Jahresfinanzbericht **2019**

S IMMO

Inhalt

3 **Erklärung gemäß § 124 BörseG (Bilanzeid)**

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

24 **Konzernabschluss**

78 **Bestätigungsvermerk**

81 **Bericht des Aufsichtsrats**

83 **Corporate-Governance-Bericht**

87 **Organe**

89 **Nichtfinanzieller Bericht**

107 **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 17.03.2020

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

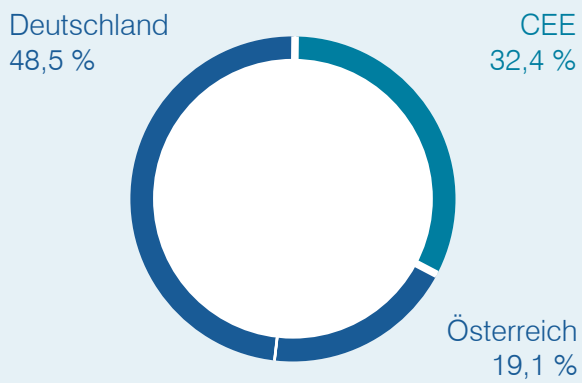
Die S IMMO Gruppe beschäftigt neben ihrem Sitz in Wien eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien. In Deutschland zählt die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. Die Tochtergesellschaften mit eigenem Personal sind unter anderem für das Asset Management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

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

Immobilienportfolio

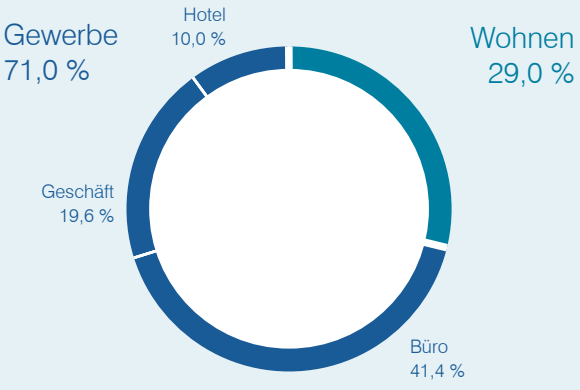
Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2019 aus 331 (31.12.2018: 284) Immobilien mit einem Buchwert von EUR 2.371,0 Mio. (31.12.2018: EUR 2.121,4 Mio.) und einer Gesamtfläche (vermietbare Gesamtnutzflächen inklusive Potenzialprojekte) von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2018: 1,2 Mio. m²).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

Buchwerte nach Region [1]



[1] Inkludiert Buchwert der Grundstücke

Buchwerte nach Nutzungsart [1]



[1] Buchwerte ohne Grundstücke

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

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

Zum 31.12.2019 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke zu 41,4 % (31.12.2018: 36,6 %) aus Bürogebäuden, zu 19,6 % (31.12.2018: 17,9 %) aus Geschäftsimmobilien, zu 29,0 % (31.12.2018: 29,3 %) aus Wohnobjekten und zu 10,0 % (31.12.2018: 16,2 %) aus Hotels. Die hohe Qualität des Portfolios und des Asset Managements spiegeln sich im sehr guten Vermietungsgrad und in der Rendite wider. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 95,5 % (31.12.2018: 95,8 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,4 % (31.12.2018: 5,7 %).

Überblick über die Mietrenditen[1]

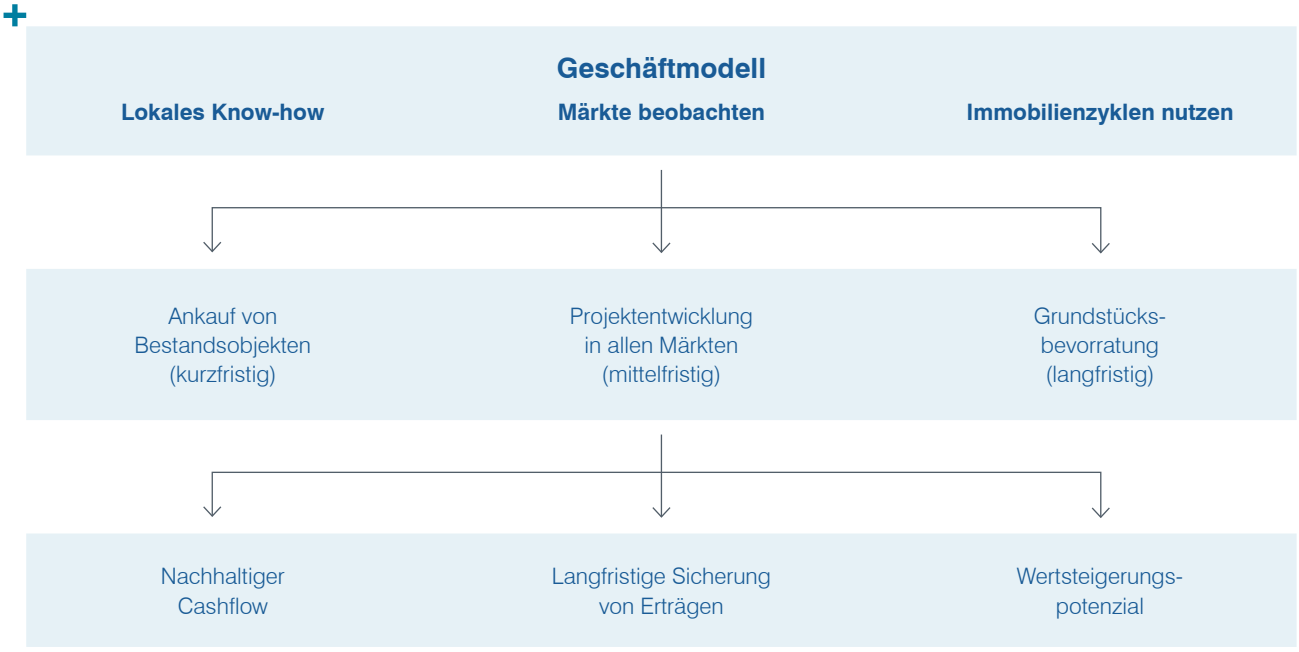
in %	31.12.2019	31.12.2018
Deutschland	4,4	4,6
Österreich	4,8	5,2
CEE	7,1	7,4
Gesamt	**5,4**	**5,7**

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

Unternehmensstrategie und -ziele

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

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



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

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

Führung und Kontrolle

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

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

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

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

Laut der aktuellen Winterprognose 2020 von Eurostat wird das Wachstum des BIP im Euroraum in den Jahren 2020 und 2021 stabil bei 1,2 % bleiben. Für die EU insgesamt wird ein geringfügiger Rückgang des Wachstums auf 1,4 % in den Jahren 2020 und 2021 prognostiziert. In Bezug auf das Coronavirus wird bei Eurostat davon ausgegangen, dass seine Verbreitung im ersten Quartal 2020 den Höchststand erreichen wird. Laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) soll das Europäische Wirtschaftswachstum im Jahr 2020 voraussichtlich nicht, wie Anfang November angenommen, mit 1,8 % eine mäßige, sondern als Folge des Coronavirus eine deutlich geringere Erholung erfahren.

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

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

Immobilienmarkt im Überblick[1]

	Spitzenmieten (EUR/m²/Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungs-leistung (m²)		Leerstandsquote (%)	
	H2 2019	H2 2018	H2 2019	H2 2018	H2 2019	H2 2018	H2 2019	H2 2018	H2 2019	H2 2018	H2 2019	H2 2018
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	37,50	33,50	310,00	320,00	2,70	3,10	3,15	3,10	611.300	471.000	1,20	2,29
Bratislava	17,00	17,00	67,00[2]	67,00[2]	5,60	6,00	5,75[2]	5,50[2]	40.700	55.054	8,70	5,99
Budapest	26,00	25,00	135,00	140,00	5,25	5,75	5,25	5,50	183.000	217.251	5,60	7,29
Bukarest	18,50	18,50	55,00	55,00	7,00	7,00	7,50	7,50	161.200	120.469	9,80	7,40
Wien	25,00	25,50	350,00	310,00	3,45	3,75	3,10	3,20	110.500	131.602	4,80	5,16
Zagreb	15,50	15,00	70,00	60,00	8,00	8,00	6,75	6,75	25.000[3]	k. A.	5,00	5,00

[1] Quelle: CBRE Marketviews H2 2019
[2] Daten für Einkaufszentren. Die restlichen Retail-Daten gelten für Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstraßen.
[3] Schätzung

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

Der Immobilienmarkt im Überblick

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

Österreich

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

Die Wiener Hotellerie erreichte einen neuen Rekord. Die Nächtigungen überschritten im Gesamtjahr 2019 die 17-Millionen-Marke und erzielten ein Plus von 6,8 %. Äußerst beachtlich ist ebenso der Anstieg der Netto-Nächtigungsumsätze. Diese erhöhten sich im Zeitraum von Jänner bis November 2019 um 14 %.

Deutschland

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

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

Quellen: CBRE, Colliers, Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, EHL Research, Guthmann Marktreport, Vienna Research Forum, www.b2b.wien.info, www.ec.europa.eu/eurostat, www.oecd.org, www.oenb.at, www.property-forum.eu, www.wifo.ac.at, www.wiiw.ac.at

CEE

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

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

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

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

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

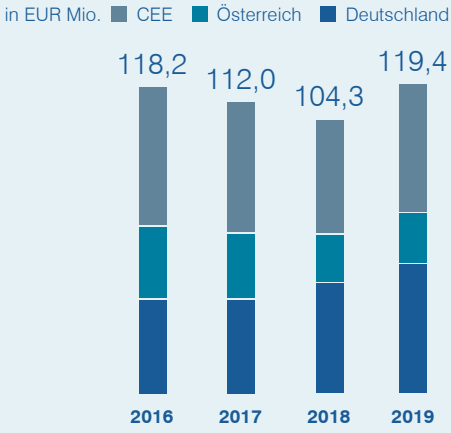
Im vergangenen Jahr wurden 171.000 m² an neuer Einzelhandelsfläche auf den rumänischen Markt gebracht. Insgesamt haben 14 neue globale Marken den rumänischen Einzelhandelsmarkt betreten. Dabei bleibt Bukarest der bevorzugte Eintrittsmarkt. Die Spitzenmieten in den Einkaufszentren beliefen sich auf EUR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

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

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

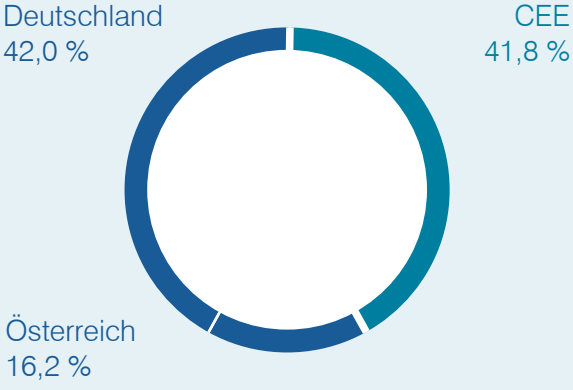
Höhere Dividendenerträge aus den Aktienbeteiligungen an der CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG sowie leicht gesunkene Cost of Funding wirkten sich positiv auf das Finanzergebnis aus. Im Gegensatz dazu beeinflussten negative Derivatbewertungen auf Grund von neuerlich gesunkenen Zinsen sowohl das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

Mieterlöse gesamt[1]



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Region[1]



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

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

Steigerung des Bruttoergebnisses

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

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

Aufgeteilt nach Regionen, setzten sich die Mieterlöse exklusive der Umgliederung des laufenden Geschäftsjahres in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 16,2 % bzw. 42,0 % (2018: 17,6 % bzw. 40,1 %) bei – zusammen also 58,2 % (2018: 57,7 %). Der Anteil von CEE betrug 41,8 % (2018: 42,3 %). Nach Hauptnutzungsart gegliedert, leisteten gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft und Hotel) einen Anteil von 75,6 % (2018: 76,0 %) an den Mieterlösen. Wohngebäude steuerten einen Anteil von 24,4 % (2018: 24,0 %) bei.

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

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

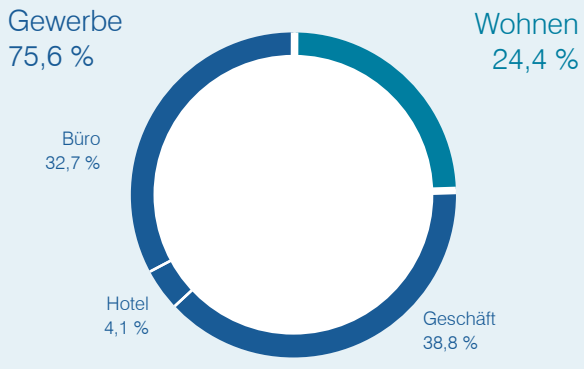
Immobilieninvestments

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

EBITDA gestiegen, deutliche Erhöhung des EBIT

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

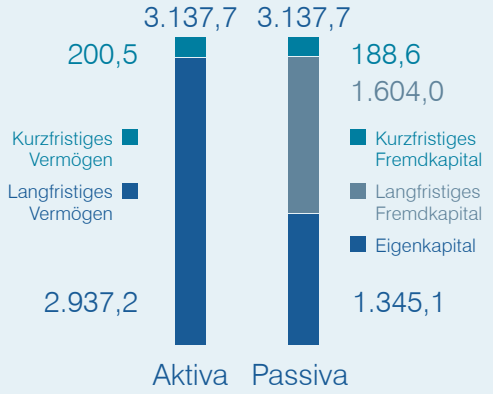
Mieterlöse nach Nutzungsart[1]



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

Bilanzstruktur

in EUR Mio.



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

Höchstes EBT der Unternehmensgeschichte

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

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

Ergebnis je Aktie auf Rekordniveau

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

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

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

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe stieg von EUR 2.720,1 Mio. per 31.12.2018 auf EUR 3.137,7 Mio. per 31.12.2019. Die Position „andere finanzielle Vermögenswerte“ erhöhte sich per 31.12.2019 auf EUR 554,1 Mio. (31.12.2018: EUR 453,0 Mio.). Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf die Kursanstiege der Aktienbeteiligungen an der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG zurückzuführen. Die aus diesen Investments resultierenden Dividendenerträge betrugen EUR 17,0 Mio. (2018: EUR 14,3 Mio.).

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

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

Ebenfalls im vierten Quartal wurde eine weitere Anleihe (ISIN AT0000A2AEA8) mit einem Gesamtvolumen von EUR 100 Mio., einem Kupon von 2,00 % p. a. und einer Laufzeit von zehn Jahren emittiert. Diese Anleiheemission erfolgte ebenfalls teilweise im Tausch gegen die Anleihe mit der ISIN AT0000A177D2, die eine Laufzeit bis 2021 und einen Kupon von 4,5 % p. a. aufweist.

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

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

Finanzmanagement

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

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

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

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

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Berechnungsmethodik:

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

Die gesamten Anleiheverbindlichkeiten von EUR 525,4 Mio. sind auf sieben Anleihen aufgeteilt. Hintergrund dieser Aufteilung ist das Bestreben der Gesellschaft, die Fälligkeiten aus unbesicherten Finanzierungen zu jedem Zeitpunkt in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Anleihedaten

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

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

Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Corporate Responsibility

Ausführungen zu nichtfinanziellen Leistungsindikatoren und zur Corporate Responsibility sind im nichtfinanziellen Bericht ab Seite 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 nach der Barkapitalerhöhung vom Jänner 2020 EUR 267.457.923,62 und ist in 73.608.896 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen.

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

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

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

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

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

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

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

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

EUR 48.628.711,07 durch Ausgabe von bis zu 13.383.435 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stammaktien der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, sowie die sonstigen Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und in Summe der rechnerisch auf die gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital der Gesellschaft die Grenze von 10 % (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt, (ii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bar- und Sacheinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 20 % (zwanzig Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung der Ermächtigung entfallen. Auf diese Grenze sind sämtliche Bezugs- und Umtauschrechte auf neue Aktien anzurechnen, die auf eine während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebene Wandel-, Umtausch- oder Optionsanleihe eingeräumt worden sind. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

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

b) In der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 wurde dem Vorstand die Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 03.11.2021, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft auch wiederholt zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Derzeit hält die Gesellschaft 715.424 eigene Aktien, was 1,07 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 03.05.2023, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen.

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

Diese Ermächtigung kann auch wiederholt ausgenutzt werden. Dabei darf die Summe aus (i) den an Inhaber von Wandelschuldverschreibungen gemäß dieser Ermächtigung bereits gelieferten Aktien und (ii) den Aktien, für die Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus bereits emittierten und im Rahmen der Wiederausnutzung zu emittierenden Wandelschuldverschreibungen ausgeübt werden können, die in diesem Beschluss festgesetzte Höchstzahl, welche 20 % des Grundkapitals entspricht, nicht übersteigen. Auf diese Grenze sind auch neue Aktien anzurechnen, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre aus genehmigtem Kapital ausgegeben werden (infolge der Ausgabe von 6.691.717 Aktien gegen Bareinlage im Jänner 2020 im Rahmen des genehmigten Kapitals ist diese Ermächtigung derzeit entsprechend reduziert). Die Umtausch- und/oder Bezugsrechte können durch Aktien aus bedingtem Kapital, genehmigtem Kapital, aus eigenen Aktien oder im Wege einer Lieferung durch Dritte oder einer Kombination daraus bedient werden.

Das Grundkapital wird gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 48.628.711,07 durch Ausgabe von bis zu 13.383.435 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 03.05.2018 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/ oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags). Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

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

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

Risikomanagementbericht

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

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

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

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

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

Internes Kontrollsystem

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

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

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

Interne Revision

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

Risikoübersicht

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

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

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

Investitionsrisiko

Die S IMMO ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei Immobilienzukäufen Risiken ausgesetzt. Diese werden oft durch Faktoren verursacht, die außerhalb des Wirkungsbereichs der S IMMO Gruppe liegen, wie beispielsweise Verzögerungen bei der Fertigstellung von Immobilienprojekten oder die nachträgliche Verschlechterung der lokalen wirtschaftlichen Lage. Daher zielt die Unternehmensstrategie darauf ab, durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Immobilienprojekte beziehungsweise der Immobilienzukäufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung durch den Aufsichtsrat erforderlich ist. Dennoch verbleibt bei jeder Investition, so auch bei Immobilien, immer ein Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows und Bewertungen negativ auswirken kann. Die S IMMO hält Aktien der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG in wesentlichem Umfang. Beide Gesellschaften unterliegen als Immobilien-Investmentgesellschaften und Immobilienentwickler ähnlichen Risiken wie die S IMMO, insbesondere sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen, sowie dem allgemeinen Unternehmensrisiko. Für einen Überblick über die besonderen Risiken der Gesellschaften wird auf die entsprechenden Finanzberichte der beiden Gesellschaften verwiesen. Die Aktien der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG notieren im österreichischen Leitindex ATX und unterliegen Marktpreisrisiken, welche sich negativ auf das Eigenkapital der S IMMO auswirken können.

