ermöglicht eine schnelle und offene Kommunikation und ist bei der S IMMO gelebte Praxis. Ein wichtiger interner Kommunikationskanal ist das Intranet, in dem sowohl interne als auch branchenrelevante Neuigkeiten geteilt werden. Anfang 2019 wurde dieser Kanal im Zuge eines Relaunches noch stärker an die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angepasst. Eines der wesentlichen Ziele war es, die Effizienz der internen Kommunikation zu erhöhen und relevante Informationen für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zentral an einer Stelle leicht zugänglich zu machen. Aus diesem Grund fungiert die Startseite des Intranets als News-Hub, auf dem sich die aktuellsten Artikel aus dem Branchen-Pressespiegel, die neuesten Beiträge aus dem S IMMO Blog, die letzten Tweets sowie der aktuelle Aktienkurs befinden. Darüber hinaus

wurde ein unternehmensinterner Chat gelauncht, der Möglichkeiten zum abteilungsübergreifenden Austausch bietet und diesen fördern soll.

3. Ethik, Compliance und Menschenrechte

Korruptionsbekämpfung

Die Einhaltung von international gültigen Regeln, der faire Umgang mit Stakeholdern sowie eine transparente Kommunikation mit allen Dialoggruppen gehören zu den wesentlichen Grundpfeilern der Unternehmenskultur der S IMMO. Als börsennotiertes Unternehmen unterliegt die S IMMO AG den österreichischen und europäischen kapitalmarktrechtlichen Bestimmungen. Darauf basierend fühlt sich das Unternehmen aber nicht nur den Gesetzen verpflichtet, sondern hat darüber hinaus ein Regelwerk etabliert, das konzernweit die Verhaltensgrundsätze für die Geschäftstätigkeit insbesondere bezüglich der Geschenkannahme regelt.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern stehen bei Anfragen, aber auch bei Verdachtsfällen zuständige Ansprechpersonen innerhalb der S IMMO zur Verfügung. Auch das lokale Management kann als Anlaufstelle für Meldungen von Compliance-Verstößen genützt werden.

Im Jahr 2018 gab es weder Compliance-Verstöße, noch gab es Korruptionsfälle oder Fälle, in denen es zu disziplinären Maßnahmen, gerichtlichen Verfahren oder zu einer Beendigung eines Arbeitsverhältnisses gekommen ist. Ebenso mussten keine Lieferantenverträge auf Grund von Verstößen gegen Compliance-Richtlinien aufgelöst werden. Die S IMMO hatte im Berichtsjahr keine Strafzahlungen im Zusammenhang mit Korruptionsfällen oder dem Wettbewerbsrecht zu leisten.

Kapitalmarkt-Compliance und Corporate Governance

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

Die S IMMO AG bekennt sich zudem seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (siehe hierzu das Kapitel Corporate-Governance-Bericht ab Seite 83), der Grundsätze zur Transparenz und einer guten Unternehmensführung beinhaltet. Der Vorstand hat die Unternehmensführung entsprechend den Grundsätzen des Österreichischen Corporate Governance Kodex ausgerichtet und erklärt gemeinsam mit dem Aufsichtsrat die Beachtung und Einhaltung der C-Regeln (die Abweichungen von den C-Regeln werden ebenfalls im Corporate-Governance-Bericht angeführt).

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

Einhaltung der Menschenrechte

Die S IMMO setzt sich für die umfassende Achtung der Menschenrechte ein, wie sie in den internationalen Konventionen der UN-Menschenrechtscharta und den UNO-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte kodifiziert sind. Die S IMMO AG ist ausschließlich in der Europäischen Union tätig, in der die Menschenrechte in Artikel 2 des Vertrags über die Europäische Union (EVU) verbindlich verankert sind. Das Recht der freien Meinungsäußerung ist fester Bestandteil der Unternehmenskultur und verhindert jegliche Einschränkung von Kommunikation. Die Einhaltung der Menschenrechte hat auch im täglichen Miteinander im Unternehmen eine hohe Bedeutung, zum Beispiel durch strikte Ablehnung von Diskriminierung und eine wertschätzende Unternehmenskultur, die ein vorurteilsfreies Arbeitsumfeld schafft und Menschen unabhängig von Geschlecht, Religion, Weltanschauung, Sexualität etc. akzeptiert. Dies wird ebenso von unseren Geschäftspartnern erwartet. Im Falle eines Verstoßes wird dieser geahndet und könnte zum Abbruch der Geschäftsbeziehung führen. Auch im Jahr 2018 kam es in keiner der S IMMO Niederlassungen zu einer Verletzung von Menschenrechten.

Datenschutz und Datensicherheit

Das Unternehmen nahm das Inkrafttreten der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zum Anlass, um den Datenschutz im Konzern entsprechend anzupassen. Dazu wurde innerhalb des Unternehmens eine interne Arbeitsgruppe, bestehend aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unterschiedlicher Abteilungen, gebildet. Darüber hinaus wurden auch externe Rechtsexpertinnen und Rechtsexperten zurate gezogen.

Ein wesentlicher Schritt war die Erstellung eines umfassenden Verarbeitungsverzeichnisses, in dem Datenverarbeitungsvorgänge dokumentiert werden. In diesem Dokument ist unter anderem erfasst, welche Daten zu welchem Zweck wie lange gespeichert werden. Im Zuge dieses Prozesses wurden entsprechende Auftragsverarbeitungsvereinbarungen mit den für das Unternehmen tätigen Auftragsverarbeiterinnen und Auftragsverarbeitern abgeschlossen.

Darüber hinaus wurden die Websites des Unternehmens in datenschutzrechtlicher Hinsicht überprüft und verbessert. Im Fokus stand dabei vor allem das Prinzip der Datenminimierung. Das Unternehmen überprüfte die verwendeten Cookies sowie die verwendeten Anmelde- und Bestellformulare und überarbeitete

diese, sodass nur jene Daten erfasst werden, die tatsächlich notwendig sind.

Ein wesentlicher Schritt war es, das Customer Relationship Management (CRM) des Unternehmens neu aufzusetzen. Sämtliche gespeicherten Kontaktdaten sind mit den nun notwendigen Informationen wie etwa dem Speicherzweck, der Speicherdauer und etwaiger weiterer Datenempfängerinnen und Datenempfänger versehen. So kann Auskunfts- und Löschanträgen unmittelbar nachgekommen werden. Die Kontaktdaten werden zumindest jährlich überprüft, nicht mehr benötigte Datensätze werden entsprechend gelöscht.

Um den mit der DSGVO einhergehenden Pflichten nachzukommen, ist das aktive Miteinbeziehen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von großer Bedeutung. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden im Rahmen einer Schulung mit der Rechtslage und den geänderten Prozessen vertraut gemacht. Darüber hinaus wurden eigene IT- und Datenschutzanweisungen für die Konzernmutter erstellt, um den Datenschutz und deren Sicherheit zu gewährleisten. Die Anweisungen beziehen sich unter anderem darauf, wie Daten am Arbeitsplatz zu schützen sind und welche sicheren Möglichkeiten für den digitalen Datenaustausch vorgesehen sind.

4. Soziales

Architektur und Kunst

Kunstsupermarkt

2018 stellte die S IMMO zum zwölften Mal ihre Räumlichkeiten in der Mariahilfer Straße 103 dem Wiener Kunstsupermarkt zur Verfügung. Drei Monate lang konnten Kunstinteressierte über 6.000 Originalwerke von 95 Künstlerinnen und Künstlern aus 19 Ländern zu erschwinglichen Fixpreisen erwerben. Der Kunstsupermarkt zählt zu den größten Veranstaltungen für zeitgenössische Kunst in Österreich und ermöglicht einen leichten Zugang zu Kunst. Neben Disziplinen wie Zeichnung, Malerei und Fotografie wurde auch Performancekunst gezeigt. Des Weiteren unterstützt die S IMMO auch aktiv durch den Kauf von Gemälden – zahlreiche Bilder hängen in den Büroräumen des Unternehmens.

