



Geschäftsbericht 2019

**SORAVIA**  
EQUITY



ResponsiBuilding, das [rɪˌspɒnsəˈbɪldɪŋ]  
Entwicklung von Immobilienprojekten, die auf Basis von  
Innovation ein Maximum an Verantwortung und Nachhaltigkeit  
in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht erzielt



Nachhaltigkeit hat viele Facetten. Sie umfasst ökologische Verträglichkeit, dauerhaft gesicherte Wirtschaftlichkeit sowie ein ganzes Bündel an sozialen und gesellschaftlichen Belangen. Gerade in der Quartiersentwicklung – einer der Kernkompetenzen von SORAVIA Equity – entscheiden diese Aspekte darüber, ob sich ein Stadtteil langfristig vital entwickelt und Mehrwert für Generationen generiert.

Nachhaltigkeit dient auch als Grundlage für unser unternehmerisches Handeln und für die Planung und Ausführung kleinerer Projekte. Hier wie dort gilt: Nur durch die ganzheitliche Betrachtung unserer Aktivitäten und ihrer langfristigen Wirkung auf alle Stakeholder bleiben wir nachhaltig erfolgreich. Dafür steht ResponsiBuilding by SORAVIA Equity.



**ResponsiBuilding auf der ganzen  
Linie: Mit dem Bürogebäude  
ROBIN Seestadt verfolgt SORAVIA  
Equity ein völlig neues Konzept.  
Nach dem Prinzip der Vereinfachung  
verbindet es alle Aspekte der Nach-  
haltigkeit. Näheres auf Seite 42.**







Peter Steurer

Erwin Soravia

# VORWORT

**Sehr geehrte Geschäftspartner,  
liebe Freunde,**

einmal mehr blicken wir mit 2019 auf ein höchst erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Unsere Kernstrategie – die Erweiterung unserer Tätigkeit auf nahezu alle Bereiche der Immobilienwirtschaft – bewährt sich ungebrochen und spiegelt sich auch in der Bilanz 2019 deutlich wider. So gelang es uns, das Konzernergebnis vor Steuern um beinahe 70 Prozent zu erhöhen. Und mit einer Gewinnmarge von 12,6 Prozent konnten wir gemeinsam mit unseren Mitarbeitern neuerlich auch unsere Effizienz und Ertragskraft weiter steigern.

Die positiven Kennzahlen sind unter anderem den strategischen Akquisitionen des vergangenen Geschäftsjahres geschuldet. Allein die Beteiligung an Planquadr.at, einem der renommiertesten und größten Projektentwickler in Salzburg und im süddeutschen Raum, trug rund EUR 600 Mio. zum Volumen aktueller Projektentwicklungen der SORAVIA Equity Gruppe bei. Im Facility Management haben wir unser Portfolio durch Zukäufe in den Bereichen Sicherheit und Gebäudereinigung erweitert und unser Umsatzvolumen in diesem Bereich dadurch auf knapp EUR 51 Mio. gesteigert. Hervorragend entwickelte sich auch die Sparte Hospitality durch eine Reihe neuer Hotelentwicklungen. Zudem beteiligte sich 2019 die CURA-Stiftung, Eigentümerin von ECE Immobilien, an der Hotelgruppe Ruby. Damit ist eine solide Basis für die weitere globale Expansion von Ruby Hotels in den kommenden Jahren geschaffen.

In Deutschland haben wir unsere Aktivitäten 2019 durch den Erwerb mehrerer Projekte intensiviert. Besonders stolz sind wir auf den Erwerb der ehemaligen Tengelmann-Zentrale in Mülheim an der Ruhr. Auf dem rund 130.000 Quadratmeter großen Areal schaffen wir in enger Zusammenarbeit mit Behörden und Bewohnern ein neues Stadtquartier für eine anspruchsvolle Zielgruppe und schreiben damit die mehr als hundertjährige Geschichte des Standorts fort.

Über unser Tochterunternehmen IFA AG hielten wir auch 2019 ein breites Angebot an attraktiven Immobilieninvestments für Anleger bereit. Hier konnten wir 2019 mit einem Gesamtumsatz von mehr als EUR 120 Mio. den Erfolgskurs fortsetzen. Die IFA bietet mit soliden langfristigen Erträgen nicht nur eine ideale Form der Vorsorge, sondern leistete mit der Errichtung von mehr als 560 geförderten Wohnungen einen aktiven Beitrag zur sozialen Verantwortung.

Ob es sich um nachhaltige Investmentangebote oder gefördertes Wohnen, die Revitalisierung historischer Gebäude, langfristig erfolgreiche Geschäftsmodelle oder ökologisch verträgliche Stadtquartiere handelt – stets bildet Nachhaltigkeit in allen ihren Facetten ein Leitmotiv unseres Unternehmens. Diese Form der Projektentwicklung und -bewirtschaftung – wir nennen sie ResponsiBuilding – wollen wir im Geschäftsbericht für das Jahr 2019 in den Fokus rücken.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.



Mag. Erwin Soravia  
CEO



Mag. Peter Steurer  
CFO

# KEY FIGURES 2019

**EUR 26,6 Mio.**

**KONZERNERGEBNIS (EBT)**

entsprechen einer Steigerung von fast 70  
Prozent gegenüber 2018.

**12,6 %**

**GEWINNMARGE**

(VERHÄLTNIS KONZERNGESAMT-  
ERGEBNIS ZU UMSATZERLÖSEN)

sind ein Beleg für hohe  
operative Effizienz.

**1,4 Mio. m<sup>2</sup>**

**WOHN-, BÜRO-  
UND GEWERBEFLÄCHEN**

waren per Jahresende realisiert,  
bewirtschaftet oder betreut.



---

**EUR 1,5 Mrd.**

**2019 NEU AKQUIRIERTES  
PROJEKTVOLUMEN**

in der Pipeline.

**SORAVIA  
EQUITY**

**EUR 5,7 Mrd.**

**REALISIERTES  
PROJEKTVOLUMEN** untermauern einmal mehr  
die solide Marktposition von SORAVIA Equity.

**EUR 70,8 Mio.**

**EIGENKAPITAL** gewährleisten  
Handlungsspielraum und Agilität.

**~2.300**

**MITARBEITER** waren bei  
SORAVIA Equity und ihren  
Beteiligungsunternehmen  
durchschnittlich beschäftigt.

# INHALT



- 3 Vorwort
- 4 Key Figures 2019
- 6 Inhalt

## 8 PROJEKTE

---

- 8 AUSTRO TOWER
- 10 TrIIIple
- 12 Quartier TownTown
- 14 Danube Flats
- 16 Schlosspark Freihof
- 18 Quartier Eichenstraße
- 20 Zollhafen Elements
- 22 ROBIN Seestadt
- 24 Ruby Lucy

## 26 UNTERNEHMEN

---

- 26 Highlights 2019
- 38 Nachhaltigkeit hat viele Facetten  
Innovative Ansätze für mehr Nachhaltigkeit
- 44 Unternehmensstruktur
- 46 Geschäftsmodell

## 48 BETEILIGUNGEN

---

- 48 Wachstum, Märkte, Synergien  
Die Beteiligungsstrategie von SORAVIA Equity
- 48 Ruby Hotels & Ruby Works
- 49 Checkmyplace
- 49 Dorotheum
- 49 CMb.Industries
- 49 IFA
- 50 ADOMO

## 52 KUNST UND KULTUR

---

- 52 Eine natürliche Verbindung  
For Forest, Die letzten Tage der Menschheit,  
Sonia Leimer

## 54 FINANCIALS

---

- 56 Einzelabschluss  
der Soravia Equity GmbH
- 60 Konzernabschluss  
der Soravia Equity GmbH
- 66 Anhang
- 110 Bestätigungsvermerk
- 112 Impressum



### 30 Planquadr.at

Seit dem Jahr 2000 entwickelt Planquadr.at hochklassige Wohn- und Gewerbeimmobilien. Im Vorjahr beteiligte sich SORAVIA Equity an dem Salzburger Unternehmen – und damit auch an exklusiven Entwicklungsprojekten in Salzburg und im süddeutschen Raum.

### 32 Campus Mülheim

Mülheim an der Ruhr zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Deutschlands. In den kommenden Jahren entwickelt SORAVIA Equity hier die spektakuläre Liegenschaft der ehemaligen Tengelmann-Zentrale zu neuem Lebensraum für ein anspruchsvolles Klientel.



### 38 Nachhaltigkeit

SORAVIA Equity ist eines der innovativsten Unternehmen für Immobilien-Projektentwicklung in Österreich. Mit ihren Projekten AUSTRO TOWER, Trillple und ROBIN Seestadt setzt sie neue Standards in Sachen Ökologie und Nachhaltigkeit.



## AUSTRO TOWER

Mit 135 Metern Höhe und 28 Geschoßen wird das Dach des AUSTRO TOWERS den höchsten Punkt des Wiener Stadtentwicklungsgebiets TownTown bilden. Ab 2021 ziehen hier unter anderem der Autobahn- und Schnellstraßenbetreiber ASFINAG sowie die Flugsicherungsbehörde Austro Control ein. Und auch SORAVIA Equity wird ihr Headquarter in den Turm verlegen, der übrigens fast ausschließlich mithilfe von Flusswasser beheizt und gekühlt wird. Denn mit dem Projekt verfolgt SORAVIA Equity nicht zuletzt in Sachen Energieeffizienz höchste Ansprüche. Näheres ab Seite 38.

**Standort** Wien **Nutzung** Büro, Konferenzzentrum, Gastronomie

**Nutzfläche** ca. 32.000 m<sup>2</sup> **Projektvolumen** ca. EUR 163 Mio.

**Architektur** ATP architekten ingenieure, AZPML und SHARE Architekten

**Status** in Bau **Fertigstellung** 2021

# BEREIT FÜR

# ANSPRÜCHE



# HÖCHSTE



Ökologisch verträgliche Materialien  
Nutzung erneuerbarer Energieträger  
Förderung der Biodiversität







## TRIIPLE

Eine völlig neue Wohn-, Arbeits- und Lebenswelt verspricht das Trllple seinen zukünftigen Nutzern. Denn die drei Türme werden unter anderem mit Concierge-Service, Rooftop Pools, einer Bibliothek und Eventküchen ausgestattet sein. Das Projekt hat aber noch weit mehr zu bieten: Es liegt direkt an den Naherholungsgebieten Donaukanal und Grüner Prater. Durch die Überplattung der Ostautobahn entsteht am Rand des Trllple zudem ein parkähnliches Areal, das den Stadtbewohnern zur Erholung offenstehen wird. Näheres ab Seite 38.

**Standort** Wien **Nutzung** Wohnungen, Gewerbe, Büro **Nutzfläche** ca. 77.000 m<sup>2</sup>  
**Projektvolumen** ca. EUR 360 Mio. **Architektur** Henke Schrieck Architekten ZT GmbH  
**Projektpartner** ARE Austria Real Estate Development GmbH **Status** in Bau  
**Fertigstellung** 2021 **Website** [www.triiple.at](http://www.triiple.at)

# LEBEN IN EINER NEUEN DIMENSION



Heizung und Kühlung mithilfe von Flusswasser  
4.000 m<sup>2</sup> neue Grünflächen  
Überwachung der Luftqualität





Einbindung in den bestehenden Stadtteil  
Schaffung von neuem Grünraum  
Ausgewogener Mix aus Wohnen, Büro und Hotel

# VIELSEITIG

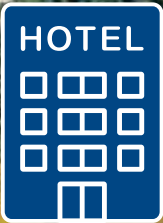
# WEITSICHTIG



QUARTIER TOWNTOWN

Quartiersentwicklung ist nicht weniger als die Schaffung neuer urbaner Lebensräume. Sie gehört zu den Königsdisziplinen der Immobilien-Projektentwicklung und kann nur gelingen, wenn Know-how aus unterschiedlichen Bereichen zu einer Gesamtheit verknüpft wird. Vielseitigkeit, Weitsicht, Erfahrung und Ausdauer sind die wichtigsten Zutaten dabei. Bei TownTown in Wien verbindet SORAVIA Equity all dies zu einem gelungenen Gesamtkonzept, dessen Abschluss mit der Fertigstellung der Projekte Trillple und AUSTRO TOWER sowie eines Hotels nach rund 25 Jahren erreicht ist.

ERFAHREN



AUSDAUERND



THE —

ONE —

AND —

ONLY —

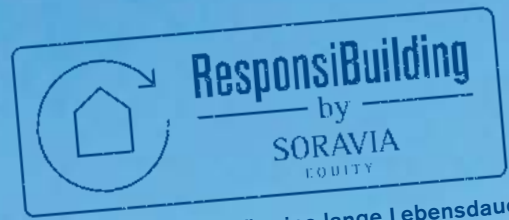




## DANUBE FLATS

Der Begriff High-End ist im Zusammenhang mit dem Projekt Danube Flats durchaus wörtlich zu verstehen. Denn das Projekt, das 2023 auf der Wiener Donauplatte fertiggestellt wird, bringt nicht nur Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Der Turm wird mit fast 180 Metern das höchste Wohngebäude Österreichs sein. Und auch in Sachen Architektur und nachhaltiger Bauweise sind die Danube Flats mit Sicherheit eines: einzigartig. Näheres auf Seite 28.

**Standort** Wien **Nutzung** Wohnen, Gastronomie, Gewerbe, Serviced Apartments  
**Nutzfläche** ca. 42.000 m<sup>2</sup> **Projektvolumen** ca. EUR 300 Mio.  
**Architektur** project A01 architects ZT GmbH, Albert Wimmer ZT GmbH  
**Projektpartner** S+B Gruppe AG **Status** in Bau **Fertigstellung** 2023  
**Website** [www.danubeflats.at](http://www.danubeflats.at)



Höchste Bauqualität für eine lange Lebensdauer  
Aufwertung des gesamten Stadtteils  
Ideale Verkehrsanbindung



# CONTEMPORARY

## SCHLOSSPARK FREIHOF

Schon bald beginnt für den Schlosspark Freihof ein neues Kapitel in seiner knapp 700 Jahre langen Geschichte. Denn bis 2022 entwickelt SORAVIA Equity aus der Liegenschaft im 19. Wiener Bezirk eine Wohnanlage, in der Altbestand und neue Gebäudeteile für zukünftige Generationen behutsam zu einem Gesamtkonzept verbunden werden. Das Kernstück bildet der prachtvolle Schlosspark, der den Bewohnern der rund 60 exklusiven Eigentumswohnungen als Zentrum der Entspannung offenstehen wird.

**Standort** Wien **Nutzung** Wohnen

**Nutzfläche** ca. 6.500 m<sup>2</sup> **Projektvolumen** ca. EUR 54 Mio.

**Architektur** project A01 architects ZT GmbH,  
HNP architects ZT GmbH **Status** in Entwicklung

**Fertigstellung** 2022 **Website** [www.schlosspark-freihof.at](http://www.schlosspark-freihof.at)



# HERITAGE



Renovierung eines 700 Jahre alten Gebäudes  
Schaffung von gesundem Wohnraum  
Erhaltung des historischen Erbes von Wien



# DIE RICHTIGE



Entwicklung eines brachliegenden Areals  
Schaffung von hochwertigem Wohn- und Arbeitsraum  
Umfassende Services für höchste Wohnqualität







# MISCHUNG

## QUARTIER EICHENSTRASSE

Das rund 14.200 Quadratmeter große Areal zwischen den Gleisen der ÖBB und der Eichenstraße in Wien-Meidling soll bis 2023 zu einem wahren Blickfang der Bundeshauptstadt werden. Denn SORAVIA Equity wandelt die Flächen, auf denen heute noch alte Schuppen, Schuttcontainer und Lkw herumstehen, in den nächsten Jahren zu einem modernen Stadtviertel um. Geplant ist eine gute Mischung aus Wohnungen, Serviced Apartments, Gewerbeflächen und einem Hotel. Näheres auf Seite 29.

**Standort** Wien **Nutzung** Wohnen, Serviced Apartments, Gewerbe, Retail, Hotel **Nutzfläche** ca. 50.000 m<sup>2</sup>

**Projektvolumen** ca. EUR 200 Mio. **Architektur** AllesWirdGut und feld72

**Projektpartner** 6B47 und TRIVALUE **Status** in Entwicklung **Fertigstellung** 2023



## ZOLLHAFEN ELEMENTS

Urbanes Wohnen, Arbeiten und Genießen direkt am Wasser – diese Kombination entsteht seit 2011 im neuen Stadtquartier Mainz Zollhafen. SORAVIA Equity beteiligt sich mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie mit einem Hotelneubau an diesem Stadtentwicklungsprojekt, in dem Visionen Wirklichkeit werden.

**Standort** Mainz **Nutzung** Wohnen, Hotel  
**Nutzfläche** ca. 14.200 m<sup>2</sup> **Projektvolumen** ca. EUR 84 Mio.  
**Architektur** KBNK ARCHITEKTEN GMBH,  
hochform Architekten ZT GmbH **Status** in Bau  
**Fertigstellung** 2021 **Website** [www.zollhafen-elements.de](http://www.zollhafen-elements.de)

# VISIONEN







Errichtung von exklusivem Lebensraum direkt am Wasser  
Mehrwert für die gesamte Stadt Mainz  
Upcycling eines aufgelassenen Hafenviertels

# WIRKLICHKEIT

# WERDEN





GUTES

GUT  
FÜRS





Zukunftsweisendes Konzept  
CO<sub>2</sub>-freie Heizung und Kühlung  
Hochwertige natürliche Baustoffe

# KLIMA

## ROBIN SEESTADT

Völlig neue Wege beschreitet SORAVIA Equity mit ROBIN. Das erste Projekt der Marke wird bis 2023 in der Wiener Seestadt errichtet. In dem innovativen Ziegelmassivbau werden ganzjährig komfortable Temperaturen zwischen 22 und 26 Grad sowie ein gesundes Raumklima herrschen – all das gänzlich ohne Heizung, Kühlung oder mechanische Lüftung. Näheres auf Seite 42.

**Standort** Wien **Nutzung** Einzelhandel, Büro, öffentliche Einrichtungen **Nutzfläche** ca. 10.300 m<sup>2</sup>

**Projektvolumen** ca. EUR 40 Mio.

**Architektur** Baumschlager Eberle Architekten

**Status** in Entwicklung **Fertigstellung** 2023





Perfekte Einbindung in bestehendes Umfeld  
Luxus-Hotellerie für eine breitere Zielgruppe  
Nachhaltiges wirtschaftliches Konzept

# THE CLEAR LUCY!





# RING

# FOR

RUBY LUCY

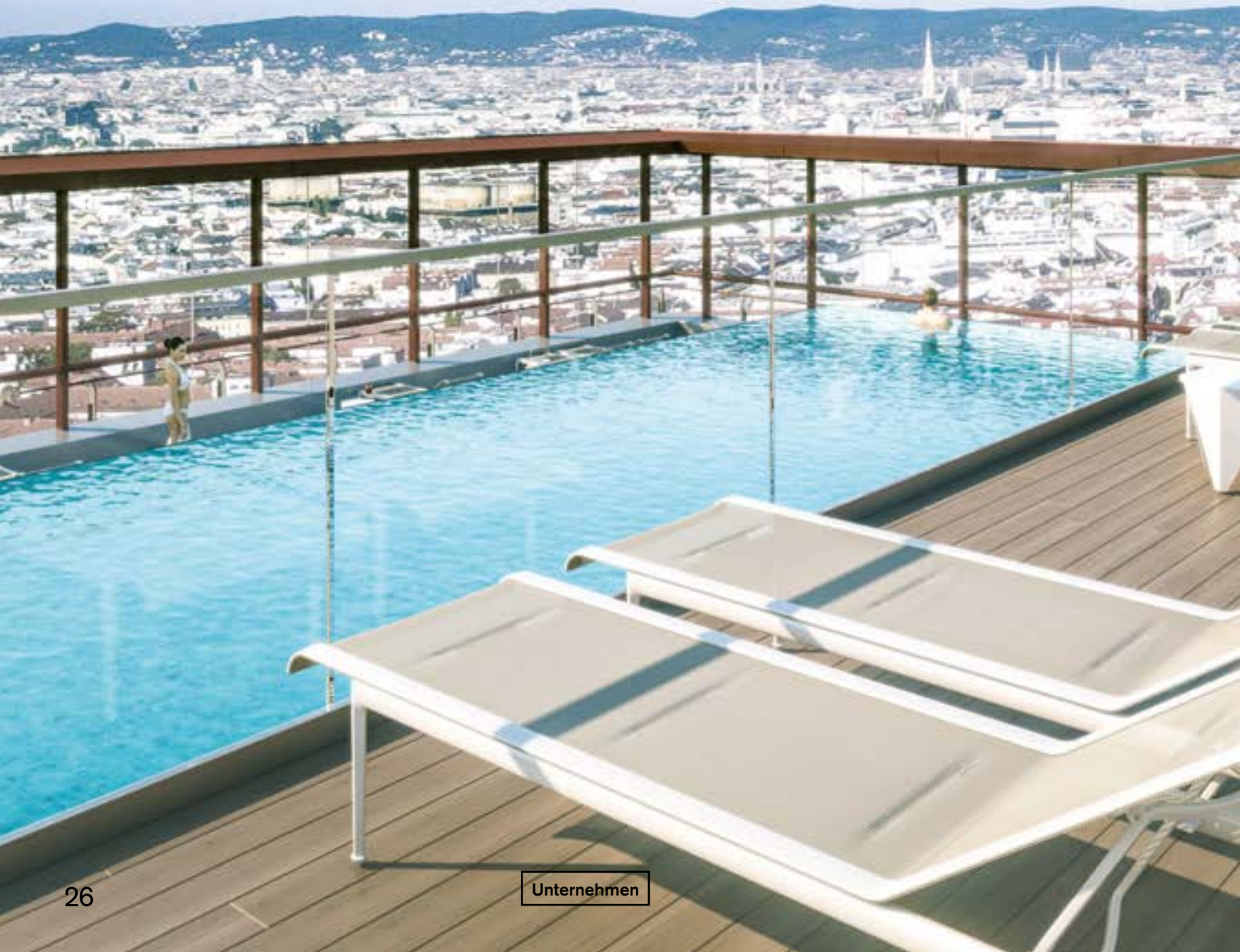
Im Dezember 2019 hieß es „Clear the Ring!“ für das neue Ruby nahe der Londoner Waterloo Station. Wie bei allen anderen Standorten der Hotelgruppe Ruby ließ man sich auch beim Interior Design von Lucy von der unmittelbaren Umgebung und ihrer Geschichte inspirieren – in diesem Fall von der bunten Welt der Jahrmärkte, die das Viertel rund um die Waterloo Station über die Jahrhunderte hinweg geprägt hatten.

**Standort London Nutzung Hotel Zimmer 75 Eröffnung Dezember 2019**  
Website [www.ruby-hotels.com/Lucy/London](http://www.ruby-hotels.com/Lucy/London)



# HIGHLIGHTS 2019

Im vergangenen Geschäftsjahr brachte SORAVIA Equity herausragende Projekte auf den Weg. Damit untermauerte sie einmal mehr ihr starke Position in den Marktsegmenten Projektentwicklung, Immobilieninvestments, Property & Facility Management sowie Hospitality.





# PROJEKTENTWICKLUNG

---

Mit hochkomplexen Quartiersentwicklungen hat sich SORAVIA Equity in den vergangenen Jahrzehnten eine solide Stellung im österreichischen Markt, aber auch in Deutschland erarbeitet. Zu ihren Leuchtturmprojekten zählen TownTown, THE BRICK oder das Stadtquartier Mainz Zollhafen. 2019 intensivierte SORAVIA Equity ihre Aktivitäten im Raum Salzburg und in Süddeutschland. Die Basis dafür bildet eine Beteiligung an Planquadr.at.



## Zurück zu den Wurzeln

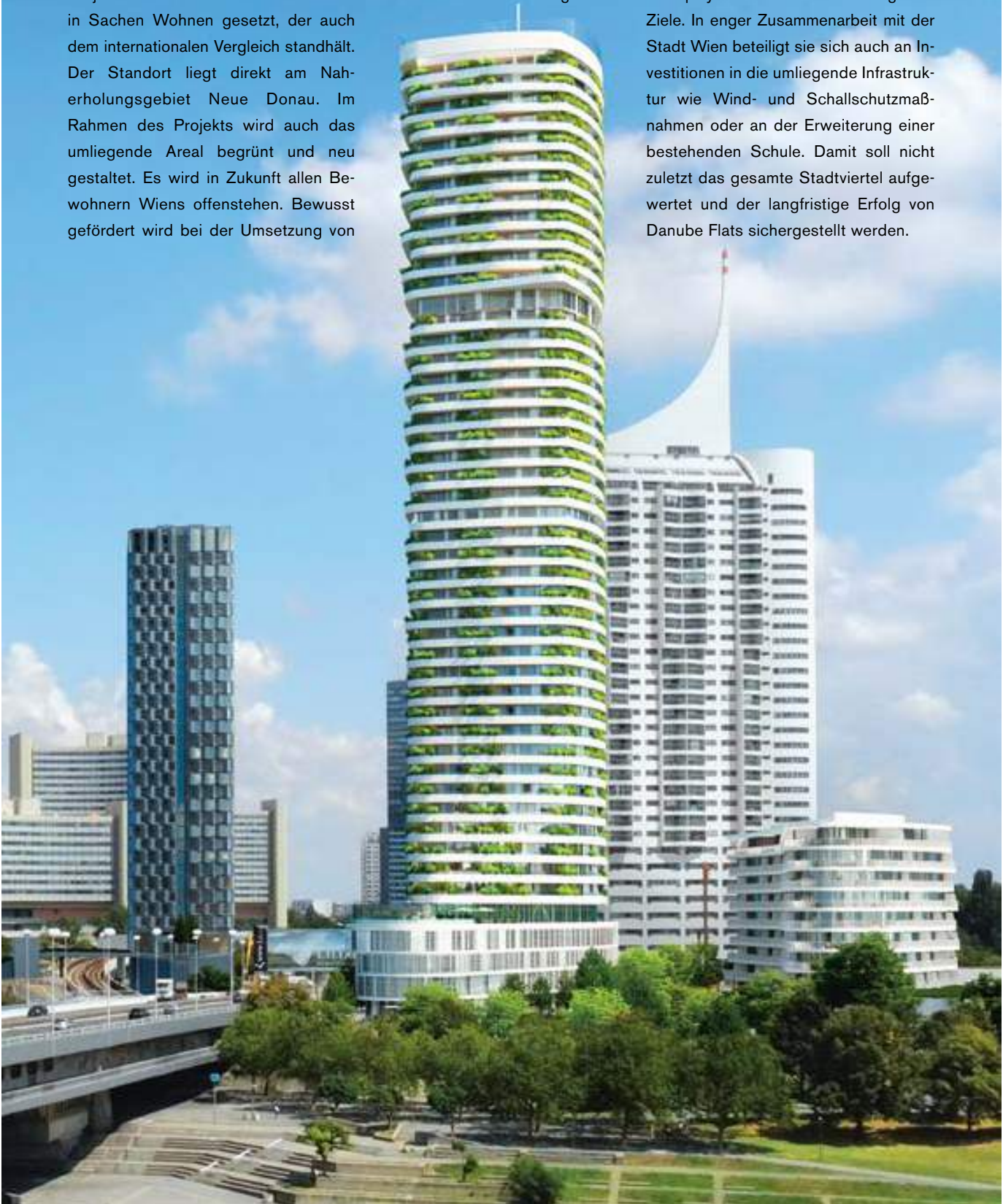
Im Dezember 2019 bezog der Ziegel-Weltmarktführer Wienerberger sein neues Headquarter in THE BRICK. Das Projekt wurde genau an jenem Ort errichtet, wo vor rund 200 Jahren die ersten Ziegel auf dem Wienerberg gebrannt wurden. Seinen Namen verdankt das Projekt mit einem Volumen von rund EUR 100 Mio. seiner markanten Ziegelfassade. Bis Ende 2020 sollen alle Mieter von THE BRICK – darunter ein Hotel – eingezogen sein.



## Baustart für Danube Flats

Bis 2023 entsteht in Wien das höchste Wohngebäude Österreichs. Der Turm Danube Flats zählt auf einer Höhe von fast 180 Metern 49 Stockwerke. Anfang 2019 erhielt SORAVIA Equity die Baugenehmigung für das Projekt. Mit Danube Flats wird in Wien ein neuer Standard in Sachen Wohnen gesetzt, der auch dem internationalen Vergleich standhält. Der Standort liegt direkt am Naherholungsgebiet Neue Donau. Im Rahmen des Projekts wird auch das umliegende Areal begrünt und neu gestaltet. Es wird in Zukunft allen Bewohnern Wiens offenstehen. Bewusst gefördert wird bei der Umsetzung von

Danube Flats umweltfreundliche Mobilität – etwa durch eine direkte Anbindung an Bus und U-Bahn, Car-Sharing-Angebote, Ladestationen für Elektroautos und umfassende Fahrradinfrastruktur. Bei der Errichtung verfolgt SORAVIA Equity aber nicht nur ökologische Ziele. In enger Zusammenarbeit mit der Stadt Wien beteiligt sie sich auch an Investitionen in die umliegende Infrastruktur wie Wind- und Schallschutzmaßnahmen oder an der Erweiterung einer bestehenden Schule. Damit soll nicht zuletzt das gesamte Stadtviertel aufgewertet und der langfristige Erfolg von Danube Flats sichergestellt werden.