Kapitalmarktrisiko

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

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

Immobilienspezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiko

Mit einem ausgewogenen Portfoliomix begegnet die S IMMO dem Immobilienportfoliorisiko. Im Portfolio befinden sich Büros, Geschäfte, Wohnimmobilien und Hotels. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Deutschland, Österreich und CEE. Dabei konzentriert sich die Gruppe auf Haupt- und Großstädte innerhalb der Europäischen Union. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Die Attraktivität des Standorts oder die mögliche Nutzung der Objekte können daher die finanzielle Lage der S IMMO erheblich beeinflussen. Das Immobilienportfoliorisiko war im Geschäftsjahr 2019 tendenziell niedriger als in den Jahren zuvor, aber nicht in allen Regionen und Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt. Generell können durch die Streuung innerhalb des Portfolios Risiken in einem Markt durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgefedert werden.

Vermietungs- und Mietausfallrisiko

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

Immobilienentwicklungsrisiko

Im Bereich von Immobilienentwicklungen können Risiken im Zusammenhang mit Verzögerungen bei der Erlangung von behördlichen Genehmigungen, Errichtungsdauer, Baukostenüberschreitungen, (Bau-)Qualitätsmängeln oder der Vermietung entstehen. Diesen Risiken begegnet die S IMMO mit regelmäßigen Qualitäts-, Kosten- und Terminkontrollen sowie Abweichungsanalysen. Die zuletzt florierende Wirtschaft und die äußerst gute Auslastung der Bauunternehmen in fast allen Märkten der S IMMO führen zu steigenden Angebotspreisen. Aktuell hat die S IMMO allerdings kein Projekt im Bau.

Bautechnisches Risiko

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

Immobilienbewertungsrisiko

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilienspezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Neben den erwarteten Mieteinnahmen, dem Zustand des Objekts und dem Vermietungsgrad können Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, Betriebskosten, Ansprüche Dritter auf Basis von Umweltrisiken oder mit bestimmten Baumaterialien verbundene Risiken berücksichtigen. Jede Wertänderung einer Immobilie kann den Bilanzgewinn oder -verlust und in weiterer Folge das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs

und die Kreditwürdigkeit der Gruppe beeinflussen. Die Gruppe bilanziert die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Verkehrswert, wobei die Immobilien üblicherweise einmal im Jahr von externen Gutachterinnen und Gutachtern bewertet werden. Die aktuellen Bewertungsergebnisse der S IMMO bestätigen, dass das Risiko der negativen Wertschwankungen derzeit als gering eingeschätzt wird.

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

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

Zinsänderungsrisiko

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

Finanzierungsrisiko

Die Marktbedingungen für Liegenschafts- oder Bestandsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Nach der Finanz- und Wirtschaftskrise wird seit einigen Jahren wieder eine stetige und deutliche Verbesserung der Refinanzierungssituation beobachtet. Sowohl Refinanzierungen von auslaufenden Krediten als auch Kreditneuaufnahmen für Bestandsimmobilien und Immobilienprojekte konnten auf Grund des Veranlagungsdrucks vieler Banken, insbesondere in Deutschland und Österreich, aber auch in CEE, zu deutlich niedrigeren Margen abgeschlossen werden als noch vor einigen Jahren. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Ver-

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

Fremdwährungsrisiko

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

Steuerliche Risiken

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

Sonstige Risiken

Umweltrisiko

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

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

Risiken auf die Belange des NaDiVeG

Das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) fordert eine Auseinandersetzung mit den wesentlichen Risiken, die negative Auswirkungen auf die Belange (Umwelt, Arbeiternehmerinnen und Arbeitnehmer, Soziales, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte) haben können. Im folgenden Teil des Risikoberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den im nichtfinanziellen Bericht genannten Themen sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung der Risiken beschrieben. Die S IMMO ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt bewusst. Die Errichtung neuer Gebäude hat einen Anstieg der 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 können die Sicherheit und Gesundheit der Arbeiterinnen und Arbeiter gefährden. Außerdem kann mangelnde Sorgfalt auf der Baustelle zu Anrainerbeschwerden bezüglich Lärm- und Staubbelastung führen. Daher wählt die S IMMO ihre Partnerinnen und Partner sorgfältig aus und beauftragt ausschließlich seriöse Generalunternehmer mit einem hohen Qualitätsanspruch.

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

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

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

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

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

Risiken in der IT-Sicherheit

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

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

Rechtsrisiko und regulatorische Risiken

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

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

Gesamtaussage zu Risiken und Chancen

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

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

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

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

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

Ausblick

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

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

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

Erwartete Umfeldentwicklung

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

Erwartete Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

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

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

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

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

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

Erwartete Geschäftsentwicklung

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

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

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

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

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

Wien, am 17.03.2020

Der Vorstand

Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig

Konzernabschluss

Konzernbilanz

zum 31.12.2019

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

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2019

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

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

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2019

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

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2019

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

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

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grund-kapital	Kapital-rücklagen	Wäh-rungs-rücklagen	Rücklage Hedge Ac-counting	Rücklage für Eigen-kapital-instrumente	Übrige Rück-lagen	Zwischen-summe S IMMO Gesell-schafter	Nicht beherr-schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2019	240.544	68.832	-15.872	-8.636	17.113	806.873	1.108.854	2.720	**1.111.574**
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	212.774	212.774	533	**213.307**
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.137	-8.487	74.306	-68	66.888	0	**66.888**
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-343[2]	**-343**
Ausschüttung für 2018 an Aktionäre[1]	0	0	0	0	0	-46.341	-46.341	0	**-46.341**
Stand 31.12.2019	**240.544**	**68.832**	**-14.735**	**-17.123**	**91.419**	**973.238**	**1.342.175**	**2.910**	**1.345.085**
Stand 01.01.2018	240.544	68.832	-17.200	-6.022	25.053	629.608	940.815	3.611	944.426
Umstellungseffekte Erstanwendung IFRS 9 (nach Steuer)	0	0	0	0	1.478	0	1.478	0	1.478
Summe nach Anpassung auf Grund Erstanwendung IFRS 9	240.544	68.832	-17.200	-6.022	26.531	629.608	942.293	3.611	945.904
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	203.690	203.690	460	204.150
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.328	-2.614	-9.365	-7	-10.658	0	-10.658
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-1.351	-1.351
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-53	63	10	0	10
Ausschüttung für 2017 an Aktionäre	0	0	0	0	0	-26.481	-26.481	0	-26.481
Stand 31.12.2018	240.544	68.832	-15.872	-8.636	17.113	806.873	1.108.854	2.720	**1.111.574**

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

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2019

1. Der Konzern

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

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

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

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

2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.2.1. Tochterunternehmen

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.2. Nicht beherrschende Anteile

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

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

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

2.2.3. Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

2.2.4. Konsolidierungskreis

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

Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2019

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

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

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

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

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

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

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

Übersicht Konsolidierungskreis 2019 auf Gesellschaftsbasis

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2019	Nominal-kapital 2018	Konzern-anteil 2019 %	Konzern-anteil 2018 %	Landes-währung 2019	Landes-währung 2018	Konsoli-dierungs-art 2019	Konsoli-dierungs-art 2018
CEE Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	A, Wien	48.000.000	48.000.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE CZ Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
German Property Invest Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	A, Wien	145.346	145.346	100	100	EUR	EUR	VK	VK
AKIM Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	A, Wien	3.982.500	3.982.500	99,74	99,74	EUR	EUR	VK	VK
E.I.A. eins Immobilieninvestitions-gesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H. & Co. KG	A, Wien	8.299.238	8.299.238	88,49	88,13	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebs-gesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Neutorgasse 2–8 Projektverwertungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
QBC Management und Beteiligungen GmbH & Co KG	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH	A, Wien	60.000	60.000	21,02	21,02	EUR	EUR	E	E
QBC Management und Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Omega SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	A, Wien	10.000	10.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	A, Wien	10.000	10.000	21,02	21,02	EUR	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	A, Wien	10.000	10.000	35	35	EUR	EUR	E	E
BGM-Erste Group Immorent GmbH & Co KG	A, Wien	4.342.202	4.342.202	22,93	22,93	EUR	EUR	E	E
S IMMO Property Invest GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S Immo Immobilien Investitions GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2019	Nominal-kapital 2018	Konzern-anteil 2019 %	Konzern-anteil 2018 %	Landes-währung 2019	Landes-währung 2018	Konsoli-dierungs-art 2019	Konsoli-dierungs-art 2018
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	A, Wien	N/A	300	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK
S IMMO Property Eins GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Vier GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Fünf GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Sechs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Sieben GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Acht GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Neun GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Zehn GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Elf GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Viertel Zwei Hoch GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Viertel Zwei Plus GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Group Finance GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
WASHINGTON PROEKT EOOD	BG, Sofia	4.054.450	4.054.450	100	100	BGN	BGN	VK	VK
ELTIMA PROPERTY COMPANY s. r. o.	CZ, Prag	100.000	100.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
REGA Property Invest s. r. o.	CZ, Prag	200.000	200.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
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
Maior Domus Hausverwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin III GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	93	93	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin IV GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	93	93	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin V GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin VI GmbH	D, Berlin	25.000	N/A	100	N/A	EUR	N/A	VK	N/A
Bank-garázs Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Kft.	H, Budapest	110.000.000	110.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Maros utca Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
BUDA Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Duna Szálloda Zrt.	H, Budapest	5.000.000	5.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
City Center Irodaház Kft.	H, Budapest	44.370.000	44.370.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Szegedi út Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2019	Nominal-kapital 2018	Konzern-anteil 2019 %	Konzern-anteil 2018 %	Landes-währung 2019	Landes-währung 2018	Konsoli-dierungs-art 2019	Konsoli-dierungs-art 2018
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	4.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Váci 113 Offices B Hungary Kft.	H, Budapest	4.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCI-AL SUDULUI (SDCS) SRL	RO, Bukarest	157.642.390	157.642.390	100	100	RON	RON	VK	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO, Bukarest	18.852.144	18.852.144	100	100	RON	RON	VK	VK
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO, Bukarest	80.732.000	80.732.000	100	100	RON	RON	VK	VK
ROTER INVESTITII IMOBILIARE SRL	RO, Bukarest	10.289.770	10.289.770	100	100	RON	RON	VK	VK
CII CENTRAL INVESTMENTS IMOBI-LIARE SRL	RO, Bukarest	N/A	3.873.010	N/A	47	N/A	RON	N/A	E
SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L.	RO, Bukarest	11.793.400	N/A	100	N/A	RON	N/A	VK	N/A
Galvániho Business Centrum, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 2, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
IPD – International Property Develop-ment, s. r. o.	SK, Bratislava	33.194	33.194	51	51	EUR	EUR	E	E
SIAG Fachmarktzentren, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Hotel Bratislava, s. r. o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 4, s. r. o.	SK, Bratislava	33.195	33.195	100	100	EUR	EUR	VK	VK
EUROCENTER d. o. o.	HR, Zagreb	20.000	20.000	100	100	HRK	HRK	VK	VK
Savska 32 d.o.o.	HR, Zagreb	20.000	N/A	100	N/A	HRK	N/A	VK	N/A

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

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

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

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

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

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

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

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

2.4. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

2.4.1. Neue Standards und Interpretationen

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

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

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

IFRS 16 Leasingverhältnisse

Zum 01.01.2019 hat der Konzern erstmalig IFRS 16 angewendet. Der Konzern hat IFRS 16 nach der modifiziert retrospektiven Methode angewendet. Daher wurden die Vergleichsinformationen für 2018 nicht angepasst, das heißt wie zuvor gemäß IAS 17 und den damit verbundenen Interpretationen dargestellt. Die Einzelheiten zu den Änderungen der Rechnungslegungsmethoden sind nachstehend aufgeführt. Darüber hinaus wurden die Angabepflichten in IFRS 16 nicht generell auf die Vergleichsinformationen angewendet.

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

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

A. Konzern als Leasingnehmer

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

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

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

Nutzungsrechte werden wie folgt bewertet:

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

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

- bei Leasingverhältnissen, deren Laufzeit innerhalb von 12 Monaten nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung endet, weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten angesetzt,
- bei Leasingverhältnissen, bei denen der zu Grunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist, weder Nutzungsrechte noch Leasingverbindlichkeiten angesetzt,
- bei der Bewertung des Nutzungsrechts zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung die anfänglichen direkten Kosten unberücksichtigt gelassen, und
- rückwirkend die Laufzeit von Leasingverhältnissen bestimmt.

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

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

B. Als Leasinggeber

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

IFRS 16.17 in Verbindung mit IFRS 15.73-90 verlangt die Aufteilung der erhaltenen Gegenleistung auf die Vertragskomponenten. Dies führt zu einer Umgliederung von Vertragskomponenten innerhalb der Umsatzerlöse von Betriebskostenerlösen zu Mieterlösen. Im Konkreten betrifft dies Betriebskostenverrechnungen, denen keine unmittelbare Leistungserbringung an den Mieter gegenübersteht. Es handelt sich vielmehr um eine Weiterverrechnung von Kosten, die nur mit dem rechtlichen Eigentum an der Immobilie im Zusammenhang stehen, im Konkreten um laufende Gebäudesteuern und Gebäudeversicherungen.

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

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

C. Auswirkung auf den Abschluss

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IFRIC 23 – Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung

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

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

Änderungen zu IFRS 9 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung

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

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

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

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

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

Änderungen zu IAS 19 – Planänderungen, -kürzungen und Abgeltungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2. Neue, zum Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

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

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

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

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

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

Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept
Das überarbeitete Rahmenkonzept besteht aus einem neuen übergeordneten Abschnitt „Status and purpose of the conceptual framework" sowie aus nunmehr acht vollständig enthaltenen Abschnitten.

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

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

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

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

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

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

Die Anwendung erfolgt für jene Geschäftsjahre, die am oder nach dem Datum „Erstmalige Anwendung" beginnen.
[1] Das Datum kann sich für die Europäische Union durch die EU-Übernahme verändern.
[2] Auf Grund des äußerst limitierten Anwenderkreises wird die Europäische Kommission IFRS 14 nicht zur Übernahme in EU-Recht vorschlagen.
[3] IASB erstmalige Anwendung 01.01.2016. Ein EU Endorsement ist nicht vorgesehen.
[4] Das Board hat einstimmig beschlossen, die Verschiebung der erstmaligen Anwendung auf den 01.01.2022 vorzuschlagen.
[5] Am 17.12.2015 hat das IASB beschlossen, den Erstanwendungszeitpunkt dieses Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit zu verschieben.

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

Änderung zu IFRS 3 – Definition eines Geschäftsbetriebs
Mit der Änderung stellt das IASB klar, dass ein Geschäftsbetrieb eine Gruppe von Tätigkeiten und Vermögenswerten umfasst, die mindestens einen Ressourceneinsatz (Input) und einen substanziellen Prozess beinhalten, die dann zusammen signifikant zur Fähigkeit beitragen, Leistungen (Output) zu produzieren. Weiterhin wird im Hinblick auf die Leistungen (Output) nun auf die Erbringung von Waren und Dienstleistungen an Kunden abgestellt; der Verweis auf Kostenreduktionen entfällt. Die neuen Vorschriften enthalten darüber hinaus auch einen optionalen „Konzentrationstest", der eine vereinfachte Identifikation eines Geschäftsbetriebs ermöglichen soll. Die Änderungen sind – vorbehaltlich einer Übernahme in EU-Recht – auf Unternehmenszusammenschlüsse, bei denen der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem 01.01.2020 liegt, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist erlaubt. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 – Interest rate benchmark reform
Die Änderungen betreffen insbesondere bestimmte Erleichterungen bezüglich der Hedge-Accounting-Vorschriften und sind verpflichtend für alle Sicherungsbeziehungen anzuwenden, die von der Reform des Referenzzinssatzes betroffen sind. Zusätzlich sind weitere Angaben darüber vorgesehen, inwieweit die Sicherungsbeziehungen der Unternehmen von den Änderungen betroffen sind. Die Änderungen sind für Berichtsperioden ab dem 01.01.2020 anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung der Änderungen ist zulässig. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss ergeben werden.

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

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

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

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

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

2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.6.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

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

Kosten der laufenden Instandhaltung werden sofort im Gewinn oder Verlust erfasst. Zur Aktivierung kommt es dann, wenn sich aus den Ausgaben ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und

die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

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

2.6.2. Vorräte

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

2.6.3. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

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

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

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

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

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

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

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Selbst betriebene Hotels/Gebäude	7	30
Sonstige Sachanlagen/Maschinen und maschinelle Anlagen	3	10

2.6.4. Immaterielle Vermögenswerte

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

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

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Software	3	6

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

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden in der Bilanz zu Anschaffungskosten abzüglich linearer planmäßiger Abschreibungen sowie Wertminderung angesetzt. Die

S IMMO Gruppe hat keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte aktiviert.

2.6.5. Finanzinstrumente

2.6.5.1. Originäre Finanzinstrumente

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

Finanzielle Vermögenswerte erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVOCI)

Diese Kategorie umfasst Eigenkapitalinstrumente, die nicht zum Handel gehalten werden und für welche die S IMMO das Wahlrecht zur Bilanzierung im sonstigen Ergebnis gewählt hat. Das Wahlrecht kann nur beim erstmaligen Ansatz gewählt werden und ist unwiderruflich, besteht aber für jeden Vermögenswert separat. Mit der Umstellung auf IFRS 9 am 01.01.2018 hat die S IMMO die Aktien der börsennotierten Gesellschaften CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG sowie eine Beteiligung dieser Kategorie zugeordnet.

Finanzielle Vermögenswerte erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL)

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

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

Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten

Vermögensgegenstände, die keine Eigenkapitalinstrumente sind und das SPPI-Kriterium erfüllen, werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, wenn die Zielsetzung des Geschäftsmodells darin besteht, den Vermögensgegenstand zu behalten und die vertraglichen Cashflows zu vereinnahmen. Zinserträge, Impairments und Fremdwährungseffekte sowie Gewinne und Verluste aus dem Abgang sind für diese Kategorie in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Die Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen werden auf Grund des erwartbaren Projekterfolgs zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Auf Grund einer Wertberichtigungsmatrix basierend auf veröffentlichten regulatorischen Risikogewichtungen, die für kurzfristige Zeiträume eine Wertberichtigung von 0 % festlegt, war im Geschäftsjahr 2019 keine Wertberichtigung vorzunehmen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde auf Grund anderer Fristigkeiten eine Wertberichtigung auf Ausleihungen in Höhe von 0,4 % erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten sind im Allgemeinen zu fortgeführten Anschaffungskosten zu bilanzieren. Folgende Ausnahmen existieren: finanzielle Verbindlichkeiten, für die das Wahlrecht zur Bilanzierung als FVTPL gewählt wurde, finanzielle Verbindlichkeiten, welche entstehen, wenn die Übertragung eines finanziellen Vermögensgegenstands nicht die Bedingungen für eine Ausbuchung erfüllt oder die Bilanzierung unter Zugrundelegung eines anhaltenden Engagements erfolgt, finanzielle Garantien, Zusagen, einen Kredit unter Marktzins zur Verfügung zu stellen, sowie bedingte Gegenleistungen, die von einem Erwerber im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses gemäß IFRS 3 angesetzt werden. Das Wahlrecht zur Designation finanzieller Verbindlichkeiten besteht zur Beseitigung von Inkongruenzen oder wenn die Steuerung und Verfolgung anhand einer dokumentierten Risiko- oder Anlagestrategie auf Basis von beizulegenden Zeitwerten erfolgt.