Künstlerische Gestaltung im Sun Plaza, Bukarest

Im ersten Quartal 2018 wurde der Umbau und die Erweiterung des Bukarester Einkaufszentrums Sun Plaza abgeschlossen. Dabei wurden auf einer Fläche von rund 20.000 m² über 40 neue Shops integriert, bestehende Shops adaptiert und das Einkaufszentrum an modernste Standards angepasst. Künstlerischer Höhepunkt des Umbaus ist eine 700 m² große Glasinstallation im Zugang vom Einkaufszentrum zur U-Bahn und eine rund 18 Meter hohe Lichtinstallation im Inneren des Einkaufszentrums des renommierten und international erfolgreichen, österreichischen Künstlers Peter Kogler. Für die Neugestaltung des Einkaufszentrums gewann die S IMMO den goldenen Award „Extension/Refurbishment of the year“ bei den SEE Real Estate Awards 2018.

Engagement für kulturelle, soziale und ökologische Initiativen

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

Es ist ein großes Anliegen der S IMMO, ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktiv in soziale Projekte einzubinden. Im Rahmen von gemeinschaftlichen Corporate-Volunteering-Projekten kochten in den vergangenen Jahren mehrere Teams der S IMMO im Caritas Tageszentrum am Hauptbahnhof in Wien und versorgten bedürftige Menschen mit warmen Mahlzeiten.

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

Hoffnungshaus und Beratung in Rumänien

In Alba Iulia betreibt die Caritas seit dem Jahr 2000 vier Hoffnungshäuser für Kinder und Jugendliche ohne Eltern. Das Projekt soll jungen Menschen ein sicheres Zuhause und eine positive Zukunftsperspektive bieten und sie bei der Integration in die Gesellschaft unterstützen. Mit der finanziellen Unterstützung der S IMMO konnten dringend notwendige Reparatur- und Renovierungsarbeiten am Hoffnungshaus vorgenommen werden.

Tageszentrum, Suppenküche und mobile Betreuung in Bulgarien

Im bulgarischen Dorf Pokrovan sind 90 % der Einwohner älter als 70 Jahre. Das Dorf ist stark von Abwanderung betroffen – es gibt weder eine Schule noch ein Gemeindezentrum. Viele ältere Menschen leben in Armut und Einsamkeit. Die Caritas betreut rund 40 betagte und bedürftige Menschen und versorgt sie mit warmen Mahlzeiten und medizinischer Hilfe. Wer nicht in der Lage ist, das Tageszentrum zu besuchen, wird durch Hausbesuche betreut.

Zukunft für Kinder in Ungarn

Angehörige der Roma-Minderheit sind in Ungarn häufig von Armut und Arbeitslosigkeit betroffen. Im Gemeindezentrum „Unser Haus“ werden etwa 90 sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche betreut. Ziel des Projekts ist es, den Weg aus der Armut zu ebnen. Die S IMMO unterstützt das Projekt einer „externen Klasse“, welches Schülerinnen und Schüler dabei unterstützt, die Schule abzuschließen und in der Folge eine Berufsausbildung zu beginnen.

Weihnachtsaktion

Die Weihnachtsaktion auf der Website der S IMMO ist mittlerweile Tradition. So wurden auch 2018 Userinnen und User dazu eingeladen, an einem Online-Spiel teilzunehmen, um Geld für einen wohltätigen Zweck zu sammeln. Im Berichtsjahr konnte der Verein „Autonome Österreichische Frauenhäuser" bei seiner Arbeit unterstützt werden. Der Verein umfasst ein Netzwerk von 15 autonomen Frauenhäusern in Österreich und bietet misshandelten und von Gewalt bedrohten Frauen und ihren Kindern Schutz und Hilfe, wenn sie diese am dringendsten brauchen.

Nachwuchsförderung

Die S IMMO fördert gezielt den Branchennachwuchs im akademischen Bereich. Im Rahmen der bestehenden Kooperation mit der Donau-Universität Krems ermöglichte das Unternehmen Studentinnen und Studenten des Masterlehrgangs Real Estate Management, ein praxisnahes Auslandsmodul bei der S IMMO Germany in Berlin zu absolvieren. Darüber hinaus wurde 2018 erneut ein Stipendium für das Master-Level-Kurzstudienprogramm Green. Building.Solutions vergeben. Diese jährliche Sommerakademie bietet 30 Studierenden aus den Bereichen Architektur und Bauingenieurwesen einen umfassenden Einblick in das Thema nachhaltiges Bauen.

Financial Literacy

Der richtige Umgang mit Geld und das grundlegende Wissen über Finanzen und Wirtschaft sind Kompetenzen, die großen Einfluss auf das Leben von Menschen haben. Die S IMMO leistet mit ihrer Financial-Literacy-Initiative einen Beitrag, um jungen Menschen den Zugang zu diesen Themen zu erleichtern. Zu diesem Zweck wurde 2018 das beliebte Online-Börsenspiel Aktien Trophy aus den Vorjahren wiederholt. Darüber hinaus werden auf dem Finanzblog Apropos Geld sowie über den Social-Media-Kanal Facebook laufend interessante Informationen und Artikel rund um das Thema Geld veröffentlicht. Im Herbst 2018 nahm die S IMMO erneut an einer Podiumsdiskussion zum Thema Finanzbildung teil.

Mitgliedschaften

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

Sachspende für Säuglingsstation

Ende 2018 spendete die S IMMO ein mobiles Vermarktungsbüro, welches durch die Fertigstellung der Büroimmobilie The Mark nicht mehr benötigt wurde, an das Marie Curie Sklodowska „Emergency Clinical Hospital for Children" in Bukarest. Die Klinik ist seit 1984 in Betrieb und ist nicht nur die größte Kinderklinik Rumäniens, sondern gehört auch zu den angesehensten Kliniken des Landes. Das hochwertige mobile Vermarktungsbüro wird als Besprechungsraum für das Ärzteteam genutzt und ermöglicht so Abstimmungen abseits der normalen Klinikräumlichkeiten.

Die S IMMO ist davon überzeugt, dass langfristige Kooperationen am besten geeignet sind, um ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nachhaltig gerecht zu werden. Aus diesem Grund werden die Kooperationen mit den oben angeführten Institutionen auch im Jahr 2019 fortgeführt.

Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig

Einzelabschluss

106 **Lagebericht 2018 (Einzelabschluss)**

127 **Jahresabschluss**
127 Bilanz
129 Gewinn- und Verlustrechnung
130 Anhang zum Einzelabschluss

147 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

Geschäftstätigkeit der S IMMO AG

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

Zweigniederlassungen

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

Forschung und Entwicklung

Die S IMMO AG betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr mit TEUR 21.014 gegenüber dem Vorjahr (2017: TEUR 21.108) nahezu unverändert geblieben. Der geringfügige Rückgang ist auf die Verkäufe zweier Objekte in Wien (Scheringgasse 2) und Salzburg (Sterneckstraße 50-52) im 4. Quartal des Berichtsjahres zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 10.226 (2017: TEUR 476) und beinhalten im Wesentlichen die Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf der o.a. Immobilien.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 4.324 auf TEUR 5.707 gestiegen. Grund dafür sind vor allem höhere Rechts- und Beratungsaufwendungen.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 47.010 (2017: TEUR 69.665). Der Rückgang resultiert vor allem aus geringeren Beteiligungserträgen (TEUR 65.346; 2017: TEUR 80.499), sowie gestiegenen Zinsaufwendungen (TEUR -26.066; 2017: TEUR -15.764).

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 1.260.403 auf TEUR 1.258.836 zum Bilanzstichtag 31.12.2018 verringert. Das Grundkapital beträgt zum Stichtag 31.12.2018 unverändert TEUR 243.144. Das Eigenkapital hat sich zum Bilanzstichtag von TEUR 458.625 auf TEUR 489.516 erhöht. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2018 39% (31.12.2017: 36%).

Die S IMMO AG hat im Jahr 2017 sämtliche von ihr ausgegebenen Genussscheine mit Wirkung zum 31.12.2017 gekündigt. Im Berichtszeitraum wurde das Genussscheinkapital demgemäß zur Gänze zurückgezahlt (31.12.2018: TEUR 0; 31.12.2017: TEUR 56.717).

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Aktien rückgekauft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im laufenden Geschäftsjahr von TEUR 113.227 zum Stichtag 31.12.2017 auf TEUR 115.966 per 31.12.2018 leicht erhöht.

Immobilienportfolio in Österreich – wesentliche Ereignisse 2018

In der S IMMO AG wurden im Geschäftsjahr zwei Liegenschaften gewinnbringend verkauft – die Scheringgasse 2 in Wien und die Sterneckstraße 50-52 in Salzburg. Innerhalb der Unternehmensgruppe wurden außerdem Liegenschaften in Deutschland an- und vereinzelt auch verkauft.