## Startschuss in der Eichenstraße

Nach Abschluss eines Architekturwettbewerbs fiel im September 2019 der Startschuss für das Projekt Quartier Eichenstraße. Bis 2023 entstehen hier sieben Neubauten mit insgesamt 50.000 Quadratmetern Fläche für Wohnungen, Serviced Apartments, Gewerbe, Retail sowie ein Hotel. Die zukünftigen Bewohner, Nutzer und Besucher des Areals werden unter anderem von der hervorragenden Verkehrsanbindung des Standorts profitieren. Denn mit der Verlängerung der Linie U2 bis zum Matzleinsdorfer Platz bekommt das Quartier Eichenstraße quasi eine eigene U-Bahn-Station.





BETEILIGUNG AN PLANQUADR.AT

Im Jahr 2000 gegründet, gehört das Salzburger Unternehmen Planquadr.at zu den erfolgreichsten Projektentwicklern in Salzburg und im süddeutschen Raum. Im Dezember 2019 beteiligte sich SORAVIA Equity mit 50 Prozent am Hauptgesellschafter von Planquadr.at, der SEMA Vermögensverwaltung GmbH. Derzeit setzt Planquadr.at rund 20 Vorhaben aus dem Segment gehobener Wohnbau und hochklassige Gewerbeimmobilien um.



Ein zukunftsweisendes Konzept

Salzburg gehört zu den weltweit beliebtesten Destinationen für Städtetouristen. Entsprechend gefragt ist das Angebot an Unterkünften. SORAVIA Equity entwickelt gemeinsam mit Planquadr.at eine Longstay-Residenz in bester Salzburger Lage. Im Gegensatz zu klassischen Hotels mieten sich Gäste länger ein, oft gekoppelt an einen beruflichen Aufenthalt. Mit ihren modern ausgestatteten Allgemeinflächen sind Longstays auch für die Nutzung als Home-office oder als temporärer Arbeitsraum hoch attraktiv und kommen dem veränderten Arbeitsmarkt der Zukunft entgegen. Mit dem Hotel in der Salzburger Haunspergstraße 41 macht SORAVIA Equity Anlegern ein Angebot für ein langfristig attraktives Investment.

LONGSTAY SALZBURG

- Standort Salzburg
- Nutzung Hotel
- Nutzfläche ca. 2.700 m²
- Projektvolumen ca. EUR 32 Mio.
- Architektur P4 Planungs GmbH
- Projektentwicklung Planquadr.at
- Status in Entwicklung
- Fertigstellung 2022

Dazu zählen die Projekte Imbergplatz in der Salzburger Altstadt, HELIX und das exklusive Quartier Tegernsee. Für SORAVIA Equity besteht die strategische Bedeutung der Beteiligung an Planquadr.at einerseits in der Erweiterung ihres Markts um die Regionen Salzburg und Süddeutschland. Auf der anderen Seite erhöht die Bündelung der Erfahrung und des Know-hows von SORAVIA Equity und Planquadr.at die Schlagkraft für die Umsetzung einzigartiger Projekte noch weiter.



Das Beste aus zwei Welten

Die Region Tegernsee gehört zu den beliebtesten Erholungsgebieten Deutschlands. Bis 2022 errichtet Planquadr.at in der Stadt Tegernsee fast direkt am Seeufer ein Ensemble aus einem Hotel und drei Wohnresidenzen mit Seeblick und erstklassiger Ausstattung. Das Quartier Tegernsee verspricht seinen zukünftigen Bewohnern alle Vorteile, die sich aus einem entspanntem Leben im Grünen und urbaner Infrastruktur ergeben. Denn Tegernsee bietet ein umfassendes Angebot an Geschäften, Lokalen und Kultur.

QUARTIER TEGERNSEE

- Standort Tegernsee
- Nutzung Wohnen, Hotel
- Nutzfläche ca. 15.000 m²
- Projektvolumen ca. EUR 128 Mio.
- Architektur ATP architekten, DaCuna Planungs GmbH
- Projektentwicklung Planquadr.at
- Status in Bau
- Fertigstellung 2022
- Website [www.quartier-tegernsee.de](http://www.quartier-tegernsee.de)





## Einmalig vielseitig

Nahe dem Salzburger Europark entsteht bis 2022 ein Projekt, das neue Maßstäbe für Business-Immobilien setzen möchte. Auf sechs Ebenen vereint es hochflexible Flächen für Büros, Showrooms, ein Hotel und Gastronomie mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

### HELIX

**Standort** Salzburg

**Nutzung** Büro, Hotel, Gastronomie

**Nutzfläche** ca. 18.150 m<sup>2</sup>

**Projektvolumen** ca. EUR 110 Mio.

**Architektur** kadawittfeldarchitektur,  
DaCuna Planungs GmbH

**Projektentwicklung** Planquadr.at

**Status** in Entwicklung

**Fertigstellung** 2022



## Wohnkultur vom Feinsten

Im Herzen der Salzburger Altstadt, am Fuß des Kapuzinerbergs, nahe der Salzach: Das sind nur die örtlichen Highlights des Wohnprojekts am Imbergplatz. 2022 werden die 38 exklusiven Wohnungen mit Flächen von 60 bis 225 Quadratmetern sowie Gewerbeflächen wie Büros, Ordinationen etc. bezugsfertig sein und Wohnkultur vom Feinsten bieten.

### IMBERGPLATZ

**Standort** Salzburg

**Nutzung** Wohnen, Gewerbe, Büro

**Nutzfläche** ca. 7.100 m<sup>2</sup>

**Projektvolumen** ca. EUR 78 Mio.

**Architektur** Architekten Storch Ehlers  
Partner, DaCuna Planungs GmbH

**Projektentwicklung** Planquadr.at

**Status** in Bau

**Fertigstellung** 2022

**Website** [www.imbergplatz.at](http://www.imbergplatz.at)



## Projektentwicklung ganzheitlich gedacht

In Mülheim an der Ruhr befindet sich die ehemalige Zentrale der Unternehmensgruppe Tengermann. Das Gebäude und die dazugehörige Liegenschaft gelten als architektonische Zeitzeugen deutscher Wirtschaftsgeschichte. Die langjährige Funktion des Objekts als Tengermann-Zentrale endete zwar 2019. SORAVIA Equity schreibt seine Geschichte nun aber mit einem neuen, zeitgemäßen Nutzungskonzept fort.

Nach dem Abzug der Schwerindustrie ab den 1960er Jahren entwickelte sich das Ruhrgebiet zu einem der vielfältigsten Ballungsräume Europas mit rund 5 Millionen Einwohnern und einer pulsierenden Innovations- und Kunstszene. Mülheim liegt inmitten dieser Region, umgeben von den Metropolen Essen, Duisburg und Düsseldorf. Nur 20 Minuten vom Flughafen Düsseldorf entfernt, bietet die ruhige und beschauliche Stadt ihren rund 170.000 Einwohnern nicht nur hervorragende Verkehrsverbindungen sowie ein vielfältiges wirtschaftliches und kulturelles Angebot, sondern vor allem auch eines: höchste Lebensqualität – denn rund 50 Prozent des Stadtgebiets bestehen aus Grün- und Waldflächen. Mülheim verfügt über die höchste „Porsche-Dichte“ Deutschlands – entsprechend dynamisch entwickelte sich in den vergangenen Jahren die Nachfrage nach Wohnraum im hochwertigen Segment. Unter dem Projekttitel Campus Mülheim soll die Entwicklung des rund 130.000 Quadratmeter großen Geländes rund um die alte Tengermann-Zentrale zu einem neuen Stadtquartier dieser Dynamik Rechnung tragen.







Bei der Konzeption und Entwicklung des Standorts bringt SORAVIA Equity ihre langjährige Erfahrung in der hoch komplexen Entwicklung neuer Stadtquartiere ein. In enger Zusammenarbeit mit Anrainern und Behörden entsteht eine Kombination aus Revitalisierung und Neubau. In den nächsten Jahren wird ein „produktives“ Stadtquartier entstehen, in dem sich Gewerbe, Büros, Handel, Wohnen und Kultur bei bester Infrastruktur gegenseitig optimal ergänzen können.

Für den langfristigen Erfolg des Projekts zeichnet auch CMB.industries verantwortlich. Das Linzer Tochterunternehmen von SORAVIA Equity hat sich unter anderem auf die Entwicklung von Beispielungskonzepten für Stadtteile spezialisiert und mit der Linzer Tabakfabrik international für Furore gesorgt.

Das Projekt Campus Mülheim ist aber auch Teil eines Gesamtkonzepts, das die Stadt Mülheim mittelfristig klimaneutral machen soll. Der schonende Umgang mit bestehenden Grünflächen und natürlichen Ressourcen bildet deshalb einen Schwerpunkt der Entwicklungsarbeit von SORAVIA Equity und ihren Partnern bei diesem Projekt. Daraus entstand unter anderem ein vollkommen neuartiges Konzept digitaler Vernetzung, das einen energiesparenden Gebäudebetrieb, nachbarschaftliche Kommunikation und Smart Care ermöglicht. Ein eigenes Rechenzentrum wird dafür die notwendigen Kapazitäten bereitstellen.

Durch die Revitalisierung der ehemaligen Tengelmann-Zentrale, deren Bestand bis ins Jahr 1912 zurückreicht, wird mit dem Projekt Campus Mülheim nicht nur ein Stück deutscher Zeitgeschichte für die nächsten Generationen konserviert. Es entsteht zugleich attraktiver neuer Raum für Wohnen, Wirtschaft und Kultur. Damit verdeutlicht dieses Projekt wie nur wenige andere, dass Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung ganzheitlich gedacht werden muss.





# IMMOBILIENINVESTMENTS

Kompetenz ohne Kompromisse – dafür steht die IFA AG Institut für Anlageberatung. Seit 1978 bietet das Unternehmen Anlegern Zugang zum österreichischen Immobilien-Investmentmarkt und damit zu einer nachhaltig ertragreichen Wertanlage.

Als verlässlicher Partner ist IFA seit vielen Jahren Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich. Das langfristig gemanagte Sachwert-Portfolio ermöglicht Vermögensabsicherung und Vermögensvorsorge für Generationen.



## Palais Faber Salzburg

Mit dem Prime-Investment Palais Faber, das zum ersten HYPERION-Hotel Österreichs entwickelt wird, platzierte IFA im Mai 2019 ein einzigartiges Objekt. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde 1874 im Stil der Wiener Ringstraßenarchitektur errichtet. Es liegt in unmittelbarer Nähe zur Salzburger Innenstadt, vis-à-vis des Schlosses Mirabell und des Salzburg Congress. Rund 260 private Investoren beteiligten sich an diesem Investment mit einem Volumen von insgesamt EUR 60 Mio.



## Green Paradise Graz

Im Grazer Trendstadtteil Straßgang entsteht auf einer Fläche von 10.000 Quadratmetern das Gebäudeensemble Green Paradise mit 139 Wohnungen am Rand eines Naturschutzgebiets. Das im Oktober 2019 platzierte Projekt umfasst ein Volumen von rund EUR 43 Mio., das in Form eines Bauherrenmodell-Investments finanziert wird.





## Kompetenz ohne Kompromisse

Seit Anfang 2020 präsentiert sich IFA AG mit neuem Logo und neuem Unternehmensauftritt – und unterstreicht damit die langjährige starke Position auch in der Kommunikation. Insgesamt konnte im vergangenen Jahr ein Gesamtumsatz von über EUR 120 Mio. erzielt werden. IFA setzt damit den Erfolgskurs fort. Der höchste Anteil entfiel auf Investments in Bauherrenmodelle, EUR 9,2 Mio. trug die 2018 gegründete IFA Invest bei. Das Tochterunternehmen von IFA begibt über ihre Internetplattform ifainvest.at Anleihen mit Immobilienbezug.



## PROPERTY & FACILITY MANAGEMENT

Rechnet man die Kosten für den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zusammen, liegt der Anteil für dessen Errichtung lediglich bei 30 Prozent. Der Rest entfällt auf den Betrieb, auf die Verwaltung und auf die langfristige Erhaltung und Absicherung des Objekts. Für SORAVIA Equity ist die Arbeit an einem Projekt mit der Schlüsselübergabe daher noch lange nicht abgeschlossen. Auf Wunsch kümmern sich Tochterunternehmen des Konzerns noch über viele Jahre um den nachhaltigen Werterhalt, die Absicherung und die Effizienz der Immobilie. 2018 hat SORAVIA Equity ihre Aktivitäten in diesem Bereich in der ADOMO Beteiligungs GmbH zusammengefasst.

## Übernahme HERWA und FANTOM

Mit der Übernahme der Grazer HERWA Multiclean GmbH und deren Vorarlberg-Tochter FANTOM Gebäudereinigung GmbH avancierte SORAVIA Equity im Juni 2019 zu einem der größten Anbieter Österreichs im Bereich Facility Management. Mit der Vertragsunterzeichnung übernahm SORAVIA Equity die rund 510 Mitarbeiter der beiden Unternehmen.



## Übernahme SIPEKO

Kurz vor dem Jahreswechsel schloss SORAVIA Equity die Übernahme der SIPEKO Sicherheitstechnik GmbH ab. Bereits seit 30 Jahren befasst sich das Unternehmen mit Sitz in Linz mit Sicherheitsinfrastruktur für Privat- und Gewerbeimmobilien. Zu seinen Dienstleistungen zählen Installation, Wartung, Projektierung, Servicierung und Reparatur in den Bereichen Brand-, Zutritts- und Alarmanlagen sowie Videoüberwachung.





# HOSPITALITY

SORAVIA Equity gehört zu den größten Hotelentwicklern in Österreich und Deutschland. Sowohl in Sachen Entwicklung als auch im operativen Betrieb verfügt das Unternehmen über vielfältiges Know-how und profunde Erfahrung. Derzeit umfasst das Hotel-Portfolio von SORAVIA Equity und ihren Beteiligungen rund 1.700 Zimmer in Betrieb und 1.850 Zimmer in Entwicklung.

Im November 2019 stieg die Unternehmerfamilie Otto im Rahmen einer Kapitalerhöhung mit 25 Prozent in die Ruby Hotelgruppe ein. 2013 hatte SORAVIA Equity die Marke gemeinsam mit Partnern gegründet. Heute betreibt sie acht Häuser in Europa, 17 weitere Standorte sind in Planung. Mit der ECE Group ist die Familie Otto bereits im deutschen Markt für Hotelimmobilien aktiv. Ihr Engagement unterstreicht die Bedeutung der Marke Ruby.



## Aktuelle Projekte in Entwicklung



**AMEDIA LUSTENAU**

**Standort** Lustenau

**Betreiber** Amedia Hotels

**Zimmer** 114

**Fertigstellung** 2021

**Projektvolumen** ca. EUR 15 Mio.

**Projektentwicklung** SoReal und PRISMA Unternehmensgruppe



**PLATENO 7 DAYS PREMIUM WIEN**

**Standort** Wien

**Betreiber** Plateno Group

**Zimmer** 152

**Fertigstellung** 2020

**Projektvolumen** ca. EUR 18 Mio.

**Projektentwicklung** SoReal



**ZLEEP HOTEL HAMBURG**

**Standort** Hamburg

**Betreiber** Zleep Hotels

**Zimmer** 204

**Fertigstellung** 2022

**Projektvolumen** ca. EUR 28,5 Mio.

**Projektentwicklung** SoReal und Kiskan Kaufmann Architekten





### **PALAIS FABER**

**Standort** Salzburg

**Betreiber** H-Hotels

**Zimmer** 115

**Fertigstellung** 2021

**Projektvolumen** ca. EUR 60 Mio.

**Projektentwicklung** IFA AG



### **LONGSTAY SALZBURG**

**Standort** Salzburg

**Betreiber** Element by Westin

**Zimmer** 91

**Fertigstellung** 2022

**Projektvolumen** ca. EUR 32 Mio.

**Projektentwicklung** Planquadr.at



### **HELIX**

**Standort** Salzburg

**Betreiber** AC by Marriott Salzburg

**Zimmer** 119

**Fertigstellung** 2022

**Projektvolumen** ca. EUR 110 Mio.

**Projektentwicklung** Planquadr.at



### **H-HOTEL ZOLLHAFEN**

**Standort** Mainz

**Betreiber** H-Hotels

**Zimmer** 195

**Fertigstellung** 2021

**Projektvolumen** ca. EUR 72 Mio.

**Projektentwicklung** SoReal



### **RUBY HOTELS**

**Standorte** Düsseldorf, Hamburg, München, Wien, London,  
17 weitere in Planung

**Betreiber** Ruby GmbH

**Zimmer** (insgesamt) 1.191



### **QUARTIER TEGERNSEE**

**Standort** Tegernsee

**Betreiber** Autograph Collection/Marriott

**Zimmer** 125

**Fertigstellung** 2022

**Projektvolumen** ca. EUR 128 Mio.

**Projektentwicklung** Planquadr.at



### **SERVICED APARTMENTS DANUBE FLATS**

**Standort** Wien

**Zimmer** 85–110

**Fertigstellung** 2023

**Projektentwicklung** SoReal  
und S+B Gruppe



### **HOTEL QUARTIER EICHENSTRASSE**

**Standort** Wien

**Zimmer** ca. 290

**Fertigstellung** 2023

**Projektvolumen** ca. EUR 75 Mio.

**Projektentwicklung** SoReal,  
6B47 und TRIVALUE



### **7 DAYS PREMIUM DUISBURG**

**Standort** Duisburg

**Betreiber** Plateno Group

**Zimmer** 169

**Fertigstellung** 2020

**Projektvolumen** ca. EUR 16 Mio.

**Projektentwicklung** SoReal  
und TREC Real Estate Consulting



# NACHHALTIGKEIT HAT VIELE FACETTEN



SORAVIA Equity gehört zu den innovativsten Immobilien-Projektentwicklern Österreichs. Dies belegt das Unternehmen seit vielen Jahren sehr erfolgreich mit mutigen und international beachteten Projekten. Doch auch in Sachen Nachhaltigkeit verfolgt SORAVIA Equity innovative Ansätze, die die Bereiche Ökologie, Wirtschaftlichkeit und Soziales mit einschließen.

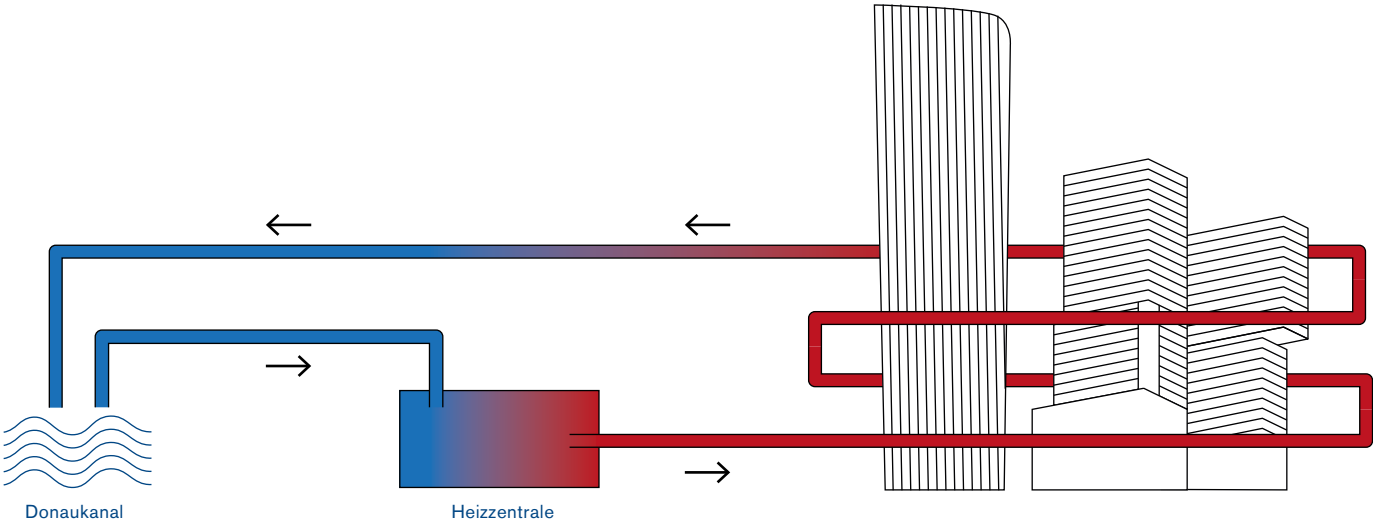




# WASSERKRAFT DER BESONDEREN ART

Ein innovatives Konzept wird derzeit im Rahmen der Projekte Trillple und AUSTRO TOWER realisiert. Es nutzt das thermische Potenzial von Wasser zur Heizung und Kühlung der vier Türme mit insgesamt 100.000 Quadratmetern Nutzfläche. Dazu wird dem angrenzenden Donaukanal Wasser entnommen, um ihm mithilfe einer Wärmepumpe Energie zu entziehen und in Heizwärme oder Kälte umzuwandeln. Nach seiner Nutzung gelangt das Flusswasser mit einem geringen Temperaturunterschied wieder in den Donaukanal.

Das System soll bei Vollbetrieb jährlich bis zu 15.000.000 Kilowattstunden Wärme und Kälte liefern. Um die Ökobilanz weiter zu verbessern, wird für den Betrieb der Technik ausschließlich Grünstrom bezogen.





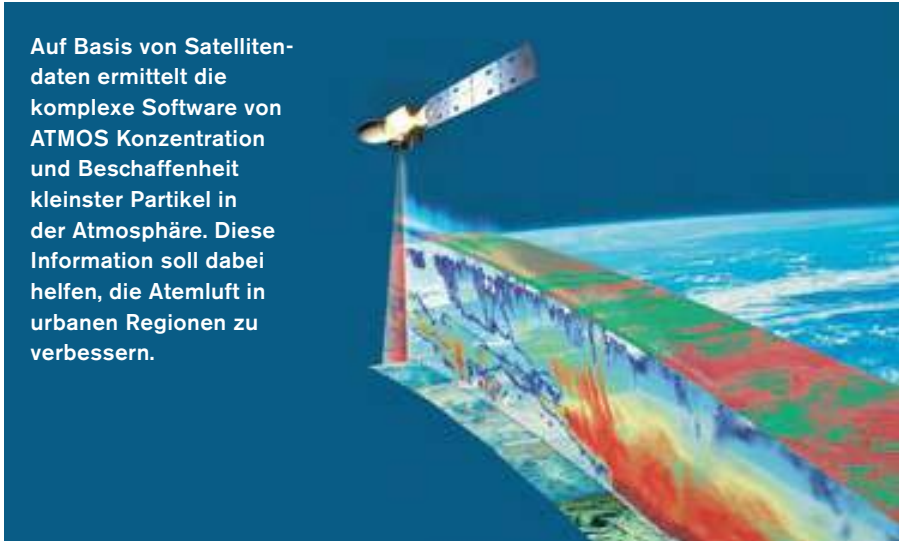


Durch die Überplattung eines Abschnitts der Erdberger Lände in Wien entsteht zwischen den Wohntürmen des Trillple und dem Donaukanal eine neue grüne Welt.

# FRISCHE LUFT AUS DEM ORBIT

Das Projekt Trillple lässt indes auch noch durch eine andere innovative Maßnahme aufhorchen: Der Gebäudekomplex entsteht direkt an der A4 Ostautobahn, einer der meistbefahrenen Straßen Österreichs. Um einen offenen Bereich vor den Türmen zu schaffen, wurde die Autobahn auf einer Länge von ca. 140 Metern überplattet. Dadurch entstand ein rund 4.000 Quadratmeter großes Areal, auf dem SORAVIA Equity gemeinsam mit ihrem Beteiligungsunternehmen ATMOS Aerosol Research ein völlig neues Konzept zur Verbesserung der Luftqualität testet: Mithilfe von Satellitendaten wird dabei zunächst die Zusammensetzung der Schwebeteilchen in der Luft erhoben. Auf Basis dieser Daten entsteht ein maßgeschneidertes Begrünungskonzept für die neuen Flächen. Zur langfristigen Überwachung der Luftqualität werden auf den Türmen Luftsensoren installiert. So soll sichergestellt werden, dass die Maßnahmen nachhaltig wirken.

Durch die verbesserte Luftqualität können übrigens nicht nur die Nutzer von Trillple und AUSTRO TOWER durchatmen. Denn die entstehenden Grünflächen sind öffentlich zugänglich und bringen damit einen wesentlichen Mehrwert für alle Bewohner des Stadtviertels.



Auf Basis von Satellitendaten ermittelt die komplexe Software von ATMOS Konzentration und Beschaffenheit kleinster Partikel in der Atmosphäre. Diese Information soll dabei helfen, die Atemluft in urbanen Regionen zu verbessern.

## Luftqualität als neue Dimension



Als weltweit erstes Unternehmen erweitert ATMOS Aerosol Research Landkarten um die Dimension Luftqualität. Gemeinsam mit führenden Wissenschaftlern und Softwarespezialisten entwickelte ATMOS dazu einen Algorithmus, der auf Basis von Satellitendaten Aerosole, also kleinste Schwebeteilchen in der Luft, analysiert und deren gesundheitliche Wirkung auf den Menschen bewertet. Dieses Wissen nutzt das Unternehmen unter anderem bei der Standortsuche für Immobilienprojekte und bei der Entwicklung von Konzepten zur Verbesserung der Luft.

*„Ich bin davon überzeugt, dass die Bewertung der regionalen Luftqualität gerade in Ballungsräumen für Standortentscheidungen immer wichtiger wird. Mit ATMOS wollen wir weltweit neue Standards in Sachen Luftqualität und deren Verbesserung setzen.“*

Chris Müller, Gründer der ATMOS Aerosol Research GmbH



# BESTNOTEN FÜR AUSTRO TOWER

Bis 2021 wird der 135 Meter hohe AUSTRO TOWER in Wien fertiggestellt.  
Mit zahlreichen Maßnahmen strebt SORAVIA Equity nach höchsten  
Nachhaltigkeitszertifikaten von LEED und ÖGNI.



**GUTE AUSSICHT**  
Sichtverbindung zu den Außenbereichen

**INTEGRIERTE GRÜNFLÄCHEN**  
Bepflanzung von Außenanlagen und Dach mit heimischer Flora

**OPTIMALE TAGESLICHT-VERFÜGBARKEIT**  
Versorgung von Aufenthaltsräumen mit natürlichem Licht

**ERNEUERBARE ENERGIE**  
Einsatz lokaler und erneuerbarer Energieträger

**MAXIMALE WASSER-EINSPARUNG**  
Minimierung des Wasserbedarfs durch wassersparende Installationen

**NACHHALTIGE MOBILITÄT**  
Bereitstellung von hochwertiger Fahrradinfrastruktur

**Platinum-Zertifikat von LEED**  
(Leadership in Energy and Environmental Design)

**DESIGN FOR ALL**  
Berücksichtigung höchster Anforderungen an die Barrierefreiheit

**Platin-Zertifikat von ÖGNI**  
(Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft)

**NACHHALTIGE MATERIALIEN**  
Einsatz ökologisch verträglicher, zertifizierter und gesunder Baumaterialien





Natürlich, elegant, zeitlos:  
Beim Design des ROBIN  
Seestadt standen Kom-  
fort und Nachhaltigkeit  
ganz klar im Fokus.





Für Aufsehen sorgte ein Konzept des Architekturbüros Baumschlagler Eberle, das seit 2014 im Lustenauer Millennium Park erfolgreich in Betrieb ist und nun ein Pendant in der Wiener Seestadt erhält. SORAVIA Equity entwickelt hier unter der neu gegründeten Marke ROBIN drei Bürogebäude, in denen bei jedem Wetter angenehme Temperaturen von 22 bis 26 Grad Celsius herrschen – und das komplett ohne Heizung, Kühlung oder mechanische Lüftung. Insgesamt wird das Ensemble mehr als 10.000 Quadratmeter Büro-, Gewerbe- und Gastronomieflächen umfassen.

Die optimalen Temperaturverhältnisse werden im ROBIN Seestadt durch eine massive Bauweise, dicke Außenwände sowie ideal dimensionierte und positionierte Fenster erzielt. Es kommen ausschließlich Ziegel, Kalk, Holz, Beton und Naturstein zum Einsatz. Diese Materialien haben die Eigenschaft, Temperatur

zu speichern und ein gesundes Raumklima zu fördern. Im Winter erzeugen die Körpertemperatur der Nutzer und die Abwärme elektronischer Geräte angenehme Temperaturen. Und im Sommer sorgen intelligent gesteuerte Lüftungsflügel für eine maximale Abkühlung des Gebäudes während der Nachtstunden.

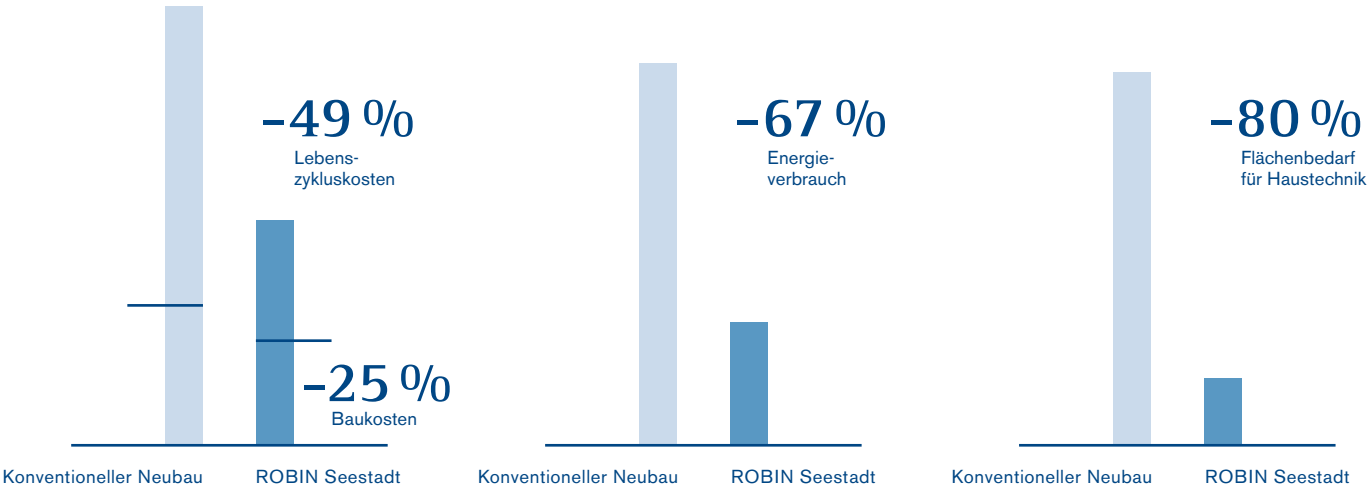
Abgesehen davon, dass im ROBIN Seestadt praktisch keine Energie für Heizung und Kühlung aufgebracht werden muss, ist das Gebäude auch in weiterer Hinsicht nachhaltig: Durch den weitgehenden Verzicht auf technische Anlagen kann es über sehr lange Zeiträume hinweg nahezu wartungsfrei genutzt werden. Die üblicherweise regelmäßig notwendige und sehr teure Erneuerung der kurzlebigen Haustechnik entfällt fast zur Gänze. Kaum ein anderes Konzept belegt so eindrucksvoll, dass wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeit kein Widerspruch sind.