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

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

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

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

2.6.5.2. Derivative Finanzinstrumente zur Zinsabsicherung

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

Der Geschäftszweck der S IMMO Gruppe umfasst den Kauf und die Entwicklung von Immobilien, um aus Vermietung bzw. späteren Verkäufen per saldo positive Cashflows zu erzielen. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von 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. Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Ineffektivitäten erfolgswirksam erfasst.

Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Cashflow-Hedge nicht mehr gegeben sind. Im Geschäftsjahr 2019 wurden gemäß den Bestimmungen von IAS 39 Derivatbewertungseffekte von TEUR 568 (2018: TEUR 1.246) vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

Um die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Cashflow-Hedge zu erfüllen, dokumentiert die S IMMO Gruppe bei Abschluss des Derivatgeschäfts/der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel ihres Risikomanagements sowie die zu Grunde liegende Strategie bei Abschluss von Sicherungsgeschäften. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird anhand der prospektiven und retrograden Effektivitätsmessung regelmäßig beurteilt. Dabei findet die Dollar-Offset-Methode mit Sensitivitätsanalysen Anwendung, wobei der Hedged Item durch ein hypothetisches Derivat dargestellt wird, das in Volumen und variabler Zinsbindung mit dem jeweils zu sichernden Grundgeschäft übereinstimmt. Zusätzlich findet auch die Berechnungsmethode der relativen Differenzen Anwendung. Ab dem Geschäftsjahr 2020 wird der Konzern erstmalig die Hedge-Accounting-Regelungen von IFRS 9 anwenden. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss der S IMMO AG auf Grund der Umstellung werden nicht erwartet.

2.6.6. Wertminderungen von Vermögenswerten

2.6.6.1. Nichtfinanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

Der Wertminderungstest für Hotels erfolgt zweistufig und entsprechend den Regelungen des IAS 36, indem der Buchwert des Hotels dem erzielbaren Betrag gegenübergestellt wird. Der erzielbare Betrag ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Kosten der Veräußerung und Nutzungswert. In einem ersten Schritt wird der Buchwert mit dem Zeitwert des Hotels verglichen. Liegt der Buchwert über dem Zeitwert, wird hinterfragt, ob der Nutzungswert des Hotels wesentlich von diesem Zeitwert abweicht. Ist dies nicht der Fall, so wird der Buchwert auf den Zeitwert entsprechend abgeschrieben. Zum 31.12.2019 liegen die Verkehrswerte der Hotels deutlich über den Buchwerten.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung auf den neuen erzielbaren Betrag, maximal aber bis zur Höhe der fortgeschriebenen, ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2019 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertminderung und keine Wertaufholung.

2.6.6.2. Finanzinstrumente

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

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

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

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte

Der Konzern verwendet das vereinfachte Modell für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante 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, wobei prinzipiell zwischen nicht fälligen oder bis zu 90 Tagen überfälligen, 90-365 Tagen überfälligen und solchen Forderungen, welche bereits länger als 1 Jahr überfällig sind, unterschieden wird.

Neben der historischen Perspektive berücksichtigt der Konzern jedoch auch zukunftsbezogene Informationen und Erwartungen, welche sich je nach Nutzungsart und Land unterscheiden und in vielen Fällen bis auf die Einzelmieterebene reichen. Operativ erfolgt darüber hinaus eine laufende Überwachung sämtlicher Außenstände durch die zuständigen Asset Manager, um einerseits rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können und andererseits konkrete Ausfallwahrscheinlichkeiten abzuschätzen. Forderungsausfälle werden spätestens bei feststehender Insolvenz unter Berücksichtigung der jeweiligen rechtlichen Verhältnisse erfasst.

2.6.7. Andere Vermögenswerte

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

2.6.8. Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung. Für Bankguthaben wurde auf Grund auf dem Markt beobachtbarer Ausfallwahrscheinlichkeiten zum 31.12.2019 eine Wertberichtigung in Höhe von TEUR 1 (31.12.2018: TEUR 1) erfasst.

2.6.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

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

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

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

2.6.10. Steuern

Die einzelnen Gesellschaften bilden Verbindlichkeiten für die geschuldeten laufenden Steuern.

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

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

2.6.11. Leasingverhältnisse

Der Konzern mietet im Wesentlichen Immobilien zur Weitervermietung (inklusive Grundstücke mit Baurechten). Mietverträge werden in der Regel für feste Zeiträume abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen haben. Zum Stichtag 31.12.2019 bestanden keine wesentlichen Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen im Zusammenhang mit Leasingverträgen gemäß IFRS 16. Die Mietkonditionen werden individuell ausgehandelt und beinhalten eine Vielzahl von unterschiedlichen Konditionen. Im Geschäftsjahr gab es keine wesentlichen Modifikationen an Verträgen gemäß IFRS 16.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.12. Erlöse

2.6.12.1. Mieterlöse

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

2.6.12.2. Betriebskostenerlöse

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

2.6.12.3. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

2.6.12.4. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten

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

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

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

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

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

2.7. Hierarchie der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

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

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

2.8. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

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

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

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

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

2.8.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

2.8.1.1. Bewertungstechniken im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

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

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

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

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

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

Im Folgenden werden wesentliche Parameter pro Segment und angewandter Bewertungsmethode dargestellt. Die folgende Tabelle umfasst alle zum Fair Value bewerteten Immobilien exklusive derjenigen, für die Kaufverträge vorliegen und die auf Basis dieser Kaufverträge bewertet wurden sowie zum Vergleichswert bewertete Immobilien in Höhe von insgesamt TEUR 28.794.

	Buchwert per 31.12.2019 in TEUR	Bewertungsmethode	Inputfaktoren	Bandbreite/Mittelwert [1]
Österreich	397.830	Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	2,75 % bis 5,50 %
			Restnutzungsdauer	40 Jahre (gewichteter Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	1,28 bis 28,12
Deutschland	1.136.109	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	1,70 % bis 6,85 %
			Diskontierungssatz	3,70 % bis 8,35 %
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	4,04 bis 14,29
		Residualwertverfahren	Baukosten	EUR 1.000/m² bzw. EUR 2.500/m²
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	10,25 bis 19,47
		Vergleichswertverfahren	EUR pro m²	0,5 bis 164,4
CEE	683.930	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	5,15 % bis 7,50 %
			Diskontierungssatz	7,15 % bis 8,50 %
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	7,50 bis 20,63
		Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	4,00 % bis 8,0 %
			Restnutzungsdauer	43 Jahre (gewichteter Mittelwert)
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	7,29 bis 16,91
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	6,5 %
			Marktmiete (EUR pro m² pro Monat)	13,50
		Vergleichswertverfahren	Mittelwert, Vergleichswert	EUR 45,45/m²
Summe	**2.217.869**			

[1] Über alle Nutzungsarten

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

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

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

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Mieterlöse bzw. der Zinssätze. Nicht inkludiert in der Tabelle sind Grundstücke, welche zum Vergleichswert bewertet wurden, zum Residualwert bewertete Immobilien sowie auf Basis von Kaufverträgen bewertete Immobilien in einem Gesamtmaß von TEUR 86.744.

Änderung der nachhaltigen Miete

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

Änderung des Zinssatzes

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

2.8.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Abzinsungssatz, zu Grunde gelegt. Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte beträgt TEUR 242 (31.12.2018: TEUR 208), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens beläuft sich auf TEUR 5.123 (31.12.2018: TEUR 4.469). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 124.377 (31.12.2018: TEUR 126.789).

2.8.3. Finanzinstrumente

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

Die Bewertungen werden von unabhängigen Sachverständigen erstellt.

2.8.3.1. Derivate – Bewertung

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

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

2.8.3.2. Derivate – Sensitivitätsanalyse

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

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

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

	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**	

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

2.8.4. Latente Steuern

Dem Ansatz der aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge liegt die Annahme zu Grunde, dass in Zukunft ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um bestehende Verlustvorträge zu verwerten. Es wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 13.451 (31.12.2018: TEUR 12.682) gebildet. Weitere Ausführungen zu den latenten Steuern finden sich in der Angabe 3.1.16.

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

in TEUR	+10 %	Ausgangswert Steuerlatenz 2019 (saldiert)	-10 %	+10 %	Ausgangswert Steuerlatenz 2018 (saldiert)	-10 %
Steuerlatenzen auf Immobilien	243.288	202.862	163.616	201.623	167.256	136.009

2.8.5. Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer

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

Änderung des Zinssatzes

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

Änderung der Valorisierung

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

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

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

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

Die Zugänge entfallen auf folgende Geschäftssegmente:

Vermietete Immobilien

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

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

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

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

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

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

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

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

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

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

Die S IMMO aktiviert Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Qualifying Assets dienen, auch dann, wenn der qualifizierte Vermögensgegenstand zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Aktivierungen von Fremdkapitalkosten gemäß IAS 23 waren im Geschäftsjahr 2019 wie auch im Geschäftsjahr 2018 von untergeordneter Bedeutung.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	Selbst genutzte Immobilien	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögenswerte	Summe
Anschaffungskosten Stand am 01.01.2018	207.325	13.463	963	221.751
Währungsumrechnung	0	-359	-60	-419
Zugänge	5.410	934	87	6.431
Abgänge	0	-4.823	-179	-5.002
Stand am 31.12.2018	**212.735**	**9.215**	**811**	**222.761**
Stand zum 01.01.2019	212.735	9.215	811	222.761
Erfassung Nutzungsrechte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16	903	289	0	1.192
Angepasster Stand zum 01.01.2019	213.638	9.504	811	223.953
Währungsumrechnung	0	-203	-51	-254
Zugänge	4.120	2.011	141	6.272
Abgänge	0	-5.865	-520	-6.385
Stand am 31.12.2019	**217.758**	**5.447**	**381**	**223.586**

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

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

3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2019 TEUR 36.284 (31.12.2018: TEUR 25.704). Die at equity bewerteten Unternehmen werden in der Tabelle zum Konsolidierungskreis im Abschnitt 2.2. angeführt. Es handelt sich dabei größtenteils um Unternehmen, die Immobilien 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	31.12.2019	davon AT	davon CEE	31.12.2018	davon AT	davon CEE
Langfristige Vermögenswerte	192.900	192.900	0	118.600	118.600	0
Kurzfristige Vermögenswerte	6.151	6.151	0	5.450	5.116	334
Langfristige Schulden	110.542	110.542	0	65.575	65.575	0
Kurzfristige Schulden	6.032	6.032	0	3.547	3.547	0
Nettovermögen	82.477	82.477	0	54.928	54.594	334
Konzernanteil am Nettovermögen	24.300	24.300	0	15.892	15.736	156

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

Gemeinschaftsunternehmen

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

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

At equity bewertete Unternehmen

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

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

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

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

3.1.4. Beteiligungen und andere finanzielle Vermögenswerte

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

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG. Zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 (mit 01.01.2018) hat der Konzern die Entscheidung getroffen, diese Eigenkapitalinstrumente als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Hierdurch kam es zu einer Umgliederung der kumulierten historischen Gewinne und Verluste aus der bisherigen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vom sonstigen Ergebnis (bei Realisierung 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 Berichtszeitraum wurden Dividendenerträge von insgesamt TEUR 17.000 erfolgswirksam erfasst (2018: TEUR 14.332). Auf Grund von Quellensteuereinbehalten waren dabei nur TEUR 15.468 (2018: TEUR 12.968) zahlungswirksam. Die S IMMO Gruppe und die IMMOFINANZ Gruppe sind wechselseitig aneinander beteiligt.

3.1.5. Vorräte

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

3.1.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

3.1.6.1. Entwicklung der Wertberichtigungen

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

in TEUR	2019	2018
Stand 01.01.	1.682	7.191
Verbrauch	-98	-108
Auflösung	-901	-6.092
Dotierung	1.272	691
Stand 31.12.	**1.955**	**1.682**

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

3.1.6.2. Fälligkeitsanalyse

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

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

3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

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

3.1.7. Andere Vermögenswerte

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

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

3.1.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

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

3.1.10. Eigenkapital

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

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

Ableitung des Grundkapitals

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

Im Geschäftsjahr wurden wie im Vorjahr keine eigenen Aktien gekauft oder eingezogen.

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

Das nominelle Grundkapital zerfällt in 66.917.179 Stück auf Inhaber lautende, zur Gänze einbezahlte Stückaktien ohne Nennwert.

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

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 68.832 (31.12.2018: TEUR 68.832) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

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

Für das Geschäftsjahr 2019 wird der Vorstand die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

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

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Bank- und Finanzverbindlichkeiten inklusive Anleihen und Eigenkapital, das den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbar ist. 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 2.910 (31.12.2018: TEUR 2.720). Die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Veränderung in Höhe von TEUR -343 (2018: TEUR -1.351) ist auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.12. Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten

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

Die Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich folgendermaßen dar:

31.12.2019

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

in TEUR	01.01.2018	Zahlungswirksame Veränderungen: Neu-aufnahmen/ 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
Anleihen	287.518	148.862	0	0	432	436.812
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		148.862				
Nachrangiges Genussrechtskapital	56.717	-56.511	0	0	-206	0
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-56.511	0	0	0	
Summe	**1.144.222**	**239.724**	**-5.574**	**4.567**	**8.446**	**1.391.385**

3.1.13. Anleiheverbindlichkeiten

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

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektivverzinsung	Laufzeit bis	Marktwerte[1]
AT0000A177D2	28.549	4,50 %	4,66 %	17.06.2021	105,45
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	09.04.2025	110,80
AT0000A1DWK5	65.000	3,25 %	3,31 %	21.04.2027	114,00
AT0000A1Z9D9	100.000	1,75 %	1,90 %	06.02.2024	104,10
AT0000A1Z9C1	50.000	2,875 %	2,93 %	06.02.2030	109,50
AT0000A285H4	150.000	1,875 %	1,96 %	22.05.2026	106,00
AT0000A2AEA8	100.000	2,00 %	2,01 %	15.10.2029	104,50

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

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

3.1.14. Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer

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

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

	31.12.2019	31.12.2018
Rechnungszinssatz	0,03 % bis 0,56 %	0,60 % bis 1,00 %
Erwartete Bezugssteigerung	1,50 % bis 2,40 %	1,50 % bis 2,58 %
Pauschaler Fluktuationsabschlag	0,00 % bis 26,10 %	0,00 % bis 26,10 %

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

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

in TEUR	Pension	Abfertigung	Jubiläum
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2018	1.708	948	376
Laufender Dienstzeitaufwand	0	20	35
Zinsaufwand	0	4	3
Zahlungen	-961	-29	-29
Planvermögen am 31.12.2017	698	0	0
Veränderung Planvermögen	49	0	0
Planvermögen zum 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**
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2019	0	954	414
Laufender Dienstzeitaufwand	0	17	36
Zinsaufwand	0	5	4
Zahlungen	0	-117	-78
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – erfahrungsbedingte Anpassungen	0	69	22
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer – finanzielle Annahmen	0	30	20
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2019	0	958	418
Summe Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer			**1.376**

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

3.1.15. Andere Verbindlichkeiten

Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Abgrenzungsposten sowie um erhaltene Anzahlungen aus Immobilientransaktionen.

3.1.16. Ertragsteuern

3.1.16.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

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

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

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

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

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

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

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

3.1.16.2. Latente Steuern

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

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

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist eine latente Steuerforderung oder Steuerschuld anzusetzen. Ausnahmen bestehen jedoch für den erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts im Rahmen der Erstkonsolidierung oder den erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des 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:

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

Davon waren aktive latente Steuern von TEUR 3.949 (2018: TEUR 2.141) aus Derivatbewertungen ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 39.911 (31.12.2018: TEUR 62.885) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt. Der Großteil der steuerlichen Verlustvorträge steht zeitlich unbegrenzt zur Verfügung. Im Segment CEE bestehen teilweise zeitliche Begrenzungen. Wo dies der Fall ist, wird die Ansetzbarkeit von latenten Steuern mithilfe von Planrechnungen ermittelt.

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

In Übereinstimmung mit IAS 12.39 „Ertragsteuern“ wurde keine latente Steuerschuld für zeitliche Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an Tochtergesellschaften gebildet. Die Differenz zwischen dem steuerlichen Buchwert und dem IFRS-Eigenkapital beträgt TEUR 960.929 (2018: TEUR 801.336).

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

3.1.16.3. Bewertung

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

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

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

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

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

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

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

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

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

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von TEUR 42.250 (2018: TEUR 38.023) beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in TEUR	2019	2018
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.800	341
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	57.001	52.075
	58.801	**52.416**
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.800	-341
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-57.001	-52.075
	-58.801	**-52.416**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
	0	**0**

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

3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

in TEUR	2019	2018
Personalaufwand	-11.513	-10.601
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-4.267	-3.839
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-390	-328
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-1.401	-1.354
Sonstige Steuern und Gebühren	-725	-659
Sonstige	-4.373	-3.082
	-22.669	**-19.863**

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

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

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

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

Beitragsorientierte Pläne

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften zahlt die S IMMO Gruppe für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse ein. Im Personalaufwand sind Beiträge an eine Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 82 (2018: TEUR 86) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 173 (2018: TEUR 165) erfolgswirksam erfasst.

3.2.5. Abschreibungen

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

in TEUR	2019	2018
Selbst genutzte Immobilien	-7.435	-6.496
Sonstiges Sachanlagevermögen	-748	-1.067
Immaterielle Vermögenswerte	-81	-109
	-8.264	**-7.672**

3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

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

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

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

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

3.2.7. Finanzergebnis

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

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

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

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

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

4. Geschäftssegmente

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

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

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

Die Segmente setzen sich länderweise wie folgt zusammen:

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

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

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

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

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

Den Segmentinformationen liegen die gleichen Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie dem Konzernabschluss zu Grunde. Der Buchwert der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen verteilt sich mit TEUR 24.300 auf das Segment Österreich (31.12.2018: TEUR 15.736) und mit TEUR 11.984 (31.12.2018: TEUR 9.968) auf das Segment CEE.

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

Wichtige Kunden

Auf Grund der großen Anzahl von Kunden gibt es keinen Kunden, dessen Umsatzerlöse 10 % der Gesamterlöse der S IMMO Gruppe überschreiten.

5. Sonstige Angaben

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

Die S IMMO Gruppe teilt ihre Finanzinstrumente in die folgenden Kategorien ein:

31.12.2019

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

[1] Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

31.12.2018

Buchwerte in TEUR	Derivate in Hedge-Beziehung	Finanzielle Vermögenswerte FVOCI	Finanzielle Vermögenswerte FVTPL	Finanzielle Vermögenswerte zu Anschaffungskosten	Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	Finanzielle Verbindlichkeiten FVTPL	Summe
Aktiva							
Langfristiges Vermögen							
Beteiligungen		2.119	329				2.448
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen				4.214			4.214
Andere finanzielle Vermögenswerte	412	452.004	540	25			452.981
Kurzfristiges Vermögen							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				10.641			10.641
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				10.440			10.440
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				73.281			73.281
Summe Aktiva	**412**	**454.123**	**869**	**98.601**	**0**	**0**	**554.005**
Passiva							
Langfristiges Fremdkapital							
Anleiheverbindlichkeiten					336.910		336.910
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	10.870				839.638	10.827	861.335
davon aus 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	**10.870**	**0**	**0**	**0**	**1.378.573**	**10.827**	**1.400.270**

[1] Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

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

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2019 einen Zeitwert von TEUR 564.220 (31.12.2018: TEUR 458.053) aus. Bei den sonstigen Finanzverbindlichkeiten entsprechen die angegebenen Buchwerte im Wesentlichen dem Zeitwert.