Voraussichtliche Entwicklung

Die S IMMO AG profitiert vom derzeit niedrigen Zinsumfeld und erwartet für das Geschäftsjahr 2019 in diesem Zusammenhang keine bedeutsamen Änderungen.

Risikomanagement

Als Konzernmuttergesellschaft eines international tätigen Immobilienkonzerns ist die S IMMO AG Gruppe mit einer Vielzahl von Risiken und Chancen konfrontiert, die sowohl auf die operative Geschäftstätigkeit, die Entscheidungsprozesse und auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Risiken und Chancen versucht die Gesellschaft, negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu erkennen und diese soweit als möglich zu minimieren. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die S IMMO AG beschäftigt sich als Konzernmutter 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 S IMMO Gruppe gehören somit auch:

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

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

Das Risikomanagement umfasst neben internen Regelungen und Richtlinien auch laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes an den Vorstand. Weiters existieren Kontrollmaßnahmen, die im Konzern 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 2018 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2019 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 Gruppe. Wesentliche Kernprozesse 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 G&V-Positionen)
- Entsprechende Kontrollroutinen bei der automationsgestützten Aufstellung des Einzel- als auch des Konzernabschlusses
- Berichte an interne Adressaten (Vorstand und Aufsichtsrat) umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und Liquiditätsberichte sowie im Bedarfsfall einzelne anlassbezogene Analysen.

Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO AG koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzern-Muttergesellschaft bzw. ihrer in- und ausländischen Tochtergesellschaften hinsichtlich ihrer 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 Sonderprüfungen im Bedarfsfall 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 Revisionen informiert.

Risikoübersicht

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

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

Strategische Risiken sind eng mit der Geschäftsstrategie der S IMMO AG 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 geringere Neuflächenproduktion ist für den Wiener Büromarkt vorgesehen und könnte die Nachfrage nach modernen und zentral gelegenen Büroflächen verstärken. Demnach ist zu erwarten, dass sich die Spitzenmieten erhöhen. Die ungebrochene Nachfrage und Flächenknappheit auf dem Berliner Büromarkt heben die Mietpreise kontinuierlich an. Der Anstieg der Wohnungsmieten in Berlin ist nicht mehr so stark wie im Vorjahr. In aufstrebenden deutschen Städten geht das Unternehmen von einer schrittweisen, moderaten Erhöhung der Mieten aus. Die positive wirtschaftliche Entwicklung in einigen CEE-Märkten steigert die Nachfrage für Büroimmobilien und sorgt für niedrige Leerstandsraten.

Investitionsrisiko

Die S IMMO AG ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei Immobilienzukäufen Risiken ausgesetzt. Diese werden oft durch Faktoren verursacht, die außerhalb des Wirkungsbereichs des Unternehmens liegen, wie beispielsweise Verzögerungen bei der Fertigstellung von Immobilienprojekten. Daher zielt die Unternehmensstrategie darauf ab, durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Immobilienprojekte bzw. der Immobilienzukäufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung des Aufsichtsrats erforderlich ist. Dennoch

verbleibt bei jeglicher Investition, so auch bei Immobilien, immer ein Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows, Bewertungen, etc. negativ auswirken kann.

Die S IMMO AG hält mittelbar Aktien der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG. Beide Gesellschaften unterliegen als Immobilien-Investmentgesellschaften und Immobilienentwickler ähnlichen Risiken wie die S IMMO AG, insbesondere sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen, und 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 AG auswirken können.

Kapitalmarktrisiko

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO AG bezüglich der Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital von großer Wichtigkeit. Instabile Kapitalmärkte können die Finanzierungsmöglichkeiten des Unternehmens beeinträchtigen. Das Management arbeitet daran, das Vertrauen der Anleger in die von der S IMMO AG emittierten Wertpapiere durch transparente und verlässliche Information und zeitnahe Kommunikation zu stärken.

Immobilienspezifische Risiken

Die S IMMO AG 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 Gruppe dem Immobilienportfoliorisiko. Im Portfolio befinden sich Büros, Geschäfte, Hotels und Wohnimmobilien. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Österreich, Deutschland 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 Gruppe erheblich beeinflussen. Das Immobilienportfoliorisiko war im Geschäftsjahr 2018 nicht in allen Regionen und Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt: Durch die Streuung innerhalb des Portfolios

können oft die Risiken eines Markts durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgefedert werden.

Vermietungsrisiko und Mietausfallsrisiko

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. Allerdings hat die sehr positive wirtschaftliche Entwicklung dieses Risiko aktuell reduziert. 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 Gruppe 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 Gruppe 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 Gruppe dazu gezwungen sein, Mietsenkungen zu akzeptieren, um den Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen. Positive wirtschaftliche Entwicklungen reduzieren diese Risiken allerdings – so auch aktuell in fast allen Märkten der S IMMO Gruppe.

Immobilienentwicklungsrisiko

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

Bautechnisches Risiko

Unter dem bautechnischen Risiko versteht man das Risiko auftretender Schäden an neu errichteten Objekten und Bestandsobjekten, welche die S IMMO AG 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 sanieren. Zur Absicherung gegen klassische Schäden bei Bestandsgebäuden wie Feuer oder Wasser schließt die S IMMO AG 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 versucht die S IMMO AG größere, negative Auswirkungen zu vermeiden.

Immobilienbewertungsrisiko

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der S IMMO AG – und immobilienspezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Neben den erwarteten Mieteinnahmen, dem Zustand des Objekts und dem historischen 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 der S IMMO AG und in weiterer Folge das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der S IMMO AG negativ beeinflussen.

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme des Unternehmens von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer kontinuierlichen Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und laufend 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. Auf Grund verschärfter 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 erheblich beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen. Weiters besteht das Risiko, Anleihen bei Laufzeitende nicht zurückzahlen zu können. All diese Folgen oder eine aus mangelnder Verfügbarkeit freier Liquidität resultierende Unfähigkeit, den Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, können einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben und seine Bonität beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiko

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht einen variablen Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsendiensts erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenz-Zinssatzes. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins erst gegen Ende des Jahres 2019 anheben wird. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig

durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite.. Zur Absicherung variabel verzinster Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. Per Jahresende war ein Großteil des variabel verzinsten Finanzierungsportfolios abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen.

Finanzierungsrisiko

Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Nach der Finanz- und Wirtschaftskrise wird seit einigen Jahren wieder eine stetige und deutliche Verbesserung der Refinanzierungssituation beobachtet. 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 Verwertbarkeit 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 31.12.2018 waren es 22 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2018 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 6,3 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht

das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Buchwerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2018 lag die gruppenweite Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 36,3 % (31.12.2017: 36,6 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien und Anleiheverbindlichkeiten), welche 14,1 % (31.12.2017: 12,7 %) des Immobilienvermögens ausmachten. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

Fremdwährungsrisiko

Kreditfinanzierungen der S IMMO AG sind ausschließlich in Euro denominiert und die Mietverträge sind ausschließlich an den Euro gebunden. Daher besteht kein unmittelbares Fremdwährungsrisiko.

Sonstige Risiken

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- bzw. Ertragssteuern) sowie Unsicherheiten bzw. unterschiedliche Auffassungen in Bezug auf die Auslegung der vielfach komplexen steuerlichen Vorschriften können zu nicht geplanten Steuerbelastungen führen und stellen damit stets ein Ertragsrisiko dar. Die S IMMO Gruppe versucht, allfällige Konsequenzen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit lokalen Steuerexpertinnen und -experten frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sowie für (aus Betriebsprüfungen bzw. steuerlichen Verfahren) bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Umweltrisiko

Die S IMMO Gruppe 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 umwelt- oder sicherheitsrechtlicher 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 sind wesentliche Schäden an Gebäuden abgedeckt.

Die S IMMO Gruppe versucht, Umweltrisiken dadurch zu senken, dass bei Akquisitionen und Investitionen genaue Standortanalysen durchgeführt und gegebenenfalls Garantieerklärungen eingeholt werden.

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, Gesellschaft, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte haben könnten. 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 AG 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 AG verantwortungsvoll sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten, indem die CO2-Emissionen anhand der Echtverbräuche überwacht werden 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 – geachtet wird. Sofern möglich, wird auf den Einsatz von erneuerbarer Energie im Strommix der Länder geachtet. Bei Neubauprojekten werden stets Green-Building-Zertifikate angestrebt, in diesem Zusammenhang erhielten bereits mehrere Gebäude der S IMMO AG Nachhaltigkeitszertifikate.