Wirtschaftlich

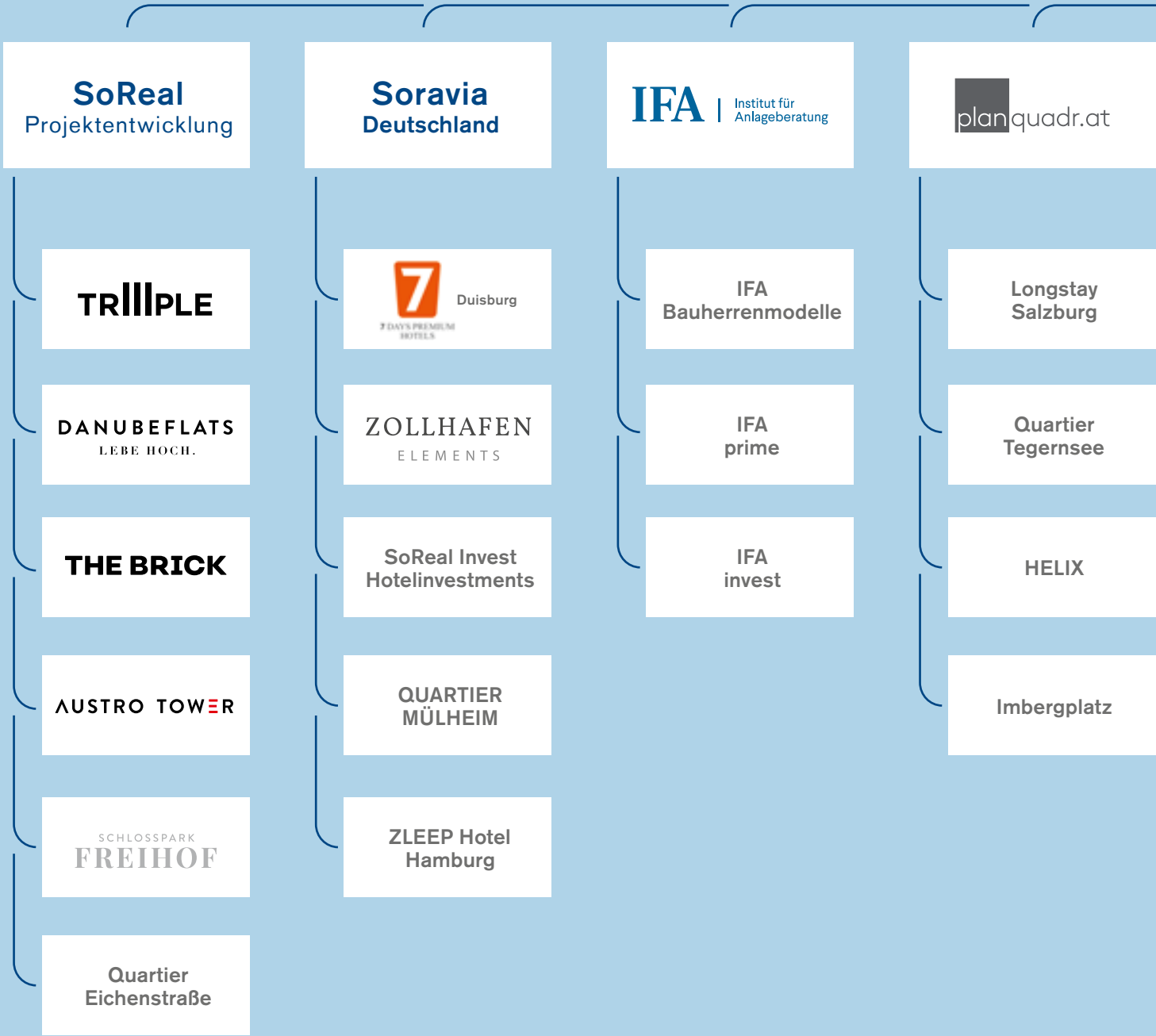
Ökologisch

Effizient





Eine klar gegliederte Unternehmensstruktur sichert Stabilität und bietet ein Mehr an Sicherheit und Verlässlichkeit.





# SORAVIA

## EQUITY

### ADOMO



ROBIN Seestadt

ROBIN Leopoldau

ROBIN Schwechat

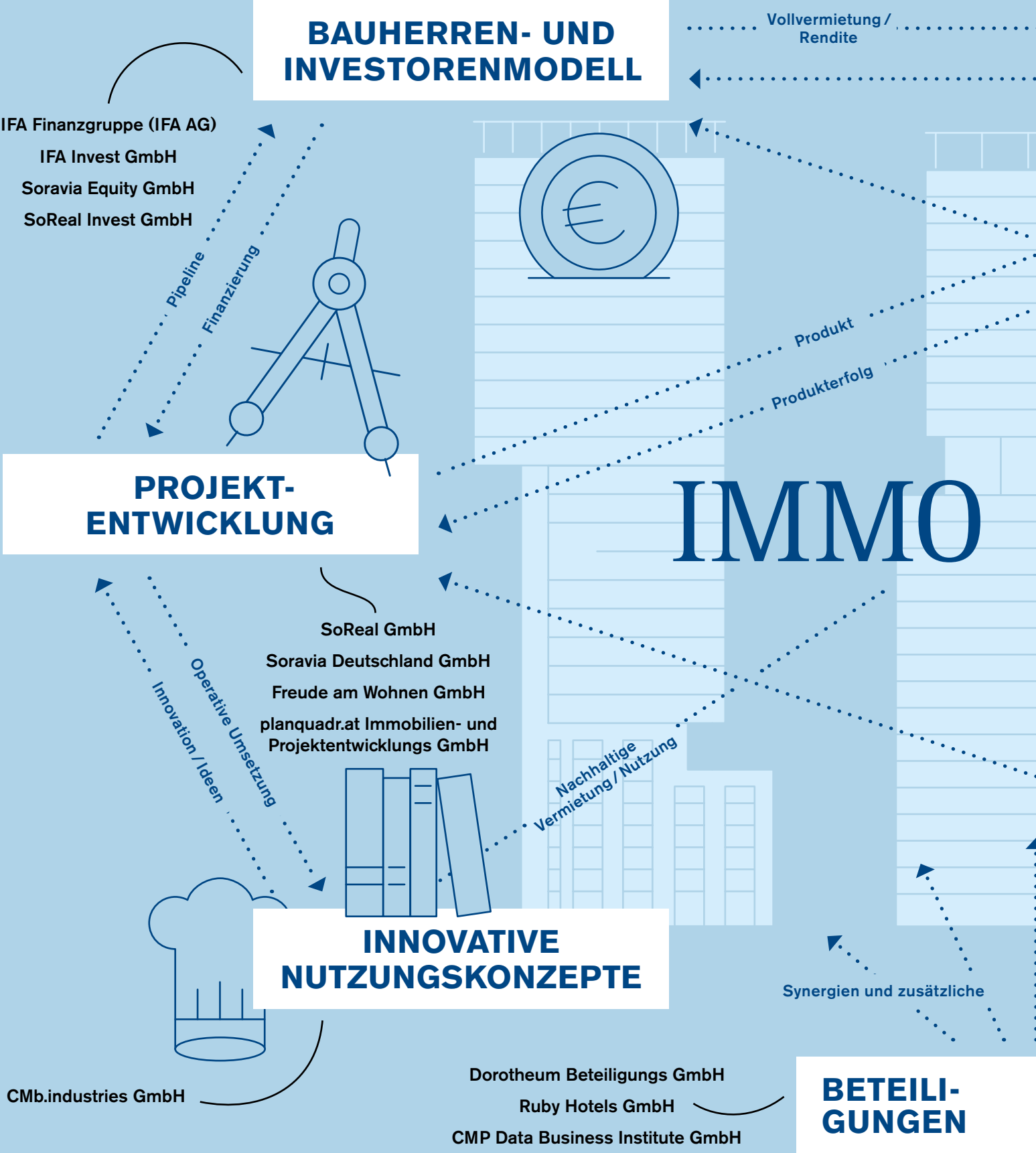
### Beteiligungen



SORAVIA Equity steht wie kaum ein anderes Unternehmen in der Branche für vielseitige Kompetenz. Eine klar gegliederte Unternehmensstruktur sichert Stabilität und hält für Investoren und Partner ein Mehr an Sicherheit und Verlässlichkeit bereit.

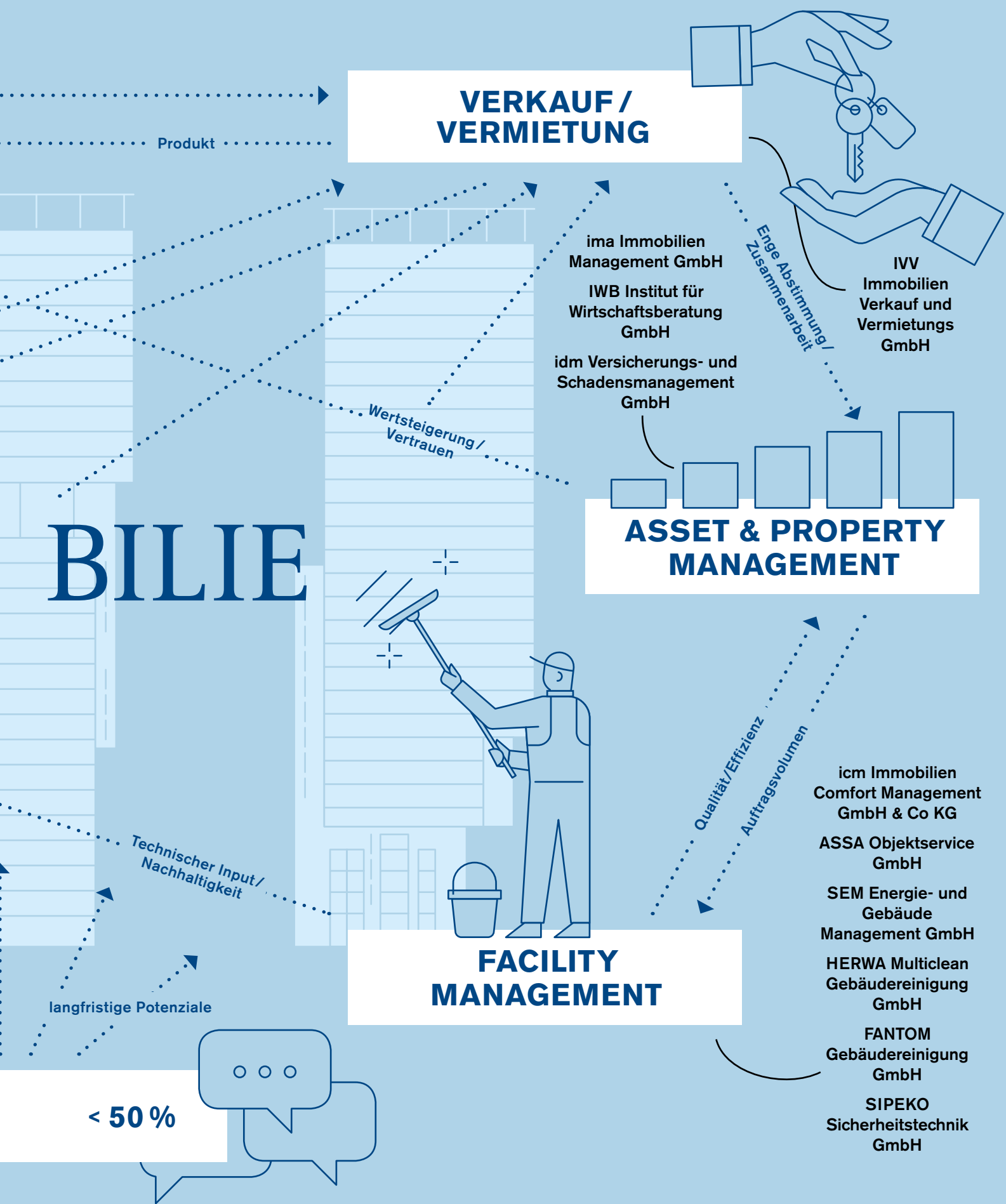


# DAS GESCHÄFTSMODELL VON SORAVIA EQUITY





SORAVIA Equity versteht Projektentwicklung als langfristigen Prozess, der den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie mit einschließt. Spezialisierte Tochterunternehmen bearbeiten ihre jeweiligen Marktsegmente mit umfassendem Know-how und breiter Expertise. Auf diese Weise bietet SORAVIA Equity ihren Kunden in allen Bereichen der Bewirtschaftung von Immobilien immer die beste Lösung. Darüber hinaus sichern Unternehmensbeteiligungen einen kontinuierlichen Cashflow sowie Synergien und zusätzliche Potenziale.





# WACHSTUM, MÄRKTE, SYNERGIEN

Das Konzept der Nachhaltigkeit setzt neben Ressourcenschonung und angemessener Einbeziehung aller Stakeholder in hohem Maß auch wirtschaftliche Nachhaltigkeit voraus. Sie steht bei SORAVIA Equity nicht nur im Kontext der einzelnen Projekte im Fokus, sondern auch im Hinblick auf das Unternehmen selbst. Einen wichtigen Beitrag dazu leistet die Beteiligungsstrategie von SORAVIA Equity: Zum Konzern gehören einerseits Unternehmen der Immobilienbranche. Sie fördern organisches Wachstum, erhöhen die Wertschöpfungstiefe sowie Marktpräsenz und schaffen zugleich Synergien, von denen auch Kunden und Investoren profitieren. Auf der anderen Seite hält SORAVIA Equity ausgewählte Beteiligungen an branchenfernen Gesellschaften und sichert sich damit einen kontinuierlichen Cashflow sowie zusätzliches Wachstumspotenzial.



## Überall gut ankommen

### FAKTEN RUBY

Top-Lage, Top-Qualität, Top-Design und geringe Kosten: Diese Eigenschaften verbinden die Häuser der Hotelgruppe Ruby und die Workspaces von Ruby Works. Seit 2013 beweist das Ruby-Konzept an mittlerweile acht Standorten in fünf Städten Europas, dass Lean Luxury überall gut ankommt.

**Unternehmenssitz** München

**Standorte**

Wien, Düsseldorf, München,  
Hamburg, London  
(weitere in Planung)

**Branche**

Hotel, Co-Working

**Mitarbeiter** 255

**Umsatz 2019** EUR 46,6 Mio.

**Anteil SORAVIA Equity** 20 %

**Websites**

[www.ruby-hotels.com](http://www.ruby-hotels.com)  
[www.ruby-works.net](http://www.ruby-works.net)





## Marktführer bei Information

Die Website von Checkmyplace liefert Immobilienanbietern umfassende Standortinformationen über Infrastruktur, Klima, Kaufkraft, Bonität und vieles mehr. 2014 wurde das Online-Portal gegründet. Heute ist es Marktführer bei der Bereitstellung von Standortinformationen in Österreich.

### FAKTEN CHECKMYPLACE

**Unternehmenssitz**  
Wien

**Branche**  
Property Technology,  
Data Mining und  
Datenanalyse

**Anteil SORAVIA Equity**  
46,04 %

**Website**  
[www.checkmyplace.com](http://www.checkmyplace.com)



## Tradition und Größe

Vor rund 300 Jahren gegründet, gehört das Dorotheum heute zu den bedeutendsten Auktionshäusern der Welt. 2019 wurde die führende Position des traditionsreichen Hauses einmal mehr durch neue Rekordergebnisse gefestigt. Jedes Jahr finden im Dorotheum rund 600 Auktionen statt. Mit der Übernahme der Monte di Pietà in Italien im Jahr 2018 avancierte das Unternehmen außerdem zum größten Pfandkredithaus Europas.

### FAKTEN DOROTHEUM

**Unternehmenssitz** Wien

**Standorte (Auswahl)**  
Wien, Brüssel, Düsseldorf,  
London, Mailand, München,  
Prag, Rom

**Branche** Auktionen,  
Pfandkredit, Handel

**Mitarbeiter** ca. 825

**Umsatz 2019** ca. EUR 91,0 Mio.

**Anteil SORAVIA Equity**  
rund 25 %  
(bezogen auf Stimmrechte)

**Website**  
[www.dorotheum.com](http://www.dorotheum.com)



CMB.industries GmbH  
DEVELOPING ECOLOGIES

## Schnittstelle mit Mehrwert

CMB.industries versteht sich als Schnittstelle zwischen Immobilien-Projektentwicklung, Stadtentwicklung, Technologie, Digitalisierung und Gesellschaft. Aus dieser Position heraus entwickelt das Unternehmen unter anderem Kreativkonzepte und Bespielungsstrategien und schafft auf diese Weise nachhaltigen Mehrwert für Projekte von SORAVIA Equity.

### FAKTEN CMB.INDUSTRIES

**Unternehmenssitz** Linz

**Branche** Creative Industries,  
Stadtentwicklung und Technologie

**Anteil SORAVIA Equity** 51 %

**Website** [www.cmb.industries](http://www.cmb.industries)



## Investments mit Potenzial

Seit 1978 ist die IFA Institut für Anlageberatung AG Spezialistin für direkte Immobilieninvestments für private und institutionelle Anleger in Österreich. Insgesamt hat das Unternehmen seit seiner Gründung 469 Projekte realisiert und verwaltet heute ein Investmentvolumen von EUR 2,35 Mrd. Als Tochterunternehmen von SORAVIA Equity bietet IFA – im Verbund mit der Gruppe – Anlegern ein umfassendes Leistungsspektrum für immobilienbasierte Investments mit allen damit verbundenen Dienstleistungen: von der Planung und Durchführung von Entwicklungsprojekten für Investments über die steuerliche Beratung und Erstellung individueller Finanzierungskonzepte bis hin zu Asset bzw. Property Management und Vermietung. Zu den Investment-Highlights der letzten Jahre zählen die Wiener Sofiensäle, das Motel One Wien-Staatsoper, das Palais Zollamt Linz und das Palais Faber in Salzburg.

### FAKTEN IFA

**Unternehmenssitz**  
Linz

**Standorte**  
Linz, Wien

**Branche**  
Finanzen,  
Immobilieninvestments

**Mitarbeiter** 50

**Umsatz 2019**  
ca. EUR 120 Mio.

**Anteil SORAVIA Equity**  
100 %

**Website**  
[www.ifa.at](http://www.ifa.at)



# ADOMO

## Im Einsatz für eine solide Entwicklung

Ihre Beteiligungen an Unternehmen, die sich im weitesten Sinn mit der Verwaltung und Erhaltung von Immobilien befassen, hat SORAVIA Equity 2018 unter dem Dach der ADOMO Beteiligungs GmbH gebündelt. Die Unternehmen der ADOMO sorgen dafür, dass sich der Wert von Projekten von SORAVIA Equity durch intelligente Verwaltung und Vermarktung langfristig solide entwickelt. 2019 beschäftigten sie mehr als 1.100 Mitarbeiter und verwalteten ein Immobilienvermögen von mehr als EUR 2,5 Mrd.



Versicherungs- und  
Schadensmanagement GmbH

**Unternehmenssitz** Linz **Standorte** Wien, Linz  
**Branche** Versicherungsmanagement  
**Mitarbeiter** 3 **Gründung** 2019  
**Anteil SORAVIA Equity** 100 %



Immobilien Comfort  
Management

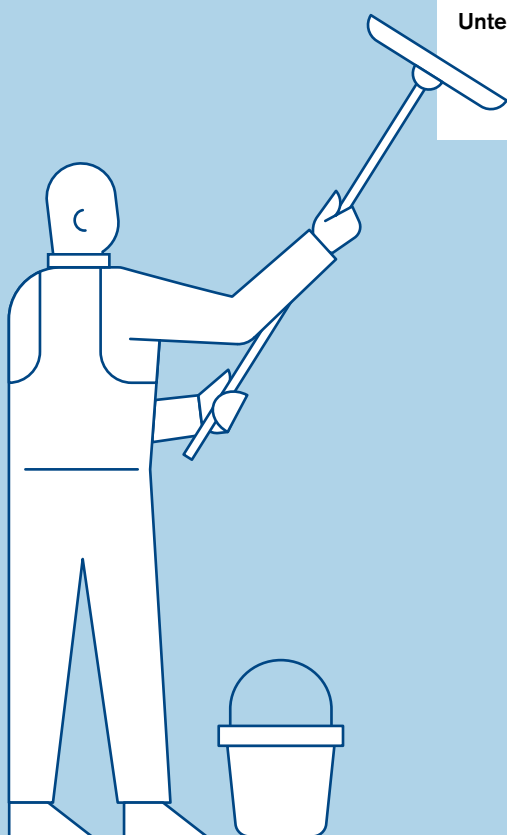
**Unternehmenssitz** Wien **Standorte** Wien, Linz, Graz  
**Branche** Facility Management **Mitarbeiter** 55  
**Betreute Fläche** 395.000 m<sup>2</sup> **Umsatz** EUR 4,5 Mio.  
**Anteil SORAVIA Equity** 100 % **Website** [www.icm-gmbh.at](http://www.icm-gmbh.at)



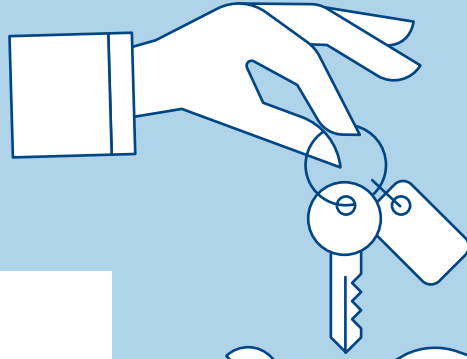
**Unternehmenssitz** Dornbirn **Standorte** Dornbirn, St. Margrethen (CH)  
**Branche** Facility Management **Mitarbeiter** 176  
**Betreute Fläche** 118.000 m<sup>2</sup> **Umsatz** EUR 4,1 Mio.  
**Anteil SORAVIA Equity** 100 % **Website** [www.fantom.at](http://www.fantom.at)



**Unternehmenssitz** Linz **Standorte** Linz, Wien  
**Branche** Sicherheitstechnik **Mitarbeiter** 26  
**Umsatz** EUR 4,1 Mio.  
**Anteil SORAVIA Equity** 100 % **Website** [www.sipeko.at](http://www.sipeko.at)







**Unternehmenssitz** Linz **Standorte** Wien, Linz, Graz  
**Branche** Property Management **Mitarbeiter** 66  
**Betreute Fläche** 790.000 m<sup>2</sup> **Umsatz** EUR 7,9 Mio.  
**Anteil SORAVIA Equity** 100 % **Website** [www.ima-gmbh.at](http://www.ima-gmbh.at)



**Unternehmenssitz** Wien **Standorte** Wien, Linz, Graz  
**Branche** Immobilienvermarktung **Mitarbeiter** 24  
**Umsatz** EUR 4,5 Mio. **Anteil SORAVIA Equity** 100 %  
**Website** [www.ivv.at](http://www.ivv.at)

# ADOMO



**Unternehmenssitz** Wien **Standorte** Wien, Graz  
**Branche** Energie- und Gebäudemanagement  
**Mitarbeiter** 16 **Betreute Objekte** 460 **Umsatz** EUR 6,7 Mio.  
**Anteil SORAVIA Equity** 51 % **Website** [www.sem-gmbh.at](http://www.sem-gmbh.at)

## ASSA

**Unternehmenssitz** Wien  
**Branche** Facility Management  
**Mitarbeiter** 373 **Umsatz** EUR 11,1 Mio.  
**Anteil SORAVIA Equity** 49 % **Website** [www.assa.at](http://www.assa.at)



**Unternehmenssitz** Graz  
**Standorte** Graz, Redlham  
**Branche** Facility Management  
**Mitarbeiter** 331  
**Betreute Fläche** 261.000 m<sup>2</sup>  
**Umsatz** EUR 7,8 Mio.  
**Anteil SORAVIA Equity** 100 %  
**Website** [www.herwa.at](http://www.herwa.at)

# EINE NATÜRLICHE VERBINDUNG



Auf den ersten Blick erfordert die Entwicklung von Immobilien umfassendes technisches Know-how und viel Erfahrung. Im Hintergrund spielen aber auch Feingefühl für die Bedürfnisse von Bewohnern, Nutzern und Gesellschaft sowie Ideenreichtum und Kreativität eine wichtige Rolle. Denn sie erst bilden das Fundament, auf dem sich erfolgreiche Projekte aufbauen lassen. Es ist daher kein Wunder, dass sich Immobilienentwickler von Kulturschaffenden inspirieren lassen und dadurch eine natürliche Verbindung von unterschiedlichen Blickwinkeln schaffen.



# Neue Perspektiven

Im Klagenfurter Wörthersee Stadion finden für gewöhnlich Fußballspiele, Konzerte und andere Großveranstaltungen für bis zu 30.000 Menschen statt. Im Herbst 2019 erwartete die Besucher der Sportstätte hingegen ein eher beschauliches Ambiente. Denn der Schweizer Künstler und Kurator Klaus Littmann hatte das Spielfeld in einen authentischen Mischwald aus 300 Bäumen verwandelt. Mit dem Projekt For Forest schuf Littmann neue Perspektiven auf das Biotop Wald und wies damit eindrucksvoll auf die Verletzlichkeit der Natur hin. SORAVIA Equity trat bei dieser einmaligen Kunstintervention als einer der Hauptsponsoren auf. Zahlreiche Bäume der Aktion werden im Rahmen der Begrünung von Trillple und AUSTRO TOWER ein neues und dauerhaftes Zuhause in Wien finden.



## Zwischennutzung: Symbiose aus Beklemmung und Ästhetik

Die letzten Tage der Menschheit von Karl Kraus verdeutlichen die Unmenschlichkeit und Absurdität des Kriegs so drastisch wie kaum ein anderes dramatisches Werk. Ab Sommer 2020 soll das Stück in der Remise Wolfganggasse in Wien gespielt werden. Das Areal, das früher von der Badner Bahn genutzt wurde, wird in den kommenden Jahren neu entwickelt. Bis es so weit ist, wird die historische Remise für Kunst- und Kulturveranstaltungen genutzt. Für die Karl-Kraus-Inszenierung von Paulus Manker bietet diese einzigartige Liegenschaft ein ideales Umfeld zwischen Beklemmung und Ästhetik.



## Kunst am (Ziegel-)Bau

Zwei Jahre lang setzte sich die Wiener Künstlerin und Architektin Sonia Leimer intensiv mit tonhaltigen Materialien, Trocknungs- und Brennprozessen sowie Glasuren auseinander. Das Ergebnis ihrer Arbeit präsentierte sie Ende Jänner 2020 in Wien. Als idealer Ausstellungs-ort diente der Rohbau des Projekts THE BRICK. Denn wie der Projektname bereits verrät, wurde das Gebäudeensemble zu einem guten Teil in Ziegelbauweise errichtet. Schon im Dezember 2019 konnte der Ziegelhersteller Wienerberger einen bereits fertiggestellten Teil der Gebäude beziehen.