Den einzelnen Kategorien der Finanzinstrumente lassen sich die folgenden Beträge, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, zuordnen:

	2019		2018	
in TEUR	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte
Zins- und sonstige Derivate	-6.904	-5.533	-5.322	-2.137
Dividendenerträge aus Eigenkapitalinstrumenten	17.158		14.485	
Finanzielle Vermögenswerte zu Anschaffungskosten	1.106	-498[1]	1.046	637[1]
Finanzielle Verbindlichkeiten zu Anschaffungskosten	-35.382		-26.342	

[1] Innerhalb des Aufwands aus der Immobilienbewirtschaftung erfasst

5.1.2. Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

5.2. Risikomanagement

5.2.1. Wechselkurs- und Zinsrisiko

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

Per 31.12.2019 setzten sich die sonstigen Finanzverbindlichkeiten zu etwa 85 % (31.12.2018: 84 %) aus variabel und zu rund 15 % (31.12.2018: 16 %) aus fix verzinsten Krediten zusammen. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinste Kredite in Höhe von TEUR 142.807 (31.12.2018: TEUR 148.599) enthalten. Von den variabel verzinsten Krediten basieren ca. 99 % auf dem Drei-Monats-Euribor mit quartalsweisen Zinsanpassungen (31.12.2018: ca. 98 %) und ca. 1 % basieren auf dem Sechs-Monats-Euribor mit halbjährlichen Zinsanpassungen (31.12.2018: ca. 2 %). In den Geschäftsjahren 2014, 2015, 2018 und 2019 hat die Gesellschaft fix verzinste Anleihen emittiert. Eine genauere Beschreibung findet sich in Kapitel 3.1.13.

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

Die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten inklusive Derivaten per 31.12.2019) betragen 2,30 % (31.12.2018: 2,53 %).

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

Stresstest per 31.12.2019

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

Stresstest per 31.12.2018

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

5.2.2. Liquiditäts- und Finanzierungsrisiken

Die S IMMO Gruppe betreibt ein aktives Management des Liquiditäts- und Finanzierungsrisikos. Um die entsprechenden Risiken zu minimieren, wird dabei für alle Fristigkeiten eine kontinuierliche Überwachung und bei Bedarf eine entsprechende Anpassung im Zusammenhang mit einer rollierenden Planung vorgenommen. Zur Minimierung des Liquiditätsrisikos legt die Gesellschaft großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert bei den einzelnen Objekten.

Im Geschäftsjahr gab es wie im Vorjahr keine Covenant Breaches.

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

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

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

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

31.12.2019

in TEUR	Anleiheverbindlichkeiten	Sonstige Finanzverbindlichkeiten [1]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	12.502	157.607	5.510
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	174.703	467.907	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	430.686	433.275	0

[1] Davon Leasing bis zu 1 Jahr: TEUR 2.672, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 4.853, über 5 Jahre: TEUR 10.230
Davon Derivat bis zu 1 Jahr: TEUR 7.764, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 29.231, über 5 Jahre: TEUR 12.567

31.12.2018

in TEUR	Anleiheverbindlichkeiten	Sonstige Finanzverbindlichkeiten [1]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	113.443	105.970	8.884
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	123.435	446.620	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	271.466	488.825	0

[1] Davon Finanzierungsleasing bis zu 1 Jahr: TEUR 2.199, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 4.949, über 5 Jahre: TEUR 0
Davon Derivat bis zu 1 Jahr: TEUR 6.991, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 28.423, über 5 Jahre: TEUR 17.229

5.2.3. Kreditnehmerrisiken

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

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

5.3. Bestandsverträge

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

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

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

5.4. Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Die folgende Tabelle zeigt die separat dargestellten Nutzungsrechte an Vermögenswerten, die im Rahmen eines Leasings gemäß IFRS 16 im Anlagevermögen bilanziert sind:

Nutzungsrechte

in TEUR	Immobilien (IAS 16)[1]	PKW[2]	Sonstige[2]	Gesamt
Buchwert 31.12.2019	1.637	29	160	1.826
Zugänge	824	0	0	824
Abschreibungen	89	30	70	189

[1] Ausweis in der Bilanzposition „Selbst genutzte Immobilien"
[2] Ausweis in der Bilanzposition „Sonstiges Sachanlagevermögen"

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

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

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

5.5. Offene Rechtsstreitigkeiten

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

5.6. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine Related-Party-Transaktionen mit den Anteilseignern der S IMMO AG.

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

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

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

Die Bezüge des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

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

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

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2019 Gesamtvergütungen in Höhe von TEUR 239 (2018: TEUR 243). Aufsichtsratsmitglieder von Tochtergesellschaften erhielten keine Vergütungen. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Mit Ausnahme der assoziierten Unternehmen bestanden zum 31.12.2019 keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Die S IMMO Gruppe vergibt Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 31.12.2019 bestanden aus diesen Ausleihungen Forderungen in Höhe von TEUR 8.641 (31.12.2018: TEUR 4.214). Für diese Ausleihungen fielen Zinserträge in Höhe von TEUR 457 (2018: TEUR 891) an. Ansonsten kam es zu keinen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

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

5.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

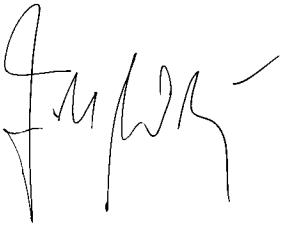
- das Grundkapital erhöhte sich von EUR 243.143.569,90 um EUR 24.314.353,72 auf EUR 267.457.923,62 durch Ausgabe von 6.691.717 Inhaberaktien gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts;
- der Bezugspreis je junger Aktie wurde mit EUR 22,25 je Aktie – somit ohne Abschlag zum Schlusskurs vom 15.01.2020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

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

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

Wien, am 17.03.2020

Der Vorstand:



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

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der S IMMO AG,Wien,und ihrer Tochtergesellschaften („der Konzern"), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Geldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalentwicklung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

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

- Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt.
- Wir haben die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen beurteilt und unter Einbeziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten die Veränderungen der beizulegenden Zeitwerte und wesentlichen Schätzungen, wie Renditen, zukünftige Marktmieten, 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 einer Stichprobe haben wir mit Unterstützung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten zu den Immobiliengutachten die im Bewertungsmodell verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie Grund- und Nutzungsfläche, laufende Miete und aktueller Leerstand, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen. Die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle haben wir da-

bei 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.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

- Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.
- Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.
- Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben, und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld haben wir keine wesentlichen fehlerhaften Angaben im Konzernlagebericht festgestellt.

Sonstige Informationen

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

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

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

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 AP-VO

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

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Konzernabschluss zum 31.12.2018 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien, am 17. März 2020

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Dr. Martin Simhandl

mit großer Freude blicke ich auf ein ausgesprochen erfolgreiches Geschäftsjahr der S IMMO AG zurück. Auf operativer Seite konnte das Unternehmen im Jahr 2019 wesentliche Kennzahlen verbessern und kontinuierlich starke Ergebnisse erzielen. Der Unternehmenserfolg spiegelt sich auch in der Entwicklung der S IMMO Aktie wider. So konnte das Wertpapier im Geschäftsjahr 2019 einen Kurszuwachs von 53,37 % verzeichnen und wies damit die beste Performance aller Titel im österreichischen Leitindex auf. Im laufenden Geschäftsjahr wird der Vorstand gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Gesellschaft seine Arbeit fortsetzen und Werte für die Aktionärinnen und Aktionäre der S IMMO schaffen.

Im Berichtsjahr erfüllte der Aufsichtsrat sowohl als Ganzes im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen als auch in den Sitzungen seiner Ausschüsse die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben. Dabei wurde der Vorstand bei der Geschäftsführung des Unternehmens, insbesondere in strategischen Belangen, beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Im Rahmen der Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen wurden auf Basis von Erläuterungen des Vorstands sowie auf Basis von detaillierten Darstellungen und Unterlagen wesentliche Themen ausführlich diskutiert und erörtert.

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.

Am 14.06.2019 fand die 30. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG im Vienna Marriott Hotel statt. Die Tagesordnungspunkte und Abstimmungsergebnisse sind auf der Unternehmenswebsite www.simmoag.at veröffentlicht.

Neben der Hauptversammlung fanden in der Berichtsperiode vier Aufsichtsratssitzungen mit einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote der Aufsichtsratsmitglieder von 87,5 % statt. Jedes Mitglied war bei mehr als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen anwesend. Darüber hinaus wurden sechs Umlaufbeschlüsse im Aufsichtsrat schriftlich gefasst.

In den vier 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 2019 wurden in keiner Aufsichtsratssitzung Tagesordnungspunkte ohne Teilnahme von Vorstandsmitgliedern erörtert.

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 ab Seite 83 nachzulesen. Der Prüfungsausschuss nahm die ihm gesetzlich zugewiesenen Aufgaben und Kompetenzen wahr und trat im Berichtsjahr dreimal 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 ex-

ternen 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 2019 vorgeschlagen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat weiters den Jahresabschluss zum 31.12.2019, 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 31.12.2019 und den Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Die Prüfung erfolgte insbesondere durch Gespräche mit dem Vorstand und Erörterungen mit dem Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfer. 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 31.12.2019 samt Lagebericht und Corporate-Governance-Bericht, dem nach IFRS erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2019 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 31.12.2019 samt Lagebericht sowie zum Konzernabschluss zum 31.12.2019 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 31.12.2019 samt Lagebericht und des Konzernabschlusses zum 31.12.2019 samt Konzernlagebericht keine Einwendungen erhoben. Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft hat festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2019 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2019 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2019 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2019. Die KPMG Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft hat weiters festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2019 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2019 sowie der Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019 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 31.12.2019. 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 31.12.2019 zu billigen und den Lagebericht beziehungsweise den Konzernabschluss zum 31.12.2019 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 31.12.2019 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 und hat keinen Anlass für Beanstandungen festgestellt.

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 weiterhin viel Erfolg für das Geschäftsjahr 2020 wünschen.

Wien, im April 2020
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.

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

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

C-Regel Nr. 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.

Grundzüge für die Vergütung des Vorstands (Vergütungspolitik)

Die Vergütung des Vorstands besteht aus einem fixen und einem variablen Bestandteil. Grundlage für das fixe Basisgehalt stellen der Aufgaben- und Verantwortungsbereich jedes Vorstandsmitglieds, Qualifikation und Erfahrung 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 und Hebung von Potenzialen. Die Feststellung der Erfüllung der Leistungskriterien erfolgt anhand des geprüften und festgestellten Jahresabschlusses sowie sonstiger dokumentierter Zielerreichungsunterlagen.

Vorstandsbezüge

2019 in EUR	**Vejdovszky**	**Wachernig**
Fixe Bezüge	475.000	350.000
Variable Bezüge	523.373	390.243
Summe	**998.373**	**740.243**

2018 in EUR	**Vejdovszky**	**Wachernig**
Fixe Bezüge	475.000	350.000
Variable Bezüge	310.329	240.276
Summe	**785.329**	**590.276**

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von EUR 82.500 (2018: EUR 84.563) und Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 26.959 (2018: EUR 36.107) enthielten. Die betriebliche Altersvorsorge für Herrn Mag. Vejdovszky und Herrn Mag. Wachernig ist 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. Darüber hinaus haben die Vorstandsmitglieder keine Abfertigungsansprüche gegenüber der S IMMO AG im Falle einer Beendigung der Dienstverträge. Die Abfertigungsansprüche unterliegen der Regelung Abfertigung neu.

Die S IMMO AG verfügt derzeit über keinen Stock-Option-Plan 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 31.12.2019 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 Kodex folgende Kriterien für die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder festgelegt:

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

Von den im Jahr 2019 amtierenden Aufsichtsratsmitgliedern haben sich nur Herr Dr. Simhandl und Herr Mag. Kerber für nicht unabhängig im Sinne der C-Regel Nr. 53 erklärt. Alle Aufsichtsratsmitglieder haben sich für unabhängig im Sinne der C-Regel Nr. 54 erklärt.

Vergütung des Aufsichtsrats

An die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden insgesamt Vergütungen inklusive Sitzungsgeldern in Höhe von EUR 239.000 (2018: EUR 243.203) gewährt.

Aufsichtsratsgesamtvergütungen

in EUR	2019	2018
Simhandl	47.000	48.000
Kerber	36.000	36.000
Rasinger	37.000	34.602
Besenhofer	23.000	25.000
Bomba	24.000	17.204
Hager	24.000	25.000
Rapf	25.000	27.000
Rest	23.000	17.204
Zeitlberger	-	13.193
Gesamtsumme	**239.000**	**243.203**

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 2019 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt. Jedes Aufsichtsratsmitglied war bei mehr als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen anwesend. Darüber hinaus wurden sechs Umlaufbeschlüsse im Aufsichtsrat schriftlich gefasst.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit des Abschlussprüfers, der Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems sowie der Prozesse der Abschluss- und Konzernprüfung. Der Prüfungsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Herr Mag. Dr. Rasinger (Vorsitzender seit 11.09.2019), Herr Mag. Kerber, Herr DI Manfred Rapf und Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender bis 11.09.2019). Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss dreimal.

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. Im Jahr 2019 tagte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten einmal.

Arbeitsausschuss

Der Arbeitsausschuss übt einzelne Zustimmungsbefugnisse des Aufsichtsrats bis zu einer bestimmten Wertgrenze in jenen Fällen aus, in 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 (Vorsitzender), Frau Mag. Besenhofer, Herr Mag. Kerber und Herr DI Rapf. Im Berichtsjahr tagte der Arbeitsausschuss einmal.

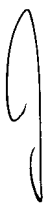
Der folgenden Tabelle können die individuellen Anwesenheiten der Aufsichtsratsmitglieder bei Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen entnommen werden.

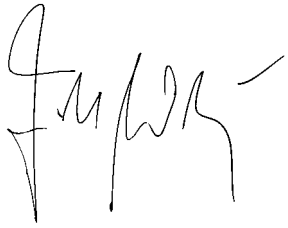
Anwesenheiten 2019

	Aufsichtsrat	Prüfungsausschuss	Arbeitsausschuss
Dr. Martin Simhandl	100 %	100 %	100 %
Mag. Franz Kerber	75 %	100 %	100 %
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger	100 %	100 %	
Mag. Andrea Besenhofer	75 %		100 %
Mag. Hanna Bomba	100 %		
Christian Hager	100 %		
DI Manfred Rapf	75 %	67 %	100 %
Dr. Karin Rest, MBA	75 %		

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 31.12.2019 lag der Anteil der weiblichen Arbeitskräfte bei 50,0 % und der weiblichen Führungskräfte (exklusive Vorstand) bei 42,9 %. Darüber hinaus ermöglicht das Unternehmen flexible, an die Bedürfnisse der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angepasste Arbeitszeitlösungen. Am Unternehmensstandort in Wien waren zum Stichtag 31.12.2019 29,0 % 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 31.12.2019 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 in inländischen Unternehmen:
Aufsichtsratsmitglied Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m. b. H.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Mitglied des Vorstands

Geboren: 28.06.1966
Bestellt bis: 30.06.2021
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[1]

Name (Geburtsjahr)	**Funktion**	**Haupttätigkeit**	**Erstbestellung** (Ende der laufenden Funktionsperiode)	**Aufsichtsratsmandate in börsennotierten Unternehmen**	**Weitere Aufsichtsratsmandate in inländischen und ausländischen Unternehmen**	**Sonstige Mandate**
Dr. Martin Simhandl (1961)	Vorsitzender des Aufsichtsrats; Vorsitzender des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten; Vorsitzender des Arbeitsausschusses; Mitglied des Prüfungsausschusses (bis 11.09.2019 Vorsitzender)		24.06.2004 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020)	Ray Sigorta AS	InterRisk Versicherungs-AG; InterRisk Lebensversicherungs-AG; GPI Holding	
Mag. Franz Kerber (1953)	1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Mitglied des Arbeitsausschusses; Mitglied des Prüfungsausschusses; Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten	Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter der Steiermärkische Bank und Sparkassen AG (bis 31.05.2019)	24.06.2004 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020)		Bankhaus Krentschker & Co AG; MCG Graz e.gen.	Vorstand in der Höller-Privatstiftung; Obmann der Schell Collection
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger (1948)	2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats; Vorsitzender des Prüfungsausschusses (seit 11.09.2019, davor Mitglied des Prüfungsausschusses); Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten	Vorsitzender des IVA – Interessenverband für Anleger	21.05.2010 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020)	Erste Group Bank AG; Wienerberger AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats der Friedrichshof Wohnungsgenossenschaft; Gebrüder Ulmer Holding GmbH	
Mag. Andrea Besenhofer (1970)	Mitglied des Arbeitsausschusses	Bereichsleiterin Group Services der Erste Group Bank AG	12.06.2013 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020)			Vorstand in der Besenhofer Privatstiftung
Mag. Hanna Bomba (1978)		Geschäftsführende Gesellschafterin bei Be Retail GmbH – Unternehmensberatung; Owner & Coach bei BeMySelf Holistic Coaching	03.05.2018 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2023)		Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m. b. H.	
Christian Hager (1967)		Vorstandsmitglied der KREMSER BANK und Sparkassen AG	23.06.2009 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2024)			
DI Manfred Rapf (1960)	Mitglied des Prüfungsausschusses; Mitglied des Arbeitsausschusses	Selbstständiger Aktuar	08.06.2017 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2022)		Vorsitzender des Aufsichtsrats der Österreichischen Förderungsgesellschaft der Versicherungsmathematik GmbH	
Dr. Karin Rest, EMBA (1972)		Selbstständige Rechtsanwältin (Rest Rechtsanwaltskanzlei)	03.05.2018 (Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2023)	Flughafen Wien AG	Vorsitzende des Aufsichtsrats der Wien Holding GmbH; Vorsitzende des Aufsichtsrats der ARWAG Holding AG; Wiener Stadtwerke GmbH	

[1] Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum 01.01.–31.12.2019.

Nichtfinanzieller Bericht

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

Umweltpolitik

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

Bestandsimmobilien bilden den größten Teil des S IMMO Portfolios. Die Neuerrichtung von Gebäuden hat eine Reduktion von Grünflächen sowie einen Anstieg von CO_2-Emissionen zur Folge. Durch nachhaltiges Bauen sollen Umwelteinflüsse und Umweltemissionen, so gut es geht, reduziert werden, sodass auch künftige Generationen eine lebenswerte Umwelt vorfinden. Dabei werden vor allem bei Neubauprojekten Green-Building-Zertifizierungen angestrebt. Mittelfristig soll die Energiebilanz sowohl an den Standorten als auch in den Immobilien des Unternehmens (soweit mieterunabhängig) verbessert werden und der Umstieg auf erneuerbare Energiequellen intensiviert werden. Bereits jetzt stellen erneuerbare Energien eine wichtige Stromquelle in allen drei Regionen des Unternehmens dar.