Die S IMMO AG trägt durch die Beauftragung von Neu- und Umbauten neben dem Umweltmanagement auch Verantwortung für die Sicherheit auf Baustellen. Mangelnde Qualität und Nichteinhaltung der Sicherheitsvorschriften könnten die Sicherheit und Gesundheit der Arbeiterinnen und Arbeiter gefährden. Außerdem kann mangelnde Sorgfalt auf der Baustelle zu Anrainerbeschwerden betreffend Lärm und Staub führen. Daher wählt die S IMMO AG 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 bei Nichteinhaltung der Compliance-Richtlinien zu Strafzahlungen oder disziplinären Folgen kommen kann.

Darüber hinaus hat die S IMMO AG eine große soziale Verantwortung entlang der Lieferkette und achtet daher auch 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 AG verankert. Dies wird auch durch das Bekenntnis der S IMMO AG zum Österreichischen Corporate Governance Kodex deutlich.

Die S IMMO AG 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 AG selbstverständlich, negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Teams auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Auf eine ausgeglichene Work-Life-Balance wird ebenso geachtet, wie auf den Ausgleich zwischen dem Fördern und Fordern der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Nur durch fachgerechte Qualifikation und Ausbildung ist die Belegschaft in der Lage, die ihr übertragenen Aufgaben eigenverantwortlich auszuführen. Darüber hinaus wird dem Team der S IMMO AG ein umfassendes Gesundheitsprogramm angeboten.

Im Mai 2019 ist die EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Kraft getreten. Die S IMMO AG hat bereits vorhandene Richtlinien überprüft und angepasst, um allen rechtlichen Verpflichtungen, insbesondere in Bezug auf die Datenspeicherung und Datenverarbeitung, gerecht zu werden. 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 die Maßnahmen der S IMMO AG nicht ausreichend sind und es zu Forderungen von Dritten kommt. Diesem Risiko begegnet das Unternehmen mit laufendem Monitoring der Judikatur und gegebenenfalls mit Anpassungen ihrer Prozesse.

Durch die Tätigkeit der S IMMO AG ergeben sich keine Risiken, die negative Auswirkungen auf Menschenrechte haben können.

Rechtsrisiko
Die S IMMO AG ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl rechtlicher Risiken ausgesetzt. Diese resultieren unter anderem aus Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit der S IMMO AG (zum Beispiel Streitigkeiten aus Immobilientransaktionen oder mit Baufirmen) und regulatorischen Risken. Für laufende Rechtsstreitigkeiten werden gegebenenfalls im 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 AG in einem stark regulierten Umfeld tätig ist.

Die S IMMO AG 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. Für die Europäische Union erwartet die EU-Kommission ein im Vergleich zu den Vorquartalen gedämpfteres Wirtschaftswachstum von 2,0% und für 2020 von 1,9%. Unsicherheitsfaktoren stellen vor allem der Brexit und die Wahl des EU-Parlaments dar.

Für die von der S IMMO Gruppe bearbeiteten Immobilienmärkte erwartet das Unternehmen eine positive Entwicklung – vor allem auf dem Berliner Büromarkt und in aufstrebenden deutschen Städten sowie in der CEE-Region.

Ausgehend von diesen Entwicklungen geht das Unternehmen für das laufende Jahr von einem geringen Branchen-, Bewertungs-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallsrisiko. Sollte es zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in den Märkten kommen, hätte dies ebenfalls einen negativen Einfluss auf die oben genannten Risiken.

Eine weitere Risikogruppe betrifft die Liquidität und die Finanzierungssituation im Unternehmen. Derzeit wird angenommen, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins erst Ende des Jahres 2019 anheben wird. Gegen steigende Zinsen sichert sich das Unternehmen 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. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für potenzielle Risiken wird bilanzielle Vorsorge getroffen.

Neben den genannten Risiken gibt es auch Chancen. Aktuell profitiert das Unternehmen von dem teilweise noch immer ansteigenden Preisniveau in einigen Märkte. In anderen Märkten ist das Preisniveau bereits recht hoch. Nichtsdestotrotz geht die S IMMO davon aus, auch in diesem Umfeld mit Know-how und entsprechender Marktexpertise Immobilien und Grundstücke mit Wertsteigerungspotenzial ankaufen zu können.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Strategisches Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) sind dabei für den Gesamtkonzern u.a. der NAV pro Aktie, die Loan to Value (LTV) Ratio sowie Kennzahlen wie der FFO (Funds from Operations) und die Eigenkapitalquote.

Für die S IMMO AG wurden folgende finanzielle Leistungsindikatoren identifiziert:

		2018	2017
Eigenkapitalquote	%	39%	36
Betriebsergebnis	TEUR	7.932	715

Diese Finanzkennzahlen werden zur Steuerung des operativen Geschäfts durch mehrere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (Leerstandsquote, Portfoliostreuung, Standortqualität) ergänzt.

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2018 TEUR 77.940. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -19.379, der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -60.167. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen von an Tochterunternehmen gegebenen Zuschüssen und Ausleihungen geprägt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ist maßgeblich von der Vergabe von Konzerndarlehen sowie von der Begebung und Tilgung von Anleihen beeinflusst. Gesamt kommt es in der zahlungswirksamen Veränderung des Finanzmittelbestandes 018 zu einer Verringerung um TEUR 1.606, womit der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 42.131 (2017 TEUR 43.737) beträgt.

Die Geldflussrechnung wurde auf Basis des Fachgutachtens KFS/BW 2 des Fachsenates für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder erstellt.

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

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

S IMMO AG, Wien

1. Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2018 EUR 243.143.569,90 und ist in 66.917.179 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 (abgesehen von der gemeinsamen Stimmrechtspolitik zwischen der Erste Asset Management GmbH und der ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; siehe dazu Punkt 3) 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 18.04.2018 meldete die IMMOFINANZ AG (FN 114425y), dass sie Aktienkaufverträge über 19.499.437 Stückaktien bzw. 29,14 % des Grundkapitals der S IMMO AG abgeschlossen hat, wobei diese insbesondere unter der aufschiebenden Bedingung der kartell- bzw. wettbewerbsrechtlichen Zulässigkeit/Nichtuntersagung der zuständigen Kartellbehörden stünden.

   Am 21.09.2018 erfolgte eine weitere Meldung der IMMOFINANZ AG, wonach nunmehr nach Erteilung der relevanten kartellrechtlichen Freigaben das Closing der Transaktion und die Übertragung der erworbenen S IMMO Aktien an IMMOFINANZ AG am 21.09.2018 erfolgte.

   Die Erste Asset Management GmbH meldete am 30.11.2011, dass sie gemeinsam mit ihren (damaligen) Tochtergesellschaften RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolge und daher Stimmrechtsmitteilungen der verwalteten Fondsbestände kumuliert erfolgen.
   Dementsprechend meldeten die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29.11.2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der S IMMO AG hielten, was circa 11,94 % des damaligen Grundkapitals und circa 12,15 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht. Sowohl die RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. als auch die ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wurden mittlerweile mit der Erste Asset Management GmbH verschmolzen.

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 unter anderem 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 der abgegebenen Stimmen und mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

7. a) Der Vorstand ist 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 lautende Stammaktien der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, sowie die sonstigen Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Vorstand ist 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 begebenen Wandel-, Umtausch- oder Optionsanleihe eingeräumt worden sind. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

b) In der 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 5 Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis zum 03.05.2023, mit Zustimmung des Aufsichtsrates 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 ausgenützt 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. 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 lautende 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 Aufsichtsrates 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 aufgrund 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 (Volumen rund EUR 90 Mio.), die im Oktober 2014 begebene 3 % S IMMO Anleihe 2014 – 2019 (Volumen EUR 100 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.) sowie die im Februar 2018 begebenen 1,75 % S IMMO Anleihe 2018 – 2024 (Volumen EUR 100 Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018 – 2030 (Volumen EUR 50 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 im Februar 2018 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.

   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 Zeitraumes von 3 Monaten nach Eintritt dieses Ereignisses unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 4 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 2 Bruttojahresentgelten beschränkt. Ein Change-of-Control-Ereignis liegt ausschließlich dann vor, wenn auf Aktionärsebene 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.