# INHALT FINANCIALS

56	<u>EINZELABSCHLUSS DER SORAVIA EQUITY GMBH</u>
56	Bilanz zum 31. Dezember 2019
58	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2019
60	<u>KONZERNABSCHLUSS DER SORAVIA EQUITY GMBH</u>
60	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung/ Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2019
61	Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019
62	Konzern-Kapitalflussrechnung 2019
64	Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals
66	<u>ANHANG</u>
110	<u>BESTÄTIGUNGSVERMERK</u>
112	<u>IMPRESSUM</u>

# EINZELABSCHLUSS DER SORAVIA EQUITY GMBH

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen

Aktiva		
EUR	31.12.2019	31.12.2018
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	0,07	0,07
II. Sachanlagen		
1. Grundstücksgleiche Rechte und Bauten	78.771,41	37.103,87
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	329.074,92	306.984,35
	407.846,33	344.088,22
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	711.443,00	311.429,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	3.543.113,77	0,00
3. Beteiligungen	24.450.720,46	20.839.845,23
4. Sonstige Ausleihungen	0,00	3.499.173,48
	28.705.277,23	24.650.447,71
	29.113.123,63	24.994.536,00
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	351.630,89	160.589,46
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.037.371,95	32.253.614,26
davon aus Lieferungen und Leistungen	1.331.239,90	1.716.657,97
davon sonstige	24.706.132,05	30.536.956,29
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	23.790.274,99	28.351.946,99
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	106.486,90
davon aus Lieferungen und Leistungen	0,00	106.486,90
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.277.260,40	2.773.385,97
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.558.031,36	1.319.894,42
	29.666.263,24	35.294.076,59
II. Wertpapiere und Anteile		
1. Sonstige Wertpapiere und Anteile	1.792.987,67	1.682.999,49
III. Guthaben bei Kreditinstituten	170.532,88	359.422,70
	31.629.783,79	37.336.498,78
C. Rechnungsabgrenzungsposten	101.663,89	105.299,09
Summe Aktiva	60.844.571,31	62.436.333,87



<b>Passiva</b>		
<b>EUR</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00
<i>Übernommenes Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
<i>Einbezahltes Stammkapital</i>	35.000,00	35.000,00
II. Bilanzgewinn	21.592.472,98	20.746.664,27
<i>davon Gewinnvortrag</i>	18.746.664,27	18.394.167,87
	<b>21.627.472,98</b>	<b>20.781.664,27</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Sonstige Rückstellungen	<b>60.412,47</b>	<b>66.303,78</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.706.852,08	31.435.297,79
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	5.506.852,08	31.435.297,79
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	27.200.000,00	0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	610.577,89	402.574,57
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	610.577,89	402.574,57
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.438.109,55	8.069.991,63
<i>davon aus Lieferungen und Leistungen</i>	6.241,22	110.934,16
<i>davon sonstige</i>	5.431.868,33	7.959.057,47
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	3.788.194,79	2.866.807,56
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.649.914,76	5.203.184,07
4. Sonstige Verbindlichkeiten	401.146,34	1.680.501,83
<i>davon aus Steuern</i>	2.530,20	1.428,64
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	19.260,50	10.970,18
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	401.146,34	1.680.501,83
	<b>39.156.685,86</b>	<b>41.588.365,82</b>
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	10.306.771,10	36.385.181,75
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	28.849.914,76	5.203.184,07
<b>Summe Passiva</b>	<b>60.844.571,31</b>	<b>62.436.333,87</b>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen

EUR	2019	2018
1. Umsatzerlöse	1.679.600,41	1.375.228,73
2. Sonstige betriebliche Erträge	605.995,06	160,00
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
a. Aufwendungen für bezogene Leistungen	82.940,59	12.585,51
4. Personalaufwand		
a. Gehälter	1.166.272,64	659.746,97
b. Soziale Aufwendungen	291.907,48	142.751,79
	1.458.180,12	802.498,76
5. Abschreibungen		
a. Auf Sachanlagen	79.422,27	32.258,26
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.148.096,00	3.642.099,87
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)	-4.483.043,51	-3.114.053,67
8. Erträge aus Beteiligungen	7.981.169,68	6.800.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen	7.900.000,00	6.800.000,00
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	30.575,34	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen	30.575,34	0,00



	2019	2018
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.058.055,55	1.981.212,98
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	1.734.249,74	1.467.777,92
11. Aufwendungen aus Finanzanlagen	314.410,65	565.290,50
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.426.537,70	2.749.372,41
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	960.406,44	626.480,17
<b>13. Zwischensumme aus Z 8 bis 12 (Finanzergebnis)</b>	<b>7.328.852,22</b>	<b>5.466.550,07</b>
<b>14. Ergebnis vor Steuern (Summe aus Z 7 und Z 13)</b>	<b>2.845.808,71</b>	<b>2.352.496,40</b>
<b>15. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.845.808,71</b>	<b>2.352.496,40</b>
<b>16. Jahresüberschuss</b>	<b>2.845.808,71</b>	<b>2.352.496,40</b>
<b>17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr</b>	<b>18.746.664,27</b>	<b>18.394.167,87</b>
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>21.592.472,98</b>	<b>20.746.664,27</b>

# KONZERNABSCHLUSS DER SORAVIA EQUITY GMBH

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG/GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen

TEUR	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Umsatzerlöse	6.1.	174.106	112.876
Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	6.2.	-2.131	-25.161
Aktiviert Eigenleistungen	6.2.	2.686	3.167
Bewertung Finanzimmobilien	6.3.	11.405	1.212
Sonstige betriebliche Erträge	6.4.	1.527	869
Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen	6.5.	-99.042	-38.856
Personalaufwand	6.6.	-35.514	-23.083
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.7.	-2.427	-558
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.8.	-25.029	-22.172
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>25.579</b>	<b>8.293</b>
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	6.9.	5.579	10.761
Finanzertrag	6.10.	4.261	11.855
Finanzaufwand	6.11.	-8.863	-15.139
<b>Finanzergebnis</b>		<b>977</b>	<b>7.477</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>26.556</b>	<b>15.770</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	6.12.	-4.641	-5.325
<b>Konzernergebnis (= Gesamtergebnis)</b>		<b>21.915</b>	<b>10.445</b>
Ergebnisanteile der Gesellschafter des Mutterunternehmens		20.475	9.430
Ergebnisanteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen	6.13.	1.440	1.015



## KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen

<b>Aktiva</b>			
<b>TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Immaterielle Vermögenswerte	7.1.	26.335	12.893
Vermögenswert aus Nutzungsrecht	7.2.	2.766	0
Sachanlagen	7.2.	5.077	1.987
Finanzimmobilien	7.3.	139.993	54.007
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	7.4.1.	98.606	80.564
Sonstige Finanzanlagen	7.4.2.	516	370
Latente Steuern	7.5.	7.969	8.752
Finanzielle Vermögenswerte	7.4.3.	42.958	45.796
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		<b>324.219</b>	<b>204.370</b>
Immobilienvorräte	7.6.	87.148	47.146
Noch nicht abrechenbare Leistungen	7.6.	27	244
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.7.	20.260	9.358
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.7.	11.668	11.206
Liquide Mittel	7.8.	27.052	37.174
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>146.155</b>	<b>105.129</b>
<b>Summe Aktiva</b>		<b>470.374</b>	<b>309.498</b>

<b>Passiva</b>			
<b>TEUR</b>	<b>Anhang</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Stammkapital	7.9.	35	35
Gewinnrücklagen	7.9.	69.368	50.780
Anteile der Gesellschafter des Mutterunternehmens	7.9.	69.403	50.815
Anteile nicht kontrollierender Gesellschafter von Tochterunternehmen	7.9.	1.445	1.341
<b>Eigenkapital</b>		<b>70.848</b>	<b>52.156</b>
Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern	7.10.	1.093	742
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12.	287.797	130.115
Sonstige Verbindlichkeiten	7.12.	855	768
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>289.745</b>	<b>131.625</b>
Rückstellungen	7.11.	2.396	2.100
Finanzielle Verbindlichkeiten	7.12.	44.628	93.152
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.12.	35.608	19.363
Sonstige Verbindlichkeiten	7.12.	27.149	11.102
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>109.781</b>	<b>125.717</b>
<b>Summe Passiva</b>		<b>470.374</b>	<b>309.498</b>

mit Gegenüberstellung der Vorjahreszahlen  
gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS)

TEUR	Anhang	2019	2018
Konzernergebnis		21.915	10.445
Ergebnis aus Verträgen mit Kunden		584	-1.978
Aktiviere Eigenleistungen	6.2.	-2.686	-3.167
Bewertung Finanzimmobilien	6.3.	-11.405	-1.212
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.7.	2.427	558
Wertminderungen auf Vorratsimmobilien	6.8.	614	523
Wertminderungen auf Forderungen sowie sonstige Aktiva	6.8.	142	1.004
Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten	6.11.	297	565
Gewinn aus dem Abgang von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	6.10.	-417	-7.128
Gewinn aus dem Abgang von Tochterunternehmen	2.3.	-261	347
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	6.4.	-3	16
Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	6.9.	-5.579	-10.761
Erhaltene Dividenden	6.10.	20	235
Zinsergebnis	6.10./6.11.	5.044	9.640
Veränderung langfristiger Rückstellungen	7.10./7.11.	61	-538
Operativer Cashflow		10.755	-1.450
Veränderung Latente Steuern	6.12.	-2	978
Cashflow aus dem Ergebnis		10.753	-472
Veränderung der Vorräte	7.6.	-17.604	-48
Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	7.7.	-9.625	1.316
Veränderung der kurzfristigen Rückstellungen	7.11.	-72	-219
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	7.12.	29.600	-2.732
Erhaltene Zinsen	6.10./6.11.	3.522	4.487
Gezahlte Zinsen	6.10./6.11.	-6.713	-9.977
Sonstige zahlungsunwirksame Veränderungen		-283	632
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		9.578	-7.014
Auszahlungen für Anlagenzugänge (ohne Finanzanlagen)	7.1./7.2.	-6.195	-1.125
Auszahlungen für nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen	7.4.1.	-14.859	-942
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzimmobilien	7.3.	-60.676	-33.863
Auszahlungen für den Erwerb von Tochtergesellschaften		-15.724	-73
Einzahlungen aus dem Anlagenabgang (ohne Finanzanlagen)	6.4.	225	3.583
Einzahlungen aus dem Anteilsverkauf von Tochterunternehmen	2.3.	0	1.088
Einzahlungen aus dem Verkauf von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen	7.4.1.	6.359	9.588
Veränderung von finanziellen Vermögenswerten	7.4.3.	-6.208	-2.524
Veränderung von finanziellen kurzfristigen Forderungen gegenüber Konzernunternehmen	7.7.	2	12.662
Cashflow aus Investitionstätigkeit		-97.074	-11.605



TEUR	Anhang	2019	2018
Auszahlungen aus Anleihen	7.12./7.16.	-7.617	-19.847
Einzahlungen aus Anleihen	7.12./7.16.	25.000	6.373
Einzahlungen von finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.12./7.16.	107.254	52.137
Auszahlungen aus finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.12./7.16.	-57.772	-29.756
Einzahlungen aus finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	7.12./7.16.	15.000	34.440
Auszahlungen aus finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	7.12./7.16.	-1.117	-2.761
Gezahlte Dividenden		-3.375	-2.000
<b>Cashflow aus Finanzierungsaktivitäten</b>		<b>77.373</b>	<b>38.585</b>
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>		<b>-10.122</b>	<b>19.966</b>
Anfangsbestand der liquiden Mittel	7.8.	37.174	17.208
Endbestand der liquiden Mittel	7.8.	27.052	37.174

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

gemäß den International Financial Reporting Standards (IFRS)

Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens

TEUR	Anhang	Stammkapital	Gewinnrücklagen
31. Dezember 2017	7.9.	35	42.605
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9		0	0
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15		0	480
1. Jänner 2018	7.9.	35	43.084
Konzernergebnis (= Gesamtergebnis)		0	9.430
Konsolidierungskreisänderungen		0	10
Dividenden		0	-2.045
Übrige Veränderungen		0	300
31. Dezember 2018	7.9.	35	50.780
Konzernergebnis (= Gesamtergebnis)		0	20.475
Konsolidierungskreisänderungen		0	-39
Dividenden		0	-2.000
Übrige Veränderungen		0	153
31. Dezember 2019	7.9.	35	69.368





# ANHANG

## ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2019 bis 31. Dezember 2019

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Soravia Equity Konzern besteht aus der Soravia Equity GmbH und deren Tochterunternehmen. Die Soravia Equity GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift A-1030 Wien, Thomas-Klestil-Platz 3. Die Gesellschaft ist beim Handelsgericht Wien unter FN 235124x im Firmenbuch eingetragen. Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung und die Verwertung von Immobilien im In- und Ausland sowie die Beteiligung an anderen Unternehmen mit ähnlichem Unternehmensgegenstand.

Die Soravia Equity GmbH steht mit der Soravia Investment Holding, Wien, in einem Konzernverhältnis (Anteil 100 %) und gehört deren Vollkonsolidierungskreis an.

Die Soravia Equity GmbH ist Mutterunternehmen für eine Reihe von Tochterunternehmen und stellt für diese Gruppe von Unternehmen einen Konzernabschluss nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den damit verbundenen Auslegungen (SIC/IFRIC-Interpretationen), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, auf. Auf Ebene des übergeordneten Mutterunternehmens, der Soravia Investment Holding GmbH, wird der befreiende Konzernabschluss erstellt. Es handelt sich beim vorliegenden Konzernabschluss somit um einen freiwillig erstellten Teilkonzernabschluss.

Die Abschlüsse des Mutterunternehmens sowie der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr, welches auch das Geschäftsjahr der Soravia Equity GmbH darstellt, und endet am 31. Dezember 2019.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der Soravia Equity GmbH ist. Zahlenangaben erfolgen in „Tausend Euro“ (TEUR) und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Mit Ausnahme der Soravia Business Center EOOD befinden sich alle in dem vorliegenden Abschluss miteinbezogenen Konzernunternehmen im Euroraum.

### 2. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND KONSOLIDIERUNGSMETHODEN

#### 2.1. Konsolidierungsgrundsätze

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen, die unter dem direkten oder indirekten beherrschenden Einfluss der Muttergesellschaft stehen („Tochtergesellschaften“), durch Vollkonsolidierung einbezogen. Die Abgrenzung, wann ein Tochterunternehmen vorliegt, folgt dem Control-Konzept. Gemäß IFRS 10.6 beherrscht ein Investor ein Beteiligungsunternehmen, wenn er schwankenden Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen ausgesetzt ist bzw. Anrechte auf diese besitzt und die Fähigkeit hat, diese Renditen mittels seiner Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu beeinflussen. IFRS 10.7 gibt weiters eine Reihe von Kriterien an, deren kumulative Erfüllung zum Vorliegen einer Beherrschung führen.

Der Einbezug von Tochterunternehmen in den Konzernabschluss erfolgt sowohl im Inland als auch im Ausland gemäß der Einheitstheorie. Aus der Einheitstheorie ergibt sich, dass im Falle der Beherrschung sämtliche Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen der Tochterunternehmen vollständig in den Konzernabschluss einzubeziehen sind – unabhängig von der Beteiligungsquote des beherrschenden Mutterunternehmens. Das Eigenkapital im Konzernabschluss wird in jenen Teil, der auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfällt, und in jenen Teil, der den Minderheitsgesellschaftern der Tochterunternehmen zusteht, geteilt. Das Gleiche gilt für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung: Die Erträge und Aufwendungen der Tochterunternehmen werden vollständig einbezogen, das Ergebnis wird in den Konzernanteil und den Minderheitenanteil geteilt. Salden aus konzerninternen Transaktionen, Erträgen und Aufwendungen werden in voller Höhe eliminiert.



Tochtergesellschaften werden ab dem Erwerbszeitpunkt – das ist jener Zeitpunkt, an dem das Mutterunternehmen die Beherrschung über dieses Unternehmen erlangt – voll konsolidiert. Die Einbeziehung in den Konzernabschluss endet, sobald die Möglichkeit der Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr gegeben ist. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Erwerbsmethode.

Unternehmenszusammenschlüsse im Anwendungsbereich von IFRS 3 sind nach der Erwerbsmethode zu bilanzieren. Nach dieser Methode werden die erworbenen Vermögenswerte, die übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbsstichtag mit den zu diesem Stichtag beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Die Differenz zwischen Anschaffungskosten und dem zurechenbaren Anteil an dem mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Firmenwert angesetzt, der nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einem jährlichen Impairment-Test unterzogen wird.

Wesentliche Ausnahmen vom Grundsatz des verpflichtenden Ansatzes des beizulegenden Zeitwerts für Vermögenswerte und Schulden sind aktive und passive Steuerabgrenzungen sowie Vermögenswerte oder Gruppen von Vermögenswerten, die unter IFRS 5 zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche fallen.

Unternehmen, auf welche die Muttergesellschaft direkt oder indirekt einen maßgeblichen Einfluss ausübt („assozierte Unternehmen“) bzw. die unter gemeinsamer Beherrschung der Muttergesellschaft stehen („Gemeinschaftsunternehmen“), sind nach der Equity-Methode bilanziert. Der maßgebliche Einfluss kann in der Regel durch das Vorliegen einer oder mehrerer Indikatoren festgestellt werden, die in IAS 28.7 definiert sind. Potenzielle Stimmrechte sind bei der Bestimmung, ob maßgeblicher Einfluss vorliegt, zu berücksichtigen. Die tatsächliche Ausübung des maßgeblichen Einflusses ist hingegen nicht erforderlich. Beim Erreichen eines Stimmengewichts an einem Unternehmen von 20 % oder mehr wird maßgeblicher Einfluss nach IAS 28.6 vermutet. Diese Vermutung kann jedoch widerlegt werden.

Bei der Equity-Methode werden die anteiligen Eigenkapitalveränderungen sowie das anteilige Ergebnis des assoziierten Unternehmens in den Konzernabschluss übernommen und erhöhen bzw. verringern so den Buchwert der Beteiligung.

Die Beteiligung an nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen wird zum Erwerbszeitpunkt zunächst mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Die Equity-Methode ist eine Methode für die Folgebewertung der Beteiligung. Sie basiert auf denselben Grundsätzen wie die Vollkonsolidierung, die Vermögenswerte und Schulden des assoziierten Unternehmens werden jedoch nicht in den Abschluss übernommen, sondern dienen nur der Ermittlung des Firmenwerts. Die Differenz zwischen dem neu bewerteten Vermögen des assoziierten Unternehmens und den Anschaffungskosten der Beteiligung stellt den Firmenwert dar. Der Firmenwert ist Teil des Beteiligungsbuchwerts des jeweiligen assoziierten Unternehmens.

Die Prüfung der Werthaltigkeit der Beteiligung von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen richtet sich nach den Regelungen des IFRS 9 hinsichtlich der Indikatoren für eine Wertminderung und den Regelungen des IAS 36 hinsichtlich der durchzuführenden Werthaltigkeitsprüfung.

2.2. Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss beinhaltet die Soravia Equity GmbH als oberste Muttergesellschaft. Die Gesellschaften des Konsolidierungskreises sowie die Veränderungen des Konsolidierungskreises im abgelaufenen Geschäftsjahr sind nachfolgend sowie unter Punkt 8.1. dargestellt.

Auf die Einbeziehung von einer (2018: 14) Gesellschaft wird verzichtet, da sie für den Konzernabschluss von untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung ist.

Exklusive des Mutterunternehmens Soravia Equity GmbH hat sich der Konsolidierungskreis zum 31. Dezember 2019 wie folgt entwickelt:

Konsolidierungsmethode	Voll	At Equity	Gesamt
Dezember 2018	72	9	81
Im Berichtsjahr erstmals einbezogen	30	9	39
Im Berichtsjahr veräußert/entkonsolidiert/fusioniert	-4	-2	-6
Dezember 2019	98	16	114

Konsolidierungsmethode	Voll	At Equity	Gesamt
Dezember 2017	42	8	50
Im Berichtsjahr erstmals einbezogen	33	2	35
Im Berichtsjahr veräußert/entkonsolidiert/fusioniert	-3	-1	-4
Dezember 2018	72	9	81

Im Berichtsjahr 2019 erstmals  
einbezogene Tochterunternehmen und nach der  
Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

	Name der Gesellschaft	Zugangszeitpunkt
Aufgrund von Gründungen	ADOMO Beteiligungs GmbH	01.07.2019
	IDM Versicherungs- und Schadensmanagement GmbH	30.06.2019
	Koloniestraße Management GmbH	14.08.2019
	NeuLeo Beteiligungs GmbH (eh.SoReal Beteiligungs GmbH)	01.03.2019
	NeuLeo Projektentwicklungs GmbH&CoKG (eh.WohnenEyzingg)	14.06.2019
	SRVG eins Beteiligungs GmbH	10.10.2019
	SRVG eins Entwicklungs GmbH	23.10.2019
	SoReal Partizipations GmbH	29.07.2019
	MERINDA 31 Entwicklungs GmbH & Co KG	30.06.2019
	MERINDA 32 Entwicklungs GmbH & Co KG	30.06.2019
	Merinda 37 Entwicklungs GmbH & Co KG	18.06.2019
	Merinda 38 Entwicklungs GmbH & Co KG	18.06.2019
	Merinda 39 Entwicklungs GmbH & Co KG	02.10.2019
	Merinda 40 Entwicklungs GmbH & Co KG	02.10.2019
	Merinda dreißig Entwicklungs GmbH & Co KG	27.03.2019
	Merinda neunundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	27.03.2019
	SoReal Invest GmbH	28.01.2019
	IFA Beteiligungs GmbH	03.05.2019
	Hammerbrotwerke Backstein Entwicklungs GmbH & Co KG	30.06.2019
	Hammerbrotwerke Portikus Entwicklungs GmbH & Co KG	30.06.2019
	Hammerbrotwerke Risalit Entwicklungs GmbH & Co KG	30.06.2019



Im Berichtsjahr 2019 erstmals  
einbezogene Tochterunternehmen und nach der  
Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

	Name der Gesellschaft	Zugangszeitpunkt
Aufgrund von Akquisitionen	"FANTOM" Gebäudereinigung Gesellschaft m.b.H.	01.01.2019
	Eiche Holding GmbH & Co KG	12.12.2019
	Eiche Projektentwicklungs GmbH	12.12.2019
	Herwa Multiclean Gebäudereinigung GmbH	01.01.2019
	SEMA Vermögensverwaltung GmbH	11.12.2019
	SIPEKO Sicherheitstechnik Gesellschaft mbH.	19.11.2019
	TURIG VIER-FÜNF Errichtungs GmbH	19.12.2019
	Projektgesellschaft Farnhornstieg 8 mbH	19.07.2019
Aufgrund von Kontrollerlangung		
Aufgrund von Wesentlichkeitsgründen/ Erlangung maßgeblichen Einflusses	RA1 GmbH	05.12.2019
	RA1 Holding GmbH	05.12.2019
	RA1 Hotel GmbH	05.12.2019
	SoHotel GmbH	01.01.2019
	SoHotel GmbH & Co KG	01.01.2019
	Kunst&Kinder Wohnbau GmbH & Co KG	01.10.2019
	Knusperhäuschen GmbH	17.06.2019
	Merinda vierundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	30.06.2019
	Merinda achtundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	30.06.2019

2.3. Angaben zu Entkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden die nachfolgenden vier vormals vollkonsolidierten Unternehmen aufgrund von Liquidation (Merinda acht Entwicklungs GmbH & Co KG und Merinda dreizehn Entwicklungs GmbH & Co KG) sowie aufgrund von Abtretungen (SPT Bulgaria eood und Buchengasse 58/Waldgasse 36 GmbH & Co KG) entkonsolidiert:

TEUR	Merinda acht Entwicklungs GmbH & Co KG	Merinda dreizehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Buchengasse 58/ Waldgasse 36 GmbH & Co KG	SPT Bulgaria eood	Gesamt
Entkonsolidierungszeitpunkt	10.12.2019	31.12.2019	18.12.2019	01.01.2019	31.12.2019
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>					
Vorräte	0	0	-3.461	0	-3.461
Sonstige Forderungen	0	0	0	-14	-14
Liquide Mittel	-4	0	-5	0	-9
<b>Schulden</b>					
Rückstellungen	4	0	22	0	26
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	3.544	0	3.544
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	151	151
Sonstige Verbindlichkeiten	0	16	7	0	22
<b>Abgang Nettovermögen</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>107</b>	<b>138</b>	<b>261</b>
<b>Verkaufserlös</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Entkonsolidierungsverlust</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>107</b>	<b>138</b>	<b>261</b>
davon Anteile des Mutterunternehmens	0	16	107	138	261

2.4. Angaben zu Erstkonsolidierungen

Die Vermögenswerte und Schulden, über die im Rahmen von Akquisitionen Beherrschung erlangt wurde, stellen sich wie folgt dar:

TEUR	31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Sachanlagen	585
Finanzimmobilien	13.935
Sonstige Finanzanlagen	80
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Vorräte	21.588
Forderungen aus Lieferung und Leistung	2.521
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	588
Liquide Mittel	656
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern	290
Finanzielle Verbindlichkeiten	24.599
Passive latente Steuern	206
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Sonstige Rückstellungen	368
Finanzielle Verbindlichkeiten	1.140
Sonstige Verbindlichkeiten	1.954

Kaufpreise für den Erwerb von Tochterunternehmen			
TEUR	Gesamtkaufpreis	Kaufpreise 2019 geflossen	Kaufpreise 2019 nicht geflossen
RA1 Holding GmbH (39,9 %)	559	559	
Herwa GmbH (100 %)	13.651	13.651	
SIPEKO Sicherheitstechnik GmbH (100 %)	2.310	2.170	140
Gesamt	16.520	16.380	140



3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

3.1. Allgemein

Die Abschlüsse des Mutterunternehmens sowie der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen werden unter Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr, welches auch das Geschäftsjahr der Soravia Equity GmbH darstellt, und endet am 31. Dezember 2019.

Mit Ausnahme der Soravia Business Center EOOD befinden sich alle in den vorliegenden Abschluss miteinbezogenen Gruppenunternehmen im Euroraum.

Die Einzelabschlüsse aller nach nationalen Vorschriften prüfungspflichtigen oder freiwillig geprüften in- und ausländischen konsolidierten Unternehmen sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt und wurden von unabhängigen Wirtschaftsprüfern auf ihre Übereinstimmung mit IFRS geprüft.

3.2. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

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

Änderung	Datum der Veröffentlichung	Datum der Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung
IFRS 16 Leasingverhältnisse	13.01.2016	31.10.2017	01.01.2019
IFRIC 23 Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	07.06.2017	23.10.2017	01.01.2019
Änderungen an IFRS 9: Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	12.10.2017	22.03.2018	01.01.2019
Änderungen an IAS 28: Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	12.10.2017	08.02.2019	01.01.2019
Änderung zu IAS 19: Planänderungen, Plankürzungen oder Settlement	07.02.2018	13.03.2019	01.01.2019
Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2015–2017	12.12.2017	14.03.2019	01.01.2019

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

IFRS 16 Leasing

Der neue IFRS 16 ersetzt die bisherigen Vorschriften des IAS 17 und der zugehörigen Interpretationen, wobei insbesondere die bilanzielle Abbildung von Leasingverträgen beim Leasingnehmer neu geregelt wurde. Der Leasingnehmer erfasst nunmehr für jedes Leasingverhältnis eine Verbindlichkeit für die zukünftig zu leistenden Leasingzahlungen. Die Verbindlichkeit wird beim Erstansatz abgezinst und in den Folgejahren einerseits durch die Leasingzahlungen vermindert, andererseits durch Aufzinsung (Unwinding) erhöht. Gleichzeitig wird ein Nutzungsrecht in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und in weiterer Folge linear abgeschrieben. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating Lease und Finance Lease entfällt somit. Ausgenommen sind geringwertige Vermögensgegenstände sowie kurzfristige Leasingverträge.

Der Konzern hat den neuen Leasingstandard IFRS 16 erstmalig zum 1. Jänner 2019 unter Anwendung der modifizierten retrospektiven Methode im Sinne der Übergangsvorschriften angewendet. Demzufolge wurde der kumulierte Effekt aus der Erstanwendung des IFRS 16 als Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte erfasst. Vergleichsinformationen wurden nicht angepasst.

Als Leasingnehmer least der Konzern unterschiedliche Vermögenswerte. Der Konzern hat Leasingverhältnisse bisher als Operating-Leasingverhältnis nach IAS 17 eingestuft. Beim Übergang wurden die Leasingverbindlichkeiten im Sinne des IFRS 16 mit dem Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen bewertet und in gleicher Höhe Nutzungsrechte angesetzt. Aufgrund dieser Vorgehensweise kam es zu einer Bilanzverlängerung, die betragsmäßig insgesamt von untergeordneter Bedeutung ist. Insgesamt wurden zum 1. Jänner 2019 Nutzungsrechte bzw. Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.909 angesetzt. Der zugrunde liegende gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz beträgt 2,95 %.

Die nachstehenden Tabellen fassen die Auswirkungen der Anwendung des IFRS 16 auf die betroffenen Posten der Konzernbilanz zum 1. Jänner 2019 sowie zum 31. Dezember 2019 und auf die Konzerngesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2019 zusammen:

Konzernbilanz			01.01.2019
TEUR	01.01.2019	Anpassungen IFRS 16	ohne Anpassungen IFRS 16
Aktiva			
Sachanlagen	5.897	–3.910	1.987
Langfristige Vermögenswerte	208.279	–3.910	204.370
Kurzfristige Vermögenswerte	105.129		105.129
	313.408	–3.910	309.498
Passiva			
Eigenkapital	52.156		52.156
Finanzielle Verbindlichkeiten	132.891	–2.776	130.115
Langfristige Verbindlichkeiten	134.401	–2.776	131.625
Finanzielle Verbindlichkeiten	94.286	–1.134	93.152
Kurzfristige Verbindlichkeiten	126.851	–1.134	125.717
	313.408	–3.910	309.498

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung/ Gesamtergebnisrechnung	01-12/2019	01-12/2019	
		Anpassungen IFRS 16	ohne Anpassungen IFRS 16
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-2.427	-1.143	-1.284
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25.029	1.167	-26.196
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>25.579</b>	<b>24</b>	<b>25.556</b>
Finanzaufwand	-8.863	-115	-8.748
<b>Finanzergebnis</b>	<b>977</b>	<b>-115</b>	<b>1.092</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>26.556</b>	<b>-91</b>	<b>26.648</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.641	21	-4.662
<b>Konzernergebnis (= Gesamtergebnis)</b>	<b>21.915</b>	<b>-70</b>	<b>21.986</b>
Ergebnisanteile der Gesellschafter des Mutterunternehmens	20.475	-70	20.546
Ergebnisanteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen	1.440		1.440



Konzernbilanz TEUR	31.12.2019	31.12.2019	
		Anpassungen IFRS 16	ohne Anpassungen IFRS 16
Aktiva			
Sachanlagen	7.843	2.766	5.077
Latente Steuern	7.969	21	7.948
Langfristige Vermögenswerte	324.219	2.787	321.432
Kurzfristige Vermögenswerte	146.155		146.155
	470.374	2.787	467.587
Passiva			
Eigenkapital	70.848	-70	70.918
Finanzielle Verbindlichkeiten	287.797	1.778	286.019
Langfristige Verbindlichkeiten	289.745	1.778	287.967
Finanzielle Verbindlichkeiten	44.628	1.080	43.548
Kurzfristige Verbindlichkeiten	109.781	1.080	108.701
	470.374	2.787	467.587

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

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

- Die Bilanzierung von Leasingverträgen, die zum 1. Jänner 2019 eine Restlaufzeit von weniger als zwölf 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
- Anwendung eines gewichteten durchschnittlichen Grenzfremdkapitalzinssatzes

Der Barwert der im Konzernanhang zum 31. Dezember 2019 ausgewiesenen Leasingverpflichtungen nach IAS 17 weicht vom Barwert der zum 1. Jänner 2019 angesetzten Leasingverbindlichkeiten nach IFRS 16 ab. Die Abweichung resultiert neben Leasingverpflichtungen aus im Jahr 2019 ausgelaufenen Leasingverhältnissen (Short Term) vor allem aus solchen Leasingverhältnissen, die im Sinne des Right-of-Use-Modells keine Leasingverhältnisse gemäß IFRS 16 darstellen.

Die per 31. Dezember 2018 ausgewiesenen operativen Leasingverpflichtungen leiten sich wie folgt auf die per 1. Jänner 2019 angesetzten Leasingverbindlichkeiten über:

<b>TEUR</b>	
Operative Leasingverpflichtungen per 31. Dezember 2018	6.591
Diskontierungseffekt	-420
Änderungen von Konditionen zum 1. Jänner 2019	-2.262
<b>Leasingverbindlichkeiten zum 1. Jänner 2019 aus der Erstanwendung IFRS 16</b>	<b>3.910</b>

Neue und geänderte Standards, die erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden sind

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Datum der Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut EU-Recht
Änderung zu IAS 1 Darstellung des Abschlusses und IAS 8 Rechnungslegungsmethoden: Definition von Wesentlichkeit	31.10.2018	29.11.2019	01.01.2020
Änderungen an IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC-32 zwecks Aktualisierung dieser Verlautbarung im Hinblick auf darin enthaltene Verweise auf das und Zitate aus dem Rahmenkonzept oder zwecks Klarstellung, auf welche Version des Rahmenkonzepts sie sich beziehen	29.03.2018	29.11.2019	01.01.2020
IBOR-Reform: Änderung von IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	26.09.2019	15.01.2020	01.01.2020

Neuer Standard oder Änderung (Übernahme in EU-Recht ausstehend)	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 17 Versicherungsverträge	18.05.2017	01.01.2021
Änderung zu IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs	22.10.2018	01.01.2020
IBOR Reform: Änderung von IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	26.09.2019	01.01.2020

Übrige neue oder geänderte Standards

Aus der zukünftigen Anwendung der übrigen neuen oder geänderten Standards ergeben sich voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss des Konzerns, da diese lediglich Klarstellungen betreffen oder nicht anwendbar sind.

Geänderte Standards, die erstmalig verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden sind, die am 31. Dezember 2019 enden

IFRIC 23: Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung

Innerhalb der IFRS bestanden hinsichtlich des Ansatzes und der Bewertung von tatsächlichen Ertragsteuern, latenten Steuerschulden und latenten Steueransprüchen uneinheitliche bzw. nicht ausreichend konkrete Vorgaben zur Berücksichtigung von bestehenden Unsicherheiten. In dieser Hinsicht wurden nun mit IFRIC 23 Leitlinien und ergänzende Hinweise zur Anwendung von IAS 12 vorgelegt, die auf eine einheitliche bilanzielle Abbildung der genannten Posten abzielen.

Änderungen an IFRS 9: Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung

Zu IFRS 9 Finanzinstrumente wird eine eng umrissene Ausnahme hinzugefügt um zu gestatten, dass Instrumente mit symmetrischen Vorfälligkeitsentschädigungen für eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Änderungen im sonstigen Gesamtergebnis qualifizieren, obwohl sie das Kriterium „ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag“ nicht erfüllen.

Änderungen an IAS 28: Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Die Änderungen an IAS 28 stellen klar, dass ein Unternehmen IFRS 9 Finanzinstrumente auf langfristige Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anwendet, die Teil der Nettoinvestition in dieses assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen ausmachen, aber die nicht nach der Equity-Methode bilanziert werden.

Jährliche Verbesserungen der IFRS Zyklus 2015–2017

Die jährlichen Verbesserungen betreffen folgende vier Standards:

- IFRS 3: Vormalig von einem Unternehmen gehaltene Anteile an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellt, und die in der Folge von dem Unternehmen beherrscht wird, müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs zum beizulegenden Zeitwert Neubewertet werden. Unterschiedsbeträge zwischen dem beizulegenden Zeitwert der gemeinschaftlichen Tätigkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs und dem vorherigen Buchwert werden im Gewinn oder Verlust erfasst.
- IFRS 11: Wenn ein Unternehmen vormalig Partei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit ist, aber keine gemeinschaftliche Führung ausübt, und in der Folge dann eine gemeinschaftliche Führung ausübt, muss es seine vormalig gehaltenen Anteile nicht neu bewerten. Damit wird die Bilanzierung auf jene von assoziierten Unternehmen, die zum Gemeinschaftsunternehmen werden, gleichgeschaltet.
- IAS 12: Behandlung steuerlicher Effekte, die sich aus Finanzinstrumenten ergeben, die als Eigenkapital ausgewiesen werden.
- IAS 23: In Bezug auf bislang noch in der Herstellung befindliche Vermögenswerte wird klargestellt, dass spezifisches Fremdkapital, das zur Beschaffung bzw. zur Errichtung des Vermögenswerts aufgenommen wurde, bei der Ermittlung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten nur solange einzubeziehen ist, wie der Zustand der vorgesehenen finalen Nutzung des Vermögenswerts noch nicht erreicht ist.



#### **Änderung zu IAS 19: Planänderungen, Plankürzungen oder Settlement**

Die Änderungen betreffen Regelungen, wie der laufende Aufwand in einem Geschäftsjahr zu ermitteln ist, in dem Planänderungen, Kürzungen oder Abgeltungen eines leistungsorientierten Pensionsplans vorgenommen werden. Bei einer Änderung eines Plans schreibt IAS 19 vor, dass ein Unternehmen seine Nettoverpflichtung oder seinen Vermögenswert neu bewertet. Die Änderungen verpflichten ein Unternehmen, die aktualisierten Annahmen aus dieser Neubewertung zu verwenden, um den laufenden Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für den Rest des Berichtszeitraums nach der Planänderung zu ermitteln.

#### **Neue und geänderte Standards, die erst in späteren Berichtsperioden verpflichtend anzuwenden sind**

##### **IFRS 17 Versicherungsverträge**

IFRS 17 ist auf Unternehmen anzuwenden, die Versicherungsverträge herausgeben, und wird IFRS 4 ersetzen. Der Schwerpunkt der Neuregelung liegt auf der Bewertung der versicherungstechnischen Rückstellung (und Vermögenswerte), der periodengerechten Erfassung von Umsatzerlösen aus Versicherungsverträgen sowie der umfassenden Berichterstattung im Anhang.

##### **Änderungen an IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC-32 zwecks Aktualisierung dieser Verlautbarungen im Hinblick auf darin enthaltene Verweise auf das und Zitate aus dem Rahmenkonzept oder zwecks Klarstellung, auf welche Version des Rahmenkonzepts sie sich beziehen**

Die Änderungen an den Standards sind aufgrund des geänderten Rahmenkonzepts, das vom IASB ab 1. Jänner 2020 für zukünftige Standards zu verwenden ist, notwendig.

##### **Änderung zu IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse: Definition eines Geschäftsbetriebs**

Als Ergebnis des Post Implementation Reviews wurden die Kriterien zur Definition eines Geschäftsbetriebs adaptiert. Zur Klassifizierung eines Geschäftsbetriebs sind Ressourcen (Inputs) und zumindest ein signifikantes Verfahren (Substantive Process) notwendig, die gemeinsam zur Fähigkeit beitragen, Ergebnisse (Outputs) zu erwirtschaften. Die Änderungen enthalten Leitlinien und Beispiele, wann ein signifikantes Verfahren vorliegt. Die Definition von Outputs wurde im Zuge der Anpassung auf Erträge aus Waren und Dienstleistungen mit Kunden, Kapitalerträge und sonstige Erträge eingeschränkt. Die bisher enthaltenen Kosteneinsparungen entfallen. Die Standardänderung führt einen optionalen Concentration Test ein. Konzentriert sich der gesamte Fair Value der erworbenen Bruttovermögenswerte auf einen oder mehrere gleichartige Vermögenswerte, so liegt kein Geschäftsbetrieb vor.

##### **Änderung zu IAS 1 Darstellung des Abschlusses und IAS 8 Rechnungslegungsmethoden: Definition von Wesentlichkeit**

Die Änderungen betreffen Vereinheitlichungen sowie Klarstellungen zur Definition der Wesentlichkeit und sollen Anwender bei der Anwendung des Konzepts der Wesentlichkeit unterstützen.

##### **IBOR-Reform: Änderung von IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7**

Durch die Änderungen von IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 sollen Unsicherheiten aufgrund möglicher Auswirkungen der IBOR-Reform vermieden werden. Die Änderungen betreffen alle Sicherungsbeziehungen, die von der Reform des Referenzzinssatzes betroffen sind. Ziel ist es, den Fortbestand von Sicherungsbeziehungen nach dem Wegfall der bisherigen Benchmark-Zinssätze sicherzustellen. Zusätzlich sind im Rahmen einer Ausweitung der Berichtspflichten weitere Angaben darüber vorgesehen, inwieweit die Sicherungsbeziehungen der Unternehmen von den Änderungen betroffen sind.

### **3.3. Fremdwährungsumrechnung**

Die Jahresabschlüsse ausländischer Gesellschaften werden nach dem Konzept der funktionalen Währung in Euro umgerechnet. Für jedes Unternehmen innerhalb des Konzerns wird die funktionale Währung entsprechend den maßgeblichen Kriterien festgelegt. Die funktionale Währung der ausländischen Gesellschaft ist ausschließlich Euro.

Der Stichtags- und Durchschnittskurs der Gesellschaften außerhalb des Euroraums (Bulgarien) ist der Bulgarische Lew mit einem fixierten Wechselkurs in Höhe von 1,95583 (2018: 1,95583).

### 3.4. Immaterielle Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert und – mit Ausnahme immaterieller Vermögenswerte mit unbestimmbarer Nutzungsdauer – über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben.

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzwert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplans auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet.

Selbst erstellte immaterielle Vermögenswerte werden zu ihren Herstellungskosten aktiviert, wenn die Voraussetzungen für eine Aktivierung gemäß IAS 38 vorliegen. Bisher wurden von der Gesellschaft keine immateriellen Vermögenswerte selbst erstellt.

Der Firmenwert wird als Vermögenswert erfasst und gemäß IFRS 3 in Verbindung mit IAS 36 mindestens einmal jährlich auf eine Wertminderung hin überprüft. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt.

### 3.5. Sachanlagen

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen linearen und allfälligen außerplanmäßigen Abschreibungen (Impairment) erfasst. Den planmäßigen Abschreibungen liegen geschätzte Nutzungsdauern der Vermögenswerte zugrunde.

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden Sachanlagen auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplans auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet.

### 3.6. Finanzimmobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Finanzimmobilien) sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Hierzu zählen nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzte Büro- und Geschäftsgebäude, Wohnbauten sowie unbebaute Grundstücke. Finanzimmobilien werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Gewinne und Verluste aus Wertänderungen werden im Ergebnis der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der die Wertänderung eingetreten ist.

In Entwicklung befindliche Immobilien werden, soweit ein beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, ansonsten mit dem in der Regel nach der Residualwertmethode ermittelten beizulegenden Zeitwert bewertet.

Grundlage für den Wertansatz der mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzimmobilien bildeten Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. wurde der beizulegende Zeitwert aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden, oder über Vergleichstransaktionen (insbesondere bei Grundstücken) ermittelt.

### 3.7. Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden At Equity bzw. zu Anschaffungskosten, die sich in das anteilige erworbene mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen sowie gegebenenfalls einen Firmenwert aufteilen, bilanziert. Der Buchwert wird jährlich um den anteiligen Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag, bezogene Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Die Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Impairment-Test nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert, wird der Differenzbetrag abgeschrieben.

### 3.8. Sonstige Finanzanlagen

Die unter den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen und sonstigen Beteiligungen werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wird eine Wertminderung festgestellt, so wird auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgewertet.

### 3.9. Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte beinhalten Darlehensforderungen und werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Werden Anzeichen einer Wertminderung festgestellt (Impairment), werden die Projektfinanzierungen auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgeschrieben.



3.10. Latente Steuern

Abgrenzungsposten für latente Steuern werden bei temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss einerseits und den steuerlichen Wertansätzen andererseits in Höhe der voraussichtlichen künftigen Steuerbelastung oder -entlastung gebildet. Darüber hinaus wird eine aktive Steuerabgrenzung für künftige Vermögensvorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen angesetzt, soweit mit der Realisierung mit hinreichender Sicherheit gerechnet werden kann. Ausnahmen von dieser umfassenden Steuerabgrenzung bilden Unterschiedsbeträge aus steuerlich nicht absetzbaren Firmenwerten.

Bei der Bemessung der latenten Steuern wurde von folgenden Ertragsteuersätzen ausgegangen:

Land	31.12.2019	31.12.2018
Österreich	23,00 %	23,00 %
Deutschland	30,20 %	30,20 %
Bulgarien	10,00 %	10,00 %

3.11. Immobilienvorräte

Die Klassifizierung als Finanzimmobilie (IAS 40) oder Vorratsimmobilie (IAS 2) wird aufgrund folgender Überlegungen vorgenommen: Als Finanzimmobilien werden jene Projekte klassifiziert, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden. In der Kategorie der Vorratsimmobilien werden jene Immobilien dargestellt, die im Vorhinein zur Weiterveräußerung bestimmt sind.

Die zum Verkauf bestimmten Liegenschaften sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen.

3.12. Noch nicht abrechenbare Leistungen

Noch nicht abrechenbare Leistungen betreffen vom Konzern erbrachte Leistungen (abzüglich der für diese Leistungen erhaltenen Anzahlungen), die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet werden können.

3.13. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen und Vermögenswerte

Forderungen sind grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Falls Risiken hinsichtlich Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet.

3.14. Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich direkt zurechenbarer Transaktionskosten bewertet. Auf die Anwendung der Effektivzinsmethode wird verzichtet, da vorwiegend eine variable Verzinsung vereinbart ist bzw. die zugrundeliegenden Finanzierungen erst kurze Zeit vor dem Bilanzstichtag abgeschlossen wurden. Aus Wesentlichkeitsüberlegungen wurde daher auf eine Erhebung des Fair Value von Anleihe- bzw. Kredit- und Darlehensverbindlichkeiten mit fixer Verzinsung verzichtet, da dieser nicht wesentlich vom Marktwert der jeweiligen Finanzierungen abweicht.

3.15. Leasingverträge

Der ab 1. Jänner 2019 verpflichtend anzuwendende neue Leasingstandard IFRS 16 ersetzt insbesondere den bisherigen Leasingstandard IAS 17 und führt für Leasingnehmer nur noch ein einziges Bilanzierungsmodell (Right-of-Use-Modell) ein, wonach grundsätzlich alle Leasingverhältnisse in der Bilanz anzusetzen sind. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasingverhältnisse bleibt lediglich für die Bilanzierung als Leasinggeber erhalten.

Als Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 sind alle Verträge anzusehen, die dem Konzern das Recht einräumen, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts oder einen bestimmten Zeitraum gegen Entgelt zu kontrollieren.

Für solche Leasingverträge, die ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden Leasingverbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen diskontiert mit dem gewichteten durchschnittlichen Grenzfremdkapitalzinssatz angesetzt. Korrespondierend hierzu werden auf der Aktivseite Nutzungsrechte an den Leasingobjekten (Right-of-Use Assets) in Höhe der Leasingverbindlichkeiten bilanziert.

Die Leasingverbindlichkeiten werden finanzmathematisch fortentwickelt. Sie erhöhen sich um die periodischen Zinsaufwendungen und vermindern sich in Höhe der geleisteten Leasingzahlungen.

Die Nutzungsrechte werden grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bilanziert.

Zeiträume aus einseitig eingeräumten Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen werden auf Einzelfallbasis beurteilt und nur dann berücksichtigt, wenn deren Inanspruchnahme – etwa aufgrund von wirtschaftlichen Anreizen – hinreichend wahrscheinlich ist. Für

kurzfristige Leasingverhältnisse oder solche über Vermögenswerte von geringem Wert besteht ein Bilanzierungswahlrecht. Soravia Equity übt das Wahlrecht dahingehend aus, dass solche Leasingverhältnisse nicht bilanziert werden.

Neben dem klassischen PKW-Leasing (KFZ-Leasing) über eine feste Laufzeit von drei bis fünf Jahren wird im Soravia Equity Konzern eine Büroimmobilie zur Eigennutzung geleast. Diese stellen Leasingverhältnisse im Sinne des IFRS 16 dar.

Leasingzahlungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, aus Leasingverhältnissen über Vermögenswerte von geringem Wert sowie aus Leasingverträgen, die kein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen, werden als Aufwendungen linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst.

### 3.16. Langfristige Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern

Die Berechnung der Rückstellung für Abfertigungsansprüche und Jubiläumsgelder wurde 2019 versicherungsmathematisch von einem Sachverständigen nach einschlägigen Grundsätzen errechnet.

Unterlegt wurden grundsätzlich ein Diskontierungzinssatz von 1,75 % (2018: 2,25 %), ein Gehaltstrend von bis zu 1,5 % (2018: 2,0 %) und ein Pensionseintrittsalter von 60 bis 65 Jahren für Frauen und 65 Jahren für Männer.

#### 3.16.1. Abfertigungen und abfertigungsähnliche Verpflichtungen

Gemäß den Vorschriften des österreichischen Arbeitsrechts besteht bei Vorliegen bestimmter Kriterien (einschließlich des Übertritts in die Pension) die Verpflichtung zur Zahlung von Abfertigungen an Dienstnehmer bei Beendigung des Dienstverhältnisses. Die Höhe der Abfertigungszahlungen richtet sich nach dem Einkommen bzw. der Dienstzugehörigkeit des Arbeitnehmers zum Unternehmen. Bei den Abfertigungen handelt es sich um Einmalzahlungen, die als leistungsorientierte Verpflichtung entsprechend den leistungsorientierten Pensionsverpflichtungen bilanziert werden.

Aufgrund des betrieblichen Mitarbeitervorsorgegesetzes (BMVG) in Österreich erfolgte eine Umstellung von leistungsorientierten Ansprüchen auf beitragsorientierte Ansprüche, die auf Mitarbeitervorsorgekassen übertragen werden. Die geänderte Rechtslage gilt für Dienstverträge, die ab 1. Jänner 2003 abgeschlossen wurden, oder für jene, bei denen aufgrund einer beidseitigen Vereinbarung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer ein freiwilliger Übertritt in das neue System erfolgte. Der Arbeitgeber muss aufgrund des neuen Gesetzes 1,53 % des Gehaltsanspruches in die Mitarbeitervorsorgekasse einzahlen, es bestehen jedoch keine Nachschussverpflichtungen.

Für alle Dienstverträge, die vor dem 1. Jänner 2003 abgeschlossen wurden und nicht auf das neue System der Mitarbeitervorsorgekassen übertragen worden sind, wurden die fiktiven Abfertigungsansprüche wie oben angeführt durch ein Sachverständigengutachten ermittelt.

Es ergaben sich in Bezug auf Abfertigungen und abfertigungsähnliche Verpflichtungen gegenüber dem Vorjahr keine wesentlichen Änderungen auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns.

### 3.17. Rückstellungen

Die Rückstellungen berücksichtigen alle gegenwärtig entstandenen Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden jeweils in Höhe des Betrags angesetzt, der voraussichtlich zur Erfüllung der zugrundeliegenden Verpflichtung erforderlich ist.

Sofern aus einer geänderten Risikoeinschätzung eine Reduzierung des Verpflichtungsumfangs hervorgeht, wird die Rückstellung anteilig aufgelöst und der Ertrag unter der Position „sonstige betriebliche Erträge“ erfasst.

## 4. SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN SOWIE ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN DES MANAGEMENTS

Schätzungen und Annahmen sowie Ermessensentscheidungen des Managements, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden sowie der Erträge und Aufwendungen und die Angaben betreffend Eventualverbindlichkeiten beziehen, sind mit der Aufstellung von Jahresabschlüssen unabdingbar verbunden. Die wesentlichen Ermessensentscheidungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten beziehen sich auf

- die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von Finanzimmobilien aufgrund von Vermietungsgrad, Mietpreisentwicklung und Entwicklung der Zinslandschaft (diesbezüglich wird auf Punkt 7.3. verwiesen),
- die Beurteilung von laufenden Projekten aufgrund der Entwicklung der Herstellungskosten und der sich verändernden Marktlage während der Entwicklung (diesbezüglich wird auf Punkt 7.6. verwiesen),
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen aufgrund der wahrscheinlichen Inanspruchnahme (diesbezüglich wird auf Punkt 7.10. und 7.11. verwiesen),
- die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten, insbesondere der Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen aufgrund der Abhängigkeit vom zugrundeliegenden Verwertungserfolg (diesbezüglich wird auf die entsprechenden Angaben unter Punkt 7. verwiesen),



- die Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge aufgrund der Möglichkeit der Verrechnung. Die angesetzten steuerlichen Verlustvorträge sind als werthaltig zu beurteilen, da ein Anspruch auf eine Ausgleichszahlung für die an die Gruppenträgerin weitergeleiteten steuerlichen Verlustvorträge besteht, die bei der Gruppenträgerin verwertet wurden bzw. verwertet werden können (diesbezüglich wird auf Punkt 7.5. verwiesen).

## 5. RISIKOBERICHTERSTATTUNG

### Unternehmensrisiko

Insbesondere in Zeiten eines unsicheren Finanzmarktumfelds unterliegt die Soravia Equity Gruppe durch ihre sehr unterschiedlichen Geschäftsbereiche umfangreichen Finanzrisiken. Das konzernweit installierte Risikomanagementsystem sieht daher auch im Finanzbereich neben der Identifizierung, Analyse und Bewertung von Risiken und Chancen die Festlegung von damit zusammenhängend getroffenen Maßnahmen vor, was im Eintrittsfall zu einer Gewinnabsicherung bzw. Schadensbegrenzung führen soll. Insbesondere geldpolitische und wirtschaftspolitische Maßnahmen der jeweiligen Regierungen können so einen erheblichen Einfluss auf die Risikolage der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausüben.

### Ausfalls-/Kreditrisiko

Kreditrisiken ergeben sich aus der Möglichkeit, dass ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und dadurch ein finanzieller Schaden für den Konzern entsteht. Erkennbaren Ausfallsrisiken wird durch die Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Aufgrund der breiten Streuung und der permanenten Bonitätsprüfungen kann das Ausfallsrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als gering eingestuft werden. Auch bei den anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen originären Finanzinstrumenten ist das Ausfallsrisiko als gering einzustufen.

### Zinsänderungsrisiko

Dem für den Renditeverlauf eines Objekts oft maßgeblichen Zinsrisiko wird, soweit möglich, mit fristenkonformen Finanzierungsmodellen, die den projektspezifischen Finanzmittelbedarf sicherstellen und optimieren, entgegengewirkt.

Nichtsdestotrotz können Zinsaufwendungen für bestehende variable Finanzierungen, die in weiterer Folge Auswirkungen auf die Immobilien- und Unternehmensbewertung bzw. den Fair Value der Finanzinstrumente haben, das Konzernergebnis beeinflussen.

Das Zinsänderungsrisiko, dem der Konzern ausgesetzt ist, ergibt sich hauptsächlich aus den langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten, die mit variablen Zinssätzen verzinst werden.

Die Zinssätze für die finanziellen Verbindlichkeiten (bestehend aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, Anleiheverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern) betragen:

31. Dezember 2019	Buchwert (TEUR)	Margin Range	Zinssatz fix (inkl. Margin Range)	Zinssatz variabel (exkl. Margin Range)
Anleiheverbindlichkeiten	31.827	0,00 %	4,00 %–8,00 %	0,00 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233.624	1,63 %–5,75 %	1,75 %–7,00 %	0,00 %
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	66.974	2,95 %	7,00 %–13,00 %	0,00 %
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>332.425</b>			

31. Dezember 2018	Buchwert (TEUR)	Margin Range	Zinssatz fix (inkl. Margin Range)	Zinssatz variabel (exkl. Margin Range)
Anleiheverbindlichkeiten	13.989	0,00 %	4,00 %–12,00 %	0,00 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	164.316	1,63 %–5,75 %	2,25 %–8,00 %	0,00 %
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	44.962	4,50 %–15,00 %	7,00 %–13,00 %	0,00 %
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>	<b>223.267</b>			

Bei den variabel verzinsten finanziellen Verbindlichkeiten wirken sich Änderungen des Marktzinssatzes auf die Höhe der Zinsbelastungen aus. Eine Erhöhung des Marktzinssatzes um einen Prozentpunkt würde zu einer Zinsbelastung von ca. TEUR 1.248 (2018: TEUR 812) p. a. führen. Nachdem der zugrunde gelegte Marktzinssatz negativ ist, kommt es aufgrund einer Verringerung des Marktzinssatzes zu keiner Zinsentlastung.

Die durchschnittlichen Zinssätze für die finanziellen Verbindlichkeiten betragen:

31. Dezember 2019	Buchwert (TEUR)	Durchschnittliche Effektivverzinsung
Finanzielle Verbindlichkeiten	332.425	4,56 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Fixe Verzinsung	32.597	4,84 %
Variable Verzinsung	201.027	2,52 %
Anleiheverbindlichkeiten		
Fixe Verzinsung	31.827	5,96 %
Variable Verzinsung	0	0,00 %
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern		
Fixe Verzinsung	64.104	10,20 %
Variable Verzinsung	2.870	2,95 %

31. Dezember 2018	Buchwert (TEUR)	Durchschnittliche Effektivverzinsung
Finanzielle Verbindlichkeiten	223.267	5,52 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		
Fixe Verzinsung	49.375	6,11 %
Variable Verzinsung	114.941	2,90 %
Anleiheverbindlichkeiten		
Fixe Verzinsung	13.989	8,52 %
Variable Verzinsung	0	0,00 %
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern		
Fixe Verzinsung	42.186	10,78 %
Variable Verzinsung	2.776	8,43 %

Aus den nachfolgenden Tabellen sind die vertraglich vereinbarten (undiskontierten) Zins- und Tilgungszahlungen der finanziellen Verbindlichkeiten mit positivem und negativem beizulegendem Zeitwert ersichtlich.

TEUR	Buchwert 31.12.2019	Gesamt	Cashflows 2020	Cashflows 2021–2024	Cashflows > 2024
Anleiheverbindlichkeiten	–31.827	–37.190	–1.368	–35.822	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–233.624	–249.442	–38.561	–192.847	–18.033
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	–66.974	–82.252	–13.096	–60.236	–8.920
Gesamt	–332.425	–368.883	–53.025	–288.905	–26.953

TEUR	Buchwert 31.12.2018	Gesamt	Cashflows 2019	Cashflows 2020–2023	Cashflows > 2023
Anleiheverbindlichkeiten	–13.989	–15.474	–8.365	–7.109	0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–164.316	–175.525	–84.909	–84.797	–5.819
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	–44.962	–59.457	–4.083	–50.786	–4.588
Gesamt	–223.267	–250.456	–97.357	–142.692	–10.407



Eine Änderung des Marktzinssatzes kann auch die Immobilien- bzw. Unternehmensbewertung beeinflussen. Im Rahmen des Discounted-Cashflow-Verfahrens erfolgt die Ermittlung des Barwerts der zukünftigen Cashflows durch Diskontierung mit dem aktuellen Marktzins der Immobilie. Dieser bestimmt sich in der Regel durch einen risikolosen Basiszinssatz und eine allfällige Risikoprämie, die sich nach Immobilienkategorie und -teilmarkt bestimmt. Steigende Zinsen würden zu einem Anstieg des risikolosen Basiszinssatzes und somit zu einem höheren Diskontfaktor führen. Dies bedingt eine Reduktion des Barwerts der Cashflows und damit des Fair Value. Dieselben Erläuterungen gelten auch für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen bei Anwendung der DCF-Methode.

#### **Währungsrisiken**

Da nur ein weniger bedeutendes Tochterunternehmen der Soravia Equity GmbH ihren Sitz nicht in der Eurozone hat, ist das Währungsrisiko für den Soravia Equity Konzern unbedeutend. Darüber hinaus ist die Bilanzierungswährung (BGN) der bulgarischen Tochter fest an den Euro gebunden.

#### **Liquiditätsrisiko**

Ziel des Konzerns ist es, ein Gleichgewicht zwischen der kontinuierlichen Deckung des Finanzmittelbedarfs und Sicherstellung der Flexibilität durch Nutzung von Kontokorrentkrediten und Projektkrediten zu bewahren. Zu diesem Zweck werden Liquiditätsvorschau-rechnungen erstellt, die es ermöglichen, über die freiwerdende Liquidität aus Immobilien- bzw. Unternehmensveräußerungen und den erforderlichen Finanzmittelbedarf für Akquisitionen und Projektneuentwicklungen entsprechend zu disponieren.

Liquiditätsrisiken liegen insbesondere darin, dass die Einzahlungen aus Umsatzerlösen durch eine Abschwächung der Nachfrage und der Ergebnisse der einzelnen Gesellschaften und Beteiligungserträgen unter den Erwartungen liegen und Maßnahmen zur Verbesserung des Working Capital sowie der zahlungsrelevanten Fixkosten nur unzureichend oder mit Verzögerung umgesetzt werden.

#### **Preis- und Marktrisiko**

Das Preisrisiko besteht darin, dass sich einerseits Marktpreise sowohl einkaufs- als auch absatzseitig für das Unternehmen negativ entwickeln und damit den wirtschaftlichen Erfolg deutlich schmälern könnten. Unter Marktrisiko versteht man unter anderem auch eine gravierende Änderung des Verhaltens der Marktteilnehmer, insbesondere von Kunden und Lieferanten.

Das Ziel des Managements ist es daher, die möglichen Preis- und Marktrisiken frühzeitig zu erkennen, zu quantifizieren und Maßnahmen zur Gegensteuerung zu definieren. Das Unternehmen analysiert diesbezüglich in regelmäßigen Abständen die makroökonomischen Entwicklungen in den einzelnen Märkten und versucht marktspezifische Indikatoren zu erkennen und zu deuten. Die Ergebnisse werden dem Management laufend berichtet, wobei diese die Verantwortung zur Evaluierung von zukünftigen Risiken und der Einleitung von entsprechenden Gegenmaßnahmen trifft.

#### **Kapitalrisikomanagement**

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- und Fremdkapital zu maximieren. Zudem ist das Kapitalrisikomanagement von Soravia Equity so aufgebaut, dass einerseits jederzeit die für den Fortbestand des Unternehmens notwendigen Ressourcen zur Verfügung stehen und andererseits die Kosten für das dafür notwendige Kapital möglichst optimiert wird. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

#### **Covid-19-Pandemie**

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 wurden die wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Krise noch nicht im Zahlenwerk des Abschlusses (Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Gesamtergebnisrechnung) berücksichtigt, da es sich in Europa und insbesondere in Österreich um ein wertbegründendes Ereignis handelt, das nach dem Bilanzstichtag liegt.

Die Ende des Jahres 2019 in der chinesischen Provinz Hubei ausgebrochene Covid-19-Krise hat sich bis heute zu einer globalen Pandemie entwickelt. Aufgrund der exponentiellen Ausbreitung des Virus, der zahlreichen Todesfälle und der damit verbundenen Belastung der Gesundheitssysteme für viele Staaten weltweit, haben zahlreiche Staaten massive Einschränkungen im Hinblick auf die Freiheitsrechte und damit verbunden auch die wirtschaftliche Tätigkeit ihrer Volkswirtschaften gesetzt. Dazu zählen insbesondere die Schließung von Geschäften ganzer Sektoren (im Wesentlichen alle Bereiche abgesehen jener der Grundversorgung wie Lebensmittel, Pharmazeutika etc.), teilweise rigide Ausgangssperren, Platz- und Veranstaltungsverbote sowie Grenzkontrollen. Ausgehend vom Ursprung in China ist die Europäische Union gegenwärtig noch stark von der Covid-19-Pandemie betroffen. Das Virus hat aber bereits alle Kontinente erreicht, und insbesondere in den Entwicklungsländern mit einer schwächeren medizinischen Versorgung sind noch gravierende Folgen zu befürchten.

Die Einschränkungen der Freiheitsrechte und der wirtschaftlichen Tätigkeit haben die Weltwirtschaft schwer getroffen. Der ökonomische Rückschlag geht bereits über jenen der Finanzkrise des Jahres 2008 hinaus. Die wesentlichen Kapitalmärkte verzeichneten binnen zweier Wochen Einbrüche von 50 % oder mehr. Es ist mit einer globalen Rezession zu rechnen und dies trotz massiver Stützungen der Staaten und Zentralbanken zur Sicherung von Unternehmen und Arbeitsplätzen. Die mit dem Covid-19-Gesetz in Österreich beschlossenen finanziellen Maßnahmen (Kurzarbeit, Stundungen, Garantien, Überbrückungskredite etc.) stellen eine wesentliche Hilfe dar, die die finanziellen Auswirkungen der Covid-19-Krise mildern können.

Mit einer Entspannung der wirtschaftlichen Lage ist allerdings erst dann zu rechnen, wenn die weitgehenden Beschränkungen des öffentlichen Lebens schrittweise aufgehoben werden können, da derzeit insbesondere der private Konsum bzw. Ausgaben für Freizeit weitestgehend zusammengebrochen sind.

Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt lassen sich derzeit nicht im Detail abschätzen, wobei die stabilsten Aussichten für Wohninvestments bestehen, da die Nachfrage nach Wohnraum nur in geringem Maß von der Konjunkturentwicklung abhängt und private Haushalte in hohem Maß von den staatlichen Maßnahmenpakten profitieren sollten. Büroobjekte mit langfristigen Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern sollten ihr Bewertungsniveau ebenfalls halten können. Auf Basis der derzeit kommunizierten Unterstützungszusagen der Republik Österreich und Aussagen des Bundeskanzlers und weiterer Regierungsvertreter gehen wir jedenfalls von einer Fortführungsfähigkeit des Konzerns aus.

6. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

6.1. Umsatzerlöse

TEUR	2019	2018
Erlöse aus der Fertigstellung und Übergabe von Bauherrenmodellen aus der österreichischen IFA Finanzgruppe an Investoren	39.887	24.844
Provisionserlöse aus der Platzierung von Bauherrenmodellen	14.480	11.867
Erlöse aus Fertigungsaufträgen (Bauherrenmodelle) im Sinne des IFRS 15	3.446	19.119
Erlöse aus Fertigungsaufträgen (abseits von Bauherrenmodellen) im Sinne des IFRS 15	56.232	7.612
Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen	9.921	14.940
Hausverwaltungserlöse	2.787	2.602
Erlöse aus Facility Management	33.825	19.611
Mieterlöse	2.111	1.567
Sonstige Umsatzerlöse	11.416	10.714
Gesamt	174.106	112.876

Die Erhöhung der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den Erlösen aus Fertigungsaufträgen im Bereich der IFA-Bauherrenmodelle sowie im Bereich des Projekts „THE BRICK“.

Die Erlöse aus Facility Management haben sich im Vergleich zum Vorjahr entsprechend gesteigert, da die Herwa-Gruppe im Jänner 2019 zugegangen ist und deren Umsatzerlöse im Konzernabschluss enthalten sind. Weiters erfährt der Bereich Facility Management eine deutliche Ausweitung durch die sehr expansive Performance der SEM Energie- und Gebäudemanagement GmbH, aber auch der ASSA Objektservice GmbH.

6.2. Bestandsveränderung und aktivierte Eigenleistungen

Die Bestandsveränderung in Höhe von TEUR –2.131 (2018: TEUR –25.161) betrifft insbesondere die Veränderung der noch nicht abrechenbaren Leistungen (vor Abzug der diesbezüglich erhaltenen Anzahlungen) sowie der Immobilienvorräte. Der überwiegende Teil ist im Wesentlichen der IFA Finanzgruppe zuzuordnen.

Die aktivierten Eigenleistungen in Höhe von TEUR 2.686 (2018: TEUR 3.167) betreffen aktivierte Projektentwicklungskosten vor allem für die Projekte „WIBG Hotel“ (TEUR 495; 2018: TEUR 0), „AUSTRO TOWER“ (TEUR 2.067; 2018: TEUR 1.928) und „Hammerbrotwerke“ (TEUR 0, 2018: TEUR 616).



6.3. Bewertung Finanzimmobilien

TEUR	2019	2018
Schnirchgasse 17 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	7.381	0
WIBG Hotelentwicklungs GmbH & Co KG	1.735	246
SoHotel Linz GmbH	1.303	3
Hammerbrotwerke Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	1.008	436
Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH (diverse inländische Liegenschaften)	-23	388
Soravia Business Center eood (Sofia)	0	-55
HS-Bauträger GmbH (Büroliegenschaft in Villach, Trattengasse)	0	194
Gesamt	11.405	1.212

6.4. Sonstige betriebliche Erträge

TEUR	2019	2018
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	219	315
Erträge aus dem Abgang vom und Zuschreibungen zum Anlagevermögen, ausgenommen Finanzanlagen	29	163
Übrige	1.280	391
Gesamt	1.527	869

6.5. Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen

TEUR	2019	2018
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	90.868	34.427
Aufwendungen für bezogene Leistungen	8.174	4.429
Gesamt	99.042	38.856

Der wesentliche Teil der in dieser Position ausgewiesenen Aufwendungen und bezogenen Leistungen stammen aus der IFA Finanzgruppe im Zusammenhang mit der Fertigstellung und der Übergabe von Bauherrenmodellen an die Investoren sowie aus der Realisierung des Projekts „THE BRICK“.

6.6. Personalaufwand

TEUR	2019	2018
Gehälter und Löhne	27.614	18.079
Gesetzliche Sozialabgaben und Pflichtbeiträge	7.624	4.869
Sonstige Sozialaufwendungen	276	135
Gesamt	35.514	23.083

Im Berichtsjahr wurden im Konzern durchschnittlich 1.106 (2018: 590) Arbeitnehmer (Heads) beschäftigt. Die Anzahl der Vollzeit-äquivalente (FTE) betrug durchschnittlich 778,9 (2018: 490,2).

Der Anstieg der im Konzern durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer sowie des Personalaufwands ist im Wesentlichen der Tatsache geschuldet, dass die Herwa-Gruppe im Jahr 2019 in den Konzern aufgenommen wurde.

6.7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf Sachanlagen

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und auf Sachanlagen im Berichtsjahr betrugen TEUR 2.427 (2018: TEUR 558) und entfielen in den Geschäftsjahren 2019 und 2018 zur Gänze auf planmäßige Abschreibungen sowie die Abschreibung von geringwertigen Wirtschaftsgütern. Der Anstieg resultiert mit einem Betrag in Höhe von TEUR 1.143 aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 und der damit verbundenen planmäßigen Abschreibung der Right-of-Use Assets.

6.8. Sonstige betriebliche Aufwendungen

TEUR	2019	2018
Vertriebsaufwendungen	6.974	5.713
Management- und Verwaltungsgebühren an Konzernunternehmen außerhalb des Soravia Equity Teilkonzerns	3.678	2.926
Mietaufwendungen (die nicht unter IFRS 16 fallen)	2.149	1.773
Werbekosten	2.483	1.849
Rechts- und Beratungskosten	4.511	3.506
Versicherungsaufwendungen	363	284
Wertberichtigungen des Umlaufvermögens	757	1.527
IT-, Post- und Telekommunikationsaufwand	585	629
Übrige	3.529	3.965
Gesamt	25.029	22.172

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Schadensfälle, sonstige Steuern und Abgaben („Nicht-Einkommensteuern“) sowie diverse Verwaltungsaufwendungen (KFZ-, Reise-, Versicherungsaufwendungen, Spesen des Geldverkehrs etc.).

6.9. Ergebnis aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen

TEUR	2019	2018
Ruby Hotels & Resorts GmbH	3.671	-128
Dorotheum Beteiligungs GmbH	2.660	3.424
Eiche Holding GmbH & Co KG	-1	0
QU Investment GmbH	-16	33
Hospitality Development GmbH	-39	-25
Farnhornstieg 8 GmbH	-15	0
RA 1 Holding GmbH	14	-14
CMP Date Business Institute GmbH	-64	-69
Danube Flats GmbH	0	2.826
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co KG	0	1.907
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	-631	2.808
Gesamt	5.579	10.761

6.10. Finanzertrag

TEUR	2019	2018
Erträge aus Beteiligungen	20	235
Zinsen und ähnliche Erträge	3.522	4.487
<i>davon aus nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen</i>	2.558	1.273
Erträge aus Wertpapieren	41	5
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	677	7.128
Gesamt	4.261	11.855

Die Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen betreffen einen nachträglichen Veräußerungsertrag in Höhe von TEUR 416 betreffend die im Geschäftsjahr 2018 vollständig abgetretene Beteiligung an der Entra Eins GmbH & Co.



6.11. Finanzaufwand

TEUR	2019	2018
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.566	14.127
davon aus nicht konsolidierten verbundenen Unternehmen	56	3
Aufwendungen aus Finanzanlagen	296	1.010
Sonstiges Finanzergebnis (Aufwand)	1	2
Gesamt	8.863	15.139

Die Aufwendungen aus Finanzanlagen in Höhe von TEUR 296 (2018: TEUR 1.010) betreffen Aufwendungen aus finanziellen Vermögenswerten. 2018 war darin außerdem der Entkonsolidierungsverlust an der WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG enthalten.

Hinsichtlich der Konditionen für verzinsliche Kredite und Darlehen wird auf die Erläuterungen unter Punkt 5. verwiesen.

6.12. Steuern vom Einkommen und Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen.

Der Berechnung liegen Steuersätze zu Grunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

TEUR	2019	2018
Tatsächlicher Steueraufwand/Steuerertrag (-/+)	-4.643	-4.348
Latenter Steueraufwand/Steuerertrag (-/+)	2	-978
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4.641	-5.326

Der tatsächliche Steueraufwand des Geschäftsjahres 2019 resultiert im Wesentlichen aus Steuerumlagen der IFA Finanzgruppe und der SoReal GmbH im Rahmen der unten beschriebenen steuerlichen Unternehmensgruppe.

Der latente Steueraufwand 2019 resultiert im Wesentlichen aus der Differenz der Aktivierung latenter Steuern aus Verlustvorträgen einerseits und der Berücksichtigung latenter Steueraufwendungen der IAS-40-Bewertungsergebnisse andererseits. Die Gesellschaft ist in eine Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG als Gruppenmitglied und der Soravia Investment Holding GmbH als Gruppenträgerin seit dem Geschäftsjahr 2009 einbezogen. Der Gruppenantrag wurde gemäß § 9 KStG am 17. Dezember 2009 von der Gruppenträgerin beim Finanzamt 1/23 Schwechat, Gerasdorf eingereicht. Die bescheidmäßige Feststellung der Gruppenzugehörigkeit ist am 19. April 2010 erfolgt.

Die Verrechnung der Steuerumlage erfolgt nach der Belastungsmethode (Verrechnung der fiktiven Steuerbelastung bei Einzelveranlagung abzüglich Abgeltung für den Liquiditätsvorteil beim Gruppenträger).

Der Steuergruppenvertrag sieht ebenfalls vor, dass der Gruppenträger dem Gruppenmitglied für übernommene und verwertete steuerliche Verluste keine negative Umlage gutschreibt, das Gruppenmitglied jedoch in späteren Jahren bei steuerlichen Gewinnen so lange keine positive Umlage abzuführen hat, bis die Verluste verbraucht sind (interner Verlustvortrag). Kommt es zu einer vorzeitigen Beendigung der Steuergruppe, hat der Gruppenträger an das Gruppenmitglied eine Ausgleichszahlung für bisher genutzte steuerliche Verluste, für die keine negative Umlage gutgeschrieben wurde, zu leisten. Der Steuergruppenvertrag sieht vor, dass ein Steuersatz von 23 % zur Anwendung gelangt.

Die Überleitungsrechnung zwischen dem tatsächlichen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Ertragsteueraufwand bzw. -ertrag und dem Produkt aus bilanziellem Periodenergebnis und dem anzuwendenden Steuersatz des Konzerns für die Geschäftsjahre 2019 und 2018 setzt sich wie folgt zusammen:

TEUR	2019	2018
Ergebnis vor Steuern	26.556	15.770
Konzernergebnis vor Steuern x 23 % (theoretische Steuerbelastung innerhalb der Steuergruppe)	-6.108	-3.627
(-/+ ) Auswirkungen von Verlustvortragsänderungen und nicht aktivierten Verlustvorträgen	2.654	-1
(-/+ ) Steuerauswirkungen der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge und sonstige Auswirkungen	-1.540	-1.634
(-/+ ) Sonstige Abweichungen	352	-63
Steuerbelastung laut Gewinn- und Verlustrechnung	-4.641	-5.325
Effektivsteuersatz	-17,48 %	-33,76 %

6.13. Ergebnisanteil anderer Gesellschafter

Der den konzernfremden Gesellschaftern zustehende Ergebnisanteil beläuft sich im Geschäftsjahr 2019 auf TEUR 1.440 (2018: TEUR 1.015).

7. ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

7.1. Immaterielle Vermögenswerte

Das Immaterielle Vermögen des Konzerns setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

TEUR	2019	2018
Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile	10.420	7.366
davon Markenwert der IFA Finanzgruppe	5.100	5.100
davon Markenwert im Rahmen des Erwerbs der Herwa-Gruppe	2.609	0
davon Markenwert im Rahmen des Erwerbs der ASSA Objektservice GmbH	1.850	1.991
davon sonstige	861	275
Firmenwert	15.915	5.527
aus der Akquisition der Herwa-Gruppe	7.009	0
aus der Akquisition der IFA Finanzgruppe	2.318	2.319
aus der Akquisition der der ASSA Objektservice GmbH	2.693	2.693
aus der Akquisition der SIPEKO GmbH	2.030	0
aus der Akquisition technisches Projektmanagement	1.350	0
aus der Akquisition der icm GmbH bzw. icm GmbH & Co KG	379	379
aus der Akquisition der CMb.industries GmbH	136	136
Gesamt	26.335	12.893

Im Rahmen der Akquisition der IFA Finanzgruppe wurde eine Kaufpreisallokation durchgeführt. Die Anschaffungskosten sind dabei auf die identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der IFA Finanzgruppe verteilt worden und der verbleibende Unterschiedsbetrag wurde als Markenwert und Firmenwert angesetzt.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die ASSA Objektservice GmbH erworben. Der im Rahmen der Erstkonsolidierung entstandene aktive Unterschiedsbetrag wurde im Rahmen der Kaufpreisallokation ebenfalls als Markenwert und Firmenwert angesetzt. Der Markenwert wird auf 15 Jahre planmäßig abgeschrieben.

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung der im Geschäftsjahr 2016 erworbenen Facility-Management-Unternehmen icm Immobilien Comfort Management GmbH und icm Immobilien Comfort Management GmbH & Co KG entstandene aktive Unterschiedsbetrag wurde als Firmenwert aktiviert. Weiters wurde der Unterschiedsbetrag aus der Akquisition der CMb.industries GmbH als Firmenwert aktiviert.

Im Rahmen der Akquisition der Herwa-Gruppe im Geschäftsjahr 2019 wurde eine Kaufpreisallokation durchgeführt. Die Anschaffungskosten wurden dabei auf die identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der Herwa-Gruppe verteilt und der verbleibende Unterschiedsbetrag als Markenwert und Firmenwert angesetzt. Der Markenwert wird auf 15 Jahre planmäßig abgeschrieben.

Im Rahmen der Akquisition der SIPEKO GmbH im Geschäftsjahr 2019 wurde eine Kaufpreisallokation durchgeführt. Die Anschaffungskosten wurden dabei auf die identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden der SIPEKO GmbH verteilt und der verbleibende Unterschiedsbetrag als Firmenwert angesetzt.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde das technische Projektmanagement im Rahmen eines Asset Deals von der im vorliegenden Abschluss nicht konsolidierten verbundenen Gesellschaft Soravia Service GmbH erworben und der Kaufpreis als Firmenwert ausgewiesen. Nachdem keine Regelungen in den IFRS für Transaktionen unter gemeinsamer Beherrschung vorhanden sind, wurde der Firmenwert in analoger Anwendung des IFRS 3 nach der Full-Goodwill-Methode bilanziert.

Das Management der Gesellschaft nimmt zur Frage der Werthaltigkeit der vorstehend angeführten Marken- und Firmenwerte wie folgt Stellung: Der Umsatz bzw. das Ergebnis der folgenden drei bis fünf Jahre wird in zumindest gleicher Höhe wie in den vergangenen Jahren erwartet, da man von einer konstanten wirtschaftlichen Entwicklung der jeweils wesentlichen Werttreiber (Verkauf von Bauherrenmodellen, Erbringung von Facility-Dienstleistungen etc.) ausgeht. Somit ist die Werthaltigkeit weiterhin gegeben. Auch wenn sich die wesentlichen Werttreiber um 10 % wirtschaftlich verschlechtern würden, wäre weiterhin kein Wertminderungsbedarf erforderlich. Jährlich wird diesbezüglich ein entsprechender Impairment-Test durchgeführt, um etwaigen Wertminderungsbedarf festzustellen. Wie in Vorjahren ergab sich 2019 kein Wertminderungsbedarf.



7.2. Sachanlagen und Vermögenswert aus Nutzungsrecht

Das Sachanlagevermögen setzt sich zum Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

TEUR	2019	2018
Grundstücke und Bauten	3.196	770
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.359	1.046
Technische Anlagen und Maschinen	328	66
Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	194	104
Gesamt	5.077	1.987

Die konzerneinheitliche Nutzungsdauer wurde wie folgt geschätzt:

	2019	2018
Grundstücke und Bauten	3,5–67 Jahre	3,5–67 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	5–25 Jahre	5–25 Jahre
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2–15 Jahre	2–15 Jahre

Der Konzern hat Leasingverhältnisse bisher als Operating-Leasingverhältnisse nach IAS 17 eingestuft. Der neue Leasingstandard IFRS 16 wurde erstmalig zum 1. Jänner 2019 unter Anwendung der modifizierten retrospektiven Methode im Sinne der Übergangsvorschriften angewendet. Der Konzern least Kraftfahrzeuge und selbstgenutzte Immobilien (Büroräumlichkeiten). Die Nutzungsdauer der Kraftfahrzeuge beträgt vier Jahre. Die Nutzungsdauer der Immobilien beträgt drei Jahre. Die Entwicklung des Vermögenswerts aus Nutzungsrecht stellt sich wie folgt dar:

TEUR	Geschäftsgebäude	Kraftfahrzeuge	Summe
Stand 1. Jänner 2019	1.992	1.918	3.910
Abschreibung	-664	-479	-1.143
Stand 31. Dezember 2019	1.328	1.438	2.766

7.3. Finanzimmobilien

TEUR	2019	2018
Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH	13.811	12.507
HS-Bauträger GmbH	5.363	5.363
Soravia Business Center eood	1.571	1.571
Merinda fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	2.349	2.302
Fabrik 1230 Event GmbH & Co KG	599	523
Susy GmbH	1.200	909
Hammerbrotwerke Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	6.928	5.696
Schnirchgasse 17 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	65.841	17.298
SoHotel Linz GmbH	13.490	3.444
WIBG Hotelentwicklungs GmbH & Co KG	14.638	4.395
Remise 1120 Projekt GmbH	268	0
RA1 Hotel GmbH	13.935	0
Gesamt	139.993	54.007

Die Entwicklung der gemäß IAS 40 bewerteten Finanzimmobilien stellt sich wie folgt dar:

TEUR	2019	2018
Gesamt AKO 1. Jänner	49.077	34.407
Zugänge	60.676	33.863
Zugänge aus Konsolidierungskreisänderung	13.935	0
Abgänge	-29	-19.193
Gesamt AKO 31. Dezember	123.659	49.077
IAS-40-Bewertung bis 1. Jänner	4.930	6.284
Aufwertungen	11.427	1.267
Abwertungen	-23	-55
Abgänge	0	-2.566
IAS-40-Bewertung bis 31. Dezember	16.334	4.930
Fair Value 31. Dezember	139.993	54.007

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte

Der beizulegende Zeitwert der Finanzimmobilien wurde von externen unabhängigen Immobiliengutachtern bestimmt, die über eine einschlägige berufliche Qualifikation und aktuelle Erfahrung mit der Lage und der Art der zu bewertenden Immobilien verfügen.

Die Bewertung der Finanzimmobilien wurde, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, als ein beizulegender Zeitwert der Stufe 3 eingeordnet.

Bewertungstechnik

Die Bewertungen erfolgen gemäß den Grundsätzen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG).

Die Besonderheiten der zu bewertenden Immobilien werden durch eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie durch eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl, bei der Faktoren wie die Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Zustand etc. berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt dabei prinzipiell gemäß der Ertragswertmethode bzw. der DCF-Methode.

Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswerts von Objekten maßgeblich, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Im Kern ist das Ertragswertverfahren darauf gerichtet, den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller künftigen Erträge zu ermitteln (Income Approach).

Finanzimmobilien – Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren	HS-Bauträger GmbH	Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH	Soravia Business Center eood	Remise 1120 Projekt GmbH	WIBG Hotel-entwicklungs GmbH & Co KG	Merinda fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
Bewertung 2019 (TEUR)	5.363	13.811	1.571	268	14.638	2.349
Bewertung 2018 (TEUR)	5.363	12.507	1.571	0	4.395	2.302
Land	Österreich	Österreich	Bulgarien	Österreich	Österreich	Österreich
Art der Immobilien	Gewerbe, Büro	Gewerbe, Büro, Wohnung	Grundstück	Grundstück	Grundstück	Grundstück
Bewertungsverfahren	EW, SW	EW, SW, VGL	RW, VGL	FAK	EW	FAK
Kapitalisierungszinssatz	4,25 %–6,00 %	4,00 %–5,00 %	13,00 %	n/a	4,75 %–5,25 %	n/a
Nettomiete (EUR/m²)	6,65–11,74	1,15–34,26	n/a	n/a	4,50–11,00	n/a
Abschlag (für Instandhaltung, Ausfälle, Leerstand etc.)	3,00 %–8,7 %	2,00 %–16,07 %	n/a	n/a	8 Euro/m² NF	n/a
Leerstand	1 %	n/a bis 31 %	n/a	n/a	2,00 %–3,00 %	n/a

Finanzimmobilien – Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren	HS-Bauträger GmbH	Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH	Soravia Business Center eood	WIBG Projekt-entwicklungs GmbH & Co KG	WIBG Hotel-entwicklungs GmbH & Co KG
Bewertung 2018 (TEUR)	5.363	12.507	1.571	0	4.395
Bewertung 2017 (TEUR)	5.162	12.199	1.571	21.759	0
Land	Österreich	Österreich	Bulgarien	Österreich	Österreich
Art der Immobilien	Gewerbe, Büro	Gewerbe, Büro, Wohnung	Grundstück	Grundstück	Grundstück
Bewertungsverfahren	EW, SW	EW, SW, VGL	RW, VGL	RW	DCF
Kapitalisierungszinssatz	4,25 %–6,00 %	4,00 %–5,00 %	13,00 %	4,50 %–5,00 %	4,50 %–5,00 %
Nettomiete (EUR/m²)	6,65–11,74	1,15–34,26	n/a	3,26–15,00	4,50–11,00
Abschlag (für Instandhaltung, Ausfälle, Leerstand etc.)	3,00 %–8,7 %	2,00 %–16,07 %	n/a	2,00 %–5,00 %	2,00 %–5,00 %
Leerstand	1 %	n/a bis 31 %	n/a	n/a	0,00 %–3,00 %

Legende

FAK = fortgeführte Anschaffungskosten

EW = Ertragswertverfahren

SW = Sachwertverfahren

RW = Residualwert-verfahren

VGL = Vergleichswert-verfahren

DCF = Discounted-Cashflow-Verfahren



Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

- Erwartete Marktmietsteigerungen sind im Liegenschaftszinssatz enthalten.
- Leerstandszeiten werden prozentuell im Verhältnis zum Rohertrag durch das Mietausfallswagnis berücksichtigt.
- Kapitalisierungszinssätze werden je Bewertungsobjekt individuell vom Markt abgeleitet.
- Die Instandhaltungskosten werden marktüblich aufgrund von Erfahrungswerten angesetzt.
- Die Restnutzungsdauer wird ebenfalls marktüblich aufgrund von Erfahrungswerten angesetzt.

Zusammenhang zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert

Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen/sinken wenn

- die Marktmietsteigerung höher/niedriger als erwartet ausfällt.
- die Leerstandszeiten kürzer/länger wären.
- die Kapitalisierungszinssätze sich niedriger/höher entwickeln.
- die Instandhaltungskosten niedriger/höher wären.

Bei einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts der Immobilien um +/- fünf Prozent würde das Konzern-Eigenkapital um rund EUR 7,0 Mio. steigen bzw. sinken.

Fabrik 1230 Event GmbH & Co KG	Susy GmbH	Hammerbrotwerke Immobilien- entwicklungs GmbH & Co KG	Schnirchgasse 17 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	RA1 Hotel GmbH	SoHotel Linz GmbH	Gesamt
599	1.200	6.928	65.841	13.935	13.490	139.993
523	909	5.696	17.298	0	3.444	54.008
Österreich	Österreich	Österreich	Österreich	Deutschland	Österreich	
Gewerbe	Superädifikat, Büro	Grundstück	Superädifikat, Büro	RW	Grundstück	
FAK	FAK	RW	RW, DCF	3,25 %-4,30 %	EW	
n/a	n/a	2,50 %	3,75 %-4,20 %		4,75 %	
n/a	n/a		8,25-16,50		-	
n/a	n/a		1,50 %-5,00 %		-	
n/a	n/a		1,50 %-2,00 %		-	

Merinda fünfzehn Ent- wicklungs GmbH & Co KG	Fabrik 1230 Event GmbH & Co KG	Susy GmbH	Hammerbrotwerke Immobilien- entwicklungs GmbH & Co KG	Schnirchgasse 17 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	SoHotel Linz GmbH	Gesamt
2.302	523	909	5.696	17.298	3.444	54.007
0	0	0	0	0	0	40.691
Österreich	Österreich	Österreich	Österreich	Österreich	Österreich	
Grundstück	Gewerbe	Superädifikat, Büro	Grundstück	Superädifikat, Büro	Grundstück	
FAK	FAK	FAK	EW, RW	RW, DCF	RW	
n/a	n/a	n/a	2,22 %	3,75 %-4,20 %	4,80 %	
n/a	n/a	n/a	5,00-11,86	8,25-16,50	17,97	
n/a	n/a	n/a	1,00 %-4,00 %	1,50 %-5,00 %	-	
n/a	n/a	n/a	10 %	1,50 %-2,00 %	-	

7.4. Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen, sonstige Finanzanlagen, finanzielle Vermögenswerte

7.4.1. Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

TEUR	2019	2018
Buchwerte Periodenanfang 1. Jänner	80.564	76.826
Zugänge aufgrund von Umgliederung	0	39
Zugänge aufgrund von Akquisitionen bzw. Erlangung maßgeblichen Einflusses	17.259	5.603
Abgänge	-4.715	-2.414
Anteilige Ergebnisse des Jahres	5.578	10.761
Abzüglich erhaltene Dividenden	-81	-10.250
Buchwert Periodenende 31. Dezember	98.606	80.564

Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen werden nach der Equity-Methode bewertet und jährlich entsprechend dem vom Mutterunternehmen gehaltenen Kapitalanteil um die anteiligen Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert.

Die vorstehend angeführten Zugänge im Geschäftsjahr 2019 resultieren im Wesentlichen aus dem Zukauf der Beteiligung an der SEMA Vermögensverwaltungs GmbH (TEUR 12.930), aus dem Verwässerungsgewinn aufgrund der Abstockung der Anteile an der Ruby Gruppe von 20 % auf 16,67 % (TEUR 3.667) sowie aufgrund des geleisteten Gesellschafterzuschusses an die QU Investment GmbH (TEUR 553).

Die vorstehend angeführten Abgänge im Geschäftsjahr 2019 resultieren im Wesentlichen aus der Verkaufstransaktion des Immobilienprojekts „Hamerling“.

Die erforderlichen Angaben gemäß IFRS 12 wurden für nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen gemacht, die in qualitativer oder quantitativer Hinsicht aus Sicht des Soravia Equity Teilkonzerns als wesentlich einzustufen sind.



Bei den nachfolgend dargestellten Gemeinschafts- oder assoziierten Unternehmen zum 31. Dezember 2019, welche auch den entsprechenden Buchwert ergeben, handelt es sich um die

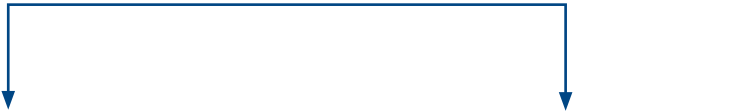
- Schnirchgasse 9-9a GmbH & Co KG (Anteil Soravia Equity Konzern 55,0 %; Gemeinschaftsunternehmen)
  - Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um eine Zwischen-Beteiligungsholding für die Anteile an den Baufeldern des Projekts „Trillple“ (Eigentumswohnungen, Studenten-Mikroapartments, Büro- und Gewerbeflächen).
- Danube Flats GmbH (Anteil Soravia Equity Konzern 50,0 %; Gemeinschaftsunternehmen)
  - Bei dieser Gesellschaft handelt es sich um eine Zwischen-Beteiligungsholding für die Anteile an den Baufeldern des Projekts „Danube Flats“, einem Hochhausprojekt in 1220 Wien.
- CMP Data Business Institute GmbH (Anteil Soravia Equity Konzern 42,2 %; assoziiertes Unternehmen)
  - Das Unternehmen entwickelt Softwarelösungen für den Immobilienbereich.
- Ruby Hotels & Resorts GmbH (Anteil Soravia Equity Konzern 16,67 %, assoziiertes Unternehmen)
  - Das Unternehmen betreibt Hotels nach dem Konzept „Lean Luxury“. Im Geschäftsjahr 2019 wurde im Zuge des Einstiegs eines Investors eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Die Anteile des Soravia Equity Konzerns wurden daher von 20 % auf 16,67 % verwässert. Der maßgebliche Einfluss von Soravia Equity besteht weiterhin.
- Dorotheum Beteiligungs GmbH (Anteil Soravia Equity Konzern 19,0 %, assoziiertes Unternehmen)
  - Über diese Gesellschaft wird anteilig das Pfandleih- und Aktionshaus Dorotheum gehalten.
- QU Investment GmbH (Anteil Soravia Equity Konzern 50,0 %, Gemeinschaftsunternehmen)
  - In dieser Gesellschaft befindet sich ein Hotelprojekt in Lustenau.
- Hospitality Development GmbH (Anteil Soravia Equity Konzern 50,0 %, Gemeinschaftsunternehmen)
  - In dieser Gesellschaft befindet sich über eine weitere Gesellschaftskonstruktion ein Hotelprojekt in Duisburg.
- SEMA Vermögensverwaltungs GmbH (Anteil Soravia Equity Konzern 50,0 %, Gemeinschaftsunternehmen)
  - Die SEMA-Gruppe entwickelt und realisiert Immobilien im Bereich Wohnen, Gewerbe und Industrie sowie Hotels und Seniorenresidenzen. Weiters hält sie Beteiligungen an Bau-, Elektrotechnik-, Beschattungs- und Küchenbau-Unternehmen.
- Eiche Holding GmbH & Co KG (Anteil Soravia Equity Konzern 33,33 %, assoziiertes Unternehmen)
  - In dieser Gesellschaft befindet sich über eine weitere Gesellschaftskonstruktion das Projekt „Eichenstraße 1“ (Wohnen, Gewerbe, Retail und Hotel)
- Turig VIER-FÜNF Errichtungs GmbH (Anteil Soravia Equity Konzern 50,0 %, Gemeinschaftsunternehmen)
  - In dieser Gesellschaft befindet sich das Projekt „Tullnerfeld“
- SoReal Invest GmbH (Anteil Soravia Equity Konzern 49,0 %, assoziiertes Unternehmen)
  - Die Gesellschaft ist im Bereich Asset-, Transaktions- und Portfoliomanagement tätig.

Hinsichtlich weiterer Angaben zu oben dargestellten Unternehmen verweisen wir auf Punkt 8.1.



TEUR	Gesamt		SEMA Vermögens- verwaltung GmbH		Schnirchgasse 9-9a GmbH & Co KG	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Umsatzerlöse	206.062	175.775	–	–	24	3.437
Ergebnis nach Steuern aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	8.851	30.395	–	–	–3.090	3.467
Sonstiges Ergebnis	2.195	1.500	–	–	–	–
Gesamtergebnis des Jahres	17.226	31.895	–	–	3.090	3.467
<b>Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis</b>	<b>5.579</b>	<b>10.761</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1.907</b>
Kurzfristige Vermögenswerte	296.293	296.293	3.815	–	180.630	108.983
Langfristige Vermögenswerte	257.457	257.457	377	–	40.090	40.090
Kurzfristige Verbindlichkeiten	132.904	132.904	572	–	90.955	19.308
Langfristige Verbindlichkeiten	180.592	180.592	2.213	–	70.791	70.791
Nettovermögen	240.254	240.254	1.407	–	58.974	58.974
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen</b>	<b>98.606</b>	<b>80.564</b>	<b>12.930</b>	<b>–</b>	<b>32.436</b>	<b>32.436</b>

Gemeinschaftsunternehmen



TEUR	Gesamt		Farnhornstieg GmbH & Co KG		NeuLeo Projektent- wicklungs GmbH & Co KG	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Umsatzerlöse	s. o.	s. o.	–	–	–	–
Ergebnis nach Steuern aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	s. o.	s. o.	–60	–	–	–
Sonstiges Ergebnis	s. o.	s. o.	–	–	–	–
Gesamtergebnis des Jahres	s. o.	s. o.	–60	–	–	–
<b>Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis</b>	<b>s. o.</b>	<b>s. o.</b>	<b>–15</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Kurzfristige Vermögenswerte	s. o.	s. o.	942	–	2	–
Langfristige Vermögenswerte	s. o.	s. o.	–	–	20.197	–
Kurzfristige Verbindlichkeiten	s. o.	s. o.	977	–	902	–
Langfristige Verbindlichkeiten	s. o.	s. o.	–	–	19.301	–
Nettovermögen	s. o.	s. o.	–35	–	–5	–
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen</b>	<b>s. o.</b>	<b>s. o.</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>35</b>	<b>–</b>

Bei den Gemeinschaftsunternehmen SEMA Vermögensverwaltung GmbH, Eiche Projektentwicklungs GmbH & Co KG, TURIG VIER-FÜNF Errichtungs GmbH, Farnhornstieg GmbH & Co KG, NeuLeo Projektentwicklungs GmbH & Co KG und dem assoziierten Unternehmen SoReal Invest GmbH erfolgte die Kapitalaufrechnung mit Stichtag 31. Dezember 2019, daher werden keine laufenden Ergebnisse berücksichtigt.



Gemeinschaftsunternehmen

Danube Flats GmbH		Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG		RA1 Holding GmbH		QU Investment GmbH		Hospitality Development GmbH		TURIG VIER-FÜNF Errichtungs GmbH	
2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
-	1	-	19.731	-	60	-	-	-	-	-	-
-281	5.651	-	5.616	-	-741	-32	67	-521	-609	-	-
-	-	-	-	-	716	-	-	-	559	-	-
-281	5.651	-	5.616	-	-25	-32	67	-521	-50	-	-
-	2.826	-631	2.808	14	-14	-16	33	-39	-25	-	-
2.238	2.238	-	11.133	-	15.920	334	149	512	223	264	-
86.985	71.985	-	101	-	12.346	3.705	1.755	11.588	4.968	6.337	-
24.918	24.918	-	571	-	696	563	671	3.930	3.468	24	-
31.559	16.559	-	-	-	27.570	2.298	1.131	9.440	1.696	6.553	-
32.746	32.746	-	10.663	-	-	1.178	102	-1.270	28	24	-
16.373	16.373	-	5.332	-	-	588	51	-	14	18	-

Assoziierte Unternehmen

Ruby Hotels & Resorts GmbH		CMP Data Business Institute GmbH		Dorotheum Beteiligungs GmbH		SoReal Invest GmbH		Eiche Projektentwicklungs GmbH & Co KG	
2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
46.169	47.266	191	129	159.678	105.151	-	-	-	-
52	-642	-139	-164	12.922	17.751	-	-	-	-
-	-	-	-	2.195	227	-	-	-	-
52	-642	-139	-164	15.117	17.978	-	-	-	-
3.671	-128	-64	-69	2.660	3.424	-	-	-	-
1.965	10.333	28	70	338.513	147.244	45	-	458	-
27.854	3.157	423	439	310.301	122.616	-	-	51.498	-
5.092	8.374	72	84	335.623	74.815	6	-	-	-
1.919	2.515	-	-	187.895	60.330	-	-	54.802	-
22.808	2.601	379	424	125.296	134.715	39	-	-2.846	-
7.697	520	174	179	28.319	25.659	25	-	11	-

7.4.2. Sonstige Finanzanlagen

Unter den in den sonstigen Finanzanlagen ausgewiesenen Anteilen an verbundenen Unternehmen werden Anteile an aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für den Konzernabschluss nicht konsolidierten Tochterunternehmen ausgewiesen. Weiters werden in dieser Position Anteile an sonstigen Gesellschaften, die aufgrund des fehlenden maßgeblichen Einflusses als Finanzinstrument bilanziert werden, dargestellt.

Mit Ausnahme der Anteile an nicht konsolidierten Unternehmen und sonstigen Beteiligungen, für die kein Börsen- oder Marktkurs existiert, entspricht der jeweilige Buchwert dem beizulegenden Zeitwert der sonstigen Finanzanlagen.

TEUR	2019	2018
Sonstige Beteiligungen	234	232
Sonstige Anteile nicht konsolidierte verbundene Unternehmen	182	38
Wertpapiere des Anlagevermögens	100	100
Summe sonstige Finanzanlagen	516	370

7.4.3. Finanzielle Vermögenswerte

Die finanziellen Vermögenswerte umfassen:

TEUR	2019	2018
Darlehensforderungen gegenüber der Soravia Investment Holding GmbH	23.790	27.944
Darlehensforderungen gegenüber der Hainburgerstraße 15 ProjektentwicklungsgmbH	3.543	3.650
Darlehensforderungen gegenüber der RA1 Holding GmbH	0	8.841
Darlehensforderungen gegenüber der Schnirchgasse 9-9a GmbH & Co KG	1.131	488
Darlehensforderungen gegenüber der SoArt GmbH	1.558	0
Darlehensforderungen gegenüber der S+B Danube Flats GmbH	3.750	3.138
Darlehensforderungen gegenüber der Turig VIER-FÜNF GmbH	1.653	0
Darlehensforderungen gegenüber der Eiche Holding GmbH & Co KG	1.255	0
Darlehensforderung gegenüber sonstige nahestehende Personen	6.043	0
Übrige finanzielle Vermögenswerte	235	1.733
Finanzielle Vermögenswerte	42.958	45.796

Von den in oben dargestellter Tabelle umfassen TEUR 27.335 (2018: TEUR 27.949) finanzielle Vermögenswerte gegenüber verbundenen Unternehmen.

7.5. Latente Steuern

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

TEUR	2019		2018	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Sachanlagen, Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	546	7.969	388	7.256
Steuerliche Verlustvorräte	17.971	0	15.620	0
Latente Steuer	18.517	7.969	16.008	7.256
Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern	-10.548	-7.969	-7.256	-7.256
Saldierte Latente Steuern	7.969	0	8.752	0

Latente Steueransprüche aus Verlustvorräten wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können.

Es sind, wie im Vorjahr, keine wesentlichen Verlustvorräte vorhanden, auf welche keine aktive latente Steuer gebildet wurde.

7.6. Immobilienvorräte und noch nicht abrechenbare Leistungen

TEUR	2019	2018
Freihof Projektentwicklungs GmbH	17.218	16.152
IFA Finanzgruppe	38.753	20.198
ME Liegenschaftsverwaltungs GmbH	9.167	9.167
Knusperhäuschen GmbH & Co KG	1.086	1.040
SoReal GmbH	381	377
RA 1 GmbH	20.518	0
Sonstige	25	212
Summe Immobilienvorräte	87.148	47.146
IFA Finanzgruppe	27	244
Summe noch nicht abrechenbare Leistungen	27	244
Gesamt	87.175	47.390

Die Gesellschaft Freihof Projektentwicklungs GmbH beinhaltet ein bestehendes Schloss mit Schlossgarten. Im Zuge der Projektentwicklung wird eine Mehrflächengewinnung angestrebt, die derzeit mit den entsprechenden Behörden rechtlich abgeklärt wird. Parkresidenzen werden saniert und als Eigentumswohnungen bzw. Town Houses abverkauft. Gleichfalls soll das Schlossgebäude veräußert werden.

Die Immobilienvorräte der IFA Finanzgruppe betreffen diverse Bauherrenmodelle.

Die ME Liegenschaftsverwaltungs GmbH beinhaltet ein Seeliegenschaftsprojekt in Kärnten.

Die Knusperhäuschen GmbH & Co KG beinhaltet ein Grundstück in Wien.

Die Immobilienvorräte der SoReal betreffen ebenfalls eine zum Verkauf bestimmte Liegenschaft in Kärnten.

Die RA 1 GmbH besitzt eine Projektliegenschaft in Mainz, die in Form von Eigentumswohnungen veräußert wird.

7.7. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte

Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte gliedern sich nach Art wie folgt:

TEUR	2019	2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	17.711	7.745
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Kundenaufträge im Sinne des IFRS 15)	2.549	1.613
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	11.668	11.206
Gesamt	31.928	20.564

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Forderungen aus Lieferungen und Leistungen mit diesbezüglich bestehenden Verbindlichkeiten (erhaltene Anzahlungen) in Höhe von TEUR 30.394 (2018: TEUR 36.028) saldiert.

TEUR	2019	2018
Finanzinstrumente gemäß IFRS 9	6.669	8.107
Keine Finanzinstrumente gemäß IFRS 9	4.999	3.098
Summe sonstige Forderungen und Vermögenswerte	11.668	11.206

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte gliedern sich wie folgt:

TEUR	2019	2018
Forderungen gegenüber nahestehende Unternehmen und Personen	3.922	4.639
Forderungen gegenüber dem Finanzamt	2.418	1.638
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	1.424	854
Forderungen aus Steuerumlagen	1.113	586
Übrige sonstige Forderungen	2.790	3.488
Gesamt	11.668	11.206



Grundsätzlich geht das Management davon aus, dass die Forderungen kurzfristig bedient werden können und kein zusätzlicher Wertberichtigungsbedarf besteht. Des Weiteren gibt es derzeit keine Forderungen, die eine wesentliche Überfälligkeit aufweisen und nicht wertberichtigt sind.

7.8. Liquide Mittel

TEUR	2019	2018
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.052	37.174

Das Guthaben bei Kreditinstituten resultierte in Vorjahren im Wesentlichen aus erhaltenen Anzahlungen von Gesellschaften der IFA Finanzgruppe.

Von den liquiden Mitteln zum 31. Dezember 2019 sind TEUR 15.047 (2018: TEUR 30.839) zweckgebunden für Immobilienprojekte.

Zum 31. Dezember 2019 betrugen die als Treuhänder verwalteten und in der Bilanz nicht erfassten Mieterkautionen TEUR 18.582 (2018: TEUR 17.156).

7.9. Eigenkapital

Das Stammkapital des Soravia Equity Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 35 (2018: TEUR 35) und ist zur Gänze einbezahlt.

Die Gewinnrücklagen umfassen einerseits jene Rücklagen, die aus dem Periodenergebnis früherer Jahre gebildet wurden, und andererseits die angesammelten Ergebnisse des Konzerns, die ausschließlich den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnen sind.

Als Anteile anderer Gesellschafter werden die nicht dem Mutterunternehmen zuzurechnenden Anteile am Eigenkapital von Tochterunternehmen ausgewiesen. Die Entwicklung der Anteile anderer Gesellschafter ist in der Entwicklung des Eigenkapitals ersichtlich.

7.10. Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern

Die langfristigen Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern bestehen insbesondere aus Rückstellungen für Abfertigungen der IFA Finanzgruppe in Höhe von TEUR 1.041 (2018: TEUR 742).

Die Verpflichtungen gegenüber Arbeitnehmern wurden im Geschäftsjahr 2019 gemäß IAS 19 auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß AVÖ 2018-P Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung unter Verwendung eines Rechnungszinssatzes in Höhe von 1,75 % (2018: 2,25 %) sowie eines Gehaltstrends in Höhe von 1,5 % (2018: 2,0 %) durch einen Sachverständigen ermittelt.

7.11. Rückstellungen

2019

TEUR		
Sonstige Rückstellungen	Kurzfristig	Gesamt
Steuerrückstellung	186	186
Mitarbeiterprämien	229	229
Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	185	185
Übrige sonstige Rückstellungen	1.796	1.796
Summe sonstige Rückstellungen	2.396	2.396

2018

TEUR		
Sonstige Rückstellungen	Kurzfristig	Gesamt
Steuerrückstellung	155	155
Mitarbeiterprämien	174	174
Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungsaufwendungen	338	338
Übrige sonstige Rückstellungen	1.434	1.434
Summe sonstige Rückstellungen	2.100	2.100

7.12. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten setzen sich nach Art und Fristigkeit wie folgt zusammen:

2019 TEUR	Gesamt	< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre	Dingliche Sicherheiten
Finanzielle Verbindlichkeiten	332.425	44.628	265.126	22.671	98.937
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.608	35.608	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	28.004	27.149	855	0	0
Gesamt	396.037	107.385	265.981	22.671	98.937

2018 TEUR	Gesamt	< 1 Jahr	1–5 Jahre	> 5 Jahre	Dingliche Sicherheiten
Finanzielle Verbindlichkeiten	223.267	93.152	121.498	8.617	69.372
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19.363	19.363	0	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	11.870	11.102	768	0	0
Gesamt	254.500	123.617	122.266	8.617	69.372

TEUR	2019	2018
Finanzinstrumente gemäß IAS 39	17.059	6.438
Keine Finanzinstrumente gemäß IAS 39	10.945	5.432
Summe sonstige Verbindlichkeiten	28.004	11.870

In den finanziellen Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2019 sind vier Anleihen enthalten, wovon zwei zu je zwei Tranchen in Höhe von EUR 15.933 (2018: TEUR 13.989) und zwei Anleihen zu einer Tranche in Höhe von TEUR 15.894 (2018: TEUR 0) enthalten sind. Die jeweiligen Schuldverschreibungen sind nicht zum Handel auf einem geregelten Markt zugelassen.

Im Geschäftsjahr 2019 gab es keine wesentlichen Verzögerungen bei der Bedienung der bestehenden Kreditverbindlichkeiten.

Die Besicherungen durch Geschäftsanteile betreffen die Buchwerte der verpfändeten Anteile an der Dorotheum Beteiligungs GmbH (19 %) und an der Eiche Holding GmbH (33,33 %) sowie den Kommanditanteil an der Eiche Holding Projektentwicklungs GmbH (33,33 %) sowie an der Green City GmbH & Co KG.

Des Weiteren sind folgende Geschäftsanteile an den nachfolgenden, vollkonsolidierten Gesellschaften verpfändet: IFA Institut für Anlageberatung AG, ME Liegenschaftsverwaltungs GmbH, SoReal GmbH, W3W22 Beteiligungs GmbH, Schnirchgasse Projektbeteiligung GmbH, SoHotel Linz GmbH, DF Iota Holding GmbH, SGVN GmbH, Herwa Multiclean GmbH, SIPEKO Sicherheitstechnik GmbH, RA1 Holding GmbH, RA1 GmbH, RA1 Hotel GmbH sowie die Kommanditanteile an der SGVN Holding GmbH & Co KG, der WIBG Hotelentwicklungs GmbH & Co KG und der Schnirchgasse 17 GmbH & Co KG.

Überdies wurden in einem Kreditvertrag mit einer finanzierenden Bank Covenants vereinbart. Die finale Covenants-Berechnung wird auf Basis des geprüften Jahresabschlusses bzw. Teilkonzernabschlusses erfolgen. Aus Sicht der Geschäftsführung liegt keine Verletzung der Covenants zum 31. Dezember 2019 vor. Zudem besteht für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der Soravia Equity GmbH folgende Ausschüttungssperre: Dividendenausschüttungen dürfen maximal in Höhe von 50 % der aufgrund des Jahresabschlusses festgestellten Gewinne des jeweiligen vorangegangenen Wirtschaftsjahres vorgenommen werden, wobei die jährliche Dividendenausschüttung in Summe maximal TEUR 2.000 betragen darf. Sollten höhere Ausschüttungen erfolgen, ist die Gesellschaft zur unverzüglichen Tilgung des aushaftenden Kreditsaldos verpflichtet.

Die in den Finanziellen Verbindlichkeiten enthaltene Verbindlichkeit in Zusammenhang mit dem Vermögenswert aus Nutzungsrecht im Sinne des IFRS 16 hat sich wie folgt entwickelt:

TEUR	Geschäftsgebäude	Kraftfahrzeuge	Gesamt
Stand 1. Jänner 2019	1.992	1.918	3.910
Tilgungen	-683	-451	-1.134
Zinsaufwand	39	43	82
Stand 31. Dezember 2019	1.347	1.511	2.858

7.13. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die wesentlichen Verpflichtungen aus der Nutzung von Sachanlagen werden nach IFRS 16 bilanziert. Hinsichtlich der bilanziellen Darstellung wird diesbezüglich auf die Punkte 7.2. Sachanlagen, 7.12. Verbindlichkeiten sowie 3.2. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards verwiesen.

Bei weiteren Verpflichtungen, die nicht nach IFRS 16 bilanziert werden, handelt es sich um Miet- und Leasingverpflichtungen, die für den Konzern von völlig untergeordneter Bedeutung sind. Daher wird auf deren gesonderter Darstellung aufgrund von Wesentlichkeitsüberlegungen abgesehen.

7.14. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die ausgewiesenen Eventualverbindlichkeiten betreffen überwiegend für nicht konsolidierte Tochterunternehmen und Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, übernommene Bürgschaften, verpfändete Depots und Garantien.

Haftungsbegünstigter		
TEUR	2019	2018
IFA Finanzgruppe	3.720	3.455
Kraftwerk Hofmühle Beteiligungs GmbH & Co KG	1.736	1.824
Freihof Projektentwicklungs GmbH („Freihof“)	-	4.000
Postgasse 8 Entwicklungs OG („Postgasse“)	321	609
Schnirchgasse 9-9A GmbH & Co OG („Trillple“)	10.396	5.261
Danube Flats GmbH* („Danube Flats“)	4.310	7.150
RA1 GmbH & RA1 Hotel GmbH (Mainz)	-	2.329
VVT Vermögensverwaltung GmbH (ehem. Soravia Food Market GmbH)	200	200
WIBG Hotel Holding GmbH & Co KG	2.000	2.050
Ruby Hotels & Resorts GmbH (Ruby Hotels Gruppe)	1.495	1.620
RS Realisierung GmbH (Ruby Hotels Gruppe)	50	130
Schnirchgasse 17 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	4.000	4.000
Buchengasse 58/Waldg. 36 GmbH & Co KG	1.424	-
TURIG VIER-FÜNF Erreichungs GmbH	413	-
Übrige	241	228
Gesamt	30.305	32.857

Neben den vorstehend aufgelisteten Haftungsverhältnissen bestehen weitere branchenübliche Verpflichtungen, beispielsweise Zinsgarantien, Baukostenüberschreitungsgarantien, Verpflichtungserklärungen etc., die mangels Vorliegen von Zins- bzw. Baukostenüberschreitungen bzw. mangels Quantifizierbarkeit der Verpflichtung nicht gesondert ausgewiesen werden.

Die Wahrscheinlichkeit eines Geldabflusses aus dem Titel der Eventualverbindlichkeiten ist aus der heutigen Sicht kurz- und mittelfristig als sehr gering einzustufen.

7.15. Erläuterungen zum Cashflow-Statement

Die Darstellung des Cashflows erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand und Bankguthaben und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

Bezogene Dividenden werden im Cashflow aus der Betriebstätigkeit erfasst, ebenso wie bezahlte Zinsen. Demgegenüber werden bezahlte Dividenden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.



Die Überleitung der Veränderung zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gemäß IAS 7 stellt sich wie folgt dar:

TEUR	Anleihe- verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	Gesamt
Stand 31. Dezember 2018	13.989	164.316	44.962	223.267
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	17.383	49.481	13.883	80.748
Nicht zahlungswirksame Veränderungen				
Zugang	0	24.071	2.858	26.928
Abgang	0	-5.141	0	-5.141
Zinsabgrenzung	454	1.214	5.033	6.701
Sonstige Veränderungen	0	-317	239	-79
Stand 31. Dezember 2019	31.827	233.624	66.974	332.425

Die Spaltensumme in der o. a. Tabelle entspricht der Summe aus kurz- und langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten.

7.16. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Die nachfolgende Tabelle stellt die Buchwerte und die beizulegenden Zeitwerte der einzelnen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für jede einzelne Kategorie von Finanzinstrumenten dar und leitet diese auf die entsprechenden Bilanzposten über.

Bewertung nach IFRS 9 zum 31. Dezember 2019

TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2019	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value am 31.12.2019
Aktiva						
Sonstige Finanzanlagen (Beteiligungen)	FVTPL	516			516	516
Finanzielle Vermögenswerte	AC	42.958	42.958		-	42.958
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	20.260	20.260		-	20.260
Sonstige Vermögenswerte	AC	6.669	6.669		-	6.669
Liquide Mittel		27.052	27.052		-	27.052
Passiva						
Anleihen						
Langfristig fix verzinst	AC	31.742	31.742		-	31.742
Kurzfristig fix verzinst	AC	84	84		-	84
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
Langfristig variabel verzinst	AC	179.657	179.657		-	179.657
Langfristig fix verzinst	AC	21.861	21.861		-	21.861
Kurzfristig variabel verzinst	AC	21.370	21.370		-	21.370
Kurzfristig fix verzinst	AC	10.736	10.736		-	10.736
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern						
Langfristig variabel verzinst	AC	1.778	1.778		-	1.778
Langfristig fix verzinst	AC	52.758	52.758		-	52.758
Kurzfristig variabel verzinst	AC	1.092	1.092		-	1.092
Kurzfristig fix verzinst	AC	11.346	11.346		-	11.346
Sonstige Verbindlichkeiten langfristig	AC	855	855		-	855
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	35.608	35.608		-	35.608
Sonstige Verbindlichkeiten kurzfristig	AC	16.204	16.204		-	16.204

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar.

Die wesentlichen Konzernfinanzierungen (Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern) wurden überwiegend als Projektfinanzierungen abgeschlossen. Die Zinssätze werden bei den fix verzinsten Verbindlichkeiten laufend überwacht und bei Abweichungen vom Marktzinssatz werden entsprechende Refinanzierungsüberlegungen angestellt.

Aus Sicht der Geschäftsführung entsprechen die bestehenden Zinssätze bei fix verzinsten Finanzierungen den Marktzinssätzen von Projektfinanzierungen. Daher bestehen aus Sicht der Geschäftsführung keine wesentlichen Abweichungen zwischen Buchwert und Fair Value.

Bewertung nach IFRS 9 zum 31. Dezember 2018

TEUR	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2018	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value am 31.12.2018
<b>Aktiva</b>						
Sonstige Finanzanlagen (Beteiligungen)	FVTPL	370			370	370
Finanzielle Vermögenswerte	AC	45.796	45.796		–	45.796
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	AC	9.358	9.358		–	9.358
Sonstige Vermögenswerte	AC	8.107	8.107		–	8.107
Liquide Mittel		37.174	37.174		–	37.174
<b>Passiva</b>						
<b>Anleihen</b>						
Langfristig fix verzinst	AC	6.373	6.373		–	6.373
Kurzfristig fix verzinst	AC	7.617	7.617		–	7.617
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>						
Langfristig variabel verzinst	AC	46.824	46.824		–	46.824
Langfristig fix verzinst	AC	35.731	35.731		–	35.731
Kurzfristig variabel verzinst	AC	68.117	68.117		–	68.117
Kurzfristig fix verzinst	AC	13.643	13.643		–	13.643
<b>Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen</b>						
<b>Darlehensgebern</b>						
Langfristig variabel verzinst	AC	1.736	1.736		–	1.736
Langfristig fix verzinst	AC	39.451	39.451		–	39.451
Kurzfristig variabel verzinst	AC	1.040	1.040		–	1.040
Kurzfristig fix verzinst	AC	2.735	2.735		–	2.735
Sonstige Verbindlichkeiten langfristig	AC	768	768		–	768
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	AC	19.363	19.363		–	19.363
Sonstige Verbindlichkeiten kurzfristig	AC	5.670	5.670		–	5.670

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

Die Erträge und Aufwendungen sowie Gewinne und Verluste aus Finanzinstrumenten können den folgenden Kategorien zugeordnet werden:

Nettoergebnis nach Bewertungskategorien 2019 TEUR	Aus der Folgebewertung				
	Aus Zinsen/ Ergebnissen	Zum Fair Value	Wert- berichtigung	Aus Abgang	Netto- ergebnis
Financial Assets at Amortised Cost (AC)	3.522	0	–439	0	3.083
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	61	0	0	0	61
Financial Liabilities at Amortised Cost (AC)	–8.566	0	0	0	–8.566
Gesamt	–4.983	0	–439	0	–5.422

Nettoergebnis nach Bewertungskategorien 2018 TEUR	Aus der Folgebewertung				
	Aus Zinsen/ Ergebnissen	Zum Fair Value	Wert- berichtigung	Aus Abgang	Netto- ergebnis
Financial Assets at Amortised Cost (AC)	4.487	0	–1.569	0	2.918
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	240	0	0	–104	137
Financial Liabilities at Amortised Cost (AC)	–14.129	0	0	0	–14.129
Gesamt	–9.401	0	–1.569	–104	–11.075

8. SONSTIGE ANGABEN

8.1. Angaben über in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der Soravia Equity GmbH werden neben dem Mutterunternehmen die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen (Stand 31. Dezember 2019):

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz	Beteiligung (mittelbar)	Währung	Konsolidierungsart 2019
"FANTOM" Gebäudereinigung Gesellschaft m.b.H.	Dornbirn	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 01.01.2019
ADOMO Beteiligungs GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 01.07.2019
Eiche Holding GmbH & Co KG	Wien	33,33 %	EUR	Erstkonsolidierung At Equity zum 12.12.2019
Eiche Projektentwicklungs GmbH	Wien	33,33 %	EUR	Erstkonsolidierung At Equity zum 12.12.2019
Hammerbrotwerke Backstein Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 30.06.2019
Hammerbrotwerke Portikus Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 30.06.2019
Hammerbrotwerke Risalit Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 30.06.2019
Herwa Multiclean Gebäudereinigung GmbH	Graz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 01.01.2019
IDM Versicherungs- und Schadensmanagement GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 30.06.2019
IFA Beteiligungs GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 03.05.2019
Knusperhäuschen GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 17.06.2019
Koloniestraße Management GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 14.08.2019
Kunst&Kinder Wohnbau GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 01.01.2019
MERINDA 31 Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 30.06.2019
MERINDA 32 Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 30.06.2019
Merinda 37 Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 18.06.2019
Merinda 38 Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 18.06.2019
Merinda 39 Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 02.10.2019
Merinda 40 Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 02.10.2019
Merinda achtundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 30.06.2019
Merinda dreißig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 27.03.2019
Merinda neunundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 27.03.2019
Merinda vierundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 30.06.2019
NeuLeo Beteiligungs GmbH (eh. SoReal Beteiligungs GmbH)	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung At Equity zum 01.03.2019
NeuLeo Projektentwicklungs GmbH&CoKG (eh. WohnenEyzingg)	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung At Equity zum 14.06.2019
Projektgesellschaft Farnhornstieg 8 mbH	Hamburg	50,00 %	EUR	Erstkonsolidierung At Equity zum 19.07.2019
RA1 GmbH	Frankfurt am Main	89,90 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung 05.12.2019
RA1 Holding GmbH	Frankfurt am Main	89,90 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung 05.12.2019/VJ: At Equity
RA1 Hotel GmbH	Frankfurt am Main	89,90 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung 05.12.2019



Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz	Beteiligung (mittelbar)	Währung	Konsolidierungsart 2019
SEMA Vermögensverwaltung GmbH	Salzburg	50,00 %	EUR	Erstkonsolidierung At Equity zum 11.12.2019
SIPEKO Sicherheitstechnik Gesellschaft mbH.	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 19.11.2019
SoHotel GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 01.01.2019
SoHotel GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 01.01.2019
SoReal Invest GmbH	München	49,00 %	EUR	Erstkonsolidierung At Equity zum 28.01.2019
SoReal Partizipations GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 29.7.2019
SRVG eins Beteiligungs GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 10.10.2019
SRVG eins Entwicklungs GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 23.10.2019
TURIG VIER-FÜNF Errichtungs GmbH	Klagenfurt am Wörthersee	50,00 %	EUR	Erstkonsolidierung At Equity zum 19.12.2019
ADOMO Holding GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
ADOMO Holding GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
ASSA Objektservice GmbH	Wien	51,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Buchengasse 58/Waldgasse 36 GmbH & Co KG	Linz	39,90 %	EUR	Entkonsolidierung Anteilsverkauf zum 18.12.2019 At Equity/VJ: Vollkonsolidierung
CMB.industries GmbH	Linz	51,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
CMP Date Business Institute GmbH	Wien	46,04 %	EUR	At Equity
Condoreal GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Condoreal Werndlgasse 3ff GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Danube Flats GmbH & Co KG	Wien	50,00 %	EUR	At Equity
DF Iota Holding GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Dorotheum Beteiligungs GmbH	Wien	19,05 %	EUR	At Equity
EMBG Medienbeteiligungs GmbH in Liqu.	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Fabrik 1230 Event GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Fabrik 1230 Management GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Freihof Projektentwicklungs GmbH	Wien	90,01 %	EUR	Vollkonsolidierung
Freude am Wohnen GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Hamerling HoldCo GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Hamerlingpark Holding GmbH	Wien	51,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	Wien	50,00 %	EUR	Entkonsolidierung 2019 VJ: At Equity
Hammerbrotwerke Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
HBW Holding GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
HBW Immobilienmanagement GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Hospitality Development GmbH	Düsseldorf	50,00 %	EUR	At Equity
HS Bauträger GmbH	Wien	98,02 %	EUR	Vollkonsolidierung
icm Immobilien Comfort Management GmbH	Wien	51,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
icm Immobilien Comfort Management GmbH & Co KG	Wien	51,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
IFA Institut für Anlageberatung AG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
IFA Invest GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs- GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
ima Immobilien Management GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Knusperhäuschen GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz	Beteiligung (mittelbar)	Währung	Konsolidierungsart 2019
Luxembourg Investment Company 175 s.a.r.l.	Luxembourg	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
ME Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda acht Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Entkonsolidierung zum 10.12.2019 liquidiert/ VJ: Vollkonsolidierung
Merinda dreizehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Entkonsolidierung zum 31.12.2019/ VJ: Vollkonsolidierung
Merinda einundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda elf Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda fünfundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda neunzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda sechsundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda sechzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda vierzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda zwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
QU Investment GmbH	Dornbirn	50,00 %	EUR	At Equity
Remise 1120 Projekt GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Ruby GmbH	München	19,45 %	EUR	At Equity
Schnirchgasse 17 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Schnirchgasse 9-9a GmbH & Co KG	Wien	55,00 %	EUR	At Equity
Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SEM Energie- und Gebäudemanagement GmbH	Wien	51,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SGVN GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SGVN Holding GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SIFA Beteiligungs GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SoHotel Linz GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Soravia Business Center eood	Sofia	100,00 %	BGN	Vollkonsolidierung
Soravia Deutschland GmbH	München	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SoReal GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SPT Beteiligungs GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SPT Bulgaria eood	Sofia	100,00 %	BGN	Entkonsolidierung zum 01.01.2019/ VJ: Vollkonsolidierung
SUSY GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
W3W22 Beteiligungs GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Werndlgasse Alpha Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Werndlgasse Beta Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Werndlgasse Delta Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Werndlgasse Development GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Werndlgasse Epsilon Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Werndlgasse Eta Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz	Beteiligung (mittelbar)	Währung	Konsolidierungsart 2019
Werndlgasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Werndlgasse Iota Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Werndlgasse Theta Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Werndlgasse Zeta Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
WF Premium Food GmbH in Liqu.	Seeboden	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
WIBG Hotelentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
WIBG Hotel Holding GmbH & Co KG	Wien	75,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
WIBG Immobilienmanagement GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung

In den Konzernabschluss der Soravia Equity GmbH wurden neben dem Mutterunternehmen die folgenden Tochtergesellschaften einbezogen (Stand 31. Dezember 2018):

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz	Beteiligung (mittelbar)	Währung	Konsolidierungsart 2018
ADOMO Holding GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 23.04.2018
ADOMO Holding GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 04.06.2018
ASSA Objektservice GmbH	Wien	51,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Buchengasse 58/Waldgasse 36 GmbH & Co KG (eh. Merinda 23)	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 01.08.2018
CMb.industries GmbH	Linz	51,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
CMP Date Business Institute GmbH	Wien	42,15 %	EUR	At Equity
Condoreal GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Condoreal Werndlgasse 3ff GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 28.11.2018
Danube Flats GmbH	Wien	50,00 %	EUR	At Equity
DF Iota Holding GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Dorotheum Beteiligungs GmbH	Wien	19,05 %	EUR	At Equity
ENTRA eins GmbH & Co KG	Wien	50,00 %	EUR	Entkonsolidierung Verkauf zum 08.08.2018/ VJ: At Equity
Fabrik 1230 Event GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 10.07.2018
Fabrik 1230 Management GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 03.05.2018
Freihof Projektentwicklungs GmbH	Wien	90,01 %	EUR	Vollkonsolidierung
Freude am Wohnen GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Hamerling HoldCo GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Hamerlingpark Holding GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Hammerbrotwerke Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 21.03.2018
HBW Immobilienmanagement GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 20.03.2018
HBW Holding GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 21.03.2018
Hospitality Development GmbH	Düsseldorf	50,00 %	EUR	Erstkonsolidierung zum 01.01.2018 At Equity/ VJ: At Cost
HS Bauträger GmbH	Wien	98,02 %	EUR	Vollkonsolidierung
icm Immobilien Comfort Management GmbH	Wien	51,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
icm Immobilien Comfort Management GmbH & Co KG	Wien	51,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
IFA Institut für Anlageberatung AG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
IFA Invest GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung



Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz	Beteiligung (mittelbar)	Währung	Konsolidierungsart 2018
IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs- GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
ima Immobilien Management GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Knusperhäuschen GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung zum 01.01.2018 Vollkonsolidierung/VJ: At Cost
Luxembourg Investment Company 175 s.a.r.l.	Luxembourg	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
ME Liegenschaftsverwaltung GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda acht Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda dreizehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda einundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 28.05.2018
Merinda elf Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda fünfundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 01.08.2018
Merinda fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda neunzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung zum 01.01.2018 Vollkonso- lidierung/VJ: At Cost
Merinda sechsundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 23.10.2018
Merinda sechzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung zum 01.01.2018 Vollkonsolidierung/VJ: At Cost
Merinda vierzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Merinda zwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 28.05.2018
Merinda zwölf Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	Entkonsolidierung liquidiert 04.06.2018/VJ: Vollkonsolidierung
Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung GmbH	Linz	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
QU Investment GmbH	Dornbirn	50,00 %	EUR	Erstkonsolidierung zum 24.08.2018 At Equity
RA1 Holding GmbH	Frankfurt am Main	50,00 %	EUR	At Equity
Remise 1120 Projekt GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 09.05.2018
Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG	Wien	50,00 %	EUR	At Equity
Ruby Hotels & Resorts GmbH	München	20,00 %	EUR	At Equity
Schnirchgasse 9-9a GmbH & Co KG	Wien	55,00 %	EUR	At Equity
Schnirchgasse 17 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 25.05.2018
Schnirchgasse Projektbeteiligungs GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SEM Energie- und Gebäudemanagement GmbH	Wien	51,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SGVN GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 22.03.2018
SGVN Holding GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 25.05.2018
SIFA Beteiligungs GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SoHotel Linz GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 20.08.2018
Soravia Business Center eood	Sofia	100,00 %	BGN	Vollkonsolidierung
Soravia Deutschland GmbH	München	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Soravia Medienbeteiligungs GmbH	Wien	97,40 %	EUR	Vollkonsolidierung
SoReal GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
SPT Beteiligungs GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung

Einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz	Beteiligung (mittelbar)	Währung	Konsolidierungsart 2018
SPT Bulgaria eood	Sofia	100,00 %	BGN	Vollkonsolidierung
SUSY GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
W3W22 Beteiligungs GmbH	Wien	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
Werndl gasse Alpha Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 26.11.2018
Werndl gasse Beta Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 26.11.2018
Werndl gasse Delta Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 26.11.2018
Werndl gasse Development GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 26.11.2018
Werndl gasse Epsilon Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 26.11.2018
Werndl gasse Eta Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 26.11.2018
Werndl gasse Gamma Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 26.11.2018
Werndl gasse Iota Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 26.11.2018
Werndl gasse Theta Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 26.11.2018
Werndl gasse Zeta Entwicklungs GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 26.11.2018
WF Premium Food GmbH	Seeboden	100,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
WIBG Holding GmbH & Co KG	Wien	75,00 %	EUR	Entkonsolidierung Verkauf zum 21.11.2018/ VJ: Vollkonsolidierung
WIBG Hotelentwicklungs GmbH & Co KG (eh. Merinda siebzehn Entwicklungs GmbH & Co KG)	Wien	75,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 01.01.2018 / VJ: At Cost
WIBG Hotel Holding GmbH & Co KG	Wien	75,00 %	EUR	Erstkonsolidierung Vollkonsolidierung zum 05.02.2018
WIBG Immobilienmanagement GmbH	Wien	75,00 %	EUR	Vollkonsolidierung
WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG	Wien	75,00 %	EUR	Entkonsolidierung Verkauf zum 21.11.2018/ VJ: Vollkonsolidierung

Nachfolgende Unternehmen werden nicht in den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 einbezogen (At Cost):

Nicht einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz	Beteiligung (mittelbar)	Währung	Konsolidierungsart 2019
FANTOM Schweiz GmbH	St. Margrethen SG	100,00 %	CHF	At Cost

Im Abschluss 2018 wurden folgende Unternehmen nicht einbezogen (At Cost):

Nicht einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz	Beteiligung (mittelbar)	Währung	Konsolidierungsart 2018
Berresgasse BF 7 Wohnbau GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	At Cost
CH.RE.AT Immobilienvermittlungs GmbH	Wien	24,90%	EUR	At Cost
Condoreal Treuhand GmbH	Wien	100,00 %	EUR	At Cost
HA 1 Holding GmbH	Frankfurt am Main	50,00 %	EUR	At Cost
HA 1 Boardinghouse GmbH	Frankfurt am Main	50,00 %	EUR	At Cost
HA 1 GmbH	Frankfurt am Main	50,00 %	EUR	At Cost
HAPA Projektmanagement GmbH	Wien	25,00%	EUR	At Cost
Merinda achtundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	At Cost
Merinda achtzehn Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	At Cost

Nicht einbezogene Beteiligungsgesellschaften	Sitz	Beteiligung (mittelbar)	Währung	Konsolidierungsart 2018
Merinda siebenundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	At Cost
Merinda vierundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	At Cost
Merinda zweiundzwanzig Entwicklungs GmbH & Co KG	Linz	100,00 %	EUR	At Cost
SoHotel GmbH	Wien	100,00 %	EUR	At Cost
SoHotel GmbH & Co KG	Wien	100,00 %	EUR	At Cost

Sämtliche Gesellschaften in oben dargestellter Tabelle werden nicht in den Teilkonzernabschluss einbezogen, da sie für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Soravia Equity Teilkonzernabschlusses von untergeordneter Bedeutung sind.

### 8.2. Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Soravia Equity GmbH ist ein verbundenes Unternehmen der Soravia Investment Holding GmbH, die 100 % der Anteile und Stimmrechte hält.

Als nahestehende Personen und Unternehmen gelten gemäß IAS 24.9 a) und b) vor allem

- verbundene Unternehmen,
- Gemeinschaftsunternehmen,
- assoziierte Unternehmen und
- Personen in Schlüsselpositionen (Geschäftsführung/Vorstand und Aufsichtsrat) in der Gesellschaft und dem Mutterunternehmen sowie deren nahe Familienangehörige (nach IAS 24.9 Lebenspartner und Kinder (auch jene des Partners), sonstige Angehörige bei gemeinsamem Hausstand bzw. andere Personen bei wirtschaftlicher Abhängigkeit; nicht erfasst sind Freunde sowie Eltern und Geschwister ohne wirtschaftliche Abhängigkeit).

Zu den nahestehenden Unternehmen gehören weiters jene, welche die natürliche Person in der Schlüsselposition oder ein naher Familienangehöriger alleine oder gemeinsam mit Dritten beherrscht, an denen diese direkt oder indirekt einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten oder maßgeblich beeinflussen. Die vom Unternehmen als nahestehende Personen identifizierten Personen sind daher: KR Hanno Soravia, Mag. Erwin Soravia, Mag. Peter Steurer.

Neben den im Soravia Equity GmbH Konzernabschluss erfassten und dort in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften und den oben angeführten Personen bestehen insbesondere die folgenden nahestehenden Unternehmen (inklusive deren Organe), mit welchen im Geschäftsjahr fremdübliche Leistungsbeziehungen bestanden:

- Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, 1030 Wien
- Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, 1030 Wien
- Hanno und Erwin Soravia GesbR
- SoArt GmbH, 1030 Wien
- Soravia Wing GmbH, 1030 Wien
- IHS Liegenschaftsverwaltung GmbH, 1030 Wien
- VVB GmbH, 1040 Wien
- Hainburger Straße 15 Projektentwicklungs GmbH
- Teilweise mit den in den SRED Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen



Personengruppe/ Geschäftsbeziehung	Verbundene Unternehmen	Beteiligungen At Equity	Organ- mitglieder	Andere nahestehende Personen und Unternehmen	Gesamt
Erträge	1.908	10.434	23	1.072	13.437
Aufwendungen	8.759	6.708	0	2.374	17.841
Forderungen	28.891	11.635	6.088	1.605	48.220
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	174	0	0	2	176
davon sonstige Forderungen	1.369	0	45	45	1.459
davon Darlehensforderungen	27.348	11.635	6.043	1.558	46.585
Verbindlichkeiten	110	0	15	2.095	2.220
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	98	0	0	0	99
davon sonstige Verbindlichkeiten	12	0	15	93	119
davon Darlehensverbindlichkeiten	0	0	0	2.002	2.002
Gegebene Haftungen/ Bürgschaften/Garantien	5.066	15.034	0	1.290	21.390
Erhaltene Haftungen/ Bürgschaften/Garantien	5.928	0	5.700	166	11.794
Erhaltenes Haftungsentgelt	0	0	0	0	0
Gezahltes Haftungsentgelt	0	0	0	0	0

Personengruppe/ Geschäftsbeziehung	Verbundene Unternehmen	Beteiligungen At Equity	Organ- mitglieder	Andere nahestehende Personen und Unternehmen	Gesamt
Erträge	3.385	3.110	71	1.627	8.194
Aufwendungen	9.168	204	59	778	10.210
Forderungen	28.488	16.702	2.372	3.895	51.458
davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	107	762	0	9	879
davon sonstige Forderungen	437	0	1.295	46	1.778
davon Darlehensforderungen	27.944	15.939	1.077	3.840	48.800
Verbindlichkeiten	825	1.051	17	1.729	3.622
davon Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	645	0	0	50	695
davon sonstige Verbindlichkeiten	179	11	17	20	227
davon Darlehensverbindlichkeiten	0	1.040	0	1.659	2.699
Gegebene Haftungen/ Bürgschaften/Garantien	2.200	16.489	0	200	18.889
Erhaltene Haftungen/ Bürgschaften/Garantien	3.025	0	6.606	0	9.631
Erhaltenes Haftungsentgelt	0	0	0	0	0
Gezahltes Haftungsentgelt	0	0	0	0	0

Insgesamt bestehen zum 31. Dezember 2019 Darlehen- und Verrechnungsforderungen in Höhe von TEUR 48.220 (2018: TEUR 51.458) beziehungsweise Darlehen- und Verrechnungsverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 2.220 (2018: TEUR 3.622) gegenüber nahe stehenden Unternehmen und Personen. Letztgenannte haben an den Soravia Equity Konzern wesentliche Dienstleistungen erbracht, die insbesondere im Rahmen von Konzernumlagen verursachungsgerecht verrechnet wurden.

Wesentliche Einzelposition sind offene Forderungen der Soravia Equity GmbH gegenüber der Soravia Investment Holding GmbH in Höhe von TEUR 23.790 (2018: TEUR 27.944). Von den oben angeführten und nicht in den Konzernabschluss der Soravia Equity GmbH einbezogenen Unternehmen und Personen wurden 2019 Leistungen an den Soravia Equity Konzern in Höhe von TEUR 2.374 (2018: TEUR 838) erbracht, welche jedoch nicht die Nettovergütungen für 2019 an die Organe der Gesellschaft beinhalten.

Die geleisteten Vergütungen für Manager in Schlüsselpositionen, das sind die Mitglieder der Geschäftsführung, betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr TEUR 353 (2018: TEUR 296) und betreffen zur Gänze kurzfristig fällige Leistungen.

Die wesentlichste einzelne Aufwandsposition betrifft seitens verbundener Unternehmen die Verrechnung von Konzerndienstleistungen (insbesondere von der Soravia Service GmbH und der Soravia Investment Holding GmbH) in Höhe von insgesamt TEUR 3.677 (2018: TEUR 2.878).

Weiters wurde im Geschäftsjahr 2019 im Rahmen eines Asset Deals das technische Projektmanagement von der im vorliegenden Abschluss nicht konsolidierten verbundenen Gesellschaft Soravia Service GmbH erworben und der Kaufpreis als Firmenwert ausgewiesen (siehe Punkt 7.1.).

### 8.3. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die für die Bewertung am Bilanzstichtag von Bedeutung sind und gemäß IAS 10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag gebucht oder offengelegt werden müssen, sind im vorliegenden Konzernabschluss berücksichtigt oder nicht bekannt.

Im Geschäftsjahr 2020 wird eine Ausschüttung in Höhe von EUR 2,0 Mio. an die Soravia Investment Holding GmbH durchgeführt.

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 wurden die wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Krise noch nicht im Zahlenwerk des Abschlusses (Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Gesamtergebnisrechnung) berücksichtigt, da es sich in Europa und insbesondere in Österreich um ein wertbegründendes Ereignis handelt, das nach dem Bilanzstichtag liegt.

Die Ende des Jahres 2019 in der chinesischen Provinz Hubei ausgebrochene Covid-19-Krise hat sich bis heute zu einer globalen Pandemie entwickelt. Aufgrund der exponentiellen Ausbreitung des Virus, der zahlreichen Todesfälle und der damit verbundenen Belastung der Gesundheitssysteme für viele Staaten weltweit, haben zahlreiche Staaten massive Einschränkungen im Hinblick auf die Freiheitsrechte und damit verbunden auch die wirtschaftliche Tätigkeit ihrer Volkswirtschaften gesetzt. Dazu zählen insbesondere die Schließung von Geschäften ganzer Sektoren (im Wesentlichen alle Bereiche abgesehen jener der Grundversorgung wie Lebensmittel, Pharmazeutika etc.), teilweise rigide Ausgangssperren, Platz- und Veranstaltungsverbote sowie Grenzkontrollen. Ausgehend vom Ursprung in China ist die Europäische Union gegenwärtig noch stark von der Covid-19-Pandemie betroffen. Das Virus hat aber bereits alle Kontinente erreicht, und insbesondere in den Entwicklungsländern mit einer schwächeren medizinischen Versorgung sind noch gravierende Folgen zu befürchten.

Die Einschränkungen der Freiheitsrechte und der wirtschaftlichen Tätigkeit haben die Weltwirtschaft schwer getroffen. Der ökonomische Rückschlag geht bereits über jenen der Finanzkrise des Jahres 2008 hinaus. Die wesentlichen Kapitalmärkte verzeichneten binnen zweier Wochen Einbrüche von 50 % oder mehr. Es ist mit einer globalen Rezession zu rechnen und dies trotz massiver Stützungen der Staaten und Zentralbanken zur Sicherung von Unternehmen und Arbeitsplätzen. Die mit dem Covid-19-Gesetz in Österreich beschlossenen finanziellen Maßnahmen (Kurzarbeit, Stundungen, Garantien, Überbrückungskredite etc.) stellen eine wesentliche Hilfe dar, die die finanziellen Auswirkungen der Covid-19-Krise mildern können.

Mit einer Entspannung der wirtschaftlichen Lage ist allerdings erst dann zu rechnen, wenn die weitgehenden Beschränkungen des öffentlichen Lebens schrittweise aufgehoben werden können, da derzeit insbesondere der private Konsum bzw. Ausgaben für Freizeit weitestgehend zusammengebrochen sind.

Die tatsächlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt lassen sich derzeit nicht im Detail abschätzen, wobei die stabilsten Aussichten für Wohninvestments bestehen, da die Nachfrage nach Wohnraum nur in geringem Maß von der Konjunkturentwicklung abhängt und private Haushalte in hohem Maß von den staatlichen Maßnahmenpakten profitieren sollten. Büroobjekte mit langfristigen Mietverträgen mit bonitätsstarken Mietern sollten ihr Bewertungsniveau ebenfalls halten können. Auf Basis der derzeit kommunizierten Unterstützungszusagen der Republik Österreich und Aussagen des Bundeskanzlers und weiterer Regierungsvertreter gehen wir jedenfalls von einer Fortführungsfähigkeit des Konzerns aus.

### 8.4. Aufwendungen für den Teilkonzernabschlussprüfer

Hinsichtlich des Honorars des Teilkonzernabschlussprüfers verweisen wir auf den Konzernabschluss der Soravia Investment Holding GmbH, die als oberstes Mutterunternehmen den Konzernabschluss erstellt.

### 8.5. Sonstige Angaben

Wesentliche außerbilanzielle Geschäfte, die im Anhang nicht bereits offengelegt wurden, liegen nicht vor.

### 8.6. Organe der Gesellschaft

Als Geschäftsführer der Soravia Equity GmbH waren im Geschäftsjahr 2019 Herr Mag. Erwin Soravia und Herr Mag. Peter Steurer tätig.

Wien, am 26. Mai 2020

Mag. Erwin Soravia

Mag. Peter Steurer

# BESTÄTIGUNGS- VERMERK



## BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

### PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Konzernabschluss der Soravia Equity GmbH, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

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

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung bei der Prüfung ist analog zu § 275 Abs. 2 UGB (Haftungsregelung bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Gesellschaft) gegenüber der Gesellschaft aber auch gegenüber Dritten mit insgesamt 2 Millionen Euro begrenzt.

### Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften 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 beabsichtigten, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

### 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 den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger 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 des Konzerns 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.

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

### Bericht zum Konzernlagebericht

Da es sich beim vorliegenden Konzernabschluss um einen freiwillig erstellten Teilkonzernabschluss handelt, wurde kein Lagebericht erstellt.

### Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

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

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

Wien, am 2. Juni 2020

**BDO Austria GmbH**

**Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft**

Dr. Christoph Pramböck

Wirtschaftsprüfer

Mag. Bernd Winter

Wirtschaftsprüfer

### Hinweis

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

## IMPRESSUM

---

### Hinweis

Wir haben diesen Geschäftsbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Satz oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Differenzen auftreten.

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Einschätzungen und Aussagen, die wir auf Basis aller uns zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Wir weisen darauf hin, dass die tatsächlichen Gegebenheiten – und damit auch die tatsächlichen Ergebnisse – aufgrund verschiedenster Faktoren von den in diesem Bericht dargestellten Erwartungen abweichen können. Personenbezogene Formulierungen sind geschlechtsneutral zu verstehen. Dieser Geschäftsbericht erscheint in deutscher und englischer Sprache. Maßgeblich ist in Zweifelsfällen die deutschsprachige Version.

**Herausgeber:** Soravia Equity GmbH, TownTown, Thomas-Klestil-Platz 3, 1030 Wien, Österreich

**Firmenbuch:** FN 235124x, Handelsgericht Wien  
**UID:** ATU57804638

**Tel.:** +43 1 71690 **Fax:** +43 1 716901020

**E-Mail:** office@soravia.at **Web:** www.soravia.at

**Projektleitung:** Yana Boyer-Telmer, Rafaela Reiter

**Konzept, Beratung, Text und Gesamtkoordination:** be.public Corporate & Financial Communications GmbH, Wien

**Konzept und Design:** Rosebud Design GmbH, Wien

**Druck:** Schmidbauer GmbH

**Fotos/Visualisierungen:** AllesWirdGut/feld72, Andras Köhring, Daniel Hayden, Dietrich | Untertrifaller Architekten, Dirk Krüll, ESA AOES Medialab, Elke Mayr, IFA AG, Gregor Hofbauer, isochrom.com, JamJam, Jaroslav Gereg, KBNK ARCHITEKTEN, M'Caps, Planquadr.at, Ruby Hotels, Sebastian Kreuzberger, SORAVIA Equity, Squarebytes, Unimo, UNYKAT/H-Hotels.com, Zeiger Marketing, ZOOM VP

Redaktionsschluss: 26. Mai 2020









**SORAVIA**  
EQUITY

[www.soravia.at](http://www.soravia.at)