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

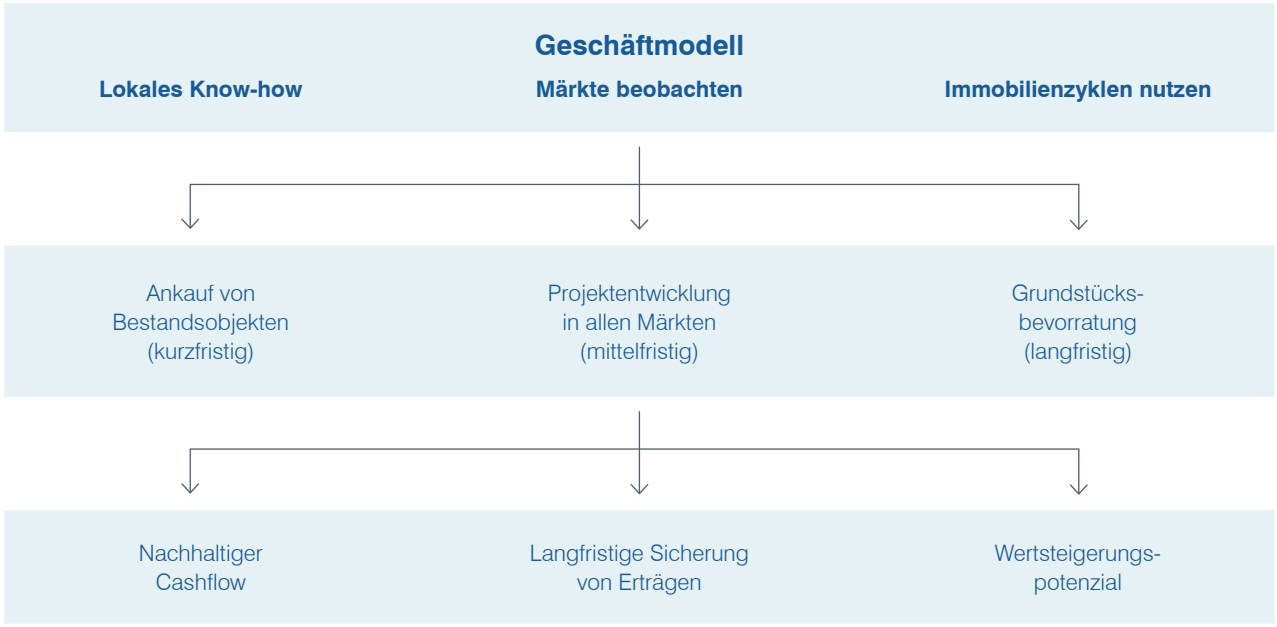
Geschäftsmodell

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

Mit ihrer Geschäftspolitik versucht die S IMMO stets, Mehrwert für ihre Investorinnen und Investoren zu erwirtschaften und die Erträge des Unternehmens nachhaltig zu sichern. Das Unternehmen investiert in Bestandsimmobilien, die unmittelbar Mieterlöse generieren. Darüber hinaus werden Projekte entwickelt, die mittelfristig nach der Projektfertigstellung zum Cashflow beitragen. Der Erwerb von Grundstücken in aufstrebenden Regionen mit spannenden Projekten soll langfristig zum Unternehmenserfolg beitragen.

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

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, wie Aktionärinnen und Aktionäre, Mieterinnen und Mieter, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Gesprächspartnerinnen und Geschäftspartner (y-Achse) bewertet wurden. Die Wesentlichkeitsanalyse wurde erstmals im Jahr 2017 im Rahmen eines protokollierten Workshops vorgenommen, in dem Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO AG gemeinsam mit einem externen Beraterteam ausführlich diskutiert und Einschätzungen vorgenommen haben. Die getroffenen Annahmen und Einschätzungen werden jährlich erneut evaluiert und auf ihre Gültigkeit überprüft. Für das Berichtsjahr 2019 wurden in Abstimmung mit internen Expertinnen und Experten aus den unterschiedlichen Fachabteilungen geringfügige Anpassungen vorgenommen, einige davon sollen hier kurz erläutert werden:

Die Aspekte „Gesundheit und Arbeitssicherheit“ und „Work-Life-Balance“ wurden zu einem Punkt zusammengeführt. Eine ausgewogene Balance zwischen Arbeit und Freizeit ist ein wesentlicher Faktor für die Gesundheit aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und sollte somit nicht getrennt von anderen Maßnahmen zur Gesundheitsvorsorge und Arbeitssicherheit dargestellt werden.

Das Thema „Diversity und Chancengleichheit“ hat an Wichtigkeit – bei den Stakeholdern der S IMMO und bei den Auswirkungen auf Mensch und Umwelt – gewonnen. Die S IMMO bekennt sich klar zu Vielfalt und Chancengleichheit unabhängig von Alter, Geschlecht, Hautfarbe, Religion etc.

Der Aspekt „Energieeffizienz in Planung, Bau und Vertrieb“ wird um den Punkt „im Betrieb“ ergänzt und neu positioniert. Der bis dato gesonderte Punkt „Energieeffizienz im Betrieb“ wird aufgelöst. Die Sicherstellung einer nachhaltigen Energieeffizienz beginnt in Planung und Bau und ist in weiterer Folge untrennbar mit dem Ver- und Betrieb einer Immobilie verbunden. Sowohl Energieeffizienz als auch der Aspekt „Nachhaltige Mobilität“ haben in den vergangenen Jahren eindeutig an Bedeutung gewonnen und sind nicht zuletzt durch Bewegungen wie „Fridays for Future“ in aller Munde. Diese Entwicklung wurde auch in der Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wurde der Punkt „Erneuerbare Energien“ in seiner Auswirkung auf Mensch und Umwelt weiter nach links verschoben. Durch zunehmenden Einsatz von erneuerbaren Energiequellen – vor allem in Österreich und Deutschland – versucht die S IMMO ihre Energieverbräuche weiter zu reduzieren.

Durch das Inkrafttreten der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) im Mai 2018 hat der Faktor „Datenschutz und -sicherheit“ zusätzlich an Bedeutung gewonnen. Die S IMMO bekennt sich klar zu einem sorgsamen und rechtskonformen Umgang mit allen Daten, die ihr im Zuge ihrer laufenden Tätigkeit zur Verfügung gestellt werden. Die DSGVO hat die Stakeholder zunehmend sensibilisiert, auch die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt sind durch die rechtliche Verankerung gewachsen.

Einige Aspekte wie „Freiraumgestaltung und Stadtklima“, „Artenschutz und Altlasten“, „Ökologische Reinigung und Pflege“ etc. haben zwar durch das zunehmende Umwelt- und

Klimabewusstsein in Österreich an gesellschaftspolitischer Bedeutung gewonnen, sind aber für die S IMMO aktuell weniger wesentlich. Das liegt einerseits darin begründet, dass der Großteil des S IMMO Portfolios aus Bestandsgebäuden besteht. Andererseits wurden in den vergangenen Monaten umfangreiche Projektentwicklungen erfolgreich abgeschlossen. Für das Jahr 2020 sind keine großen Bau- und Entwicklungstätigkeiten geplant. Sobald die S IMMO wieder verstärkt in der Projektentwicklung tätig ist, wird sie sich selbstverständlich all diesen Themen mit höchster Sorgfalt und großem Verantwortungsbewusstsein widmen.

Darüber hinaus ergaben sich im Zuge der Diskussion bei einigen Aspekten geringfügige Verschiebungen innerhalb der Wesentlichkeitsmatrix. So wurde das Thema „Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement" repositioniert, da die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt geringer eingeschätzt werden.

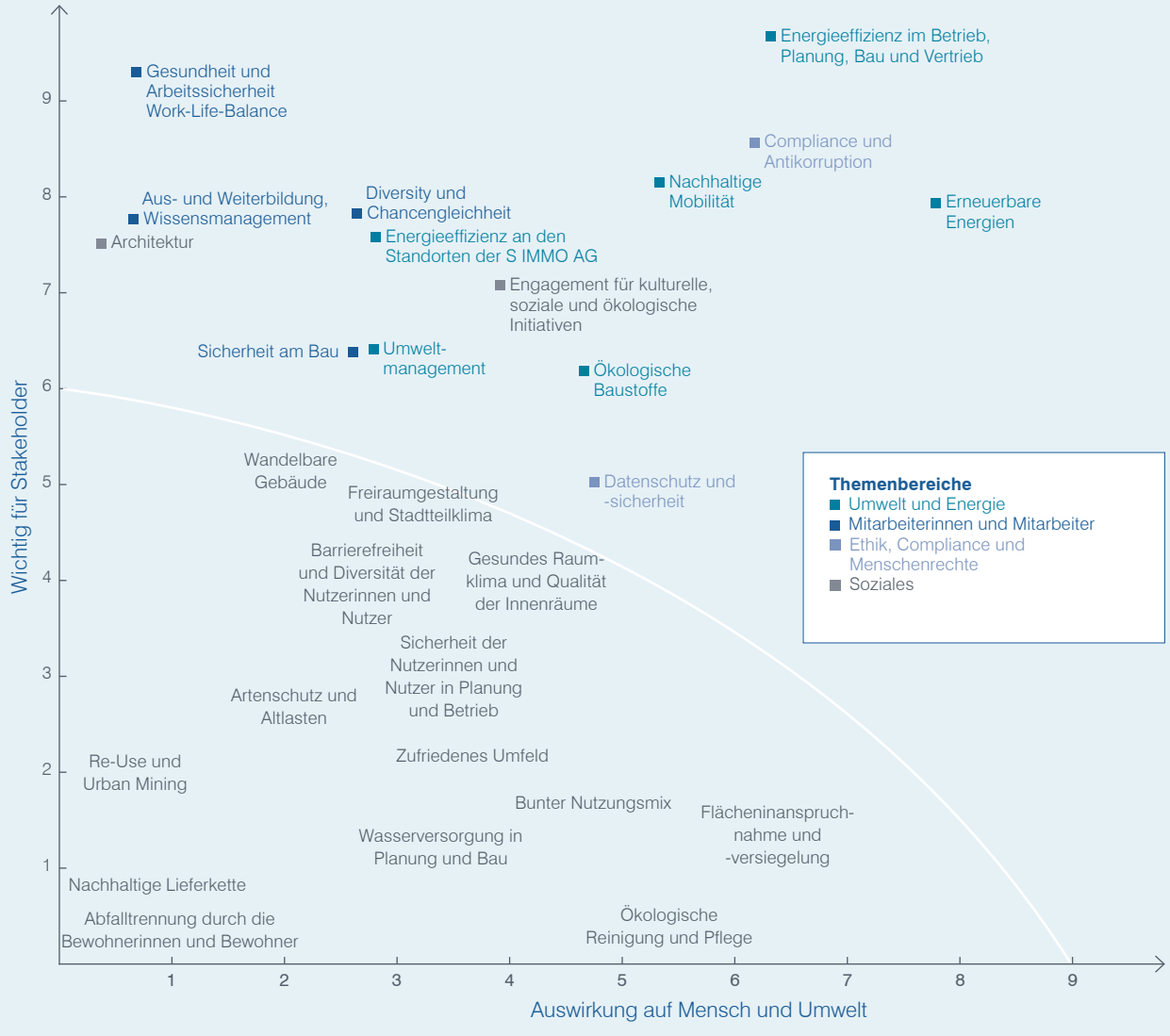
Die Bezeichnung „Wasserversorgung in Planung und Bau" wurde auf „Wasserverbrauch bei Planung und im Bau" geändert.

Die für die S IMMO relevanten Themen können auch nach diesen geringfügigen Adaptionen den folgenden vier Bereichen zugeordnet werden:

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

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

Wesentlichkeitsmatrix der S IMMO AG



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

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

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

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 20 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 31.12.2019 331 (31.12.2018: 284) Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2018: 1,2 Mio. m²). Nach Hauptnutzungsarten betrachtet, bestand das Portfolio zu 71,0 % (31.12.2018: 70,7 %) aus Gewerbeimmobilien (Büro, Geschäft und Hotel) und zu einem ergänzenden Teil von 29,0 % (31.12.2018: 29,3 %) 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 2019 noch nicht vorlag, wurden Teildaten entsprechend hochgerechnet.

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

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

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

[1] Die Umrechnung von Heizöl und Erdgas in MWh erfolgt auf Basis der Kraftstoff-Verordnung neu gültig ab 2013.

[2] Stromverbrauch exklusive Mieterstrom

[3] Nur im Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel sind die hoteleigenen Stromverbräuche inkludiert. Bei allen anderen Hotels fallen die Stromverbräuche unter die Definition „Mieterstrom" und werden von der S IMMO AG nicht erhoben.

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

	Portfolio nach Hauptnutzungsarten			
	Büro	**Retail**	**Hotel**	**Wohnen**
Heizwärmebedarf in MWh [1]	32.090 (50,9 % Gas, 1,0 % Heizöl, 48,1 % 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 Regionen im Jahr 2019 [1, 2, 3]

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

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

In Deutschland hat sich auf Grund der Zukäufe der Energie- und Wasserverbrauch im Jahr 2019 im Vergleich zu 2018 erhöht.

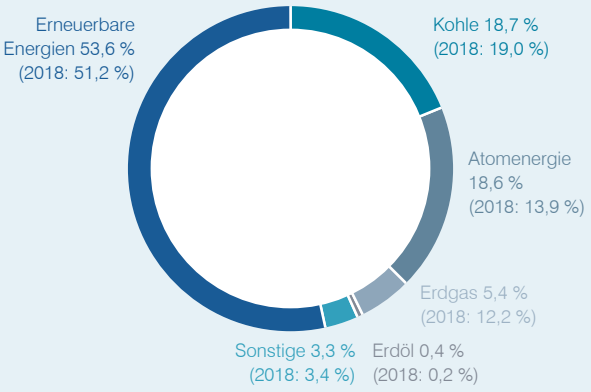
Überblick über Energie- und Wasserverbrauch des Gesamtportfolios nach Regionen im Jahr 2018 [1, 2, 3]

	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.

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 2019



Der Strommix im Portfolio der S IMMO setzte sich im Jahr 2019 unter anderem zu 53,6 % (2018: 51,2 %) aus erneuerbaren Energien, gefolgt von 18,7 % (2018: 19,0 %) Kohle und 18,6 % (2018: 13,9 %) Atomenergie zusammen. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Einsatz von erneuerbaren Energien zugenommen.

Die drei wichtigsten Stromquellen pro Region im Jahr 2019

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

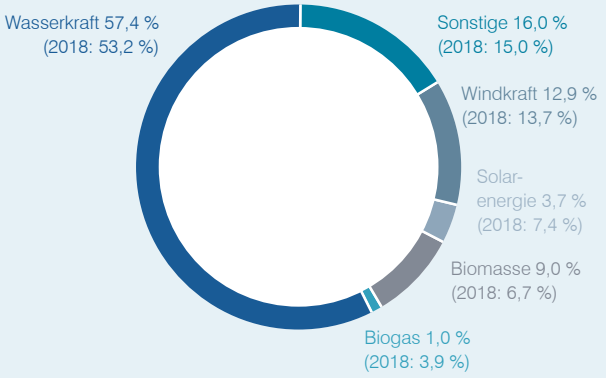
Die drei wichtigsten Stromquellen pro Region im Jahr 2018

	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 %)

Erneuerbare Energien

Betrachtet man das Gesamtportfolio der S IMMO, so machte im Jahr 2019 die Wasserkraft mit 57,4 % (2018: 53,2 %) den größten Anteil an erneuerbaren Energien aus, gefolgt von Windkraft mit 12,9 % (2018: 13,7 %) und sonstigen erneuerbaren Energiequellen mit 16,0 % (2018: 15,0 %). Da die Zusammensetzung der erneuerbaren Energiequellen von deutschen Energielieferanten nicht verpflichtend zur Verfügung gestellt wird, wurde sie der Kategorie Sonstige zugeordnet.

Zusammensetzung der erneuerbaren Energien im Jahr 2019



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 und Mieter (im Rahmen der Betriebskostenabrechnung) umgelegt werden, müssen auch Kosten- und Wettbewerbsfaktoren berücksichtigt werden.

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

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

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

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.

Die S IMMO bekennt sich klar zum Klimaschutz und setzt im Rahmen ihres Nachhaltigkeitsengagements den Fokus auf Energieeffizienz und den Einsatz moderner Technologien. Sowohl für bestehende Objekte als auch bei Projektentwicklungen sucht das Unternehmen stets die beste Lösung, um den Energieverbrauch und somit auch die Betriebskosten für seine Mieterinnen und Mieter so gering wie möglich zu halten. So 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 31.12.2019 belief sich die nach BREEAM zertifizierte Fläche auf 272.741 m² (2018: 201.500 m²) oder 22,2 % (2018: 17,81 %) der Gesamtnutzfläche des Portfolios (ohne Entwicklungsprojekte und Potenzialprojekte).

Die im Jahr 2019 fertiggestellten Büroimmobilien – das Einsteinova Business Center in Bratislava und The Mark in Bukarest – weisen hervorragende ökologische Daten auf. Für beide Gebäude erhielt die S IMMO jeweils ein BREEAM Nachhaltigkeitszertifikat mit dem Level „Excellent". BREEAM steht für Building Research Establishment Environmental Assessment Method und ist seit dem Jahr 1990 das weltweit führende Zertifizierungssystem für nachhaltiges Bauen. Weltweit wurden bereits über 250.000 Gebäude mit BREEAM zertifiziert und über 1 Mio. zur Zertifizierung registriert.

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

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

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

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

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	129,5 m³	212,1 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 2019

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

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

Sonstige Maßnahmen zur Senkung der Umweltbelastung

Headquarter in Wien

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, 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 oder PEFC-zertifiziertes Papier zu verwenden. Das FSC-System sichert die Nutzung der Wälder gemäß den sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedürfnissen heutiger und zukünftiger Generationen. Das PEFC-Siegel (Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes) kennzeichnet Papier aus aktiv, nachhaltig und klimatfit bewirtschafteten Wäldern.

Des Weiteren ist das S IMMO Team angehalten, den Druck von Unterlagen auf ein Minimum zu reduzieren – „think before you print". Im vergangenen Jahr wurden rund 231.675 (2018: 233.016) Seiten gedruckt. Das ergibt einen Papierverbrauch pro Kopf von 5.357 (2018: 5.470) Seiten per anno. Prinzipiell wird auf umweltfreundlichem FSC-Recyclingpapier gedruckt, welches zu 100 % aus Altpapier hergestellt wird. Darüber hinaus ist die Belegschaft aufgefordert, auf Farbdrucke zu verzichten und wo möglich in schwarz-weiß zu drucken. Des Weiteren hat die S IMMO im Februar 2020 bestehende Drucker mit neuen HP PageWide Technologie Business-Drucker ersetzt. Die neuen Geräte verbrauchen bis zu 84 % weniger Energie, da vor dem Druckvorgang kein Fixiergerät erhitzt werden muss. Business-Drucker mit der HP PageWide Technologie haben im Vergleich zu anderen Lasergeräten ihrer Klassen weniger bewegliche Teile, die während ihrer Nutzungsdauer ersetzt werden müssen. Mit den XL-Patronen lassen sich weitaus mehr Seiten drucken, sodass die produzierte Abfallmenge verringert wird. Insgesamt fallen daher bis zu 94 % weniger Verbrauchsmaterial- und Verpackungsabfall an. Aktuell werden alte Toner für karitative Zwecke gesammelt und retourniert. Dabei handelt es sich um ein Recyclingprojekt zu Gunsten der Kinder-Krebs-Hilfe.