Wien, am 20. März 2019

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky

Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Bilanz zum 31. Dezember 2018

A k t i v a

	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände ähnliche Rechte		40.153,99		58
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund		139.362.267,70		153.095
davon Verschmelzungsmehrwert	*7.215.786,44*		*7.432*	
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		241.541,96		220
3. geleistete Anzahlungen		0,00		7
		139.603.809,66		153.322
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		650.313.174,92		625.313
davon Verschmelzungsmehrwert	*369.528,03*		*370*	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		56.659.026,98		87.028
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*48.880.160,98*		*74.851*	
3. Beteiligungen		2.820.017,60		1.892
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		4.230.815,02		10.946
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*4.230.815,02*		*10.946*	
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens		443.049,70		1.143
		714.466.084,22		726.322
		854.110.047,87		879.702
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		844.267,64		797
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*0,00*		*0*	
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		355.836.032,65		331.159
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*152.980.771,99*		*1.218*	
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.439.148,04		1.171
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*0,00*		*0*	
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		1.945.341,98		2.383
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*420.752,00*		*983*	
		360.064.790,31		335.510
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		42.131.410,83		43.737
		402.196.201,14		379.247
C. Rechnungsabgrenzungsposten		519.737,58		80
D. Aktive latente Steuern		2.009.975,00		1.374
		1.258.835.961,59		1.260.403

Bilanz zum 31. Dezember 2018

P a s s i v a

	31.12.2018		31.12.2017	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Eigenkapital				
I. Grundkapital		243.143.569,90		243.144
Nennbetrag eigener Anteile		-2.599.493,10		-2.599
ausgegebenes Kapital		240.544.076,80		240.545
II. Kapitalrücklagen				
gebundene		77.943.846,02		77.944
III. Gewinnrücklagen				
1. Rücklage für eigene Anteile (gebunden)		2.599.493,10		2.599
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)		108.384.951,97		108.537
davon ausschüttungsgesperrt	*2.009.975,00*		*1.374*	
		110.984.445,07		111.136
IV. Bilanzgewinn		60.043.470,96		29.000
davon Gewinnvortrag	*2.519.298,00*		*1.519*	
		489.515.838,85		458.625
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Abfertigungen		199.692,09		190
2. Rückstellungen für Pensionen		0,00		1.708
3. Steuerrückstellungen		13.917,00		14
4. sonstige Rückstellungen		18.051.009,09		14.687
		18.264.618,18		16.599
C. Verbindlichkeiten				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*216.187.211,35*		*316.960*	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*534.558.525,03*		*467.575*	
1. Anleihen		438.664.000,00		288.664
davon konvertibel	*0,00*		*0*	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*99.931.000,00*		*0*	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*338.733.000,00*		*288.664*	
2. Genussscheinkapital		0,00		56.717
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*0,00*		*56.717*	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*0,00*		*0*	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		115.965.913,00		113.227
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*7.295.108,00*		*8.164*	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*108.670.805,00*		*105.064*	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		259.046,86		365
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*259.046,86*		*365*	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*0,00*		*0*	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		184.714.585,30		317.298
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*99.127.045,35*		*244.676*	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*85.587.539,95*		*72.622*	
6. sonstige Verbindlichkeiten		11.142.191,22		8.263
davon aus Steuern	*384.419,93*		*632*	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	*84.412,08*		*83*	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	*9.575.011,14*		*7.038*	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	*1.567.180,08*		*1.225*	
		750.745.736,38		784.534
D. Rechnungsabgrenzungsposten		309.768,18		645
		1.258.835.961,59		1.260.403

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2018

	2018		2017	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		21.014.484,16		21.108
2. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		9.106.025,59		0
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		14.155,00		91
c) übrige		1.105.846,24		385
		10.226.026,83		476
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen		-5.800.575,32		-6.215
4. Personalaufwand				
a) Gehälter		-5.368.102,94		-3.788
b) soziale Aufwendungen		-1.207.872,40		-1.166
davon Aufwendungen für Altersversorgung	*-164.947,26*		*-242*	
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	*-94.585,44*		*-82*	
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	*-888.512,74*		*-790*	
		-6.575.975,34		-4.954
5. Abschreibungen auf immterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.225.286,67		-5.375
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-5.707.067,13		-4.325
davon Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	*-28.555,74*		*-45*	
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6		7.931.606,53		715
8. Erträge aus Beteiligungen		65.346.060,96		80.499
davon aus verbundenen Unternehmen	*64.874.534,96*		*80.000*	
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		5.344.901,39		6.183
davon aus verbundenen Unternehmen	*4.454.134,32*		*5.293*	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		670.550,91		2.011
davon aus verbundenen Unternehmen	*602.570,98*		*650*	
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		1.716.180,28		2.704
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-1.886,77		-3
davon Abschreibungen	*-1.886,77*		*-3*	
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	*0,00*		*0*	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-26.065.670,96		-15.764
davon betreffend verbundene Unternehmen	*-2.688.336,20*		*-2.077*	
14. Ergebniszuweisung Genussscheine		0,00		-4.858
15. Zuweisung anteilige stille Reserven Immobilienvermögen für die Genussscheine		0,00		-1.106
16. Zwischensumme aus Z 8 bis 15		47.010.135,81		69.666
17. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 16)		54.941.742,34		70.381
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.430.122,00		26.219
davon latente Steuern	*636.107,00*		*-1.467*	
davon aus Steuerumlagen	*1.794.015,00*		*27.716*	
19. Ergebnis nach Steuern		57.371.864,34		96.600
20. Jahresüberschuss		57.371.864,34		96.600
21. Auflösung von Gewinnrücklagen		152.308,62		153
22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		0,00		-69.272
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.519.298,00		1.519
24. Bilanzgewinn		60.043.470,96		29.000

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2018

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde unter Beachtung der allgemein anerkannten Grundsätze erstellt. Dabei wurden die in § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung beachtet, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln. Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den Bestimmungen der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB vorgenommen. Der Jahresabschluss der S IMMO AG wurde nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung erstellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Bei der Gesellschaft handelt es sich um ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB und gilt daher als große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 221 UGB.

Schätzungen beruhen auf einer umsichtigen Beurteilung. Soweit statistisch ermittelbare Erfahrungen aus gleich gelagerten Sachverhalten vorhanden sind, hat das Unternehmen diese bei den Schätzungen berücksichtigt.

1. Anlagevermögen

1.1 Immaterielles Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear angenommen. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt.

1.2 Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Investitionszuschüssen und bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagengruppen:

Gebäude:	40 bis 67 Jahre
Hardware:	4 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	5 bis 10 Jahre

Geringwertige Vermögensgegenstände (Wirtschaftsgüter gemäß § 13 EStG 1988) werden im Jahr der Anschaffung aktiviert und sofort voll abgeschrieben.

1.3 Finanzanlagevermögen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden nur im Fall einer voraussichtlich dauernden Wertminderung vorgenommen.

Ausleihungen werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Bei nachhaltigen und wesentlichen Wertminderungen werden niedrigere Werte angesetzt.

1.3 Zuschreibungen zum Anlagevermögen

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt auf maximal den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt.

2. Umlaufvermögen

2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden zum Nennwert bewertet. Soweit erforderlich, wird die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt. Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit dem Nennwert bewertet.

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet Disagios im Zusammenhang mit der Begebung eigener Anleihen. Die Disagios werden über die Laufzeit der Anleihe linear aufgelöst. Vor dem 1.1.2016 entstandene Disagios wurden sofort aufwandswirksam erfasst.

4. Latente Steuern

Aktive latente Steuern werden auf Differenzen, die zwischen den unternehmensrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten bestehen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen, angesetzt. Vom Wahlrecht des § 198 Abs. 9 UGB, latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge zu bilanzieren, wurde kein Gebrauch gemacht.

Der bilanzierte Betrag an aktiven latenten Steuern stellt einen Überhang aktiver über passive latente Steuern dar. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

5. Rückstellungen

5.1. Personalrückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung von Personalrückstellungen (Abfertigungs-, Pensions-, Jubiläumsgeldrückstellungen) folgt den Ausführungen der AFRAC-Stellungnahme 27 „Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches“ (März 2018).