Seit Jahren wird der Müll im 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 Recyclingfirma in Slowenien verkauft, die daraus Granulat zur Produktion von Plastikteilen herstellt. Der Erlös aus den Verkäufen wird an Familien mit Kindern, die Operationen und Therapien benötigen, gespendet.

Im vergangenen Jahr reiste das Team der S IMMO in Österreich und in Deutschland rund 684.000 km (2018: 882.890 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 2019 (Österreich)

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

[1] Auf Basis von Reisekostenabrechnungen

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

In der Konzernzentrale in Wien wurden im Jahr 2019 die meisten Reisekilometer mit dem Flugzeug zurückgelegt. Das ergibt sich aus der internationalen Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Laut atmosfair, einer Klimaschutzorganisation mit dem Schwerpunkt Reise, waren von den geflogenen 464.000 Kilometern 15,5 % Kurzstreckenflüge (kürzer als 500 km), 81,5 % Mittelstreckenflüge (zwischen 500–1.600 km) und 3 % Langstreckenflüge (länger als 1.600 km). Insgesamt versursachten die 465 Flüge einen CO_2-Ausstoß von 50,9 Tonnen (berechnet nach der VDR-Methode). Bukarest war auf Grund eines lokalen Entwicklungsprojekts mit 242 Flügen die Hauptdestination und verursachte 19,8 Tonnen CO_2. Die Reisepolitik des Unternehmens verpflichtet die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, in der Economy-Klasse zu fliegen. Eine Ausnahme stellen Transatlantik-Flüge dar. 92,9 % aller S IMMO Flüge im letzten Jahr waren Economy-Flüge. Laut atmosfair haben Flüge in der Economy-Klasse einen besseren CO_2-Footprint als Flüge in der Business-Klasse.

Standort in Deutschland

Auch an den Standorten in Deutschland sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angehalten, Papier zu sparen und die Anzahl der Ausdrucke auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Im vergangenen Jahr wurden in Deutschland pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter der S IMMO Germany 4.321 (2018: 5.253) und bei der Maior Domus 6.960 (2018: 7.545) 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 Bahn sollen 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. Des Weiteren wurde Anfang des Jahres ein Elektrofahrzeug in Deutschland angeschafft. Auch die Nutzung von Carsharing-Angeboten wird den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern empfohlen. Zusätzlich wurde bei der S IMMO Germany eine große Küche zum Zubereiten eigener Speisen sowie zum Abhalten von Teamevents umgebaut und eingerichtet. An die Küche schließt eine Außenterrasse an, die zum Verbringen der Mittagspause bzw. zum kurzen Entspannen einlädt. Alle getroffenen und geplanten Maßnahmen werden vom Team begrüßt und sehr positiv angenommen.

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

Reisekilometer 2019 (Deutschland)

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

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**

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

Es ist der Anspruch der S IMMO, die besten Köpfe für das Unternehmen zu gewinnen und mit ihnen gemeinsam, jeden Tag aufs Neue die Zukunft des Unternehmens zu gestalten. 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 erzeugt Motivation, fördert den Teamgeist und stärkt das Miteinander.

Mitarbeiterstruktur

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO repräsentieren das umfassende Know-how der Gesellschaft und tragen in hohem Maße zum Erfolg des Unternehmens bei. Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die S IMMO Gruppe (berechnet auf Basis von Vollzeitäquivalenten, ausgenommen karenzierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter) 113,4 (Jahresdurchschnitt 2018: 107,5) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien. Inklusive Personal für den Hotelbetrieb beschäftigte die Gruppe 623 (Jahresdurchschnitt 2018: 595,5) 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.

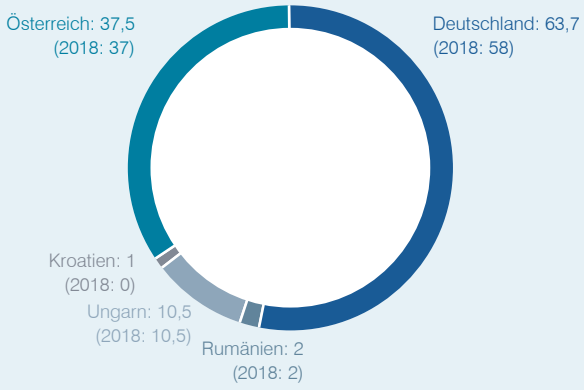
Ist im weiteren Verlauf von der S IMMO Gruppe die Rede, so sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Österreich, Deutschland, Ungarn, Kroatien und Rumänien, nicht aber die Angestellten der Marriott Hotels eingeschlossen. Ist bei einer Kennzahl nicht von allen Standorten die Rede, so wird jeweils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

Gesundheit und Arbeitssicherheit

Die Gesundheit ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu fördern sowie die entsprechenden Risikofaktoren für gesundheitliche Schäden am Arbeitsplatz zu reduzieren, ist für die S IMMO besonders wichtig. Aus diesem Grund gibt es am Standort Wien pro Jahr eine Vorsorgeuntersuchung sowie in unregelmäßigen Abständen diverse Spezialuntersuchungen wie zum Beispiel Melanom-Screenings, Augenuntersuchungen oder saisonale Impfaktionen. Hierzu erkundigt sich die S IMMO stets nach aktuellen und neuen Möglichkeiten, die im Rahmen der betrieblichen Vorsorge umsetzbar sind. So wird es für alle Mitarbeiterinnen im Jahr 2020 erstmals das Angebot zur Teilnahme an einer Schulung des Vereins Discovering Hands zur Brustkrebsfrüher-

Teamstruktur nach Ländern [1]

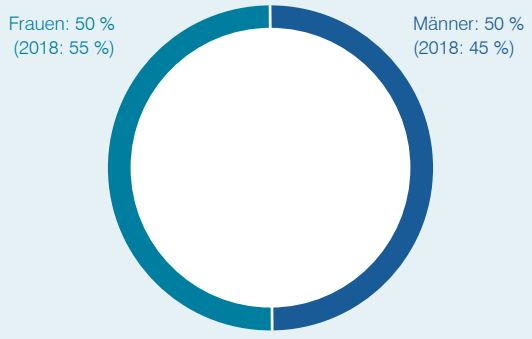
(im Jahresdurchschnitt)



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

Geschlechterverteilung [1]

(per 31.12.2019)



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

kennung geben. Discovering Hands hat es sich zum Ziel gemacht, sehbehinderte Frauen in der Taktilografie (Brustkrebsfrüherkennung durch Tastung) auszubilden. Diese Vorsorgemaßnahme kann in Österreich aktuell nur im Rahmen einer offiziellen Studie und gemeinsam mit einer Mammografie und einem Arztgespräch in Anspruch genommen werden. Der Verein bietet aber Schulungen zur taktilen Selbstuntersuchung. Im Rahmen dieser Schulung vermitteln die Untersucherinnen die Anatomie der Brust und lehren gezielte Fingerbewegungen zur Früherkennung von atypischen Entwicklungen im Brustgewebe.

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

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

Die S IMMO hat im Berichtsjahr kumulierte Krankenstandsdaten für alle Standorte erhoben. Im Durchschnitt waren die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an allen Standorten 7 Tage (gezählt ab dem ersten Tag) im Krankenstand (Langzeitkrankenstände werden pauschal mit 42 Tagen berücksichtigt), 2018 waren es 8 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. 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 2019 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. Eine Vielfalt an Sprachen und Kulturen sieht die Gruppe als besonders wertvolle Ressource.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter lag im Berichtsjahr bei 42,6 Jahren (2018: 42,1 Jahre). Zum Stichtag 31.12.2019 umfasste die Altersgruppe < 30 13 Personen (2018: 15), in der Altersgruppe 30–50 waren 77 Personen (2018: 72) sowie in der Altersgruppe 50+ 43 Personen (2018: 45) beschäftigt.

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

Alle selbst genutzten Standorte der S IMMO Gruppe sind barrierefrei, zudem wird bei allen Neubauten auf die Barrierefreiheit Rücksicht genommen. Insgesamt waren zum 31.12.2019 4 Personen (2018: 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 31.12.2019 lag der Anteil der weiblichen Arbeitskräfte in der S IMMO Gruppe bei 50,0 % (2018: 54,4 %) und der weiblichen Führungskräfte (exklusive Vorstand) bei 42,9 % (2018: 46,2 %). 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 31.12.2019 betrug der Frauenanteil im Aufsichtsrat 37,5 % (2018: 37,5 %).

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 31.12.2019 waren bei der S IMMO 29 Teilzeitkräfte beschäftigt (2018: 29), davon 22 Frauen. 2 Mitarbeiterinnen befanden sich zum Stichtag 31.12.2019 in Karenz bzw. in Mutterschutz (31.12.2018: 4).

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

Dass die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit den Maßnahmen zufrieden sind und die Maßnahmen in den verschiedenen Bereichen gut greifen, zeigt sich auch in der Dienstzugehörigkeit. Diese liegt über alle Standorte gerechnet im Schnitt bei 6,3 Jahren (2018: 5,9). Die Fluktuationsrate beträgt für das Berichtsjahr über alle Standorte gerechnet 13,3 % (2018: 18,2 %).

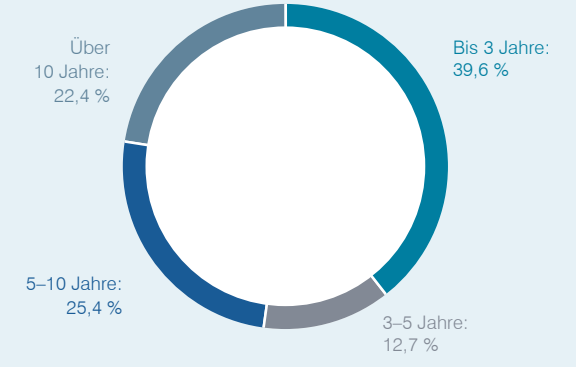
Aus- und Weiterbildung, Wissensmanagement

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. 2019 wurden am Standort Österreich EUR 59.874 (EUR 1.384 pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter) für Aus- und Weiterbildung aufgewendet. Die S IMMO Germany investierte EUR 4.000 (EUR 217 pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter), die Maior Domus EUR 10.000 (EUR 189 pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter) in die Fortbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

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

Dauer der Dienstzugehörigkeit in Jahren[1]

(Stichtag 31.12.2019)



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

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

Alle angeführten Maßnahmen bezüglich Wissensmanagement sollen 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. Das Intranet wurde 2019 einem Relaunch unterzogen und ist seitdem für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein wichtiger interner Kommunikationskanal, in dem sowohl interne als auch branchenrelevante Neuigkeiten geteilt werden. Informationen von hoher Relevanz oder Aktualität werden gegebenenfalls direkt vom Vorstand entweder per Mail oder im Rahmen eines Meetings bekanntgegeben. Themen mit erhöhtem Erklärungs- bzw. Diskussionsbedarf werden bei Bedarf im Rahmen eines sogenannten Mitarbeiterfrühstücks behandelt. Ein Beispiel dafür ist die Einführung eines neuen Zeiterfassungssystems.

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 2019 gab es weder Compliance-Verstöße, noch gab es Hinweise auf Korruption oder Fälle, in denen es zu disziplinären Maßnahmen, gerichtlichen Verfahren oder zu einer Beendigung eines Arbeitsverhältnisses gekommen ist. Ebenso mussten keine Lieferantenverträge auf Grund von Verstößen gegen Compliance-Richtlinien aufgelöst werden. Die S IMMO hatte im Berichtsjahr keine Strafzahlungen im Zusammenhang mit Korruptionsfällen oder dem Wettbewerbsrecht zu leisten.

Kapitalmarkt-Compliance und Corporate Governance

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

Die S IMMO AG bekennt sich zudem seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (siehe hierzu das Kapitel Corporate-Governance-Bericht 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 ist sich bewusst, dass die Aktivitäten von Unternehmen Einfluss auf Menschenrechte haben können. Auf der politischen Tagesordnung nimmt dieses Thema – insbesondere im Zusammenhang mit den Auswirkungen geschäftlicher Aktivitäten – weltweit einen immer wichtigeren Platz ein.

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

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

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

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

Die S IMMO verpflichtet sich, all ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein sicheres und gesundes Arbeitsumfeld zu bieten und zum Schutz von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Mieterinnen und Mietern sowie Besucherinnen und Besuchern Unfallprävention zu betreiben. Die S IMMO bietet faire Arbeitsbedingungen und hält in Bezug auf Gehälter und Arbeitszeiten alle gesetzlichen Verpflichtungen ein. Des Weiteren bietet das Unternehmen konkurrenzfähige Gehälter und Sozialleistungen (Teilzeitarbeit, Mutterschutz, regelmäßiger bezahlter Urlaub und krankheitsbedingte Abwesenheit, bezahlte Elternzeit) sowie Schulungen und andere Möglichkeiten zur Weiterbildung.

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

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

Auch im Jahr 2019 kam es in keiner der S IMMO Niederlassungen zu einer Verletzung von Menschenrechten.

Datenschutz und Datensicherheit

Die Einhaltung der mit der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) einhergehenden Verpflichtungen ist für das Unternehmen wesentlich. Prozesse, die im Vorfeld des Inkrafttretens der Verordnung im Mai 2018 eingeführt wurden, wurden 2019 optimiert. Eine interne Arbeitsgruppe, die sich aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unterschiedlicher Abteilungen zusammensetzt, kümmert sich um die Erarbeitung und Umsetzung interner Datenschutzrichtlinien. Die Arbeitsgruppe ist für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine wichtige interne Anlaufstelle bei datenschutzrechtlichen Angelegenheiten. Darüber hinaus beobachten die Mitglieder Entscheidungen der Datenschutzbehörde (DSB) und ziehen im Bedarfsfall externe Rechtsexpertinnen und Rechtsexperten zu Rate.

Um den umfassenden rechtlichen Verpflichtungen nachzukommen, ist es notwendig, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter miteinzubeziehen. Im Herbst 2019 wurden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erneut dazu aufgefordert, die Daten ihrer Kontakte zu überprüfen. Diese jährlich angesetzte Datenüberprüfung soll zum einen sicherstellen, dass die vorhandenen Daten korrekt sind, um dem Recht auf Richtigkeit nachzukommen, und zum anderen gewährleisten, dass Daten nur so lange wie erforderlich gespeichert werden.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Beschwerden von Dritten oder von Aufsichtsbehörden bezüglich der Verletzung der DSGVO an die S IMMO gerichtet.

4. Soziales

Architektur und Kunst

Kunstsupermarkt

Auch im Jahr 2019 setzte die S IMMO ihr kulturelles Engagement fort und stellte dem Wiener Kunstsupermarkt zum 13. Mal ihre Räumlichkeiten in der Mariahilfer Straße 103 zur Verfügung. Vier Monate lang wurden auf über 250 m² um die 5.000 Originalwerke von 95 internationalen Künstlerinnen und Künstlern ausgestellt mit dem Ziel, Kunst niederschwellig und zu moderaten Preisen an Interessierte zu vermitteln. Damit zählt der Kunstsupermarkt zu den größten Veranstaltungen zeitgenössischer Kunst in Österreich. Der Schwerpunkt der Arbeit im Jahr 2019 lag auf kunstschaffenden Frauen.

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. In den vergangenen Jahren engagierte sich das S IMMO Team mehrmals im Rahmen von Corporate-Volunteering-Projekten in Einrichtungen der Caritas. Im vergangenen Jahr bereiteten Freiwillige frisch gekochte, warme Mahlzeiten für bedürftige Menschen in der Zweiten Gruft im 18. Wiener Gemeindebezirk zu.

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

Hoffnungshaus und Beratung in Rumänien

In Alba Iulia betreibt die Caritas seit dem Jahr 2000 vier Hoffnungshäuser für Kinder und Jugendliche ohne Eltern. Das Projekt soll jungen Menschen ein sicheres Zuhause und eine positive Zukunftsperspektive bieten und ihnen bei der Integration in die Gesellschaft unter die Arme greifen. Mit der finanziellen Unterstützung der S IMMO konnten dringend notwendige Reparatur- und Renovierungsarbeiten am Hoffnungshaus vorgenommen werden. Darüber hinaus hilft das Unternehmen dem Familienkinderheim von Stremt. Das Familienheim nimmt Kinder aus einkommensschwachen Familien auf, die ihre Kinder nicht ausreichend versorgen können. Neben der Versorgung mit Verpflegung und Unterkunft werden die Kinder sozialpädagogisch betreut und auf das Leben vorbereitet.

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. Im Tageszentrum versorgt die Caritas rund 40 betagte und bedürftige Menschen mit warmen Mahlzeiten, medizinischer Hilfe und persönlicher Ansprache. Mobilitätseingeschränkte Menschen werden von Pflegemitarbeiterinnen zu Hause besucht und entsprechend versorgt.

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 hilft, die Schule abzuschließen und in der Folge eine Berufsausbildung zu beginnen.

Weihnachtsaktion

Die traditionelle Spendenaktion der S IMMO erfreute sich 2019 erneut großer Beliebtheit. Die Userinnen und User der Website wurden zur Teilnahme an einem Online-Spiel eingeladen, um Geld für einen wohltätigen Zweck zu sammeln. Die erzielten Spenden kamen dem gemeinnützigen Verein MOKI Mobile Kinderkrankenpflege zugute. Dieser leistet mit qualifiziertem Pflegepersonal professionelle Arbeit in der medizinischen Hauskrankenpflege, Betreuung, Beratung und Begleitung von Frühgeborenen, kranken Neugeborenen und Kindern und Jugendlichen mit schweren Behinderungen, chronischen und lebensbegrenzenden Erkrankungen. MOKI betreut jährlich 1.250 Kinder und Jugendliche in Österreich.

Nachwuchsförderung

Die S IMMO fördert gezielt den Branchennachwuchs im akademischen Bereich. Im Rahmen der bestehenden Kooperation mit der Donau-Universität Krems ermöglichte das Unternehmen Studierenden des Masterlehrgangs Real Estate Management, ein praxisnahes Auslandsmodul bei der S IMMO Germany in Berlin zu absolvieren. Darüber hinaus wurde 2019 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. Seit 2016 werden auf dem Finanzblog apropos-geld.at und den dazugehörigen Social-Media-Kanälen regelmäßig Beiträge rund um das Thema Geld und Investments veröffentlicht. 2019 wurden die Kanäle für die junge, finanzinteressierte Zielgruppe optimiert und optisch überarbeitet.

Mitgliedschaften

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

Die S IMMO ist davon überzeugt, dass langfristige Kooperationen am besten geeignet sind, um ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nachhaltig gerecht zu werden. Aus diesem Grund werden die Kooperationen mit den oben angeführten Institutionen auch im Jahr 2020 fortgeführt.

Wien, am 17.03.2020

Der Vorstand

Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig

Einzelabschluss

108 **Lagebericht 2019 (Einzelabschluss)**

129 **Jahresabschluss**
129 Bilanz
131 Gewinn- und Verlustrechnung
133 Anhang zum Einzelabschluss
150 Anlagenspiegel

151 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

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 26.486 gegenüber dem Vorjahr (2018: TEUR 21.014) deutlich gestiegen. Dieser Anstieg ist im Ausmaß von TEUR 5.576 auf die Verrechnung von Kosten an verbundene Unternehmen zurückzuführen, wobei TEUR 3.421 Kostenverrechnungen für Vorjahre betreffen. Im Ausmaß von insgesamt TEUR 221 betrifft der Anstieg Vermietungserlöse und Betriebskostenweiterverrechnungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge, welche im Vorjahr durch Veräußerungsgewinne i.Z.m. mit Liegenschaften geprägt waren, sind von TEUR 10.226 auf TEUR 399 gesunken.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind aufgrund eines Vorperioden betreffenden Einmalaufwands von TEUR 5.707 auf TEUR 6.945 angestiegen.

Das Finanzergebnis ist um rund 20% von TEUR 47.010 auf TEUR 56.377 angestiegen. Der Anstieg resultiert vor allem aus höheren Beteiligungserträgen (2019:TEUR 84.030; 2018:

TEUR 65.346). Gegenläufig dazu war auch ein Anstieg der Zinsaufwendungen zu verzeichnen, welcher u.a. auf die Begebung zweier Anleihen im Geschäftsjahr 2019 zurückzuführen ist.

Die Bilanzsumme hat sich von TEUR 1.258.836 auf TEUR 1.314.397 zum Bilanzstichtag 31.12.2019 erhöht. Das übernommene Grundkapital beträgt zum Stichtag 31.12.2019 unverändert TEUR 243.144. Das Eigenkapital hat sich zum Bilanzstichtag trotz einer Dividendenausschüttung von 0,7 Euro je Aktie von TEUR 489.516 auf TEUR 505.617 erhöht. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2019 rund 38% (31.12.2018 39%).

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Aktien rückgekauft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von TEUR 115.966 zum Stichtag 31.12.2018 auf TEUR 110.919 per 31.12.2019 leicht verringert.

Die Anleiheverbindlichkeiten sind von TEUR 438.664 auf TEUR 527.456 deutlich angestiegen. Zurückzuführen ist dies auf die Begebung zweier Anleihen im Geschäftsjahr 2019.

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

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

Voraussichtliche Entwicklung

Die S IMMO AG profitiert vom derzeit niedrigen Zinsumfeld und erwartet für das Geschäftsjahr 2020 in diesem Zusammenhang keine bedeutsamen Änderungen.

Nach einem guten Start ins Jahr 2020 erfuhr die wirtschaftliche Gesamtlage im ersten Quartal durch den Ausbruch des Coronavirus einen erheblichen Dämpfer. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts sind die Auswirkungen des Coronavirus auf die

Immobilienbranche nur bedingt absehbar. Zu erwarten sind zumindest kurzfristige Auswirkungen auf Hotel- und Einzelhandelsflächen sowie generell auf die Kursnotizen von Aktien, so auch auf die mittelbar gehaltenen Investments in IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG. Das endgültige Ausmaß der Auswirkungen – auch auf andere Assetklassen und Geschäftsbereiche – und deren Zeithorizont sind derzeit aber nicht seriös abschätzbar.

Im Jänner 2020 wurde eine Barkapitalerhöhung im Wege eines Accelerated Bookbuilding Verfahrens („ABB“) durchgeführt und die Anzahl der neu auszugebenden Aktien und der Bezugspreis wie folgt festgesetzt:

- das Grundkapital wurde von EUR 243.143.569,90 um EUR 24.314.353,72 auf EUR 267.457.923,62 durch Ausgabe von 6.691.717 Inhaberaktien gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht;

- der Bezugspreis je junger Aktie wurde mit EUR 22,25 je Aktie – somit ohne Abschlag zum Schlusskurs vom 15.01.2020 – festgelegt;

- der Bruttoemissionserlös beträgt somit EUR 148.890.703,25 für die jungen S IMMO-Aktien.

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

Risikomanagement

Als Konzernmuttergesellschaft eines international tätigen Immobilienkonzerns ist die S IMMO AG 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 Gruppe 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 Jour-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.

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.

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. 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. 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 2019 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. 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

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. Wertänderungen von Immobilien können den Bilanzgewinn oder -verlust der S IMMO AG bzw. der S IMMO Gruppe 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 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 und einer Vermeidung hoher Einzelfälligkeiten der begebenen Anleihen bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen sowohl von Anleihen und Krediten 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. 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 Kredit- und Anleihefinanzierungen 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 oder Anleihen in einem für eine Refinanzierung erforderlichen Ausmaß zu zeichnen. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren beziehungsweise zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag per 31.12.2019 waren es 23 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2019 hatten die langfristigen Kredite eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 5,6 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. 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 und gruppeninterne Darlehen der S IMMO AG sind ausschließlich in Euro denominiert und die Mietverträge sind ausschließlich an den Euro gebunden. Daher besteht kein unmittelbares Fremdwährungsrisiko; allerdings kann die Werthaltigkeit von Beteiligungen und Darlehen an verbundene Unternehmen bei signifikanten Verwerfungen im Fremdwährungsbereich negativ beeinflusst werden.

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.

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. Insbesondere im Hinblick auf die wirtschaftlichen Auswirkungen durch die Verbreitung des Coronavirus im ersten Quartal 2020 bestehen erhebliche Unsicherheiten.

Eine weitere Risikogruppe betrifft die Liquidität und die Finanzierungssituation im Unternehmen. 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.

Insgesamt ist das Kapitalmarktumfeld mit dem Ausbruch der Coronavirus-Krise und dessen Anfang 2020 zu beobachtenden Auswirkungen deutlich unsicherer geworden. Die weitere Entwicklung wird vom Management der S IMMO AG genau beobachtet, sowohl in Hinblick auf eigene Geschäftsabläufe und die Sicherheit von Mitarbeitern und Partnern als auch im Hinblick auf die Märkte, auf denen die S IMMO Gruppe tätig ist. Eine abschließende Beurteilung der Situation ist zu Redaktionsschluss jedoch nicht möglich.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Für die S IMMO AG wurden folgende finanzielle Leistungsindikatoren identifiziert:

		2019	2018
Eigenkapitalquote	%	38,5%	39,9%
Betriebsergebnis	TEUR	2.639	7.932

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

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2019 51.365 TEUR (2018: TEUR 77.940). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR 2.521 (2018: TEUR -19.379), der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -19.993 (2018: 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 zu einer Erhöhung um TEUR 33.894 (2018: Verringerung i.H.v. 1.606), womit der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 76.025 (2018 TEUR 42.131) 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:

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

2. Die Satzung der S IMMO AG beschränkt das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15 % der ausgegebenen Aktien (Höchststimmrecht). Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 Aktiengesetz

(AktG) bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Dem Vorstand der S IMMO AG sind keine Vereinbarungen über Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

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

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

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

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

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

6. Der Vorstand besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen bestellt. Der Aufsichtsrat

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

7. a) Der Vorstand wurde mit Beschluss der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 für die Dauer von fünf Jahren nach Eintragung dieser Satzungsänderung im Firmenbuch, somit bis 25.07.2023, gemäß § 169 AktG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital um bis zu EUR 48.628.711,07 durch Ausgabe von bis zu 13.383.435 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stammaktien der Gesellschaft gegen Bar- oder Sacheinlagen auch in mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabebetrag, der nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen darf, sowie die sonstigen Ausgabebedingungen im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen, (i) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlage erfolgt und in Summe der rechnerisch auf die gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegebenen Aktien entfallende Anteil am Grundkapital der Gesellschaft die Grenze von 10 % (zehn Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Ausübung der Ermächtigung nicht übersteigt, (ii) wenn die Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage erfolgt, (iii) zur Bedienung einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe) oder (iv) für den Ausgleich von Spitzenbeträgen. Auf die Summe der nach dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen Bar- und Sacheinlagen ausgegebenen Aktien darf rechnerisch ein Anteil am Grundkapital von insgesamt nicht mehr als 20 % (zwanzig Prozent) des Grundkapitals der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Einräumung der Ermächtigung entfallen. Auf diese Grenze sind sämtliche Bezugs- und Umtauschrechte auf neue Aktien anzurechnen, die auf eine während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts begebene Wandel-, Umtausch- oder Optionsanleihe eingeräumt worden sind. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem genehmigten Kapital ergeben, zu beschließen.

Der Vorstand hat von dieser Ermächtigung (dem genehmigten Kapital) Gebrauch gemacht und, unter Ausschluss des Bezugsrechts, im Jänner 2020 6.691.717 Aktien gegen

Bareinlage ausgegeben. Die oben beschriebene, mit Beschluss der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 erteilte, Ermächtigung ist in einem entsprechend dieser Ausnutzung reduzierten Ausmaß aufrecht.

b) In der 29. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.05.2018 wurde dem Vorstand die Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 03.11.2021, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, auch wiederholt, zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Derzeit hält die Gesellschaft 715.424 eigene Aktien, was 1,07 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 03.05.2023, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen.

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

Diese Ermächtigung kann auch wiederholt 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 (infolge der Ausgabe von 6.691.717 Aktien gegen Bareinlage im Jänner 2020 im Rahmen des genehmigten Kapitals ist diese Ermächtigung derzeit entsprechend reduziert). Die Umtausch- und/oder Bezugsrechte können durch Aktien aus bedingtem

Kapital, genehmigtem Kapital, aus eigenen Aktien oder im Wege einer Lieferung durch Dritte oder einer Kombination daraus, bedient werden.

Das Grundkapital wird gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 48.628.711,07 durch Ausgabe von bis zu 13.383.435 Stück neuen auf Inhaber lautenden Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 03.05.2018 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/ oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags); der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat wird ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

8. Die im Juni 2014 begebene 4,5 % S IMMO Anleihe 2014 – 2021 (ausstehendes Volumen rund EUR 28,5 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (Volumen rund EUR 34 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015 – 2027 (Volumen EUR 65 Mio.), die im Februar 2018 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.), die im Mai 2019 begebene 1,875 % S IMMO Anleihe 2019 – 2026 (Volumen EUR 150 Mio.) sowie die im Oktober 2019 begebene 2 % S IMMO Anleihe 2019 – 2029 (Volumen EUR 100 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control- Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der 2018 und 2019 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen

handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben. Gemäß den Bedingungen der 2019 begebenen Anleihen findet ein Kotrollwechsel auch dann statt, wenn im Falle einer rechtskräftigen Aufhebung des Höchststimmrechts eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt mehr als 30 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte erworben haben.

Darüber hinaus beinhalten auch die Vorstandsverträge eine Change-of- Control-Klausel. Dabei wird das Recht eingeräumt, bei Eintritt eines Change-of-Control-Ereignisses innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten nach Eintritt dieses Ereignisses unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vier Monaten das Anstellungsverhältnis zu kündigen und das Vorstandsmandat zurückzulegen. Im Falle einer solchen Beendigung bleiben die Entgeltansprüche gemäß Anstellungs- sowie Pensionskassenvertrag bis 30.06.2021 aufrecht. Die Fortzahlung der Bezüge ist jedoch mit zwei Bruttojahresentgelten beschränkt. Ein Change-of-Control-Ereignis liegt ausschließlich dann vor, wenn auf 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 17. März 2020

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky

Mag. Friedrich Wachernig, MBA

I. Bilanz zum 31. Dezember 2019

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	***59.091,89***	***40***
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten	135.233.944,40	139.362
davon Grundwert	38.528.115,77	38.312
davon Verschmelzungsmehrwert	6.999.233,00	7.216
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	254.163,76	242
	135.488.108,16	***139.604***
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	700.313.174,92	650.313
davon Verschmelzungsmehrwert	369.528,03	370
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.478.081,08	56.659
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	3.761.163,21	48.880
3. Beteiligungen	2.820.017,60	2.820
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.641.065,10	4.231
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	2.010.544,36	4.231
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0,00	443
	717.252.338,70	***714.466***
	852.799.538,75	**854.110**
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	413.653,91	844
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	372.815.060,45	355.836
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	60.381,90	152.981
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.847.769,72	1.439
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.719.767,40	1.945
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	53.850,00	421
	380.796.251,48	***360.065***
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	***76.025.709,40***	***42.131***
	456.821.960,88	**402.196**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**298.306,11**	**520**
D. Aktive latente Steuern	**4.477.036,00**	**2.010**
Summe Aktiva	**1.314.396.841,74**	**1.258.836**

I. Bilanz zum 31. Dezember 2019

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

	31.12.2019 EUR	31.12.2018 TEUR
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. eingefordertes Grundkapital	***240.544.076,80***	***240.544***
übernommenes Grundkapital	243.143.569,90	243.144
Nennbetrag eigener Aktien	-2.599.493,10	-2.599
einbezahltes Grundkapital	240.544.076,80	240.544
II. Kapitalrücklagen		
1. gebundene	***77.943.846,02***	***77.944***
III. Gewinnrücklagen		
1. Rücklage für eigene Anteile, Anteile an herrschenden oder mit Mehrheit beteiligten Unternehmen	2.599.493,10	2.599
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)	108.232.643,35	108.385
davon ausschüttungsgesperrt	4.477.036,00	2.010
	110.832.136,45	***110.984***
IV. Bilanzgewinn	***76.296.664,81***	***60.043***
davon Gewinnvortrag	13.702.242,46	2.519
	505.616.724,08	**489.516**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	133.485,62	200
2. Steuerrückstellungen	13.917,00	14
3. sonstige Rückstellungen	26.755.514,55	18.051
	26.902.917,17	**18.265**
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	527.456.344,38	438.664
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00	99.931
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	527.456.344,38	338.733
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.919.235,02	115.966
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	29.468.909,76	7.295
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	81.450.325,26	108.671
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.302,51	259
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	342.302,51	259
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	129.751.742,38	184.715
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	68.197.941,86	99.127
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	61.553.800,52	85.588
5. sonstige Verbindlichkeiten	12.755.785,04	11.142
davon aus Steuern	2.105.101,33	384
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	93.976,37	84
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	11.051.750,51	9.575
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.704.034,53	1.567
	781.225.409,33	**750.746**
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	109.060.904,64	216.187
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	672.164.504,69	534.559
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**651.791,16**	**310**
Summe Passiva	**1.314.396.841,74**	**1.258.836**

I. Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen in tausend Euro (TEUR)

		2019 EUR	2018 TEUR
1.	Umsatzerlöse	26.486.273,02	21.014
2.	sonstige betriebliche Erträge		
	a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	1.075,61	9.106
	b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	125.521,14	14
	c. übrige	272.310,41	1.106
		398.907,16	10.226
3.	Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
	a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.657.153,16	-5.801
4.	Personalaufwand		
	a. Gehälter	-5.893.932,48	-5.368
	b. soziale Aufwendungen	-1.163.925,98	-1.208
	davon Aufwendungen für Altersversorgung	-172.936,49	-165
aa.	Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an Mitarbeitervorsorgekassen	-103.958,83	-95
bb.	Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-829.273,51	-889
		-7.057.858,46	-6.576
5.	Abschreibungen		
	a. auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.586.515,25	-5.225
6.	sonstige betriebliche Aufwendungen		
	a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	0,00	-29
	b. übrige	-6.945.124,67	-5.679
		-6.945.124,67	-5.707
7.	**Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)**	**2.638.528,64**	**7.932**
8.	Erträge aus Beteiligungen	84.029.864,36	65.346
	davon aus verbundenen Unternehmen	83.413.062,36	64.875
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.889.246,41	5.345
	davon aus verbundenen Unternehmen	3.431.904,89	4.454
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	47.509,99	671
	davon aus verbundenen Unternehmen	47.360,98	603
11.	Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	5.660.060,98	1.716

12.	Aufwendungen aus Finanzanlagen	0,00	-2
	davon Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-2
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-37.249.384,91	-26.066
	davon betreffend verbundene Unternehmen	-2.670.691,56	-2.688
14.	**Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzergebnis)**	**56.377.296,83**	**47.010**
15.	***Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 14)***	***59.015.825,47***	***54.942***
16.	Steuern vom Einkommen	3.426.288,26	2.430
	davon latente Steuern	2.467.061,00	636
	davon aus Steuerumlagen	1.196.960,26	1.794
17.	***Ergebnis nach Steuern***	***62.442.113,73***	***57.372***
18.	***Jahresüberschuss***	***62.442.113,73***	***57.372***
19.	Auflösung von Gewinnrücklagen	152.308,62	152
20.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	13.702.242,46	2.519
21.	**Bilanzgewinn**	**76.296.664,81**	**60.043**

Anhang

für das Geschäftsjahr 2019

der

S IMMO AG, Wien

1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ist nach den Rechnungslegungsvorschriften des UGB aufgestellt.

Im Sinne der Größenmerkmale gemäß § 221 UGB handelt es sich bei der Gesellschaft um ein Unternehmen von öffentlichem Interesse gemäß § 189a UGB und somit um eine **große Kapitalgesellschaft**.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der **Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung** sowie der **Generalnorm**, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten.

Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei den Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewandt. Dem Vorsichtsgrundsatz wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen werden. Alle erkennbaren Risken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr 2019 oder in einem früheren Geschäftsjahr entstanden sind, wurden berücksichtigt.

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

1.2 Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände werden, soweit gegen Entgelt erworben, zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt.

Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Investitionszuschüssen und planmäßiger Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Für die einzelnen Anlagengruppen wurde folgende Nutzungsdauer zugrundegelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren
Gebäude	40 - 67
Hardware	4
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 - 10

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von EUR 400,00 (geringwertige Wirtschaftsgüter) wurden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

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.

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

1.3 Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennbetrag angesetzt. Soweit erfordlich, wird die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt. Für erkennbare Risken werden Einzelwertberichtigungen gebildet.

1.4 Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden mit dem Nennwert bewertet.

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

1.5 Latente Steuern

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

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

1.6 Rückstellungen

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

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).

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

Die Bewertungsmethode für die Berechnung der Rückstellungen für Abfertigungen wurde gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

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

	2019	2018
Zinssatz	0,56%	1,0%
Gehalts-/Lohnsteigerungen	1,5%	1,5%
Fluktuationsabschlag	0% - 7%	0% - 7%
Pensionsalter	62-65 Jahre	62-65 Jahre

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen die zum Bilanzstichtag erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme gebildet.

1.7 Verbindlichkeiten

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

1.8 Währungsumrechnung

Fremdwährungsforderungen sind mit dem Entstehungskurs bzw. dem niedrigeren Devisengeldkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

Fremdwährungsverbindlichkeiten sind mit dem Anschaffungskurs bzw. dem höheren Devisenbriefkurs zum Bilanzstichtag bewertet worden.

1.9 Änderung von Bewertungsmethoden

Die bisher angewandten **Bewertungsmethoden** wurden auch bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

2. Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

2.1 Bilanz

2.1.1. Bilanz - Aktivseite

Anlagevermögen

Die Aufgliederung des Anlagevermögens und seine Entwicklung im Geschäftsjahr ist im Anlagenspiegel angeführt (Beilage zum Anhang). Im Geschäftsjahr 2019 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (VJ: TEUR 0).