Die Ermittlung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der „Projected Unit Credit Method“ unter Verwendung der biometrischen Richttafeln AVÖ 2018 P Pagler & Pagler (Vorjahr AVÖ 2008 P Pagler & Pagler). Der Effekt aus der Umstellung der Sterbetafeln war unwesentlich und wurde zur Gänze erfolgswirksam erfasst.

Beim verwendeten Rechnungszinssatz handelt es sich um einen Stichtagszinssatz. Der Stichtagszinssatz ist jener Zinssatz, zu dem sich ein Unternehmen mit hochklassiger Bonitätseinstufung am Abschlussstichtag der durchschnittlichen Restlaufzeit der Verpflichtungen im Wesentlichen entsprechendes Fremdkapital beschaffen kann.

Die Bewertungsmethode für die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wurde gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Eine Pensionsrückstellung (Vorjahr: TEUR 1.708) war infolge vollständiger Auszahlung im Geschäftsjahr nicht mehr erforderlich.

Die Zinsaufwendungen betreffend Abfertigungsrückstellungen sowie die Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst.

5.1.1. Abfertigungsrückstellungen

	2018	2017
Zinssatz	1,0%	0,9%
Gehalts-/Lohnsteigerung	1,5%	1,5%
Fluktuationsabschlag	0% - 7%	0% - 7%
Pensionsalter	62-65 Jahre	62-65 Jahre

5.2. Sonstige Rückstellungen

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen unter Beachtung des Imparitäts- und Höchstwertprinzips alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger unternehmerischer Beurteilung hierfür notwendig ist. Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet.

6. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

II. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorgenommen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

III. Erläuterungen der Konzernverhältnisse

Die S IMMO AG, Wien, stellt einen Konzernabschluss gemäß § 245a UGB in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten Standards (IFRS und IAS) und Interpretationen (IFRIC und SIC), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, auf. Der Konzernabschluss ist beim Handelsgericht Wien hinterlegt. Ein gesonderter konsolidierter nicht finanzieller Bericht wird erstellt und im Rahmen des Geschäftsberichtes veröffentlicht.

Die S IMMO AG, Wien, stellt den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen auf.

IV. Erläuterungen zur Gruppenbesteuerung

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG.

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

V. Erläuterungen zur Bilanz

A K T I V A

1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind aus dem nachstehenden Anlagenspiegel ersichtlich.

Entwicklung des Anlagevermögens:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2018	Stand 1.1.2018	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2018	Stand 31.12.2017
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
ähnliche Rechte	256.210,51	12.100,00	20.817,07	247.493,44	198.529,57	29.626,95	20.817,07	0,00	207.339,45	40.153,99	57.680,94
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund											
Grundwert (unbebaut)	1.007.000,00	0,00	0,00	1.007.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.007.000,00	1.007.000,00
Grundwert (bebaut)	50.523.503,19	0,00	6.003.154,42	44.520.348,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44.520.348,77	50.523.503,19
Gebäudewert	185.270.297,24	9.921,83	13.243.810,04	172.036.409,03	80.445.310,22	5.264.892,44	10.580.094,33	0,00	75.130.108,33	96.906.300,70	104.824.987,02
Investitionszuschuss aus öffentlichen Mitteln	-4.853.808,43	0,00	-167.635,00	-4.686.173,43	-1.593.392,95	-141.137,99	-119.739,28	0,00	-1.614.791,66	-3.071.381,77	-3.260.415,48
	231.946.992,00	9.921,83	19.079.329,46	212.877.584,37	78.851.917,27	5.123.754,45	10.460.355,05	0,00	73.515.316,67	139.362.267,70	153.095.074,73
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung *)											
eigene	435.684,18	87.654,72	14.690,64	508.648,26	264.913,44	60.890,44	14.141,40	0,00	311.662,48	196.985,78	170.770,74
vermietete Mobilien	178.619,82	5.914,00	0,00	184.533,82	128.962,81	11.014,83	0,00	0,00	139.977,64	44.556,18	49.657,01
	614.304,00	93.568,72	14.690,64	693.182,08	393.876,25	71.905,27	14.141,40	0,00	451.640,12	241.541,96	220.427,75
3. geleistete Anzahlungen	6.700,00	0,00	6.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.700,00
	232.567.996,00	103.490,55	19.100.720,10	213.570.766,45	79.245.793,52	5.195.659,72	10.474.496,45	0,00	73.966.956,79	139.603.809,66	153.322.202,48
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	625.313.174,92	25.000.000,00	0,00	650.313.174,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.313.174,92	625.313.174,92
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	93.475.635,81	2.990.066,05	34.147.674,88	62.318.026,98	6.447.000,00	0,00	0,00	788.000,00	5.659.000,00	56.659.026,98	87.028.635,81
3. Beteiligungen	2.820.017,60	0,00	0,00	2.820.017,60	928.180,28	0,00	0,00	928.180,28	0,00	2.820.017,60	1.891.837,32
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.945.708,93	107.658,04	6.822.551,95	4.230.815,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.230.815,02	10.945.708,93
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.149.822,78	0,00	697.891,74	451.931,04	6.994,57	1.886,77	0,00	0,00	8.881,34	443.049,70	1.142.828,21
	733.704.360,04	28.097.724,09	41.668.118,57	720.133.965,56	7.382.174,85	1.886,77	0,00	1.716.180,28	5.667.881,34	714.466.084,22	726.322.185,19
	966.528.566,55	28.213.314,64	60.789.655,74	933.952.225,45	86.826.497,94	5.227.173,44	10.495.313,52	1.716.180,28	79.842.177,58	854.110.047,87	879.702.068,61

*) davon geringwertige Vermögensgegenstände gemäß § 204 (1a) UGB

	2.793,10	2.793,10		2.793,10	2.793,10

Im Geschäftsjahr 2018 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (Vorjahr TEUR 0).

1.1 Finanzanlagen

Angabe gem. § 238 Z 2 UGB für Beteiligungen ab 20%

	Anteil in %	Stichtag	Währung	Eigenkapital per 31.12.	Ergebnis des Geschäftsjahres
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2018	TEUR	305.714	20.746
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2018	TEUR	223.819	16.780
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2018	TEUR	112.917	52.950
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2018	TEUR	126.471	2.478

Typisch stille Beteiligung an der PCC - Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG:

Einlage TEUR 3.634 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert TEUR 370.

Anteile an verbundenen Unternehmen

Im Geschäftsjahr erfolgten keine Zuschreibungen an Anteilen an verbundenen Unternehmen (Vorjahr TEUR 0).

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr betragen TEUR 7.779 (Vorjahr TEUR 12.177).

Im Geschäftsjahr wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 788 (Vorjahr TEUR 2.385) zugeschrieben und wie im Vorjahr keine Ausleihungen an verbundene Unternehmen abgeschrieben.

Beteiligungen

Hierunter werden die Kommanditbeteiligung an der BGM – Erste Group Immorent GmbH & Co KG und die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde die Beteiligung BGM - Erste Group Immorent GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 928 zugeschrieben (Vorjahr TEUR 0).

Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Die Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht betreffen Ausleihungen an österreichische Projektgesellschaften und betragen TEUR 4.230 (Vorjahr TEUR 10.946).

2. Umlaufvermögen

2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fälligkeiten der Forderungen stellen sich folgendermaßen dar:

		Restlaufzeit		
		Summe	**bis 1 Jahr**	**über 1 Jahr**
		TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2018	844	844	0
	VJ	797	797	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2018	355.836	202.855	152.981
	VJ	331.159	329.941	1.218
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2018	1.439	1.439	0
	VJ	1.171	1.171	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2018	1.945	1.524	421
	VJ	2.383	1.400	983

2.1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 140 (Vorjahr TEUR 599) sind bereits abgezogen.

2.1.2 Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Zinsen für eine stille Beteiligung in Höhe von TEUR 436 (Vorjahr: TEUR 218), Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 1.826 (Vorjahr: TEUR 27.716), kurzfristigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 351.892 (Vorjahr: TEUR 1.217), Cash-Pool-Forderungen in Höhe von TEUR 1.366 (Vorjahr: TEUR 251.833) und der Weiterverrechnung von Haftungsprovisionen TEUR 316 (Vorjahr: TEUR 175) sowie im Vorjahr eine Forderung aus einer phasenkongruenten Dividendenaktivierung gegenüber der A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH in Höhe von TEUR 50.000.