Investitionszuschüsse zu Grundstücke und Bauten

Die Aufgliederung der Investitionszuschüsse und ihre Entwicklung im Berichtsjahr wird wie folgt dargestellt:

	Stand am 01.01.2019 TEUR	Verbrauch TEUR	Auflösung TEUR	Zuweisung TEUR	Stand am 31.12.2019 TEUR
Investitionszuschuss Adlerhof	3.071	93	0	0	2.978
	3.071	**93**	**0**	**0**	**2.978**

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	31.12.2019	TEUR	407.749	109.535
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2019	TEUR	217.135	18.316
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2019	TEUR	63.672	755
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2019	TEUR	178.291	1.820

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

Einlage TEUR 3.634 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert TEUR 370.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr betragen TEUR 1.717 (Vorjahr: TEUR 7.779).

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.

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 8.641 (Vorjahr: TEUR 4.231).

Wertpapiere des Anlagevermögens

Die Wertpapiere des Anlagevermögens wurden im Geschäftsjahr zur Gänze veräußert.

Umlaufvermögen

Nachstehend werden die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** wie folgt gegliedert:

	Gesamtbetrag EUR	davon Restlaufzeit bis 1 Jahr EUR	davon Restlaufzeit über 1 Jahr EUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	413.653,91	413.653,91	0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	372.815.060,45	372.754.678,55	60.381,90
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.847.769,72	1.847.769,72	0,00
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.719.767,40	5.665.917,40	53.850,00
Summe Forderungen	**380.796.251,48**	**380.682.019,58**	**114.231,90**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 173 (Vorjahr: TEUR 140) sind bereits abgezogen.

Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Zinsen für eine stille Beteiligung in Höhe von TEUR 654 (Vorjahr: TEUR 436), kurzfristigen Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 328.290 (Vorjahr: TEUR 351.892), Cash-Pool-Forderungen in Höhe von TEUR 35.450 (Vorjahr: TEUR 1.366), Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 2.578 (Vorjahr: TEUR 1.826), Weiterverrechnung von Haftungsprovisionen in Höhe von TEUR 457 (Vorjahr: TEUR 316), Weiterverrechnungen von

konzerninternen Dienstleistungen in Höhe von TEUR 5.328 (Vorjahr: TEUR 0) sowie sonstige weiterverrechnete Aufwendungen in Höhe von TEUR 57 (Vorjahr: TEUR 0).

Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 54 (Vorjahr TEUR 421) Up-Front-Prämien für Zinscaps, die gem. AFRAC-Stellungnahme Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten" bilanziert und über die Laufzeit abgeschrieben werden. Weiters umfasst die Position mit TEUR 2.072 (Vorjahr: TEUR 1.138) sonstige Forderungen gegenüber der Hausverwaltung, mit TEUR 3.338 Forderungen aus Kapitalertragsteuer und mit TEUR 256 (Vorjahr: TEUR 386) sonstige Forderungen.

Aktive latente Steuern

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

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

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	2.557.588	2.557.588	639.397
Abfertigungsrückstellung	133.486	51.517	81.869	20.492
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	24.068.178	0	24.068.178	6.017.045
Summe Stand 31.12.2019				**6.676.934**

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Passive latente Steuern				
Verschmelzungswert	6.999.233	0	-6.999.233	-1.749.808
Temporäre Differenzen Buchwerte des Immobilienvermögens	20.406.883	18.606.523	-1.800.360	-450.090
Summe Stand 31.12.2019				**-2.199.898**

Per 31.12.2019 ergibt sich auf saldierter Basis eine aktive Latenz in Höhe von TEUR 4.477 (Vorjahr: TEUR 2.010). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 2.467 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.

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0	1.601.708	1.601.708	400.427
Abfertigungsrückstellung	199.692	99.643	100.049	25.012
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	155.679.000	0	15.679.000	3.919.750
Summe Stand 31.12.2018				**4.345.189**

	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Passive latente Steuern				
Verschmelzungswert	7.215.786	0	-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**

Derivate 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	-24.068
Zinscaps	190.000	54
	495.370	**-24.014**

Für Swaps mit zum Bilanzstichtag negativen Marktwerten wurde (im Hinblick auf die AFRAC-Stellungnahme zu Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“) eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von TEUR 24.068 (Vorjahr: TEUR 15.679) gebildet.

2.1.2. Bilanz - Passivseite

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 2019 wurden keine Aktien eingezogen.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 152 (Vorjahr: TEUR 152) aufgelöst. Insgesamt unterliegt ein Betrag von TEUR 4.477 (Vorjahr TEUR 2.010) 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 2019 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

In der am 14.06.2019 abgehaltenen 30. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG wurde für das Geschäftsjahr 2018 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 je dividendenberechtigter Aktie beschlossen. Der gesamte Ausschüttungsbetrag belief sich auf TEUR 46.341.

Für das Geschäftsjahr 2019 wird der Vorstand die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,70 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage setzt sich zur Gänze aus gebundenen Kapitalrücklage zusammen.

Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2019 EUR	Verwendung EUR	Auflösung EUR	Zuweisung EUR	Stand 31.12.2019 EUR
Rückstellungen für Abfertigungen	199.692,09	87.767,66	0,00	21.561,19	133.485,62
Steuerrückstellungen	13.917,00	0,00	0,00	0,00	13.917,00
sonstige Rückstellungen	18.051.009,09	2.246.487,95	125.521,14	11.076.514,55	26.755.514,55
	18.264.618,18	**2.334.255,61**	**125.521,14**	**11.098.075,74**	**26.902.917,17**

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

	Stand am 31.12.2019 TEUR	Stand am 31.12.2018 TEUR
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	643	723
Instandhaltung	468	261
Personal	1.577	1.388
Drohverluste aus Derivaten	24.068	15.679
	26.756	**18.051**

Verbindlichkeiten

Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2019 setzen sich folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert TEUR	Kupon	Begeben in	Laufzeit bis
AT0000A177D2	28.549,00	4,50%	2014	16.06.2021
AT0000A1DBM5	33.993,50	3,25%	2015	08.04.2025
AT0000A1DWK5	65.000,00	3,25%	2015	20.04.2027
AT0000A1Z9D9	99.914,00	1,75%	2018	05.02.2024
AT0000A1Z9C1	50.000,00	2,875%	2018	05.02.2030
AT0000A285H4	150.000,00	1,875%	2019	21.05.2029
AT0000A2AEA8	100.000,00	2,00%	2019	15.10.2029
Gesamt	527.456,50			

Sämtliche Anleihenverbindlichkeiten sind endfällig.

Verbindlichkeiten

Die einzelnen Verbindlichkeitsposten zeigen folgendes Bild:

	Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen einem und fünf Jahren EUR	Restlaufzeit über fünf Jahren EUR	Bilanzwert EUR	Vorjahreswert TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.468.909,76	24.780.278,82	56.670.046,44	110.919.235,02	115.966
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	342.302,51	0,00	0,00	342.302,51	259
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	68.197.941,86	32.265.279,61	29.288.520,91	129.751.742,38	184.715
sonstige Verbindlichkeiten	11.051.750,51	0,00	1.704.034,53	12.755.785,04	11.142
	109.060.904,64	**57.045.558,43**	**87.662.601,88**	**253.769.064,95**	**312.082**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 106.014 (Vorjahr: TEUR 108.926) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten mit TEUR 4.900 (Vorjahr TEUR 7.040) Verbindlichkeiten aus Sale-und-Lease-Back-Verträgen, die zum Barwert der zukünftigen Leasingraten bewertet sind.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Verbindlichkeiten aus Cash Pooling in Höhe von TEUR 34.167 (Vorjahr: TEUR 79.021), aus erhaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 92.325 (Vorjahr: TEUR 105.351), einer Steuerverbindlichkeit gegenüber der CEE Immobilien GmbH in Höhe von TEUR 3.238 (Vorjahr: TEUR 342) sowie einer Steuerverbindlichkeit gegenüber der CEE Beteiligungen GmbH in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr TEUR 0).

Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.704 (Vorjahr: TEUR 1.567) Kautionen, mit TEUR 2.105 (Vorjahr: TEUR 384) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 94 (Vorjahr: TEUR 84) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 8.094 (Vorjahr: TEUR 8.186) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit 759 (Vorjahr: TEUR 921) sonstige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 9.843 (Vorjahr TEUR 8.459) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dieser Position werden die Erlöse aus dem Verkauf eines Mietrechtes in Höhe von TEUR 197 (Vorjahr: TEUR 310) ausgewiesen sowie das Agio aus der Begebung der Anleihe im Geschäftsjahr 2019 mit der ISIN AT0000A2AEA8 in Höhe von TEUR 455 (Vorjahr: TEUR 0).

Haftungsverhältnisse und sonstige fianzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2019 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in: abgegebenen Bürgschaften und Garantien TEUR 291.878 (Vorjahr: TEUR 329.591) sowie Patronatserklärungen TEUR 145.721 (Vorjahr: TEUR: 137.069) 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.

2.2 Gewinn- und Verlustrechnung

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

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Erlöse aus Vermietung	16.035	15.627
Betriebskostenweiterverrechnung	3.744	3.931
Konzerninterne Verrechnungen	5.576	0
Diverse	1.131	1.456
	26.486	21.014

Die konzerninternen Verrechnungen betreffen Personalüberlassungen, Verrechnungen von Verwaltungsentgelten und Dienstleistungen iZm Cash Management, Finanzierung, Projekt- und Asset-Management.

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von TEUR 21.992 das Inland und in Höhe von TEUR 4.494 die Europäische Union.

Sonstige betriebliche Erträge

	2019 TEUR	2018 TEUR
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	1	9.106
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	126	14
Diverse	272	1.106
	399	10.226

Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2019 TEUR	2018 TEUR
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	4.080	4.238
Instandhaltungsaufwendungen	1.577	1.563
	5.657	5.801

Personalaufwand

Die Gesellschaft beschäftigt im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 43 Angestellte und keine Arbeiter (Vorjahr: 2 Vorstandsmitglieder, 37 Angestellte und keine Arbeiter).

In den Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen sind Aufwendungen für Abfertigungen in Höhe von TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 9) und Leistungen an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 82 (Vorjahr: TEUR 86) enthalten.

Die Bezüge der Mitglieder des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

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

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

Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Die Abschreibungen enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 4.580 (Vorjahr: TEUR 5.222) auch Vollabschreibungen geringwertiger Wirtschaftsgüter in Höhe von TEUR 7 (Vorjahr: TEUR 3).

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	2019 TEUR	2018 TEUR
Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	0	29
übrige	6.945	5.679
	6.945	**5.707**

Die ausgewiesenen **übrigen betrieblichen Aufwendungen** setzen sich folgendermaßen zusammen:

	2019 TEUR	2018 TEUR
Verwaltungskosten	1.880	1.347
Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten	1.434	1.630
Rechts- und Beratungsaufwand	1.971	2.063
Vergütungen an Aufsichtsratmitglieder	239	243
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	33	379
Diverse	1.388	17
	6.945	**5.679**

Die diversen übrigen betrieblichen Aufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 1.236 Umsatzsteuernachzahlungen aus den Jahren 2013 bis 2015, welche im Rahmen einer Außenprüfung festgesetzt wurden.

Eträge aus Beteiligungen

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen TEUR 83.413 (Vorjahr: TEUR 64.875) und aus Beteiligungen TEUR 617 (Vorjahr: TEUR 472) ausgewiesen.

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Hierunter werden die Zinserträge von Ausleihungen an verbundene Unternehmen ausgewiesen.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen mit TEUR 47 (Vorjahr: TEUR 603) aus weiterverrechneten Finanzierungskosten an diverse Konzerngesellschaften.

Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Die Erträge aus dem Abgaben von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen betreffen Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren des Anlagevermögens in Höhe von TEUR 1 sowie die Auflösung von Wertberichtigungen infolge Rückführung von Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 5.659.

Im Vorjahr wird hierunter die Auflösung von Wertberichtigungen auf eine Ausleihung an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 788 und die Zuschreibung an der Beteiligung BGM – Erste Group Immorent GmbH & Co KG in Höhe von TEUR 928 ausgewiesen.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand resultiert mit TEUR 1.740 (Vorjahr: TEUR 2.468) aus Bankzinsen, mit TEUR 2.671 (Vorjahr: TEUR 2.688) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen, mit TEUR 13.911 (Vorjahr: TEUR 13.224) aus eigenen Anleihen, mit TEUR 12.482 aus der Bewertung und den Zinsen von Derivaten (Vorjahr: TEUR 6.388) und mit TEUR 1.804 (Vorjahr: TEUR 1.297) aus sonstigen Zinsen.

Darüber hinaus wird hierunter der Aufwand aus dem Rückkauf der kurzfristigen Anleihe sowie die Überzahlung in Zusammenhang mit dem Anleihenumtausch in Höhe von TEUR 4.642 (Vorjahr TEUR 0) ausgewiesen.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 32) den Körperschaftsteueraufwand (Mindest-KöSt für Gruppenträger und Gruppenmitglieder der Unternehmensgruppe nach § 9 KStG für das Jahr 2019) sowie Körperschaftsteuernachzahlungen aus Vorperioden in Höhe von TEUR 208). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen in Höhe von TEUR 1.262 (Vorjahr: TEUR 1.794) und Aufwendungen aus Steuerumlagen aus Vorperioden in Höhe von TEUR 65 (Vorjahr: TEUR 0) von zur Unternehmensgruppe gehörenden Gruppenmitgliedern 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 der AFRAC-Stellungnahme 30 („Latente Steuern im Jahresabschluss nach UGB“).

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 31.12.2019 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

3. Ergänzende Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 42 Angestellte und keine Arbeiter. (Im Vorjahr 2 Vorstandsmitglieder, 37 Angestellte und keine Arbeiter.)

Konzernverhältnisse

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

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

Gruppenbesteuerung

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

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

Nahestehende Unternehmen und Personen

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

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

Aufsichtsrat :

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)

Mag. Franz KERBER, Graz (1. stellvertretender Vorsitzender)

Mag. Dr. Wilhelm RASINGER, Wien (2. stellvertretender Vorsitzender)

Mag. Andrea BESENHOFER, Wien

Mag. Hanna BOMBA, Wien

Christian HAGER, Krems

DI Manfred RAPF, Wien

Dr. Karin REST, MBA, Wien

Vorstand:

Mag. Ernst VEJDOVSZKY

Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2019 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

Dr. Martin SIMHANDL	EUR 47.073
Mag. Franz KERBER	EUR 36.099
Christian HAGER	EUR 24.014
Mag. Dr. Wilhelm RASINGER	EUR 37.000
DI Manfred RAPF	EUR 25.000
Mag. Andrea BESENHOFER	EUR 23.057
Mag. Hanna BOMBA	EUR 24.000
Dr. Karin REST, MBA	EUR 23.000

Vorschüsse, Kredite und Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Vorschüsse, Kredite oder Haftungsverhältnisse an die Mitglieder der Vorstandes bzw. des Aufsichtsrates.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Gesellschaft hat im Jänner 2020 ihr Grundkapital um TEUR 24.314 auf TEUR 267.458 durch Ausgabe von 6.691.717 Inhaberaktien gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöht.

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

Wien, am 17.3.2020

....

Mag. Ernst Vejdovszky Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2019

		Anschaffungs-/Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwerte	
		Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Abschreibungen	Zuschreibungen	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Stand 31.12.2019
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**												
I.	***Immaterielle Vermögensgegenstände***												
1.	gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile und Software	***247.493,44***	***41.400,00***	***0,00***	***0,00***	***288.893,44***	***207.339,45***	***22.462,10***	***0,00***	***0,00***	***229.801,55***	***40.153,99***	***59.091,89***
II.	***Sachanlagen***												
1.	Grundstücke und Bauten	212.877.584,37	50.291,23	0,00	305.661,36	213.233.536,96	73.515.316,67	4.484.275,89	0,00	0,00	77.999.592,56	139.362.267,70	135.233.944,40
	davon Grundwert	45.527.348,77	0,00	0,00	0,00	45.527.348,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.527.348,77	45.527.348,77
2.	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	693.182,08	110.518,03	60.500,69	0,00	743.199,42	451.640,12	79.777,26	0,00	42.381,72	489.035,66	241.541,96	254.163,76
3.	geleistete Anzahlungen	0,00	305.661,36	0,00	-305.661,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		213.570.766,45	***466.470,62***	***60.500,69***	***0,00***	***213.976.736,38***	***73.966.956,79***	***4.564.053,15***	***0,00***	***42.381,72***	***78.488.628,22***	***139.603.809,66***	***135.488.108,16***
III.	***Finanzanlagen***												
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	650.313.174,92	50.000.000,00	0,00	0,00	700.313.174,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	650.313.174,92	700.313.174,92
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	62.318.026,98	105.862,58	56.945.808,48	0,00	5.478.081,08	5.659.000,00	0,00	0,00	5.659.000,00	0,00	56.659.026,98	5.478.081,08
3.	Beteiligungen	2.820.017,60	0,00	0,00	0,00	2.820.017,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.820.017,60	2.820.017,60
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.230.815,02	4.410.250,08	0,00	0,00	8.641.065,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.230.815,02	8.641.065,10
5.	Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	451.931,04	0,00	451.931,04	0,00	0,00	8.881,34	0,00	0,00	8.881,34	0,00	443.049,70	0,00
		720.133.965,56	***54.516.112,66***	***57.397.739,52***	***0,00***	***717.252.338,70***	***5.667.881,34***	***0,00***	***0,00***	***5.667.881,34***	***0,00***	***714.466.084,22***	***717.252.338,70***
	SUMME ANLAGENSPIEGEL	**933.952.225,45**	**55.023.983,28**	**57.458.240,21**	**0,00**	**931.517.968,52**	**79.842.177,58**	**4.586.515,25**	**0,00**	**5.710.263,06**	**78.718.429,77**	**854.110.047,87**	**852.799.538,75**

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der

S IMMO AG,
Wien,

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

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2019 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr 537/2014 (im Folgenden AP-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens- und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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 2019 Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 700.313 (Vorjahr: TEUR 650.313) im Jahresabschluss aus. Für sämtliche Anteile an verbundenen Unternehmen wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen vor allem um Immobiliengesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren Basis insbesondere die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungszinssatz und zukünftige Mieteinnahmen.

Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile an verbundene Unternehmen haben. Aus diesem Grund ist die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen wesentlich für unsere Prüfung.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen wie folgt beurteilt:

— Wir haben ein Verständnis über den Bewertungsprozess und die diesbezüglich unternehmensintern eingerichteten Kontrollen erlangt.

— Die Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Sachverständigen haben wir gewürdigt 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 haben wir die internen Kontrollen der Gesellschaft im Zusammenhang mit der Erhebung der für die Bewertung des Immobilienportfolios verwendeten Daten evaluiert.

— Wir haben die im Bewertungsmodell für die Immobiliengutachten verwendeten stichtagsbezogenen objektspezifischen Basisdaten, wie Grund- und Nutzungsfläche, laufende Miete und aktueller Leerstand, mit den zugrunde liegenden Daten der Gesellschaft abgeglichen. Auf Basis einer Stichprobe haben wir mit Unterstützung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten, die von den Gutachtern verwendeten Bewertungsmodelle 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.

— Die uns vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir rechnerisch nachvollzogen und beurteilt, inwiefern der jeweilige Beteiligungsansatz der betroffenen Anteile im ermittelten beizulegenden Wert Deckung findet.

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

Wir sind ohne Unterbrechung seit dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 Abschlussprüfer der Gesellschaft.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt "Bericht zum Jahresabschluss" mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der AP-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der AP-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Thomas Smrekar.

Wien, am 17. März 2020

KPMG Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Thomas Smrekar
Wirtschaftsprüfer

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