2.1.3 Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 421 (Vorjahr TEUR 983) Up-Front-Prämien für Zinscaps, die gem. AFRAC-Stellungnahme Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ vom September 2017 bilanziert und über die Laufzeit abgeschrieben werden. Weiters umfasst die Position mit TEUR 1.138 (Vorjahr TEUR 1.335) offene Betriebskostenverrechnungen und mit TEUR 386 (Vorjahr TEUR 65) sonstige Forderungen.

3. Aktive latente Steuern

Der bilanzierte Betrag an aktiven latenten Steuern stellt einen Überhang aktiver über passive latente Steuern dar. Eine Saldierung der aktiven mit den passiven latenten Steuern wird vorgenommen, weil eine Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche mit den tatsächlichen Steuerschulden rechtlich möglich ist.

Die Entwicklung der aktiven und passiven latenten Steuern (vor Aufrechnung der Salden innerhalb der gleichen Steuerjudikatur) stellt sich wie folgt dar:

Posten	**Unternehmens-recht**	**Steuer-recht**	**Temporäre Differenzen**	**Latente Steuer (Steuersatz 25%)**
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0,00	1.601.708	1.601.708	400.427
Abfertigungsrückstellung	199.692	99.643	100.049	25.012
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	15.679.000	0,00	15.679.000	3.919.750
Summe Stand 31.12.2018				**4.345.189**
	Unternehmens-recht	**Steuer-recht**	**Temporäre Differenzen**	
Passive latente Steuern				
Verschmelzungsmehrwert	7.215.786	0,00	-7.215.786	-1.803.947
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	21.456.511	19.331.441	-2.125.070	-531.267
Summe Stand 31.12.2018				**-2.335.214**

Per 31.12.2018 ergibt sich auf saldierter Basis eine aktive Latenz in Höhe von TEUR 2.010 (Vorjahr TEUR 1.374). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 636 stellt einen latenten Steuerertrag dar und ist zur Gänze ergebniswirksam.

Latente Steuern auf temporäre Differenzen, die sich zwischen dem steuerrechtlichen Wertansatz von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen und dem unternehmensrechtlichen Wertansatz ergeben, werden nur insofern gebildet, als dass die Gesellschaft nicht in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Auflösung der temporären Differenzen zu steuern, und es nicht wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit auflösen werden.

Posten	Unternehmens-recht	Steuer-recht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	1.129.585	1.129.585	282.396
Pensionsrückstellung	1.707.667	920.994	786.673	196.668
Abfertigungsrückstellung	190.552	86.219	104.332	26.083
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	13.357.000	0	13.357.000	3.339.250
Summe Stand 31.12.2017				**3.844.398**
	Unternehmens-recht	**Steuer-recht**	**Temporäre Differenzen**	
Passive latente Steuern				
Verschmelzungsmehrwert	7.432.338	0	-7.432.338	-1.858.084
Temporäre Differenzen Buchwerte Immobilienvermögen	22.508.088	20.058.3080	-2.449.781	-612.446
Summe Stand 31.12.2017				**-2.470.530**

4. Derivative Finanzinstrumente

Derivate werden grundsätzlich zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Zinsänderungsrisiken ergeben sich aufgrund bestehender variabel verzinslicher Finanzierungsverbindlichkeiten. Sicherungsinstrumente werden in der Regel auf die Laufzeit der abzusichernden Zahlungsströme aus den Finanzierungsverbindlichkeiten abgeschlossen, für den Fall, dass Sicherungsinstrumente beispielsweise nicht für die gesamte Laufzeit der Finanzierungsverbindlichkeiten verfügbar sind, kommen auch rollierende Sicherungsstrategien zum Einsatz.

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag Zinsswap- und Zinscap-Verträge abgeschlossen:

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Zinsswaps	305.370	-15.679
Zinscaps	190.000	421
Summe	495.370	-15.258

Für Swaps mit zum Bilanzstichtag negativen Marktwerten wurde (im Hinblick auf die AFRAC-Stellungnahme zu Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ vom September 2017) eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von TEUR 15.679 (Vorjahr TEUR 13.357) gebildet.

P A S S I V A

5. Eigenkapital

Das Grundkapital wird mit TEUR 243.144 (abzüglich Nominale eigene Anteile in Höhe von TEUR 2.600 (Vorjahr TEUR 2.600) ausgewiesen und zerfällt in 66.917.179 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse. Im Berichtsraum 2018 wurden keine Aktien eingezogen.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 152 (Vorjahr TEUR 152) aufgelöst. Im Vorjahr wurde vom Jahresüberschuss unter anderem ein Betrag in Höhe von TEUR 69.272 den freien Gewinnrücklagen zugewiesen.

Insgesamt unterliegt ein Betrag von TEUR 2.010 (Vorjahr TEUR 1.374) einer Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 2 UGB.

Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag 715.424 Stück eigene Aktien, die in Übereinstimmung mit den Regelungen des RÄG 2014 vom Nominalkapital und den Gewinnrücklagen abgesetzt wurden.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

In der am 03.05.2018 abgehaltenen 29. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG wurde für das Geschäftsjahr 2017 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,40 je dividendenberechtigter Aktie beschlossen. Der gesamte Ausschüttungsbetrag belief sich auf TEUR 26.481.

Für das Geschäftsjahr 2018 wird der Vorstand die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

5.1 Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage setzt sich zur Gänze aus gebundenen Kapitalrücklage zusammen.

6. Rückstellungen

6.1 Rückstellung für Abfertigungen

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Rückstellung für Abfertigungen	200	191

6.2 Steuerrückstellungen

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Eintragungsgebühren	14	14

6.3 Sonstige Rückstellungen

	31.12.2018 TEUR	31.12.2017 TEUR
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	723	463
Instandhaltung	261	120
Personal	1.388	747
Drohverluste aus Derivaten	15.679	13.357
Gesamt	18.051	14.687

7. Verbindlichkeiten

7.1. Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2018 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert TEUR	Kupon	Begeben in	Laufzeit bis
AT0000A177D2	89.739,50	4,50%	2014	16.06.2021
AT0000A19SB5	99.931,00	3,00%	2014	02.10.2019
AT0000A1DBM5	33.993,50	3,25%	2015	08.04.2025
AT0000A1DWK5	65.000,00	3,25%	2015	20.04.2027
AT0000A1Z9D9	100.000,00	1,75%	2018	05.02.2024
AT0000A1Z9C1	50.000,00	2,875%	2018	05.02.2030
Gesamt	438.664,00			

Sämtliche Anleihenverbindlichkeiten sind endfällig.

7.2. Genussscheinkapital

Die obligationenähnlichen Genussscheine wurden durch die Gesellschaft zur Gänze mit Wirkung 31.12.2017 gekündigt.

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2018 ergibt sich daher kein Ergebnisanspruch (Vorjahr TEUR 4.858).

Die Genussscheinverbindlichkeit betrug zum 31.12.2017 TEUR 56.717 und wurde im Geschäftsjahr 2018 zur Gänze getilgt.

7.3. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs 6 und § 237 Abs 1 Z 5 UGB stellt sich folgendermaßen dar:

			Restlaufzeit		
		Summe	**bis 1 Jahr**	**über 1 Jahr**	**über 5 Jahre**
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2018	115.966	7.295	50.863	57.808
	VJ	113.227	8.164	79.722	25.341
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2018	259	259	0	0
	VJ	365	365	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2018	184.715	99.127	46.696	38.892
	VJ	317.298	244.676	38.729	33.893
Sonstige Verbindlichkeiten	2018	11.142	9.575	0	1.567
	VJ	8.264	7.039	0	1.224

7.3.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 108.926 (Vorjahr TEUR 104.067) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten mit TEUR 7.040 (Vorjahr TEUR 9.160) Verbindlichkeiten aus Sale-und-Lease-Back-Verträgen, die zum Barwert der zukünftigen Leasingraten bewertet sind.

7.3.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 79.021 (Vorjahr: TEUR 216.450), aus erhaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 105.351 (Vorjahr: TEUR 100.848) sowie einer Steuerverbindlichkeit gegenüber der CEE Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 342 (Vorjahr: TEUR 0).

7.4 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.567 (Vorjahr TEUR 1.224) Kautionen, mit TEUR 384 (Vorjahr TEUR 632) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 84 (Vorjahr TEUR 83) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 8.186 (Vorjahr TEUR 5.258) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit TEUR 921 (Vorjahr TEUR 1.067) sonstige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 8.459 (Vorjahr TEUR 5.498) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

8. Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dieser Position werden im Wesentlichen die Erlöse aus dem Verkauf eines Mietrechtes ausgewiesen und ein.

9. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2018 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in: abgegebenen Bürgschaften und Garantien TEUR 329.591 (Vorjahr TEUR 366.960) sowie Patronatserklärungen TEUR 137.069 (Vorjahr TEUR 105.286) für Konzerngesellschaften.

Die Gesellschaft hat zu Gunsten einzelner Konzerngesellschaften Patronatserklärungen abgegeben, mit denen sie sich verpflichtet hat, diese Gesellschaften ab dem jeweiligen Erklärungsdatum zumeist über mindestens 12 Monate so mit finanziellen Mitteln auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage sind, alle Zahlungsverpflichtungen zeitgerecht erfüllen zu können.

Die Gesellschaft ist Leasingnehmer für diverses IT-Equipment. Die daraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen sind von untergeordneter Bedeutung.

VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Erlöse aus Vermietung	15.627	15.873
Betriebskostenweiterverrechnung	3.931	3.927
Diverse	1.456	1.308
Gesamt	21.014	21.108

2. Sonstige betriebliche Erträge

	2018 TEUR	2017 TEUR
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	9.106	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	14	91
Diverse	1.106	385
Gesamt	10.226	476

3. Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2018 TEUR	2017 TEUR
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	4.238	4.349
Instandhaltungsaufwendungen	1.563	1.866
Gesamt	5.801	6.215

4. Personalaufwand

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 37 Angestellte und keine Arbeiter. (Im Vorjahr 2 Vorstandsmitglieder, 38 Angestellte und keine Arbeiter.)
Die Bezüge der Mitglieder des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

	2018 TEUR	2017 TEUR
Fix	825	559
Variabel	551	430
Gesamt	1.376	989

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 85 (Vorjahr TEUR 57) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr TEUR 15) enthalten.

5. Abschreibungen

Hierunter werden planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (abzüglich der aliquoten Auflösung des Investitionszuschusses) von TEUR 5.225 (Vorjahr TEUR 5.375) ausgewiesen.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen

Die Steuern betreffen im Wesentlichen nicht abzugsfähige Vorsteuern.

b) Übrige

	2018 TEUR	2017 TEUR
Rechts- und Beratungsaufwand	2.063	1.272
Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten	1.630	1.239
Verwaltungskosten	1.347	1.350
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	379	172
Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder	243	172
Diverse	17	75
Gesamt	5.679	4.280

7. Erträge aus Beteiligungen

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen TEUR 64.875 (Vorjahr TEUR 80.000) und aus Beteiligungen TEUR 471 (Vorjahr TEUR 499) ausgewiesen.

8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Hierunter werden die Zinserträge von Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen.

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen mit TEUR 603 (Vorjahr TEUR 649) aus weiterverrechneten Finanzierungskosten an diverse Konzerngesellschaften und mit TEUR 1 (Vorjahr TEUR 2) aus Bankzinsen.

10. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Hierunter wird die Auflösung von Wertberichtigungen auf eine Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 788 (Vorjahr TEUR 2.385) und die Zuschreibung an der Beteiligung BGM – Erste Group Immorent GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 928 (Vorjahr TEUR 0) ausgewiesen.

11. Aufwendungen aus Finanzanlagen

Hierunter wird die Abschreibung von Wertpapieren des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 2 (Vorjahr TEUR 3) ausgewiesen.

12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand resultiert mit TEUR 2.468 (Vorjahr TEUR 2.464) aus Bankzinsen, mit 2.688 TEUR (Vorjahr TEUR 2.076) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen, mit TEUR 13.224 (Vorjahr TEUR 10.269) aus eigenen Anleihen, mit TEUR 6.388 aus der Bewertung und den Zinsen von Derivaten (Vorjahr TEUR -1.361) und mit TEUR 1.298 (Vorjahr TEUR 647) aus sonstigen Zinsen.

13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 32 (Vorjahr TEUR 30) den Körperschaftsteueraufwand (Mindest-KöSt für Gruppenträger und Gruppenmitglieder der Unternehmensgruppe nach § 9 KStG für das Jahr 2018). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen von zur Unternehmensgruppe gehörenden Gruppenmitgliedern in Höhe von TEUR 1.826 (Vorjahr TEUR 27.716) zum Ausweis.

Vom Wahlrecht gem. § 198 Abs. 9 UGB wurde kein Gebrauch gemacht. Für die Erläuterung des Ansatzes latenter Steuern wird auf die Abschnitte I.4. und IV. verwiesen.

Die Bilanzierung latenter Steuern erfolgte unter Beachtung der Ausführungen in AFRAC-Stellungnahme 30 („Latente Steuern im Jahresabschluss nach UGB“).

14. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Bezüglich der Angabe gemäß § 238 Abs. 1 Z 18 UGB (Aufwendungen für die Abschlussprüfung) wird auf die entsprechende Angabe im Anhang des Konzernabschlusses zum 31.12.2018 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

VII. Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und Personen

Es bestehen weder heuer noch im Vorjahr Beziehungen mit nahestehenden Personen, welche nicht fremdüblich sind.

Die **Organe** der Gesellschaft setzten sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsrat :

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)

Mag. Franz KERBER, Graz

(1. stellvertretender Vorsitzender seit 03.05.2018)

Mag. Dr. Wilhelm RASINGER, Wien

(2. stellvertretender Vorsitzender seit 03.05.2018)

Mag. Andrea BESENHOFER, Wien

Mag. Hanna BOMBA, Wien (seit 03.05.2018)

Christian HAGER, Krems

DI Manfred RAPF, Wien

Dr. Karin REST, MBA, Wien (seit 03.05.2018)

Dr. Ralf ZEITLBERGER, Wien (bis 03.05.2018)

(1. stellvertretender Vorsitzender bis 03.05.2018)

Vorstand:

Mag. Ernst VEJDOVSZKY

Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2018 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

Dr. Martin SIMHANDL	EUR 48.000
Mag. Franz KERBER	EUR 36.000
Christian HAGER	EUR 25.000
Mag. Dr. Wilhelm RASINGER	EUR 34.602
DI Manfred RAPF	EUR 27.000
Dr. Ralf ZEITLBERGER	EUR 13.193
Mag. Andrea BESENHOFER	EUR 25.000
Mag. Hanna BOMBA	EUR 17.204
Dr. Karin REST, MBA	EUR 17.204

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zugunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten

Wien, am 20. März 2019

Der Vorstand:

Mag. Ernst VEJDOVSZKY. Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

S IMMO AG,
Wien,

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

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen 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.

Hervorhebung eines Sachverhaltes

Der Jahresabschluss der S IMMO AG für das am 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 20. März 2018 ein uneingeschränktes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

Siehe Anhang Punkt V. Erläuterungen zur Bilanz, Unterpunkt 1.1. Finanzanlagen

Das Risiko für den Abschluss

Die S IMMO AG, Wien, weist zum 31. Dezember 2018 Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 650.313 (Vorjahr: TEUR 625.313) im Jahresabschluss aus. Für sämtliche Anteile an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren Basis insbesondere die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungszinssatz und zukünftige Mieteinnahmen. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile an verbundene Unternehmen haben. Aus diesem Grund ist die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen wesentlich für unsere Prüfung.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt. Weiters haben wir die angewandte Bewertungsmethodik auf ihre Angemessenheit kritisch hinterfragt und die uns vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen rechnerisch nachvollzogen; dabei haben wir beurteilt, inwiefern der jeweilige Beteiligungsansatz im Unternehmenswert der Tochtergesellschaften Deckung findet.

Die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen haben wir gewürdigt und unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten die Veränderungen der Verkehrswerte und wesentlichen Schätzungen, wie Renditen, zukünftige Marktmieten, Leerstandsraten 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 von stichprobenartigen Überprüfungen der Immobiliengutachten haben wir mit Unterstützung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten 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 allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen hin beurteilt sowie die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter, wie etwa die nachhaltigen Mieten sowie die Diskontierungszinssätze, kritisch gewürdigt und mit externen Marktdaten abgestimmt.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

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

— Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.

— Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

— Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

— Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

— Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Lagebericht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Mai 2018 erstmalig als Abschlussprüfer gewählt und am 24. Oktober 2018 vom Aufsichtsrat mit der Abschlussprüfung der S IMMO AG beauftragt.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Thomas Smrekar.

Wien, am 20. März 2019

KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer