



**ViennaEstate
Immobilien AG
Geschäftsbericht
2020**

KEY FACTS

	Key Facts Konzernergebnis in TEUR	2020
Geschäftsergebnis	Umsatzerlöse	37.311
	davon aus Immobilienhandel, Bauträgerwesen & Mieten	30.758
	davon aus Dienstleistungen	4.873
	davon weiterverrechnete Betriebskosten & Sonstige	1.681
	Wareneinsatz Immobilien & Veränderungen des Bestands	-18.033
	Personal, Abschreibungen und sonstiger betrieblicher Aufwand	-11.202
	Finanzergebnis	-3.534
	Ergebnis vor Steuern	5.390
	Konzernjahresüberschuss nach Fremdanteilen und Steuern	3.817
Finanzlage	Anlagevermögen	27.896
	Umlaufvermögen	136.449
	Aktive Rechnungsabgrenzungen & latente Steuern	863
	Eigenkapital	34.982
	Rückstellungen	3.225
	Verbindlichkeiten & Passive Rechnungsabgrenzungen	127.002
	Bilanzsumme	165.209
Kennzahlen	Gesamtkapitalrentabilität - ROI	5,87%
	Eigenkapitalrentabilität - ROE	17,68%
	Gearing	3,42
	Wert je Aktie per 31.12.2020 (interne Berechnung)	24,12

VIENNAESTATE IMMOBILIEN AG

INHALT

Vorwort des Vorstands	6
Wir über uns	9
Marktentwicklung	14
Portfoliobericht	22
Dienstleistungen	28
Konzernabschluss	36
Einzelabschluss	44
Risikobericht	50
Ausblick	53
Impressum	55

VORWORT DES VORSTANDS

Mag. Peter Lazar & Helmut Dietler



Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist wohl keine Übertreibung das Jahr 2020 als eines der wirtschaftlich herausforderndsten der jüngeren Geschichte zu bezeichnen. Die Corona-Pandemie stellte nicht nur die körperliche, sondern auch wirtschaftliche Gesundheit der Welt auf eine harte Probe.

Österreich, ganz Europa und viele weitere Länder stürzten in eine massive Rezession, deren Auswirkungen aus derzeitiger Sicht noch gar nicht abschließend abschätzbar sind.

Während wir die gesamtwirtschaftliche Entwicklung aufmerksam

WENN DIE UMSTÄNDE AUCH HERAUSFORDERND WAREN KONNTE DAS JAHR 2020 AUSGESPROCHEN POSITIV ABGESCHLOSSEN WERDEN. WERTE WURDEN GESICHERT, PROJEKTE SO GUT WIE MÖGLICH VORANGETRIEBEN UND SO DAS GESAMTPORTFOLIO BESTMÖGLICH BEWIRTSCHAFTET.

beobachten, liegt der Fokus der Gesellschaft auf ihrem Kerngeschäft – der Immobilienwirtschaft. Die Gesellschaft nahm hier ihre Verpflichtung als Treuhänderin bestmöglich wahr.

Rasch wurde eine Task Force gegründet und Maßnahmen zur unternehmerischen Bewältigung der Krise erarbeitet. Je nach individuellem Asset wurde so rasch und unkompliziert wie möglich reagiert. Der Fokus lag dabei stets auf dem Erhalt von Werten – einem Grundsatz, dem wir uns auch außerhalb stürmischer Zeiten stets verpflichtet sehen.

Wenn die Umstände auch herausfordernd waren, konnte das Jahr 2020 ausgesprochen positiv abgeschlossen werden. Werte wurden gesichert, Projekte vorangetrieben und so das Gesamtportfolio erfolgreich bewirtschaftet.

Dieser Geschäftsbericht liegt uns besonders am Herzen und soll Ihnen einen Einblick in unser Management und unsere Werte geben. Im Namen unseres gesamten Teams bedanken wir uns für Ihr Vertrauen und freuen uns zahlreiche gemeinsame Projekte im kommenden Jahr.

Mit den besten Wünschen für ein gesundes Jahr 2021!

MAG. PETER LAZAR (E.H.)

Vorstandsvorsitzender

HELMUT DIETLER (E.H.)

Vorstand

WIR ÜBER UNS

Die ViennaEstate Immobilien AG (kurz: ViennaEstate), mit Sitz in Wien, wurde 2006 gegründet und verfügt mit ihren gruppenweit mehr als 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern über rd. 900 Mio. Euro an Assets under Management.

Das Unternehmen ist sowohl als Immobilieninvestor wie auch als Immobilien-Asset Manager tätig. Das ganzheitliche Geschäftsmodell umfasst alle Aktivitäten des Immobilienmanagements - vom Investment über die Entwicklung und den Handel bis hin zur Strukturierung, Finanzierung und laufenden Bewirtschaftung von Immobilien.

Neben der Immobilienverwaltung, welche die 75,10%-Tochter Meine Hausverwaltung GmbH (kurz: MeineHV) abdeckt, kann die ViennaEstate mit einer 50% Beteiligung an der Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH (kurz: WPB Makler) auch den Vertrieb von Immobilien zur Inhouse-Wertschöpfungskette zählen.

MIT IHREN BETEILIGUNGEN DECKT DIE VIENNAESTATE DIE GESAMTE WERTSCHÖPFUNGSKETTE ENTLANG DER BEWIRTSCHAFTUNG VON IMMOBILIEN AB.

Zum Bilanzstichtag beschäftigte das Unternehmen gruppenweit über 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wovon 17 Personen direkt in der ViennaEstate Immobilien AG als Konzernmutter angestellt waren. Der Sitz des Unternehmens ist seit Juli 2020 im HoHo Wien - Österreichs größtem Holzhochhaus - in der Seestadt Aspern.

Der Ertrag der realisierten Projekte im Großraum Wien bildet die Basis für das Wachstum des Unternehmens und ermöglicht die Umsetzung von neuen innovativen Immobilien-Investment-Ideen. Seit dem Jahr 2020 erweitert das Unternehmen seinen geografischen Fokus und evaluiert sukzessive Projekte in Landes- und Bezirkshauptstädten in Niederösterreich, dem Burgenland, Oberösterreich, Salzburg und der Steiermark.

Das Unternehmen strebt mittels Ankauf von ganzen Zinshäusern, Liegenschaftspaketen und Developmentprojekten nach einem weiterhin gesunden Wachstum des Portfolios. Kernkompetenz der Gesellschaft ist dabei die Strukturierung und Bewirtschaftung auch komplexer Portfolien mit herausfordernden Strukturen.

Darüber hinaus positioniert sich die ViennaEstate mit ihrem umfassenden Know-How als Partner für interessierte Kapitalgeber, welche gemeinsam mit der Gesellschaft in Immobilien investieren oder überhaupt erstmals in den Immobilienmarkt eintreten möchten. Dabei hat die Gesellschaft die Möglichkeit nicht nur als reiner Dienstleister zu agieren, sondern Projektrisiko gemeinsam mit ihren Partnern zu schultern. Das ist nicht nur ein klares Alleinstellungsmerkmal gegenüber dem Wettbewerb, sondern ermöglicht über die gesamte Projektlaufzeit einen Austausch auf Augenhöhe.

Die Gesellschaft konzipiert darüber hinaus seit Jahren erfolgreich das Modell der "Wiener Klassik Vorsorgewohnung" bzw. "Altwiener Vorsorgewohnung", welche über die Wiener



Foto links

Statue im Eingangsbereich
des Gebäudes 1140 Wien,
Breitenseer Straße 6-8.
Ein früheres Projekt der
ViennaEstate.

NICHT NUR DIE LAGE ZÄHLT

Gemeinhin gelten Lage, Lage und Lage als die drei wichtigsten Kriterien beim Immobilienkauf. Das mag auf der Oberfläche seine Richtigkeit haben, doch sieht die ViennaEstate die Dinge auch gerne von unten an. Denn der Wiener Immobilienmarkt zeichnet sich nicht nur durch seinen international vergleichsweise sehr hohen Anteil an gefördertem Wohnbau, sondern auch durch seine individuellen Grätzel,

Viertel, Straßen und Gebäude aus. Während Neubauten vielleicht höhere Vermietungsrenditen, das neueste Smart Home System oder die Garage im Haus bieten, haben klassische Wiener Zinshäuser nicht nur den Lagevorteil sondern einen unwiederbringbaren Charme.

Das Wiener Zinshaus gehört nicht nur wie das Riesenrad oder der Stephansdom zum

Stadtbild, es beherbergt oft charmante Details, Büsten, Stuckatur, Mosaik, Fliesen, Handläufe oder Geländer. Gerade in ehemals bürgerlichen Häusern wurden diese Elemente oft kunstvoll und mit viel Liebe ausgeführt. Kombiniert mit hohen Räumen, großen Türen und weitläufigem Parkett bietet ein Zinshaus viel mehr als einen reinen Wohnort. Das ist oft wertvoller als eine Lage zwei oder drei Gassen näher am Zentrum.



Privatbank SE als Vertriebspartner interessierten Anlegerinnen und Anlegern angeboten wird. Dieses Produkt ermöglicht das Investment in zumeist unbefristet vermietete Altbauwohnungen in klassischen Gründerzeithäusern zu angemessenen Preisen weit unter vergleichbaren leerstehenden Wohnungen.

Das Produkt zeichnet sich dabei nicht nur durch seinen langfristigen Anlagehorizont, sondern durch seine historisch stabile Wertentwicklung aus. Bei Beendigung des Mietverhältnisses kann anschließend die mögliche Wertsteigerung des Substanzwerts realisiert, die Wohnung marktkonform neu vermietet oder für die eigene Nutzung verwendet werden. Damit über den gesamten Lebenszyklus der bestmögliche Nutzen aus einer Immobilie gewonnen wird, verlassen sich Eigentümerinnen und Eigentümer gerne auch bei Neuvermietungen oder Abverkauf auf die Expertise der ViennaEstate.

Auch auf dem Kapitalmarkt hat sich die ViennaEstate über die letzten Jahre einen Namen gemacht. Im November 2018 hat die Gesellschaft eine nachrangige Unternehmensanleihe (ISIN AT0000A23QLO) mit einem Volumen von zehn Millionen Euro platziert, welche deutlich überzeichnet war. Der Kupon von 3,75% ist im aktuellen Umfeld für viele Anleger ein hochattraktives Investment. Anfang 2020 konnten darüber hinaus zwei weitere Unternehmensanleihen ohne Notwendigkeit einer Neuemission vorzeitig getilgt und mitsamt Zinsen fristgerecht zurückgezahlt werden.

Indirekt bietet die ViennaEstate als Manager der Wiener Stadthäuser Gesellschaften und deren Anleihen, welche darüber hinaus teilweise am Dritten Markt der Wiener Börse notieren, ihr Know-How am Kapitalmarkt an. Auch dank dem erfolgreichen Management der ViennaEstate konnten diese Produkte in den letzten Jahren nicht nur stets pünktlich alle ihre Verpflichtungen erfüllen, sondern darüber hinaus inklusive Bonuskuponen sogar Verzinsungen im Ausmaß von bis zu 8,0% an ihre Anleger ausbezahlen.

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr aus Helmut Dietler, einem langjährig erfolgreichen Immobilienexperten mit umfassendem Wissen im Management von Eigen- und Fremdportfolios und aus Peter Lazar, einem erfahrenen Experten in Bank- und Kapitalmarktthemen.

Helmut Dietler ist bereits seit 2014 als Vorstand der ViennaEstate Immobilien AG tätig. Der Immobilienfachmann kann auf über zwanzig Jahre an Erfahrung im Immobilien-, Treuhand- und Bankenbereich zurückblicken. In dieser Zeit war er nicht nur für die bisherigen Erfolge der ViennaEstate, sondern auch für den Aufbau der Abteilung Immobilien Produkte & Dienstleistungen der Wiener Privatbank SE verantwortlich.

Mag. Peter Lazar übernahm Anfang 2020 die Rolle des Vorsitzenden des Vorstands der ViennaEstate. Der Finanzexperte war zuvor in zahlreichen verschiedenen Führungspositionen tätig, unter anderem als Vorstand der Swiss Life Österreich AG, als Vorstand im Rahmen der Restrukturierung der HYPO Alpe

Adria Bank AG sowie als Vorstandsmitglied der Austrian Anadi Bank AG.

Gemeinsam verfolgt der Vorstand für die ViennaEstate einen ganzheitlichen Managementansatz in welchem alle Aspekte des Geschäftsmodells bestmöglich gesteuert werden.

DAMIT ÜBER DEN GESAMTEN LEBENSZYKLUS DER BESTMÖGLICHE NUTZEN AUS EINER IMMOBILIE GEWONNEN WIRD, VERLASSEN SICH EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER GERNE AUCH BEI NEUVERMIETUNGEN ODER ABVERKAUF AUF DIE EXPERTISE DER VIENNAESTATE.

„Wir kennen die Trends am Markt und sind die idealen Ansprechpartner für private und institutionelle Investoren, die bereits in Immobilien investiert haben oder in dieses Segment einsteigen wollen,“ betont der Vorstand.

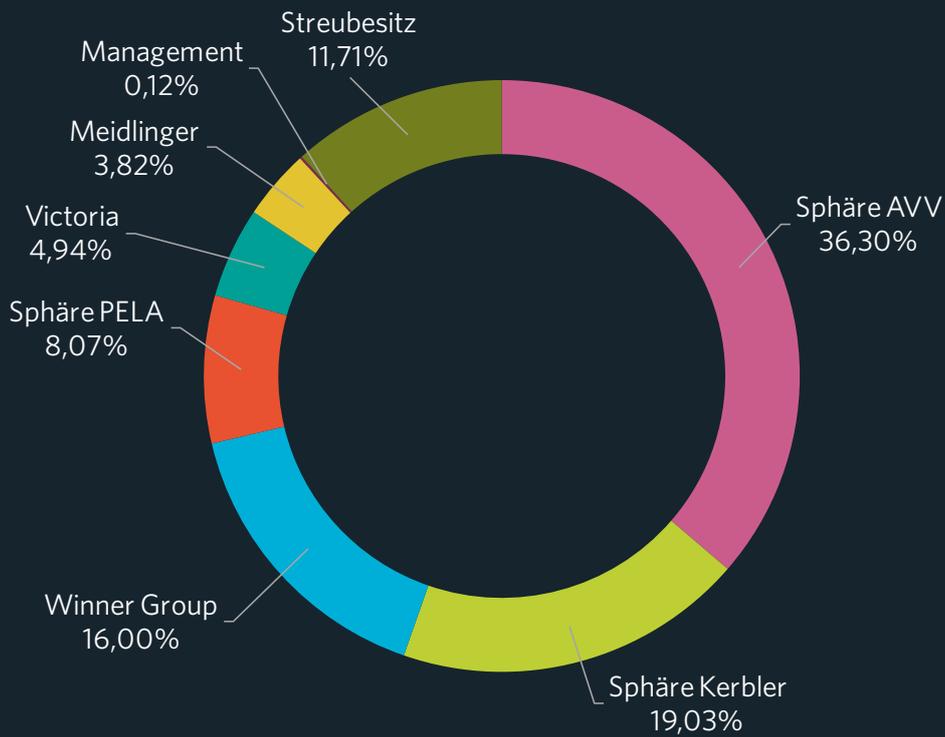
Der Aufsichtsrat der Gesellschaft bestand zum Jahresende 2020 aus folgenden Personen:

- Dr. Gottwald Kranebitter (Vorsitzender)
- Karl Füsseis (Stellvertreter des Vorsitzenden)
- Ing. Peter Panholzer
- Prof. Mag. Thomas Malloth
- Günter Kerbler
- Szdenko Sipos

Die Mitglieder des Aufsichtsrats stehen in permanentem Austausch mit der Geschäftsleitung der Gruppe. So kann von deren Know-How auch außerhalb der regelmäßig stattfindenden Sitzungen profitiert werden.

Vorsitzender des Aufsichtsrats ist Dr. Gottwald Kranebitter, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei Grant Thornton Austria. Dr. Kranebitter ist nicht nur Autor und Herausgeber zahlreicher Fachpublikationen zum Thema Due Diligence, Bewertung, Finanzierung und Restrukturierung, sowie gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Betriebswirtschaft und für Bank- und Börsenwesen. Darüber hinaus ist Herr Dr. Kranebitter unter anderem auch als Vorsitzender des Verwaltungsrats der Wiener Privatbank SE, einem Partnerunternehmen der ViennaEstate, tätig.

AKTIONÄRSSTRUKTUR JUNI 2021



ORGANISATIONSSTRUKTUR



ZUKAUF

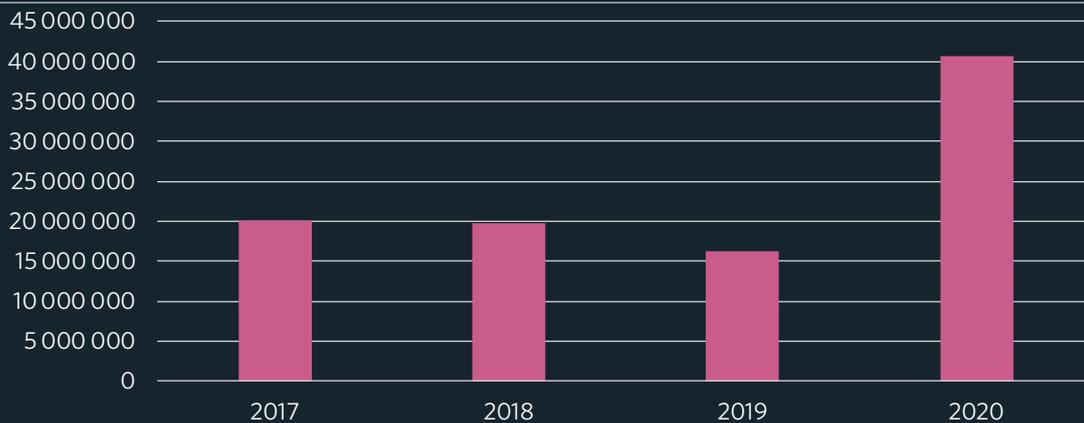


Foto rechts

Stiegenhaus im Objekt 1050
Wien, Hartmannsgasse 13.
Ein Objekt im Management
der ViennaEstate Gruppe.



MARKTENTWICKLUNG

Der Bau- und Immobilienmarkt ist eng mit der wirtschaftlichen Entwicklung eines Landes verflochten und daher auch nicht immun gegen die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Ein aufmerksamer Blick, bedachtes Handeln und eine ganzheitliche Geschäftspolitik eröffnen jedoch auch in herausfordernden Zeiten zahlreiche Möglichkeiten.

Das Portfolio der Unternehmensgruppe, welches überwiegend aus erstklassigen Wohnimmobilien in Wiener Stilzinshauslagen besteht, wurde in diesem Umfeld genauso wie sein Management besonders auf die Probe gestellt. Und während zahlreiche Assetklassen im Zuge der Krise erhebliche Wertverluste hinnehmen mussten, konnte dieser Wertverlust nicht nur verhindert werden, sondern steigerte das Portfolio dank aktivem Asset Management auch im Jahr 2020 kontinuierlich seinen Wert.

Hier zeigt sich, dass aktives Management etwa in Form von Leerstandsmanagement, der Durchführung von Sanierungs-, Aus- und Umbauprojekten, Ausmietungen sowie der Neuverhandlung von Finanzierungs- und Dienstleisterverträgen nicht nur für langfristigen Werterhalt sorgt, sondern kontinuierliche Wertsteigerung überhaupt erst ermöglicht.

SUBSTANZ ALS WERTANLAGE BLEIBT IN ALLEN ANLEGERSCHICHTEN AUSGESPROCHEN BELIEBT. IN GUTEN LAGEN WERDEN OBJEKTE STETS EINEN KÄUFER FINDEN.

Die den Geschäftsaktivitäten zu Grunde liegende Annahme des Managements einer Wertsteigerung von 6,00% p.a. wurde nach den vorliegenden Marktdaten wiederholt überboten. Die Österreichische Nationalbank geht in ihrem Immobilienpreisindex im 3. Quartal 2020 von einer Steigerung von 9,40% , EHL in deren Zinshaus-Marktbericht 2020 gar von 10,00% ebenfalls im Vergleich zum Vorjahr aus.

Zum dritten Quartal 2020 – also bereits inmitten der Krise – wurde im 1. Bezirk mit 0,78% die niedrigste Ankaufsrendite registriert. Hier zeigt sich, dass bei erstklassigen Immobilien die laufende Rendite in den Hintergrund tritt.

Substanz als Wertanlage bleibt in allen Anlegerschichten ausgesprochen beliebt. So werden gute Objekte stets einen Käufer finden. Da sich die Zahl



Nur wer alle relevanten Fakten kennt, kann auch angemessene Entscheidungen treffen. Wir legen daher nicht nur großen Wert darauf uns selbst zu kennen, sondern evaluieren Tag für Tag unser Umfeld.

Die Stabstelle Controlling & Finanzen unter der Zuständigkeit von Bernhard Hundskarl nimmt es genau. Und zwar nicht nur was die Zahlen des Unternehmens, sondern auch was dessen Umfeld betrifft. So werden alle relevanten Entscheidungsparameter bestmöglich evaluiert und aufbereitet. Dadurch können nicht nur neue Erkenntnisse gewonnen, sondern vorhandene Abläufe immer wieder kritisch hinterfragt werden.

Foto Oben
Bernhard Hundskarl, MA MRICS
Stabstelle Controlling & Finanzen
und Prokurist der ViennaEstate
Immobilien AG.

Foto rechts

Gebäude Wiedner Hauptstraße 23-25 - genannt "Rainerhof". Ein Objekt im Management der ViennaEstate Gruppe.



DIE NACHFRAGE IM FOKUS

Durch die Analyse der Nachfragedaten des Vertriebs konnte die Gesellschaft im Coronajahr 2020 eine klare Korrelation zwischen Infektionszahlen, verordneten Maßnahmen und der Nachfragesituation feststellen. Interessant zu beobachten war, dass im zweiten Lock-Down ab November 2020 die Zahl der Anfragen - normalisiert auf das mögliche Provisionsniveau - stark gestiegen ist. Als mögliche Erklärung dient der Umstand,

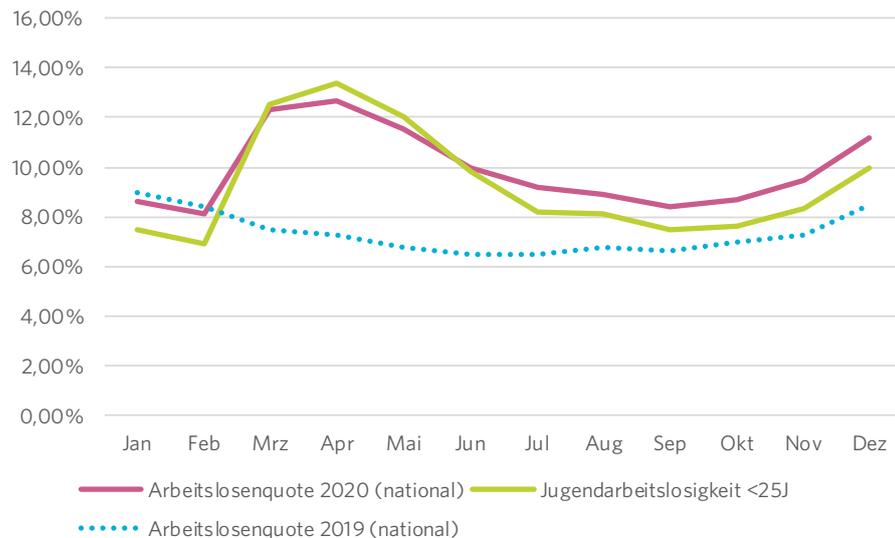
dass sich viele Personen wider Erwarten nach dem Frühjahr ein weiteres Mal in ihren eigenen vier Wänden „eingesperrt“ wiederfanden. Ein dadurch bedingter Nachfrageanstieg nach einem neuen, womöglich schöneren Zuhause scheint plausibel.

Darüber hinaus merkte die ViennaEstate unverändert ein vermehrtes Zögern von Privatkunden zwischen Besichtigung

und Anbotslegung, was nach Ansicht des Vertriebs auf die grundsätzlich negativere Gesamtstimmung in der Bevölkerung zurückzuführen war.

Sobald die Impfkationen ihre Wirkung zeigen, rechnet die ViennaEstate mit einem kräftigen Anstieg der Nachfrage. Besonders Immobilien mit Freiflächen oder Naherholungsmöglichkeiten werden stärker nachgefragt als vor der Pandemie.





der Zinshäuser in Wien Jahr für Jahr verringert – zuletzt um 1.672 Stück auf rund 13.857 (Definition Otto Zinshausmarktbericht), gilt dies bei Zinshäusern umso mehr.

Bild oben links

Arbeitslosenquote in Österreich 2019 und 2020 nach nationaler Berechnung. Jugendarbeitslosigkeit gesondert ausgewiesen.

Bild Seite 19

Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR, der ICE EUR 10y Swap Rate sowie des Referenzzinssatzes der Europäischen Zentralbank seit 2015.

Mit den nunmehr vorliegenden Konjunkturdaten 2020 wird auch das bisherige Ausmaß der Krise spürbar. Österreichs Bruttoinlandsprodukt sank real, saison- und arbeitstagsbereinigt um 6,6% (Eurozone 4,9%). Paradox ist, dass gleichzeitig die Zahl der Privatinsolvenzen um rund 23% auf das Niveau von 2006 (und damit vor der Finanzkrise) und die Zahl der Unternehmensinsolvenzen um rund 40% auf das niedrigste Niveau seit 1990 sank.

Gerade in den Tourismusbundesländern Tirol (-48%) und Salzburg (-49%) gingen die Unternehmensinsolvenzen stark zurück. Mit österreichweit nur 3.034 Gesaminsolvenzen weist der KSV 1870 darüber hinaus einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr von rund 40% aus – und das mitten in der vermeintlich schlimmsten Wirtschaftskrise seit dem zweiten Weltkrieg.

Dies ist nach Ansicht der Geschäftsleitung ein klares Zeichen der "Zombifizierung" von Unternehmen – der künstlichen Erhaltung durch Subventionen, Stundungen von Abgaben & günstiges Fremdkapital. Danach Ansicht mancher Gläubigerschutzverbände in Österreich jedoch gleichzeitig 50.000 insolvenzgefährdete Unternehmen existieren, wird mit erheblichen Nachwirkungen zu rechnen sein.

Auch auf dem Arbeitsmarkt ist die Auswirkung der Corona-Pandemie weiterhin spürbar. Ende Jänner 2021 waren 535.000 Menschen arbeitslos und weitere 470.000 Personen in Kurzarbeit. Das sind 27% mehr Arbeitslose als vor einem Jahr und trauriger Rekord – die höchste Jännerarbeitslosigkeit seit 1950. Im Zuge der

DA NACH ANSICHT MANCHER GLÄUBIGERSCHUTZVERBÄNDE IN ÖSTERREICH JEDOCH GLEICHZEITIG 50.000 INSOLVENZGEFÄHRDETE UNTERNEHMEN EXISTIEREN WIRD MIT ERHEBLICHEN NACHWIRKUNGEN GERECHNET.

Aufarbeitung von 2020 wurde noch ein weiterer Rekord festgestellt: Am 13.04.2020 wurde mit 588.234 Arbeitslosen der bisherige Höhepunkt erreicht.

Besonders hervorzuheben ist dabei wieder die Arbeitslosigkeit in der Altersgruppe der 15 bis 24-jährigen, welche nach einem starken Anstieg zu Krisenbeginn gegen Jahresende unter das Niveau der Gesamtbevölkerung fällt. Erfahrungsgemäß korreliert Arbeitslosigkeit in ihrer Entwicklung in gewisser Weise mit dem Absatz von Eigennutzerwohnungen, weswegen dieser Zahl seitens der Gesellschaft erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt wird.

Foto rechts

Aufnahme aus den
Büroräumlichkeiten der
ViennaEstate Gruppe im
HoHo Wien.

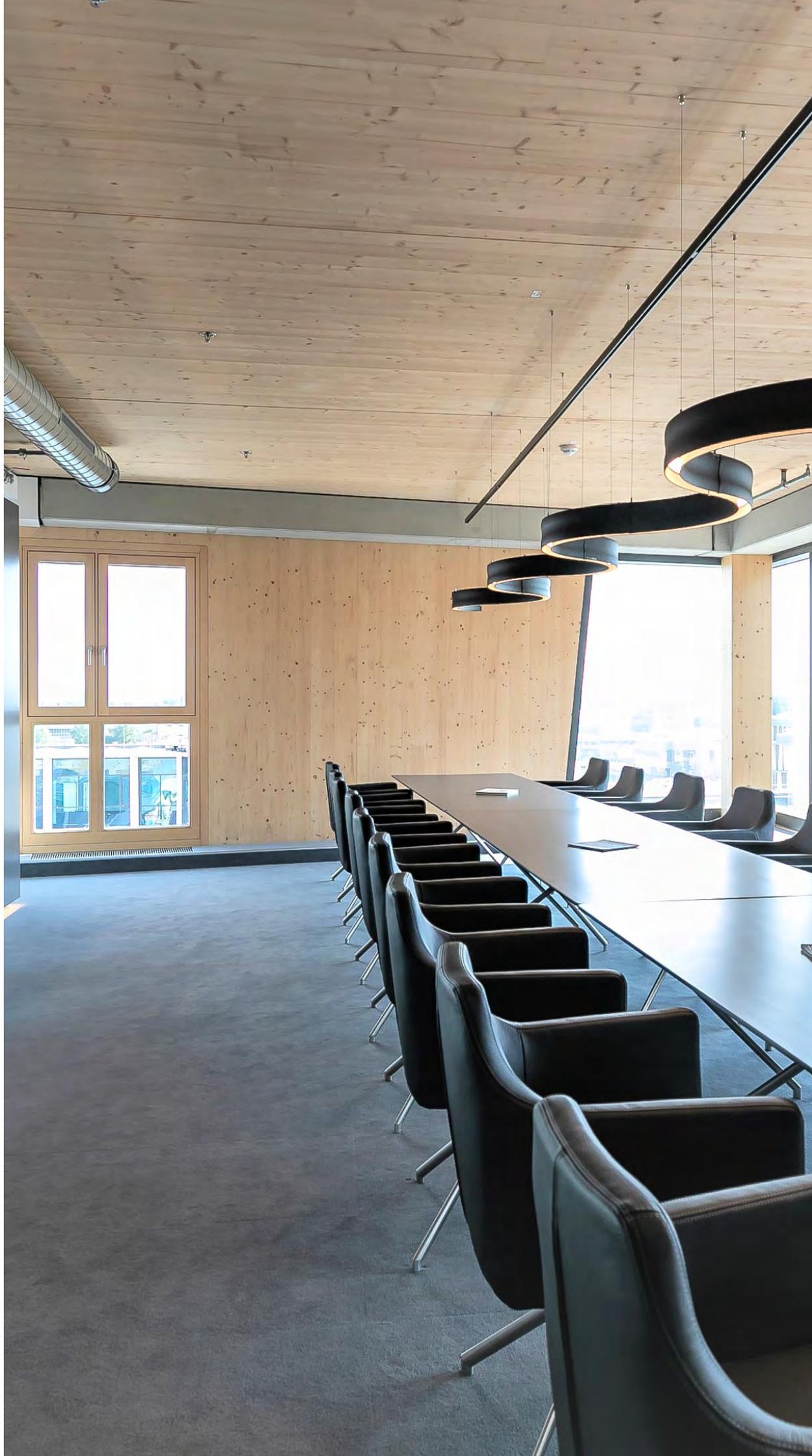
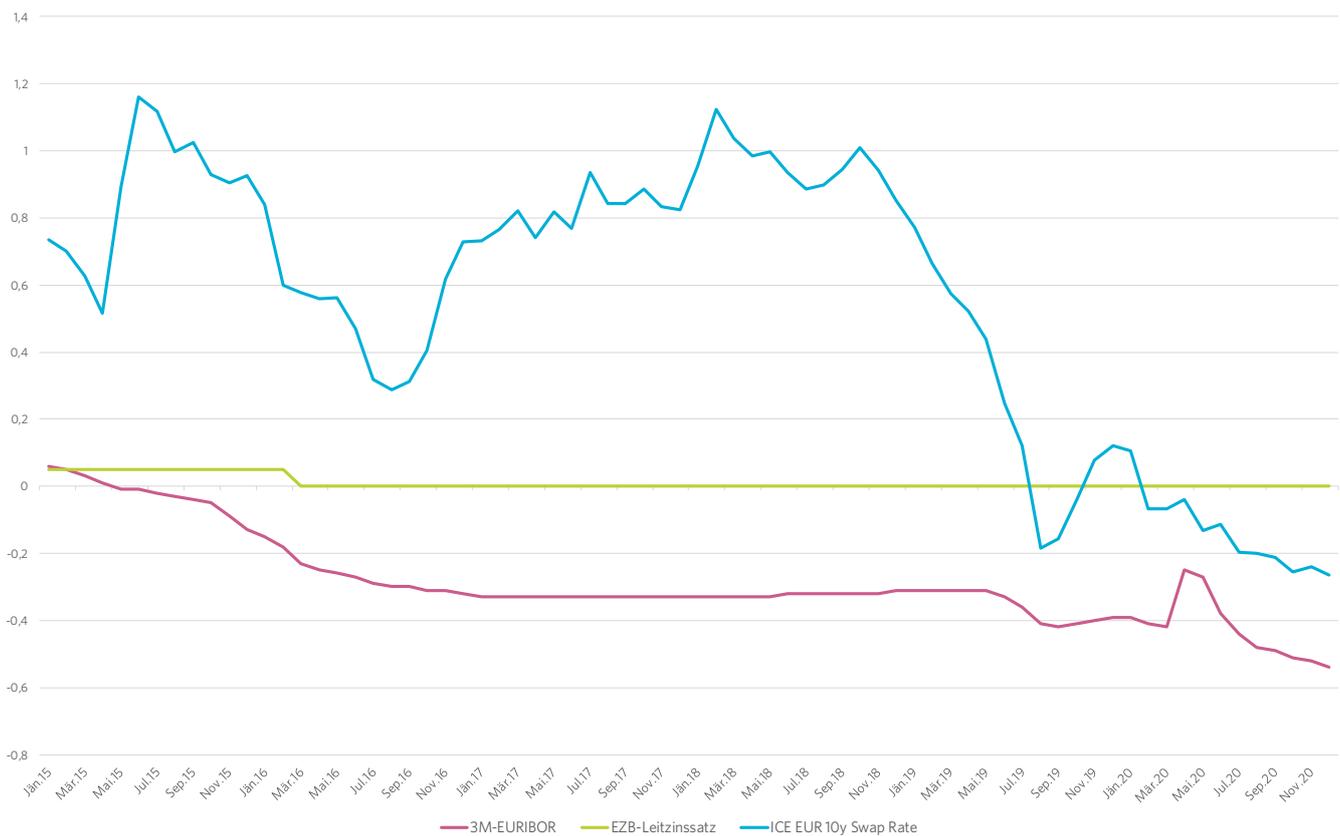




Foto links

Gebäude 1030 Wien, Am Heumarkt 6-8. Ein Objekt im Management der ViennaEstate Gruppe.



Spürbare Unterschiede gibt es hier auch zwischen Vorsorgekunden, welche unverändert Sachwerte nachfragen, und Eigennutzerkunden, die nach Erfahrung der ViennaEstate stärker von breiter Arbeitslosigkeit in der Bevölkerung betroffen sind. Gerade jene Gruppe der Jugendarbeitslosen ist dabei mittelfristig die selbst nutzende Käuferschicht einer Eigentumswohnung.

Die ViennaEstate bedient sich zur wirtschaftlichen Durchführung Ihrer Geschäftsaktivitäten regelmäßig verschiedener Fremdkapitalgeber. Das sind entsprechend der geografischen Projektverteilung ausschließlich inländische Bankinstitute. Ein wesentlicher Faktor für das Geschäft der ViennaEstate ist daher die Entwicklung des 3-Monats-EURIBOR sowie der Leitzinssätze der Europäischen Zentralbank.

Die ViennaEstate, deren Kerngeschäft der Handel von Immobilien ist, finanziert ihren Kapitalbedarf großteils variabel verzinst und mit dem 3-Monats-EURIBOR als Referenzindikator. Bei allen Projekten werden der Grad und die genaue Struktur der Verschuldung dem jeweiligen Projekt angepasst. Diese Art der Finanzierung sichert im Rahmen projektangemessener Laufzeiten nicht nur eine attraktive Verzinsung, sondern ermöglicht vor allem im Verkaufsfall eine jederzeitige Tilgung ohne zusätzliche Kosten.

In der Grafik sieht man die Entwicklung der wesentlichen Indikatoren in den letzten fünf Jahren. Während der Leitzinssatz unverändert bleibt, sank der 3M-EURIBOR über die letzten

Jahre unverändert weiter. Anfang des Jahres 2020 brachte die Corona-Pandemie den Indikator zwar kurzfristig zum Steigen, doch sank er im Laufe des restlichen Jahres sogar unter das Niveau vor dem Ausbruch der Krise. Zu keinem Zeitpunkt erreichte der 3M-EURIBOR jedoch einen Wert größer-gleich Null, weswegen für die ViennaEstate - deren Finanzierungen üblicher Weise einen Indikator-Floor von 0% vorsehen - keine negativen wirtschaftlichen Konsequenzen entstehen.

Ebenfalls beobachtet wird der 10-jährige Swap-Satz, welcher ein Indikator für langfristige Refinanzierungskosten ist. Dieser war nach einem vorhergehenden Abfall zu Beginn der Pandemie über Null gestiegen, sank jedoch bis Jahresende wieder deutlich ins Negativ.

BEI ALLEN PROJEKTEN WIRD DER GRAD UND DIE GENAUE STRUKTUR DES FREMDKAPITALS DEM JEWEILIGEN PROJEKT ANGEPAST.

Im Zuge der Corona-Pandemie traten vereinzelt Finanzinstitute mit anlassbezogenen Fragen zur wirtschaftlichen Stabilität der Gesellschaft an die ViennaEstate heran. Diese konnten auf Grund der guten finanziellen Lage der Gesellschaft rasch und zufriedenstellend beantwortet werden.

Dadurch, dass die Referenzzinssätze und Indikatoren wie beschrieben eine große Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft spielen, werden diese insbesondere in Krisenzeiten permanent beobachtet und die Finanzierungsstruktur der Gesellschaft an Hand der aktuellen Ereignisse laufend evaluiert.



NACHHALTIG BAUEN

Im Jahr 2015 wurde verlautbart, was eine kleine Sensation war. Im Stadtentwicklungsgebiet Seestadt Aspern sollte das größte Holzhochhaus der Welt errichtet werden.

Gemäß dem Motto: „Es ist Feierabend und keiner will nachhause“, bedient das HoHo Wien alle Wünsche einer neuen Generation von Arbeitskräften, Angestellten sowie Selbstständigen. Das Büro der Zukunft geht komplett neue Wege. Das Neue wird mit dem traditionellen Element Holz vereint und vermittelt so eine besonders gemütliche und wohlige Atmosphäre. Am multifunktionalen Standort Seestadt Aspern

entsteht ein pulsierendes Freizeit- und Wirtschaftszentrum, im Grünen, direkt am See. Wer jedoch ins Wiener Zentrum fahren möchte, benutzt die unmittelbar angrenzende U-BahnStation Seestadt und steigt in nur fünfundzwanzig Minuten in der Innenstadt aus.

Dieses Konzept macht nicht nur wirtschaftlich, sondern auch ökologisch Sinn. Das HoHo Wien wurde von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit 924 von 1.000 möglichen Qualitätspunkten ausgezeichnet, davon sensationelle 200 von 200 möglichen Punkten für Energie und



NACHHALTIG WIRTSCHAFTEN

Versorgung. Der U.S. Green Building Council sah das genauso, und vergab für das HoHo Wien die international beachtete Zertifizierung Leadership in Energy & Environmental Design (LEED) in Gold.

Mitte 2020 bezog auch die ViennaEstate Gruppe ihren neuen Standort in dieser ganz besonderen Immobilie. Die Gruppe hat es geschafft hier einen großzügigen, gemeinsamen Standort für alle Mitglieder der Unternehmensgruppe zu schaffen. Und das hat sich durch das Platzangebot nicht nur in der Coronapandemie bewährt, sondern schafft Tag für Tag ein

angenehmes, modernes Arbeitsumfeld für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Im Frühjahr 2021 wurde auch das Asset Management dieser prestigeträchtigen Immobilie durch die ViennaEstate Gruppe übernommen. Ganz im Zeichen der nachhaltigen Errichtung wird auch die laufende Bewirtschaftung mit besonderem Fokus auf nachhaltige Ertragskraft und stabile Substanzwerte erfolgen.

PORTFOLIOBERICHT

Die ViennaEstate versteht sich als Kompetenzzentrum für Immobilien - und das nicht nur im Asset Management für ihre Partnerinnen und Partner, sondern auch im eigenen Portfolio. Fokus auf Substanzwerte, Diversifikation in der Mikrolage und eine langfristig orientierte Geschäftsstrategie sind das Credo in stürmischen Zeiten.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der ViennaEstate lag im Geschäftsjahr 2020 auch weiterhin im Ausbau des Portfolios sowie der Hebung von Wert- und Ertragssteigerungen der im Bestand befindlichen Immobilien. Der Fokus der Gruppe liegt unverändert klar auf Wohnimmobilien. Hier besteht nicht nur die größte Kompetenz des Unternehmens, sondern gerade diese Assetklasse hat während der Herausforderungen der letzten Jahre die größte Stabilität bewiesen.

Wenn die Gesellschaft Gewerbeimmobilien erwirbt, dann erfolgt dies zumeist im Rahmen von Pakettransaktionen oder Gewerbeanteilen sonst überwiegend Wohnimmobilien. Andere Assetklassen wie Hotels, Logistik oder Sonderimmobilien wie Studentenheime oder betreute Wohneinrichtungen werden vorwiegend opportunistisch erworben.

Geografisch lag der Fokus der Gesellschaft bisher klar auf dem Großraum Wiens. Zukünftig möchte die Gesellschaft jedoch ganz klar in attraktive Landes- und Bezirkshauptstädte expandieren. Bereits jetzt werden laufend Angebote aus Niederösterreich, dem Burgenland, Oberösterreich, Salzburg und der Steiermark geprüft. Nicht ausgeschlossen wird auch ein Investment im gesamten EU-Raum, wobei der Fokus klar auf der DACH-Region und dem

DER FOKUS DER GRUPPE LIEGT UNVERÄNDERT KLAR AUF WOHNIMMOBILIEN.

benachbarten Osteuropa liegt.

Unabhängig von Lage und Assetklasse unterteilt die ViennaEstate ihre Immobilien in drei Kategorien.

Die Kategorie Trade bildet das Kerngeschäft der Gruppe. Hier wird klar auf besondere Immobilien mit mittelfristigem Mehrwert abgezielt. Akquisitionsziel sind klassische Wiener Zinshauslagen und Wohnungspakete. Die Objektstrategie wird individuell festgelegt, das Asset strukturiert,



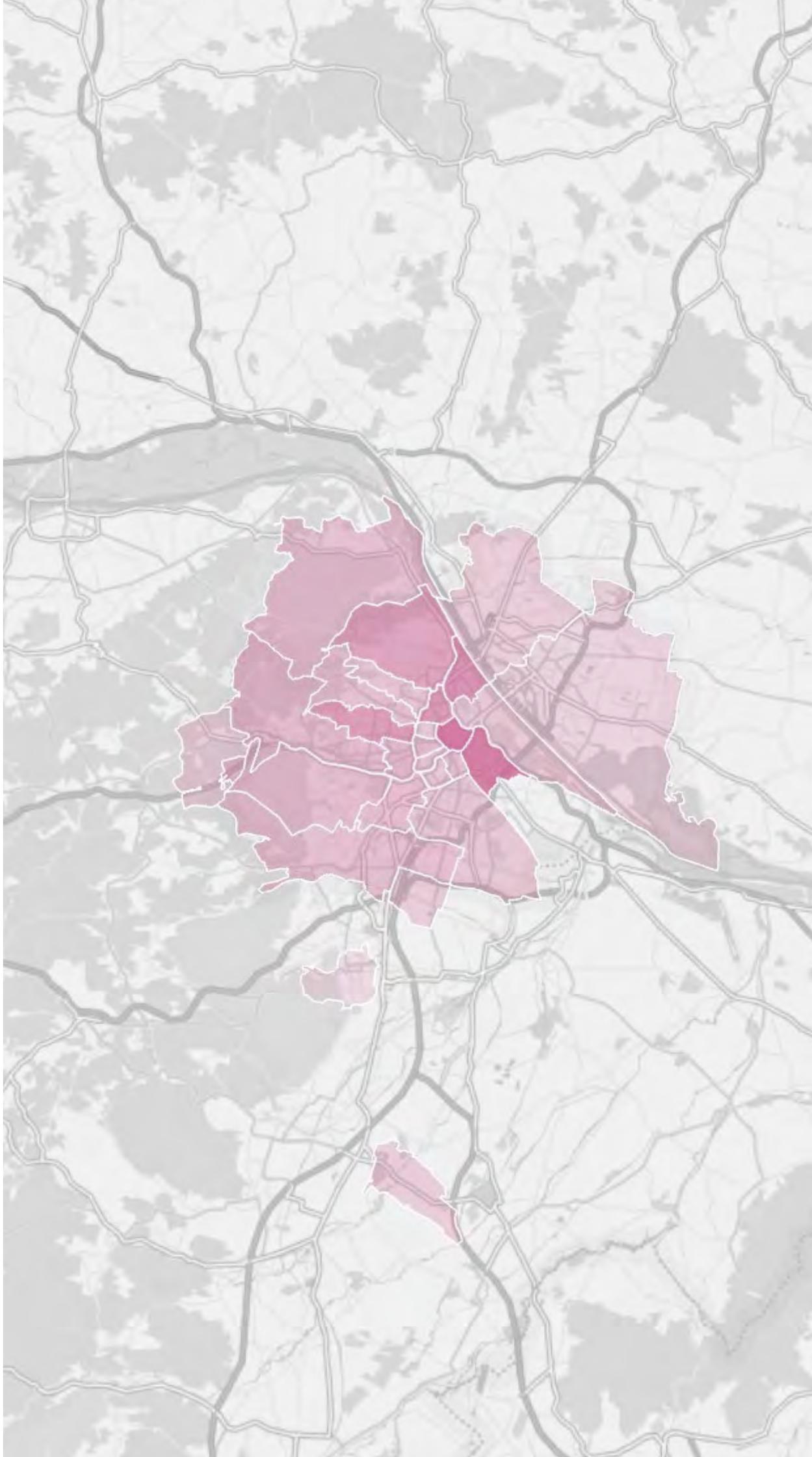
Wir wissen um die Werte in unserem Portfolio und behandeln sie mit der gebotenen Sorgfalt. Unser Asset Management-Ansatz sichert so auch bei hohem Wellengang eine stabile Entwicklung.

Unter der Leitung von Helmut Dietler stellt das Asset Management der ViennaEstate die bestmögliche Bewirtschaftung unseres Portfolios sicher. Dabei legt die Gesellschaft besonderen Wert auf einen langfristigen Anlagehorizont. "Vorausschauend Investieren - Nachhaltig Profitieren" heißt es nicht nur in unserem Außenauftritt, sondern auch in den täglichen Entscheidungen rund um das Portfolio.

Foto Oben
Helmut Dietler
Vorstand der ViennaEstate
Immobilien AG und Leiter
des Asset Managements.

Foto rechts

Portfolio der ViennaEstate
Das Portfolio der ViennaEstate mit farblich markierten Bezirken. Je dunkler, desto größer ist der Anteil am Gesamtbestand.



bewirtschaftet und zumeist mittelfristig wieder abgestoßen oder in eine andere Kategorie übergeführt. Teil dieser Kategorie sind auch bauliche Maßnahmen wie Sanierungen, Auf-, Aus- und Umbauten.

Die Kategorie **Hold** zielt auf die langfristige Haltedauer ausgewählter Immobilien verschiedenster Assetklassen ab und bietet eine Ergänzung zum Kerngeschäft **Trade**. Durch diese Kategorie werden laufende Erträge generiert, welche den administrativen Overhead der Gesellschaft tragen. Damit bleibt die Gesellschaft weitgehend unabhängig vom Erfolg des gelegentlich volatilen Tradebereichs. Da manche (vor allem institutionelle) Marktteilnehmer wie Versicherungen und Immobilieninvestmentfonds gegenwärtig eine gewisse

UNABHÄNGIG VON LAGE UND ASSETKLASSE UNTERTEILT DIE VIENNAESTATE IHRE IMMOBILIEN IN DREI KATEGORIEN. TRADE, HOLD & DEVELOPMENT.

Überliquidität mitbringen, wird im Ankauf sehr genau selektiert. Klassische Core- und Core-Plus-Lagen passen (ob des hohen Renditedrucks) oft nicht in das Portfolio der ViennaEstate. Hier wird vielmehr nach Objekten gesucht welche durch den aktiven Managementansatz der Gesellschaft in ihrer Struktur und Ertragskraft noch weiter optimiert werden können. Dieser Mehrwert durch das vorhandene Know-How der Gruppe wird auch genutzt um Immobilien aus anderen Kategorien in den langfristigen Bestand überzuführen.

Als dritte Kategorie sieht die ViennaEstate das Geschäftsfeld **Development**, welches die Bauträgeraktivitäten der Gruppe umfasst. Dieses Feld wurde bisher zumeist opportunistisch angegangen, wobei mit voll verwerteten Projekten in Rustenfeld und Vösendorf wirtschaftliche Erfolge erzielt werden konnten. Es wird erwartet, dass dieser Bereich zukünftig eine immer größere Rolle spielt.

Zum 31.12.2020 erstreckte sich das Portfolio der ViennaEstate Gruppe über weite Teile Wiens. Diese Diversifikation in der Mikrolage zeugt von nachhaltiger Orientierung und angemessener Risikostreuung ohne dabei wichtige Trends im Rahmen der Stadtentwicklung unberücksichtigt zu lassen.

Der Bestand der ViennaEstate Gruppe zum 31.12.2020 betrug rund 76.500m² und blieb damit im Vergleich zum Vorjahr konstant. Im Kernbereich Trade konnte dank aktivem Management eine unverändert attraktive Drehung beibehalten werden. So konnten optimal eingekaufte Immobilien bewirtschaftet, teils baulich adaptiert und anschließend mit entsprechendem Gewinn weiterverkauft werden.

Der Bereich Hold erfuhr nach dem Bilanzstichtag eine Erweiterung. Mit Zustimmung des Aufsichtsrats wurden im Rahmen von Paket- und Wohngebäudetransaktionen erworbene Geschäftsflächen in einer Projektgesellschaft gebündelt, neu strukturiert und langfristig selbsterhaltend finanziert. Dadurch konnten Teile von Ankaufsförderungen der Kategorie Trade rückgeführt und auf laufend tilgende Strukturen umgelegt werden.

Die Kategorie Development konnte mit der weiteren Verwertung der Projekte in Rustenfeld und Vösendorf weitere Erfolge erzielen. Nach dem Bilanzstichtag konnten auch die letzten Einheiten verwertet werden. Derzeit verfügt die Gesellschaft noch über ein baufertiges Projekt im 13. Wiener Gemeindebezirk. Auf Grund der Entwicklung der Baukosten in Zusammenhang mit Corona und der Möglichkeit attraktiver Alternativinvestments wurde dieses Projekt bisher noch nicht umgesetzt.

Der Vertrieb der Immobilien der ViennaEstate erfolgt vorwiegend über die Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH, welche ein Joint-Venture mit der Wiener Privatbank SE darstellen. Vorsorgeprodukte, wie die bekannte "Altwiener Vorsorgewohnung", werden direkt durch die ViennaEstate und über die Wiener Privatbank SE als Partnerin vertrieben.

Bei diesen Wiener Klassik Produkten, welche ein attraktives Angebot für private wie institutionelle Anleger bieten, konnten sowohl Einzelwohnungen als auch individuell abgestimmte Pakete an private Investoren verkauft werden. Hier agiert die ViennaEstate als professioneller Partner und bietet eine ganzheitliche Begleitung zum Thema Vorsorgewohnung.

Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 Flächen von rund 9.200m² (VJ: 10.500m²) gewinnbringend verkauft. Der durchschnittliche Verkaufspreis belief sich auf EUR 3.028 je Quadratmeter (VJ: EUR 2.619). Teil dieses Verkaufserfolg war ein Zinshaus im 16. Wiener Gemeindebezirk sowie 143 weitere Einzelobjekte mit einem Gesamtvolumen von rund 28 Millionen Euro. Dabei zeigte sich, dass der aktive Managementansatz der ViennaEstate auch im Verkauf große Erfolge erzielt. Im Schnitt wurde im letzten Jahr um 21% über dem durch allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierte Sachverständige ermittelten Verkehrswert verkauft.

MIT 40 MILLIONEN EURO ANKAUFVOLUMEN KONNTE DARÜBER HINAUS DER ANKAUF IM VERGLEICH ZUM VORJAHR UM ÜBER 150% GESTEIGERT WERDEN.

Auf Grund der zahlreichen Erfolge im Vertrieb wurde von der Gesellschaft eine klare Ankaufsoffensive ausgerufen. Mit 40 Millionen Euro Ankaufsvolumen konnte der Ankauf im Vergleich zum Vorjahr um über 150% gesteigert werden - ein klares Bekenntnis zur langfristigen Perspektive dieses Geschäftsmodells.

Angekauft wurden fast ausschließlich Wohnimmobilien im Großraum Wien. Der Fokus lag dabei klar auf angemessen bewerteten Lagen mit individuell attraktiven Objekten. Auch der Ankauf von Wohnungspaketen wurde verfolgt, da durch die bereits jetzt vorhandene, breite geografische Streuung des Portfolios der ViennaEstate ein operativer Vorteil gegenüber Mitbewerbern besteht, welche neue Lagen erstmals abdecken würden. Auch ist diese Assetklasse für institutionelle Investoren wegen höherer Aufwände unattraktiver - ein klarer Vorteil für die ViennaEstate.

Foto rechts

Gebäude "HoHo Wien". Der Firmensitz der ViennaEstate Gruppe in der Seestadt Aspern. Ein Objekt im Asset Management der ViennaEstate.



EIN STARKES TEAM

Die ViennaEstate Immobilien AG als Konzernmutter beschäftigt seit 2021 nur mehr Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Holdingaufgaben. Dazu gehören etwa Buchhaltung, Finanzierung und Office Management. Die ViennaEstate Asset Management GmbH als 100%-Tochter besorgt operativ das Asset Management der Gruppe. Hier sind die Expertinnen und Experten der Gruppe im Bereich Immobilienbewirtschaftung angesiedelt.

Die Meine Hausverwaltung GmbH ist eine 75,10%-Tochter der ViennaEstate Immobilien AG und nimmt die klassischen Hausverwaltungsagenden der Gruppe wahr. Das Unternehmen hat seinen Sitz ebenso am neuen Unternehmensstandort HoHo Wien, was kurze Wege und schnelle Entscheidungen im Bewirtschaftungsalltag ermöglicht.

Die Wiener Privatbank Immobilienmakler

GmbH ist ein 50%-Joint-Venture mit der Wiener Privatbank SE. Hier werden die Aufgaben des klassischen Immobilienvertriebs wahrgenommen.

In Summe beschäftigt die Gruppe über 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, wobei mehr als die Hälfte davon Frauen sind. Darüber hinaus ist die Führungsebene der Dienstleistungstochter überwiegend mit Frauen besetzt.



904.000.000

Euro Assets under Management

80

Prozent Wohnanteil

40.000.000

Euro Zukauf 2020

76.563

Quadratmeter Fläche

1.220

Einheiten im Eigenbestand



GANZHEITLICHE DIENSTLEISTUNG

Das HoHo Wien ist der Hotspot der Seestadt Aspern: das ehemals höchste Holzhaus der Welt mit dem das Konzept "Alles unter einem Dach". Dasselbe gilt auch für die ViennaEstate Gruppe, welche Mitte 2020 ihren Unternehmenssitz in diese außergewöhnliche Immobilie verlagert hat. Nunmehr sind alle Aktivitäten der Unternehmensgruppe unter einem Dach angesiedelt, was kurze Wege und rasches Handeln sicherstellt.

Die ViennaEstate agiert gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften als Komplettanbieter im Bereich der Immobilienbewirtschaftung. Asset Management, Hausverwaltung und Maklerwesen werden gemeinsam und nach den höchsten Qualitätsanforderungen auf institutionellem Niveau besorgt. Damit profitieren vom über Jahre aufgebauten Know-How der Gruppe nicht nur die eigenen Immobilien, sondern auch jene unserer Partnerinnen und Partner.

DIE VIENNAESTATE HEBT SICH MIT IHREM ASSET MANAGEMENT KLAR VOM MITBEWERB AB. DURCH DIE VORHANDENE KAPITALSTÄRKE WIRD GEMEINSAM MIT DEN PARTNERINNEN UND PARTNERN INVESTIERT.

Die ViennaEstate hebt sich mit ihrem Asset Management klar vom Wettbewerb ab. Während reine Dienstleister nur beraten können geht die Gesellschaft einen Schritt weiter: Durch die vorhandene Kapitalstärke wird gemeinsam mit den Partnerinnen und Partnern investiert. Risiko wird gemeinsam getragen, Erfolg gemeinsam gefeiert.

Durch ihre Finanz- und Kapitalmarktexpertise bietet die ViennaEstate dabei einen klaren Vorteil. Das Team der ViennaEstate spricht die Sprache und versteht die Anliegen ihrer Finanzierungspartner, Kapitalgeber und Investoren. Das sichert nicht nur effiziente Abläufe, sondern garantiert Kommunikation auf Augenhöhe.

Dieser Ansatz wird auch im Asset Management gelebt. Das gemeinsame Projekt beginnt bei der Feststellung der gemeinsamen Anforderungen, geht über die Konzeption und finanzielle Strukturierung in das Suchen, Finden und den gezielten Ankauf von passenden Assets hinein in eine nachhaltige Bewirtschaftung bis hin zum Exit und darüber hinaus. Diese ganzheitliche Betrachtungsweise bietet einen klaren Mehrwert, da die Gesellschaft von Anfang an weiß, was das Ziel des Investments ist.

Die ViennaEstate Gruppe möchte eines bieten: Eine klar strukturierte, verständliche Lösung für die Anforderungen ihrer Partnerinnen und Partner. Das Ziel ist es, einen Single Point of Contact zu bieten und den Projektmitgliedern möglichst viel an Arbeit abzunehmen.

Gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften, der Meine Hausverwaltung GmbH und der Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH wird daher die gesamte Wertschöpfungskette der klassischen Immobilienbewirtschaftung abgedeckt. So kann jede Immobilie ganzheitlich aus einer Hand betreut werden.

Aufbauorganisation der ViennaEstate Gruppe

Holding

**ViennaEstate
Immobilien AG**

Dienstleister

**ViennaEstate Asset Management
GmbH**

**Wiener Privatbank
Immobilienmakler GmbH**

Meine Hausverwaltung GmbH

Projektgesellschaften

SPV

SPV

SPV

SPV

SPV

SPV

ASSET MANAGEMENT

Besondere Kompetenz der ViennaEstate Gruppe ist das über Jahrzehnte erarbeitete Know-How im Bereich Real Estate Asset Management. Die Gruppe ist dabei auf alle Facetten der Verwaltung von Immobilienvermögen spezialisiert. Gemeinsam mit ihrem breit aufgestellten Netzwerk und ihrer langjährigen Erfahrung ist die ViennaEstate damit ein ganzheitlicher Ansprechpartner für Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer aller Art. So zählen private Investorinnen und Investoren ebenso zum Kundenstock des Unternehmens wie Geldinstitute, Privatstiftungen und Family Offices.

Dabei ist die Dienstleistung der ViennaEstate bewusst breit aufgestellt. Von der Beschaffung von geeigneten Immobilien, deren Bewirtschaftung bis hin zu deren Verwertung werden Planung, Steuerung und Kontrolle ganzheitlich betrachtet und für den Immobilieneigentümer bzw. die Immobilieneigentümerin übernommen. Was bleibt ist ein "Single Point of Contact" für

PRIVATE INVESTORINNEN UND INVESTOREN ZÄHLEN EBENSO ZUM KUNDENSTOCK DES UNTERNEHMENS WIE GELDINSTITUTE, PRIVATSTIFTUNGEN UND FAMILY OFFICES.

die Eigentümerin bzw. den Eigentümer. Damit kann sich diese oder dieser anderen Angelegenheiten widmen und weiß, dass die Immobilie in besten Händen ist.

Die ViennaEstate geht darüber hinaus noch einen Schritt weiter. Durch ihr Know-How bietet Sie Finanzierungsmanagement und Expertise bei Hybridfinanzierungen und Mezzaninkapital. Auch kann sie bei der Evaluierung vorhandener Dienstleister

unterstützen, bietet Bauträgerwesen als Dienstleistung auf fremde Rechnung und übernimmt bei Bedarf auch Interims-Management für bestehende Strukturen.

Privatstiftungen, Family-Offices und institutionelle Investoren kämpfen oft mit Einschränkungen bei ihren möglichen Investments. Die ViennaEstate bietet daher auch die Konzeption von Anlagevehikeln um direkte oder indirekte Investments in vorhandene oder erst zu erwerbende Immobilien zu ermöglichen. Diese Strukturen werden ganz nach den Bedürfnissen der Kundin bzw. des Kunden geschaffen. Stille Beteiligungen, Anleihemodelle oder Sale-and-Lease-Back-Strukturen sind ebenso möglich wie die Begleitung bei der Auflage von Spezialfonds für private und institutionelle Anleger.

Die ViennaEstate ist von der Qualität ihrer Dienstleistung überzeugt. Als besonderes Alleinstellungsmerkmal kann die Gesellschaft daher gemeinsam mit ihren Partnerinnen und Partner in bestehende oder neue Projekte investieren. Sei es als Junior Partner oder im ausgeglichenen Joint-Venture. Die ViennaEstate übernimmt damit ebenfalls Projektrisiko, was ein gemeinsames Unterfangen auf Augenhöhe sicherstellt.

PHASEN DES ASSET MANAGEMENTS

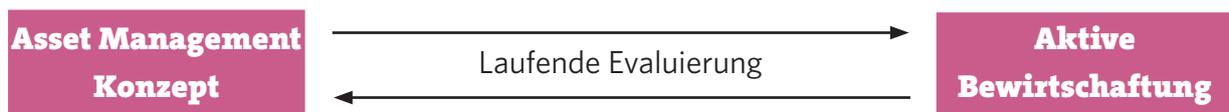
1. ERHEBUNG



2. KONZEPTION



3. BEWIRTSCHAFTUNG



MEINE HAUSVERWALTUNG

Getreu dem Motto "Meine Hausverwaltung ist mehr als eine Hausverwaltung" arbeiten Dipl.-Ing. (FH) Tatjana Weiroster MRICS und Mag. Ireneus Michael Kucharz gemeinsam mit ihrem Team an der bestmöglichen Verwaltung des Portfolios der ViennaEstate und darüber hinaus. Dabei zeichnet sich das Unternehmen durch Kompetenz und höchsten Qualitätsanspruch ebenso aus wie durch ihr individuelles, auf jede Eigentümerin und jeden Eigentümer abgestimmtes Service.

Das Dienstleistungsangebot der Gesellschaft umfasst alle Tätigkeiten der klassischen Immobilienverwaltung. Angeboten werden alle Leistungen von der Unterstützung in wohnrechtlichen Belagen, Vermietungsangelegenheiten, Übergaben und Rücknahmen von Bestandseinheiten, Vertretung vor Verwaltungsbehörden, Überprüfung von Nutzungsrechten, Unterstützung bei Sanierungsmaßnahmen und noch weit darüber hinaus. So gehört auch die professionelle Begleitung bei

GERADE PRIVATE IMMOBILIENEIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER SCHÄTZEN DAS PROFESSIONELLE KNOW-HOW DER MEINE HAUSVERWALTUNG GANZ BESONDERS.

Sanierungsmaßnahmen und im Bereich Facility Management zu den Kernkompetenzen der Gesellschaft.

Durch ihre Tätigkeit nicht nur für die ViennaEstate Gruppe, sondern auch für zahlreiche andere Kundinnen und Kunden konnte sich die Meine Hausverwaltung ein breitetes Know-How nicht nur im wohnrechtlichen Sinne, sondern auch bei der Bewirtschaftung ganz besonderer Immobilien aufbauen.

"Als Teil der ViennaEstate Gruppe kennen wir die Anforderungen professioneller Immobilieneigentümer", betont Dipl.-Ing. (FH) Tatjana Weiroster MRICS, geschäftsführende Gesellschafterin der Meine Hausverwaltung GmbH. "Doch auch die Beratung von Vorsorgewohnungskundinnen und Kunden gehört zu unseren Stärken. Wir wissen genau, worauf es bei besonderen Immobilien ankommt."

Die Gesellschaft beschränkt sich jedoch keinesfalls nur auf diese Kundinnen und Kunden. Gerade private Immobilieneigentümerinnen und Eigentümer schätzen das professionelle Know-How der Meine Hausverwaltung ganz besonders. "Unsere Expertise aus unserer Zusammenarbeit mit professionellen Immobilieneigentümern ist es, was auch Privatkundinnen und Privatkunden besonders an uns schätzen", bestätigt Mag. Ireneus Michael Kucharz, Geschäftsführer der Gesellschaft. "Durch dieses langjährige, breite Know-How sind wir besonders auch für Wohnungseigentümergeinschaften und private Zinshausbesitzerinnen und Zinshausbesitzer attraktiv, welche eine professionelle Verwaltung ihrer Immobilien sichergestellt haben wollen.

Mehr Informationen, sowie das vollständige Dienstleistungsangebot der Meine Hausverwaltung GmbH, findet sich auch im Web unter www.meinehausverwaltung.at.

Foto rechts

Dipl.-Ing. (FH) Tatjana Weiroster MRICS (links) und Mag. Ireneus Michael Kucharz, geschäftsführende Gesellschafterin und Geschäftsführer der Meine Hausverwaltung GmbH.



WIENER PRIVATBANK IMMOBILIENMAKLER

"Finally Home" - so lautet der Claim der Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH, einem Joint-Venture der ViennaEstate Gruppe mit der Wiener Privatbank SE. Hier wird nicht nur der gesamte Immobilienvertrieb der Gruppe gebündelt. Auch für ihre zahlreichen externen Kundinnen und Kunden erbringt die Gesellschaft Maklerdienstleistungen auf höchstem Niveau.

Dabei ist die Gesellschaft auf hochwertige Immobilien in den Bereichen Wohnbau, Büro, Retail, Vorsorge und Zinshaus spezialisiert. Und diese Spezialisierung macht sich bezahlt: Das Unternehmen wurde erst kürzlich und zum wiederholten Mal mit dem Qualitätsmakler-Siegel von Findmyhome.at ausgezeichnet und gilt in der Branche als innovatives und vertriebsstarkes Unternehmen.

DAS UNTERNEHMEN WURDE ERST KÜRZLICH UND ZUM WIEDERHOLTEN MAL MIT DEM QUALITÄTSMAKLER-SIEGEL VON FINDMYHOME.AT AUSGEZEICHNET.

Die Gesellschaft wird von Elisabeth Rist BA MSc MRICS und Marija Marjanovic BA MA geleitet. Beide Geschäftsführerinnen haben langjährige Erfahrung in der Immobilienbranche und treten mit geballter Frauenpower am Markt auf. Dabei wissen Sie nicht nur, dass Wohnen mehr als nur ein Dach über dem Kopf bedeutet, sondern auch um die Anforderungen professioneller Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümer Bescheid.

"Bei uns endet bekanntermaßen der Service nicht beim Überreichen der Honorarnote. Unser Sorglos-Paket für

Investoren beinhaltet eine vielschichtige Nachbegleitung: So bieten wir den neuen Eigentümern sowohl mit unserem konzerninternen Asset Management als auch unserer Hausverwaltung komplexe Serviceleistungen - auf Wunsch das ganze Immobilienleben lang", betont Elisabeth Rist BA MSc MRICS.

Mit Marija Marjanovic BA MA, welche auch als Head of Real Estate der Wiener Privatbank SE tätig ist, verfügt das Unternehmen darüber hinaus über besondere Expertise im Bereich Vorsorgeimmobilien und Bauträgervertrieb.

"Bauträger schätzen unseren One-Stop-Shop Service. Was das bedeutet: Beginnend mit der Finanzierung des Projektes durch die Wiener Privatbank SE, über das Asset Management der ViennaEstate bis hin zum Vertrieb durch Makler und Bank sind wir ein interdisziplinärer Projektpartner. Als cherry on the cake bzw. als zusätzliches Sicherheitsnetz ist eine Abnahmegarantie seitens der Bank möglich", erläutert Marija Marjanovic BA MA die besonderen Vorteile dieses gemeinsamen Joint-Ventures.

Mehr Informationen, zahlreiche Immobilien sowie das vollständige Dienstleistungsangebot der Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH, findet sich auch im Web unter www.wpb-makler.com.

Foto rechts

Marija Marjanovic BA MA
(links) und Elisabeth Rist
BA MSc MRICS, Geschäfts-
führerinnen der Wiener
Privatbank Immobilienmak-
ler GmbH.



FINANZBERICHT - KONZERNABSCHLUSS

Gerade in herausfordernden Zeiten sind gewisse Werte essentiell: Kommunikation auf Augenhöhe, transparente Strukturen und klare Informationsflüsse. Erstmals wurde daher ein geprüfter Konzernabschluss erstellt, welcher nicht nur einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erhielt, sondern Beweis für die Stabilität und nachhaltige Ertragskraft der Gruppe ist.

Das Jahr 2020 war für die ViennaEstate ein in mehrfacher Hinsicht forderndes. Nicht nur beherrschte die Corona-Pandemie das weltweite geschehen, sondern begann die Gesellschaft mit einem Erneuerungsprozess, welcher bis zum heutigen Tage andauert. Das klar formulierte Ziel lautet langfristige Stabilisierung, attraktives Wachstum und Bereitschaft für den Kapitalmarkt.

Teil dieser Kapitalmarktreife bedeutet auch, sich für die Eigentümersphäre sowie die wesentlichen Stakeholder transparent und nachvollziehbar darzustellen. Im Rahmen dieses Prozesses erfolgte letztes Jahr im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Entschluss, dass die Gesellschaft zukünftig einen geprüften Konzernabschluss nach den Vorgaben des UGB erstellen wird. Da die Gesellschaft das Gros ihre Ertragskraft in ihren immobilienbesitzenden und dienstleistungserbringenden Tochtergesellschaften findet, ist dieser Schritt zur Konzernbetrachtung nicht nur einer zu mehr Transparenz in der Kommunikation nach außen, sondern bietet auch nach innen eine einheitliche Basis für Strategie, Budgetierung und Gewinnermittlung. Das Konzernergebnis wird daher auch weiterhin der Maßstab für alle übergeordneten Geschäftsentscheidungen, und damit auch

TEIL DER ANGESTREBTEN KAPITALMARKTREIFE IST ES, SICH NACH INNEN UND AUSSEN TRANSPARENT UND NACHVOLLZIEHBAR DARZUSTELLEN..

der vorherrschende Inhalt der aktuellen Geschäftsunterlage, sein.

Der Konzern- und Einzelabschluss der ViennaEstate Immobilien AG des Jahres 2020 wurde erstmals von der Rödl & Partner GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, geprüft. Diese erstmalige Prüfung wurde nach Ansicht der Geschäftsleitung ausgesprochen gründlich und mit viel Aufmerksamkeit sowohl für fachliche Details, innerbetriebliche Organisation als auch gesamtgeschäftliche Zusammenhänge durchgeführt.



Wir sind in unserem Selbstverständnis ein Team von Unternehmerinnen und Unternehmern. Jede und jeder gibt täglich ihr und sein Bestes. Dabei ist ein gesunder Appetit auf Herausforderungen unabdinglich.

Mit Peter Lazar wird die ViennaEstate von einem erfahrenen Bankenmanager und Vertriebsexperten geführt. Unter seiner Leitung wird auch die Markt-, Finanz- und Risikoexposition der Gruppe bestmöglich gesteuert. Eine ungetrübte Aussicht ist dabei nicht nur im Immobilienankauf, sondern auch bei der strategischen Steuerung der Gesellschaft ein gern gesehenes Asset.

Foto Oben
Peter Lazar
Vorstandsvorsitzender der
ViennaEstate Immobilien AG.

Die Aktivseite der Konzernbilanz zeigt die Mittelverwendung der Gruppe. Wesentlicher Vermögensgegenstand ist natürlich das Immobilienportfolio, welches je nach Verwendungsabsicht entweder im Anlagevermögen oder im Umlaufvermögen gezeigt wird. Darüber hinaus bildet der für das Büro im HoHo Wien geleistete (und bilanziell zu aktivierende) Baukostenzuschuss, der Firmenwert der erworbenen Dienstleistungstöchter die Position Immaterielle Vermögensgegenstände. Die Finanzanlagen bestehen aus nicht beherrschten Beteiligungen an Joint-Venture-Gesellschaften, wie etwa den Anteilen an der Wiener Stadthäuser One Immobilien GmbH und der EXIT One Immobilien GmbH. Das verbleibende Vermögen der Gruppe wird durch den Bestand an (Verkaufspreis-) Forderungen und Barbeständen vervollständigt.

Die Passivseite der Konzernbilanz zeigt die Mittelherkunft der Gruppe. Hervorzuheben ist ein Konzerneigenkapital von rund 35 Millionen Euro, welches im Verhältnis zur Bilanzsumme eine Eigenkapitalquote von 21% ergibt. Hierbei ist es wesentlich festzuhalten, dass diese Eigenkapitalquote seit der Erstkonsolidierung keine weiteren stillen Reserven erfasst. Eine Aufwertung auf den Verkehrswert wird entsprechend den Bestimmungen des UGB nicht vorgenommen.

Die Eigenkapitalquote beträgt aktuell rund 21%, enthält jedoch entsprechend den Regeln des UGB keine stillen Reserven im Vermögen der Gesellschaft. Berücksichtigt man diese stillen Reserven und bringt die darauf entfallenen latenten Steuern in Abzug, so steigt die Eigenkapitalquote der Gruppe zum Stichtag auf 37%. Setzt man im Umkehrschluss die verzinlichten Fremdverbindlichkeiten (also Anleihen & Bankkredite) ins Verhältnis zu den gesamten Verkehrswerten des Portfolios, so beträgt diese Kennzahl – der Loan-to-Value – rund 59%.

Neben den Rückstellungen, welche die üblichen Positionen für Körperschaftsteuer, Rechtsberatung, Sozialaufwand, Aufsichtsratsantiemien, Wirtschaftsprüfung, Immobilienverkehrswertgutachten sowie allgemeine und besondere Risikovorsorge enthalten, beherrscht auf Grund des fremdkapitalintensiven Immobiliengeschäfts die Position Verbindlichkeiten das Bilanzbild.

Hier kann die Tilgung zweier Anleihen Anfang 2020 ebenso nachvollzogen werden wie die Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten der Gruppe. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass das Umlaufvermögen der ViennaEstate wie erwähnt netto gestiegen ist,

Konzernkapitalflussrechnung ViennaEstate Immobilien AG		2020
Ergebnis vor Steuern		5.390
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.552
	Andere betriebliche Positionen	1.250
Netto-Geldfluss aus dem betrieblichen Ergebnis		10.191
	Zunahme der Immobilienvorräte	-14.785
	Sonstige Änderungen Working Capital	4.819
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit vor Steuern		225
	Zahlungen für Ertragssteuern	-520
Netto-Geldfluss aus der betrieblichen Tätigkeit		-295
	Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit	-330
	Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-1.365
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		-1.990

AKTIVA IN TEUR		31.12.2020	01.01.2020
A.	Anlagevermögen	27.896	27.113
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	2.382	2.495
1.	gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte	363	33
2.	Geschäfts-(Firmen-)wert	2.019	2.462
II.	Sachanlagen	23.425	23.519
1.	Grundstücke & Bauten sowie Einbauten in fremden Gebäuden	22.694	23.064
2.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	731	384
3.	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0	71
III.	Finanzanlagen	2.089	1.099
1.	Anteile an assoziierten Unternehmen	2.088	798
2.	Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1	301
B.	Umlaufvermögen	136.449	124.974
I.	Immobilienvorräte	131.428	116.739
1.	unfertige Immobilienprojekte	3.988	3.792
2.	Immobilienvorräte	127.269	112.948
3.	geleistete Anzahlungen	172	0
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.952	5.175
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.353	4.316
2.	Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen	46	0
3.	sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	552	859
	davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	3.952	5.175
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0	0
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.069	3.059
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	36	36
D.	Aktive latente Steuern	827	218
SUMME AKTIVA		165.209	152.342

PASSIVA IN TEUR**31.12.2020 01.01.2020**

A.	Eigenkapital	34.982	30.480
I.	Eingefordertes Grundkapital	3.591	2.873
II.	Kapitalrücklagen	21.272	21.272
III.	kumuliertes Ergebnis	9.809	5.992
	den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zuzurechnendes Eigenkapital	34.673	30.138
IV.	nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital	310	343
B.	Rückstellungen	3.225	1.206
1.	Steuerrückstellungen	1.997	483
2.	sonstige Rückstellungen	1.228	723
C.	Verbindlichkeiten	124.999	118.551
1.	Anleihen	10.000	13.195
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	0	3.195
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	10.000	10.000
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.549	104.171
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	7.475	14.264
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	103.074	89.907
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.615	517
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.285	517
	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	329	0
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	835	668
	davon aus Steuern	298	159
	davon ihm Rahmen der sozialen Sicherheit	73	52
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	835	668
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	2.003	2.105
	SUMME PASSIVA	165.209	152.342

während die Verbindlichkeiten gesunken sind. Die Gesellschaft hat für jeden EUR 1,00 Verkaufsumsatz EUR 1,46 zugekauft, jedoch im Verhältnis überproportional getilgt.

Ebenfalls gut sichtbar sind die Überarbeitung und Neumodellierung des Laufzeitenfächers der Gruppe. Während Anfang des Jahres noch 14% der Verbindlichkeiten binnen eines Jahres fällig gewesen wären, konnte dieser Wert zum Jahresende auf rund 7% halbiert werden. Damit wurde entlang der gemeinsam mit dem Aufsichtsrat festgelegten Strategie die Kapitalsituation der Gesellschaft weiter stabilisiert.

Zusammengefasst erweist sich die Vermögens- und Kapitalsituation des Konzerns nicht nur trotz Corona-Krise als unverändert stabil, sondern bildet ein starkes Fundament für die weitere Entwicklung der Gesellschaft.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2020 zeigt ein ähnlich erfreuliches Bild. Die Umsatzerlöse in Höhe von rund 37 Millionen Euro repräsentieren bei detaillierter Betrachtung die einzelnen Geschäftsbereiche

UNSERE 37 MILLIONEN EURO AN UMSATZERLÖSEN REPRÄSENTIEREN ALLE GESCHÄFTSFELDER DER GRUPPE. 61% STAMMEN AUS IMMOBILIENHANDEL, 13% DIENSTLEISTUNGSERLÖSE, DER REST ENTFÄLLT AUF DEVELOPMENT, MIETEN UND ANDERE ERLÖSE.

der Gesellschaft. Mit 61% aller Umsätze spielt der Bereich Trade (Immobilienhandel) vor dem Bereich Development (Bauträgerwesen) die größte Rolle. Als laufende Erträge nehmen Mieterlöse (9%) neben den kumulierten Dienstleistungserlösen aus Hausverwaltung, Maklerwesen und Asset Management (gemeinsam 13%) die größte Position ein.

Den Umsatzerlösen aus Immobilienhandel in Höhe von rund 23 Millionen Euro steht ein „Wareneinsatz“ von rund 14 Millionen Euro entgegen, was im Berichtszeitraum eine Bruttomarge von rund 66% bedeutet. Dieser Wert stellt jedoch einen Mischwert dar und wird im Rahmen der laufenden Unternehmenssteuerung stets nach der individuellen Assetklasse betrachtet. Die Geschäftsleitung ist der Ansicht, dass derartige Margen zukünftig nicht mehr in diesem Ausmaß realisierbar sein werden, da die im Berichtszeitraum verkauften Immobilien teils vor mehreren Jahren zu vergleichsweise günstigeren Konditionen angekauft wurden. Während die aktuelle Marktentwicklung durch höhere Einkaufspreise zu einem höheren Margendruck führt. Im Bereich Bauträgerwesen konnte der Bestand weiter reduziert werden.

Nebendem Personalaufwand und den laufenden Abschreibungen bilden die sonstigen betrieblichen Aufwendungen die wesentliche Aufwandsposition des Konzernabschlusses. Hier ist neben dem gesamten Verwaltungsaufwand der Gruppe durch auch Immobilienaufwand wie weiterverrechnete Betriebskosten, Aufwände für Reparaturfonds, Gebühren, Vorsteuern, Vertriebskosten und Risikovorsorge enthalten. Ordnet man die Aufwände entsprechend zu betrug der "echte"

Verwaltungsaufwand der Gruppe im vergangenen Jahr rund 1,8 Millionen Euro. Hier enthalten sind etwa Miete & Betriebskosten für die Unternehmensstandorte, Aufwand für Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, IT & Nachrichtenaufwand, Versicherungen, Marketing, Weiterbildung und mehr.

Das Finanzergebnis zeigt wiederum deutlich die zuvor erwähnte Fremdkapitalintensität des Immobiliengeschäfts. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen beinhaltet neben den Zinsen für die begebene 3,75%-Anleihe über 10 Millionen Euro den Zinsaufwand für bestehende Kredite und Rahmen über 2,2 Millionen Euro. Die Geldbeschaffungskosten in Höhe von 942TEUR stammen im Wesentlichen aus der Ankaufsoffensive des Jahres 2020, als auch aus der Schaffung des Ankaufsr Rahmens mit Besicherung der Liegenschaftsanteile am Parkring 12. Diese einmaligen Geldbeschaffungskosten sind steuerlich zwar auf die Laufzeit der Verbindlichkeit zu verteilen, im Rahmen dieses UGB-Abschlusses jedoch sofort aufwandswirksam zu erfassen.

Der Konzernjahresüberschuss von 3.817TEUR stellt ein Ergebnis von rund EUR 1,06 pro Aktie dar und ermöglicht damit die zuvor geplante Ausschüttung einer Dividende von EUR 1,00 je Aktie.

Erstmals erstellt wurde auch eine Konzernkapitalflussrechnung. Diese zeigt - ausgehend vom Ergebnis - die Geldflüsse aus verschiedenen Tätigkeiten der Gruppe. Gut sichtbar ist, dass auf Grund der Netto-Bestandsveränderung durch mehr Zu- als Verkäufe und dem damit einhergehenden Liquiditätsbedarf der Gesamtcashflow negativ ist. Dies ist jedoch - neben den erwähnten Ankäufen - auch im Kontext der üblichen „Jahresdrally“ und den zum Stichtag 31.12.2020 bestehenden Kaufpreisforderungen von über drei Millionen Euro zu sehen, welche zwischenzeitlich zugeflossen sind. Erwähnenswert ist auch, dass die Gesellschaft im Jahr 2020 einen Finanzierungssaldo von -2,7 Millionen Euro hatte, da im Rahmen der Ankaufsoffensive Neukredite von rund 37,2 Millionen Euro aufgenommen, jedoch zeitgleich auf Grund des guten Verkaufserfolgs rund 34,5 Millionen Euro an Kreditverbindlichkeiten erfolgreich getilgt wurden. Ein klares Zeichen für den anhaltenden Wachstumskurs der Gesellschaft als auch für die Rückzahlungsfähigkeit ihrer bestehenden Verbindlichkeiten.

Setzt man die erwähnten Zahlen in Relation zeigt sich die Kraft der Gesellschaft. Die Gesamtkapitalrentabilität, welche neben dem erwirtschafteten Gewinn auch die mit dem eingesetzten Fremdkapital erwirtschafteten Zinsen beinhaltet, lag mit 6% deutlich über den Vergleichszinssätzen für das geborgte Fremdkapital. Es wurde durch den Einsatz von Fremdkapital also ein deutlich positiver Hebeleffekt erzielt. Die Eigenkapitalrentabilität lag gar bei 18% und liegt damit weit über möglichen Vergleichsinvestments im Immobiliensektor.

Konzern Gewinn- und Verlustrechnung		2020
1.	Umsatzerlöse	37.311
2.	Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Projekten	-4.227
3.	sonstige betriebliche Erträge	846
	a) Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen	134
	b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	327
	c) übrige	385
4.	Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen	13.806
5.	Personalaufwand	4.045
6.	Abschreibungen	1.402
7.	sonstige betriebliche Aufwendungen	5.755
8.	BETRIEBSERGEBNIS (Zwischensumme aus Z 1 bis 7)	8.924
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren	14
10.	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5
11.	Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	2
12.	Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-4
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.552
14.	FINANZERGEBNIS (Zwischensumme aus Z 9 bis 13)	-3.534
15.	ERGEBNIS VOR STEUERN	5.390
16.	Steuern vom Einkommen	1.326
	a) Steuer aus den Einzelabschlüssen	1.936
	b) Latente Steuern Konzern	-609
17.	Ergebnis nach Steuern	4.063
18.	Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	-246
19.	KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS	3.817



EIN HAUS MIT GESCHICHTE

Die ViennaEstate Immobilien AG hat sich über die Jahre ein beachtliches Know-How zum Thema Wiener Zinshauslagen aufgebaut. In diesen Lagen befinden sich nicht nur besondere Wohnimmobilien, sondern auch andere Juwelle der Wiener Gründerzeit.

So etwa das Hotel de France an der Adresse 1010 Wien, Schottenring 3. Dieses besondere Gebäude wurde 1872 von Franz Fröhlich und Anton Ölzelt errichtet. Das Gebäude erhielt seinen Namen anlässlich der Weltausstellung 1873 in Wien, da alles französische als chic empfunden wurde und man damit

noch mehr internationales Flair vermitteln wollte.

Zu den bekanntesten Gästen zählt der Musiker und Komponist Anton Bruckner, welchem nach einem Konzert im Stift Klosterneuburg 1876 durch Baumeister Ölzelt ein Apartment im Hotel de France angeboten wurde. Bruckner nahm an und war immer wieder Bewohner des Hotels.

Anfängliche Eigentümerin war die Wiener Lombard- und Escompte Bank, doch sah das Haus über die Jahrzehnte verschiedene Eigentümerinnen und Eigentümer. In den Jahren





EIN HAUS MIT ZUKUNFT

der alliierten Besatzung Wiens wurde das Gebäude durch die französische Besatzungsmacht als Lazarett und Hauptquartier genutzt, fand nach dem Ende der Kriegswirren um 1955 jedoch wieder in zivile Nutzung zurück. 1972 gelang es ins Eigentum der Austria Trend Hotels Gruppe, welche das Haus in den Jahren 1986-1988 renovierte und teilweise Umbauarbeiten vornahm.

2021 wurde es vollständig durch die AVV Gruppe erworben. Die neue Eigentümerin hat die ViennaEstate mit dem Asset Management dieser besonderen Immobilie betraut.

Die Gesellschaft wird den Umbau und die Revitalisierung nach dem Ende der Corona-Pandemie begleiten. Ziel ist es ein modernes, international orientiertes Haus mit allerhöchstem Komfort zu schaffen.

Damit wird sichergestellt, dass das Hotel de France auch zum 150. Jubiläum seiner Errichtung im Jahr 2022 seine Besucherinnen und Besucher mit seinem unverändert internationalem Charme lockt.

FINANZBERICHT - EINZELABSCHLUSS

Fokus auf Liquidität, Besonnenheit im Handeln und ein klares Bekenntnis zur langfristigen Stabilität der Gesellschaft. Unsere Geschäftsphilosophie hat bewiesen, dass auch in schwierigen Zeiten auf sie Verlass ist. Als Leistung unseres gesamten Teams können wir auch finanziell auf ein erfolgreiches Jahr 2020 zurückblicken.

Die ViennaEstate Immobilien AG ist als Holding der gesamten Unternehmensgruppe das oberste Glied einer langen Kette an wertschöpfenden Unternehmen. Der Einzelabschluss der Gesellschaft bildet zugleich die Basis für die Ausschüttungsfähigkeit der Gruppe und stellt damit einen wesentlichen Indikator für die wirtschaftliche Gesundheit der Gruppe dar.

In der Holdinggesellschaft ist neben der strategischen Gesamtleitung auch die gesamte Verwaltung angesiedelt. Dies beinhaltet etwa Buchhaltung, Recht, Marketing und Controlling. Das Asset Management für eigene Gesellschaften wurde 2020 ebenfalls in der Holding besorgt. Im Zuge einer internen Strukturbereinigung werden alle Asset Management Aktivitäten ab 2021 jedoch in eine Tochtergesellschaft ausgelagert.

Darüber hinaus ist die ViennaEstate Immobilien AG Eigentümerin von

DIE VIENNAESTATE IMMOBILIEN AG IST ALS HOLDING DER GESAMTEN UNTERNEHMENSGRUPPE DAS OBERSTE GLIED EINER LANGEN KETTE AN WERTSCHÖPFENDEN UNTERNEHMEN.

Liegenschaftsanteilen am Objekt Parkring 12, 1010 Wien. Diese Objekte sind langfristig zu haltende Bestandsimmobilien, für welche die Gesellschaft aktuell keine Verkaufsabsichten hegt.

Die Umsatzerlöse der Muttergesellschaft bestehen somit zum überwiegenden Teil aus Managementenerlösen sowie den Mieteinnahmen der genannten Liegenschaft. Da die Liegenschaftsanteile erst 2020 in die Gesellschaft eingelegt wurden, ist bei den Umsatzerlösen nur eingeschränkte Vergleichbarkeit zu den Vorjahren gegeben.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, da die Organe im Lichte der Corona-Krise



Wie unsere Immobilien benötigen auch unsere Finanzen ein stabiles Fundament. Dabei ist gerade in herausfordernden Zeiten Liquiditätssicherung die oberste Prämisse.

Unter der Leitung von Karl Eichberger bildet die Konzernbuchhaltung das kaufmännische Rückgrat der ViennaEstate Immobilien AG samt all ihrer Konzerngesellschaften. Gemeinsam mit seinem Team will er es dabei ganz genau wissen. Denn nur mit einem klaren Verständnis der eigenen Zahlen können im operativen Geschäft auch besondere Werte geschaffen werden.

Foto Oben

Karl Eichberger
Leiter Konzernbuchhaltung und
Prokurist der
ViennaEstate Immobilien AG.

Foto rechts

Gebäude 1090 Wien,
Berggasse 5. Ein Objekt
im Asset Management der
ViennaEstate.



SICH EINE ANLEIHE NEHMEN

Die ViennaEstate zeichnet sich besonders durch ihren Track-Record im Bereich Immobilien aus. Doch auch im Rahmen der Anleihen gab es einigen Grund zu Feiern. So konnten Anfang 2020 nicht nur zwei nachrangige Unternehmensanleihen vollständig und ohne Neuemission getilgt werden, sondern wurden auch die zugehörigen Zinsen fristgerecht bezahlt. Auch die Zeichnerinnen und Zeichner der im Jahr

2018 emittierten 3,75% Anleihe fanden mit der ViennaEstate einen stabilen Anker in einem außergewöhnlichen Jahr.

Doch auch die Aktionäre der Gesellschaft hatte Grund zum Feiern. Im Rahmen einer Sacheinlage wurde der Wert je Aktie unter der Ägide eines Sacheinlageprüfers mit EUR 20,50 pro Stück ermittelt und auch mittels Fairness Opinion als angemessen beurteilt.

Anlässlich der erfolgten Prüfung des Konzernabschlusses wurde in Verbindung mit Immobiliengutachten und durch interne Berechnungen der Gesellschaft zum Jahresende ein neuer Wert je Aktie von EUR 24,12 ermittelt.

Dieser Wert beinhaltet auch die vorgeschlagene Dividende von EUR 1,00 je Aktie - eine Dividendenrendite von rund 5% auf den Wert zur Mitte 2020.



auf etwaige Bonifikationen und Aufsichtsratsstantiemen für das Jahr 2019 verzichteten. Hier ist das klare Bekenntnis aller Organe der Gesellschaft zu deren langfristigen Stabilität auch in schwierigen Zeiten erkennbar.

Aufwandseitig ist neben den Personalkosten und Abschreibungen die Position der sonstigen betrieblichen Aufwendungen der wesentliche Aufwandsfaktor. Hierin sind neben einzelnen Positionen zu den Liegenschaftsanteilen an der Adresse Parkring 12, 1010 Wien fast alle Verwaltungskosten der Gesellschaft enthalten.

Das Finanzergebnis der Gesellschaft beinhaltet den Zinsendienst für Fremdverbindlichkeiten im Rahmen von Projekt- und Anteilsfinanzierungen sowie für die begebene Anleihe. Im Vergleich zu den Vorjahren fielen die Zinsen für Anleihen jedoch deutlich geringer aus, da Anfang 2020 zwei Anleihen erfolgreich und ohne Neuemission getilgt werden konnten.

Im Übrigen beinhaltet das Finanzergebnis Ausschüttungen von Tochtergesellschaften der Gruppe sowie das Ergebnis aus Zu- und Abschreibungen von Finanzanlagen.

Am Ende des Jahres zeigt sich ein Ergebnis nach Steuern von rund 3,87 Millionen Euro, welches damit - trotz der Herausforderungen des Jahres 2020 - über dem Ergebnis des Vorjahres liegt.

Die Bilanz der Gesellschaft zeigt ein ähnliches erfreuliches Bild. Nicht nur konnte die Bilanzsumme durch die Sacheinlage der genannten Immobilie sowie einer Managementgesellschaft ausgeweitet werden, sondern liegt die Eigenkapitalquote der Gesellschaft mit rund 48% auf einem unverändert stabilen Niveau. Berücksichtigt man die bestehenden Eventualverbindlichkeiten zu 50% ergibt sich immer noch eine Eigenkapitalquote von rund 45%. Auch dahingehend ist bei Weitem keine Unterschreitung der in den Anleihebedingungen festgesetzten Mindesteigenkapitalquote von 20% zu befürchten.

Die Verbindlichkeiten beinhalten neben den bestehenden Anleihen und einzelnen Verbindlichkeiten aus Anteilskäufen im Wesentlichen Cashpool-Guthaben der teilnehmenden Tochtergesellschaften welche bei der ViennaEstate Immobilien AG als Poolmaster verwahrt werden.

	Kurzfassung in Millionen Euro	2020	2019
Geschäftsergebnis			
	Umsätze	2,47	1,31
	Sonstige betriebliche Erträge	0,38	0,10
	Personalaufwand	1,98	1,14
	Abschreibungen	0,60	0,25
	Sonstige betriebliche Aufwendungen	0,96	0,54
	Betriebsergebnis	-0,69	-0,52
	Finanzergebnis	4,76	4,28
	Ergebnis vor Steuern	4,07	3,75
	Jahresüberschuss	3,87	3,57
Finanzlage			
	Anlagevermögen	68,20	44,62
	Umlaufvermögen & ARA	6,18	10,31
	Gesamtvermögen	74,37	54,93
	Eigenkapital	35,69	31,10
	Fremdkapital	38,69	23,83
	Gesamtkapital	74,37	54,93
Kennzahlen			
	Eigenkapitalquote	48%	57%
	Gesamtkapitalrentabilität	9,17%	7,15%
	Gearing	0,60	0,41

Foto rechts

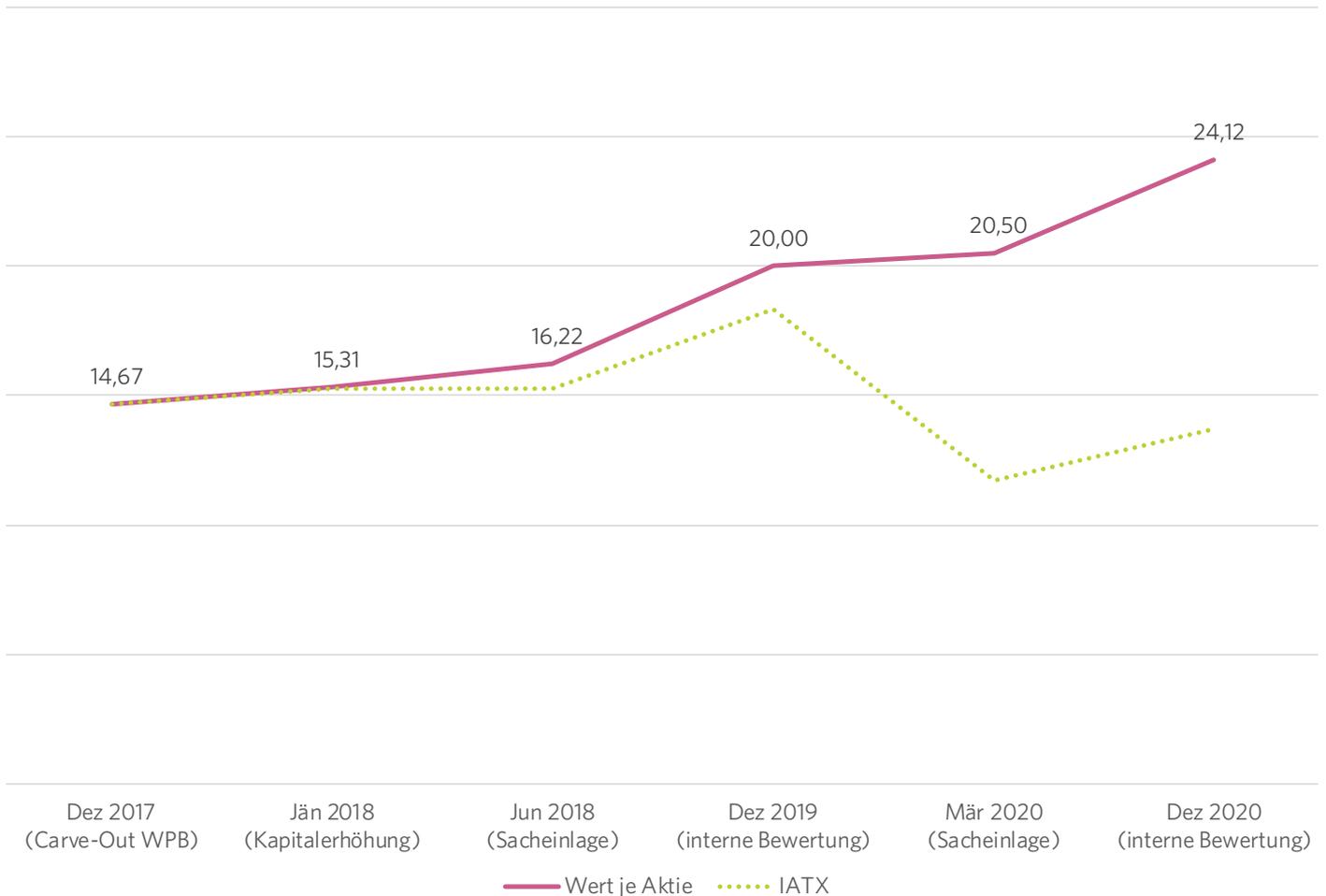
Eingangsbereich Liegenschaft 1050 Wien, Rainergasse 32. Ein Objekt im Management der ViennaEstate Gruppe.





Foto links

Stiegenhaus im Objekt 1030
Wien, Radetzkyplatz 5. Ein
Objekt im Management der
ViennaEstate Gruppe.



64% Wertsteigerung

Seit Jahren gibt es für die Aktie der ViennaEstate wiederholt Gelegenheit sich unter Beweis zu stellen. Von allen Qualitäten hat sich aber die kontinuierliche Entwicklung des Werts je Aktie hervorgetan. Dieser entwickelte sich seit 2017 mit plus 64% - und damit im Schnitt mit plus 21,5% pro Jahr - nicht nur ausgesprochen attraktiv, sondern lässt auch den IATX als Vergleichsbenchmark hinter sich. Das Beste daran: Das Gros der Werte wurde im Rahmen von Kapitalmaßnahmen ermittelt und durch externe Sachverständige unabhängig bestätigt.

EUR 1,00

17,68%

Ein Euro je Aktie ist der diesjährige Dividendenvorschlag. Und auf den letzten extern ermittelten Wert je Aktie von EUR 20,50 ergibt diese eine Dividendenrendite von 4,88%. Damit werden rund 94% des Konzernergebnisses ausbezahlt. Dass das trotz den Herausforderungen des Corona-Jahrs 2020 gelingt ist ein deutliches Zeichen für die Stabilität und Ertragskraft der Gruppe.

Mit einem Konzerneigenkapital von rund 35 Millionen Euro ist die ViennaEstate stabil aufgestellt. Doch eine solide Kapitalbasis ist nur die halbe Miete. Viel wichtiger ist, was man damit tut. Mit einer Eigenkapitalrentabilität von 17,68% beweist die ViennaEstate, dass der eingeschlagene Weg auch für die Aktionärinnen und Aktionäre der Gesellschaft nachhaltig attraktiv ist.

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

Für die ViennaEstate als unabhängiges und gewinnorientiertes Unternehmen ist das angemessene Eingehen von Risiken ein wichtiger Bestandteil der Geschäftstätigkeit. Daraus resultiert die Gefahr von Verlusten, aber auch die Chance für unternehmerischen Erfolg. Und genau an dieser Schnittstelle zwischen Chancen und Risiken entsteht Wertschöpfung.

Die ViennaEstate hat als Holding primär die Aufgabe sämtliche Aktivitäten zu bündeln und damit einen Gesamtüberblick über die Geschäfte der Gruppe zu haben.

DURCH EINE EINHEITLICHE FÜHRUNG UND DIE AUSRICHTUNG DER BERICHTSSYSTEME UND ZEITRÄUME ALLER GESELLSCHAFTEN AN DIE MUTTER VIENNAESTATE KÖNNEN ETWAIGE RISIKEN BESSER ERKANNT UND SCHNELLER AUF DIESE REAGIERT WERDEN.

Diese Bündelung ist ein wesentlicher Baustein der Risikoüberwachung. Durch eine einheitliche Führung und die Ausrichtung der Berichtssysteme und Zeiträume aller Gesellschaften an die Mutter ViennaEstate können etwaige Risiken besser erkannt und schneller auf diese reagiert werden.

Streuungsrisiko

Auch wenn der Fokus des Unternehmens auf die Assetklasse Wohnimmobilien gerichtet ist, wird durch eine Diversifikation der Finanzierungen, Gebäudeklassen und Businesspläne ebenso wie durch das Investment in zahlreiche verschiedene Projekte in verschiedensten Mikrolagen und für eine heterogene Abnehmerschicht eine adäquate Risikostreuung vorgenommen.

Bewertungsrisiko

Immobilien stellen ein Investment dar und werden am freien Markt gehandelt, somit sind sie auch Konjunkturzyklen unterworfen. Es besteht das Risiko, dass Immobilien den ursprünglichen Anschaffungspreis nicht halten können und wertberichtigt werden müssen.

Zur Reduktion des Risikos stützt sich die ViennaEstate beim Einkauf auf die langjährige Erfahrung des Managements. Jede Akquisition wird sorgfältig geprüft. Wesentliche Entscheidungsparameter sind neben dem Substanzpreis die Lage, die Ertragskraft, die soziodemografische Entwicklung des Umfelds und der Zustand des Objekts.

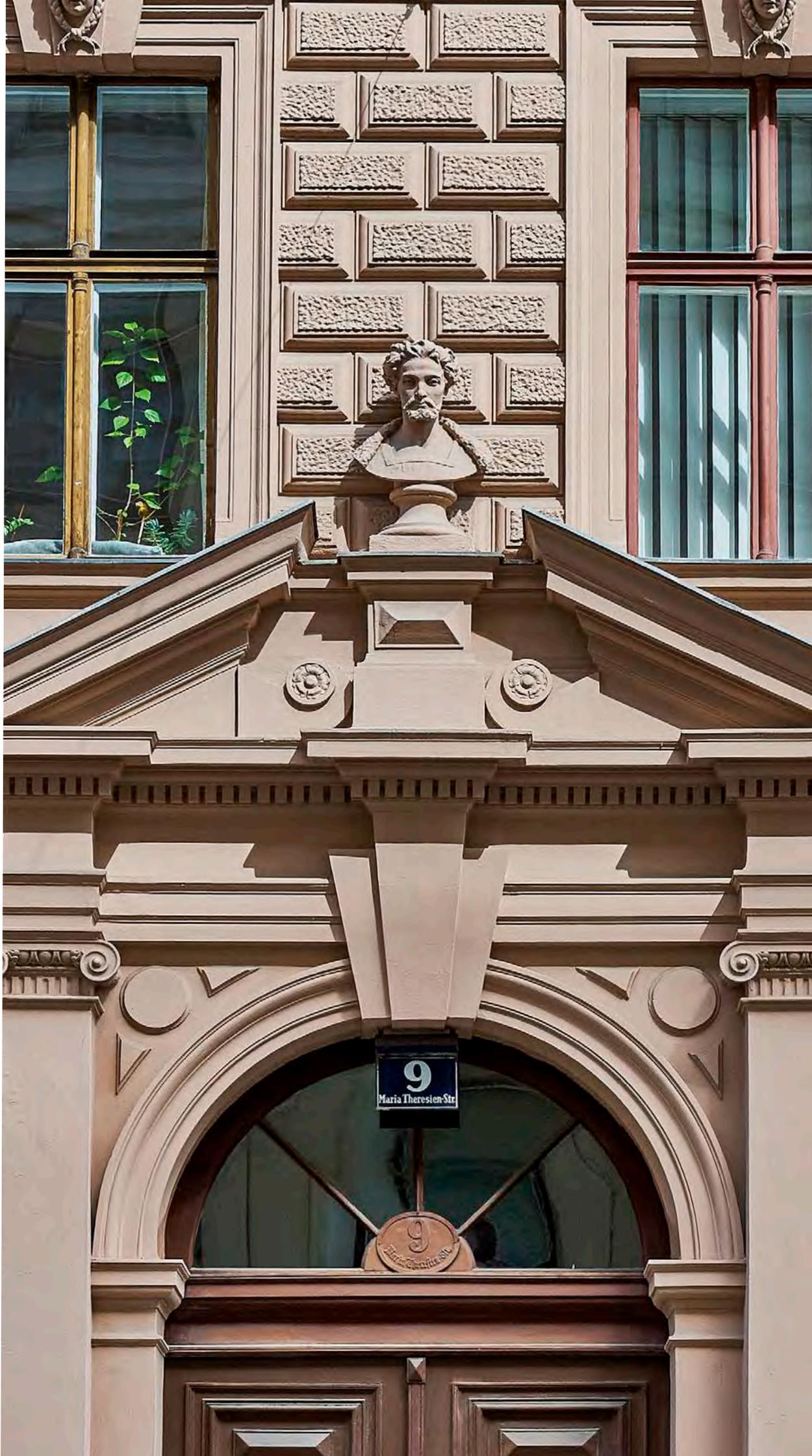
Zinsänderungsrisiko

Den Investitionen der ViennaEstate-Gruppe wird in deren Planung ein Eigenkapitalanteil von bis zu 20% gegenüber einem Fremdkapitalanteil von rund 80% zu Grunde gelegt. Dieser Fremdkapitalanteil sinkt durch kontinuierliche Abverkäufe und Tilgungen über der prozentuellen Fremdkapitalbelastung während der Projektlaufzeit.

Der Großteil der Kreditfinanzierungen ist an den 3-Monats-URIBOR gebunden. In Zeiten von negativen Leitzinssätzen der Europäischen Zentralbank ist auch der 3-Monats-EURIBOR und somit die Zinsbelastung für Finanzierungen der ViennaEstate auf historisch niedrigem Niveau. Im Falle von steigenden Leitzinssätzen wird der 3-Monats-EURIBOR nach oben angepasst, und die Zinsbelastung für Finanzierungen

Foto rechts

Gebäudefront 1090 Wien,
Maria-Theresien-Straße 9.
Ein Objekt im Management
der ViennaEstate Gruppe.



kann die Mieteinnahmen für vermietete Einheiten übersteigen. Bei langanhaltenden Hochzinsphasen steigt der Druck auf die Liegenschaftsverwertung, da nur durch Verkauf von Einheiten die Lücke zwischen Zinsbelastung und Mieteinnahmen geschlossen werden kann.

Die ViennaEstate hat die Möglichkeit Zinssicherungsgeschäfte für Fremdkapital abzuschließen, um dem Risiko eines Zinsanstiegs entgegenzuwirken. In der Gruppe wurde diese Möglichkeit jedoch nicht genutzt, da die erwartete durchschnittliche Projektlaufzeit bei rund fünf Jahren liegt und es weitgehender Marktkonsens ist, dass innerhalb dieses Zeitraums kein Anstieg der Referenzindikatoren erwartet wird. Der überwiegende Teil der Kredite bleibt somit wie auch in den Vorjahren variabel verzinst.

Darüber hinaus finanziert die ViennaEstate den Ausbau des Portfolios über die Begebung von Anleihen. Die Laufzeit der verbliebenen nachrangigen Unternehmensanleihe mit einem Volumen von 10 Millionen Euro bei einer Verzinsung von 3,75% beträgt bis 2023.

Politische Risiken

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts besteht in Österreich eine Regierung der Mitte aus Konservativer und Grüner Partei. Soweit es sich aus dem Regierungsprogramm dieser Koalition absehen lässt, sind keine maßgebenden Änderungen steuer- oder wohnrechtlicher Natur absehbar, welche sich negativ auf das Kerngeschäft der ViennaEstate auswirken könnten. Entgegen den Erwartungen wurde jedoch als Konsequenz der Corona-Pandemie Anfang 2021 die Valorisierung der Richtwerte ausgesetzt. Im Vergleich zu ähnlichen Eingriffen in früheren Jahren (Mietinflationslinderungsgesetze) wird die Erhöhung nach derzeitigem Wissensstand jedoch nachgezogen.

Paktiert ist darüber hinaus scheinbar die Abschaffung des Bestellerprinzips bei Mietwohnungen, doch steht noch kein Zeitpunkt für die Umsetzung dieses Unterfangens fest. Durch den Entfall der Mieterprovisionen bei Wohnimmobilien würde die ViennaEstate indirekt durch ihre Beteiligung an der WPB Makler betroffen sein. Da das Kerngeschäft der ViennaEstate jedoch im Verkauf, und nicht der Vermietung, von Wohnimmobilien liegt, wird dieses Risiko als nicht gravierend für die weitere Entwicklung des Unternehmens dargestellt, und bietet sich sogar die Möglichkeit sich durch die Qualität der eigenen Leistung zu profilieren.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Mitarbeiter

Wesentlicher nichtfinanzieller Leistungsindikator ist die Kompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie sind das Fundament für den nachhaltigen Erfolg der ViennaEstate. Speziell in der Dienstleistungsbranche ist die Qualität der Arbeitsleistung der Mitarbeiter ein entscheidender Erfolgsfaktor.

Um dem hohen Leistungsanspruch gerecht zu werden, setzt

das Unternehmen konsequent auf Expertentum. Dieses Expertentum wird durch den Aufsichtsrat, den Vorstand sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ViennaEstate sichergestellt. Die bestens ausgebildeten Mitarbeiter der ViennaEstate sind Garant für die Einhaltung ihrer hohen Qualitätsansprüche.

Forschung & Entwicklung

Die ViennaEstate investiert kontinuierlich in die Verbesserung und Modernisierung ihrer Immobilien.

DIE BESTENS AUSGEBILDETEN MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DER VIENNAESTATE SIND GARANT FÜR DIE EINHALTUNG IHRER HOHEN QUALITÄTSANSPRÜCHE.

Aufgrund der strategischen Ausrichtung der ViennaEstate als Immobilienbesitzgesellschaft sind Forschung und Entwicklung nicht in einer eigenen F&E-Abteilung organisiert.

Die laufende Entwicklung von neuen Ansätzen zur Projektabwicklung, Immobilienfinanzierung und Immobilienentwicklung erfolgt in den bestehenden Aufgabenbereichen. Auch wenn Innovation und Verbesserung ein wichtiger Ansporn für die Unternehmensgruppe sind, werden trotzdem keine eigenen Mittel für Forschung & Entwicklung aufgewendet oder ausgewiesen.

Zweigniederlassungen

Die ViennaEstate hat im Geschäftsjahr keine Zweitniederlassungen unterhalten.

Foto oben

Das HoHo Wien in der Seestadt Aspern, seit 2020 der Unternehmenssitz der ViennaEstate Gruppe.

Foto unten

Liegenschaft Graf Starhemberg Gasse 39, ein Objekt im Management der ViennaEstate Gruppe.



AUSBLICK

Der grundsätzliche Ausblick auf das Jahr 2021 bleibt trotz Corona angesichts der stabilen Entwicklung am Wiener Wohnimmobilien- und Zinshausmarkt ein äußerst positiver.

Die Gesellschaft hat bewiesen, dass sie selbst während den teils rigorosen Schutzbestimmungen zur Verhinderung von Ansteckungen mit dem neuartigen Coronavirus über ein stabiles Geschäftsmodell verfügt. Auch hat sich der Fokus auf Wohnimmobilien als richtige Wahl erwiesen.

Als Herausforderung stellt sich der Ankauf von neuen Immobilien dar. Gerade in der Krise zögern zahlreiche Abgeber mit dem Verkauf, da andere Anlageformen für den Verkaufserlös oftmals unattraktiver erscheinen als der vorhandene Substanzwert.

Aufmerksam wird daher beobachtet, wie sich die weltweite Situation und der österreichische Umgang mit dem Coronavirus entwickelt. Die Hoffnung liegt hier ganz klar auf einer möglichst baldigen Durchimpfungsrates und einem damit Verbundenen Anstieg der Investitionslaune.

Die Gesellschaft plant daher ihre Position nicht nur im

Verkauf, sondern auch im Ankauf weiter zu stärken. Durch eine Restrukturierung der Vertriebskanäle, einem zentralen Einkauf und der Verbreiterung der Produktpalette soll die ViennaEstate noch breiter aufgestellt werden. Besonderes Augenmerk wird hierbei auch auf dem Außenauftritt und der Positionierung der Asset Management Dienstleistung am Markt gelegt werden.

Auch abseits bestehender Strukturen hat die Gesellschaft 2021 ambitionierte Ziele. Neben einer Ausweitung der Geschäftsaktivitäten in geografischer Hinsicht und in andere Assetklassen soll das verwaltete Vermögen die Schallmauer von einer Milliarde Euro durchbrechen. Ein Ziel, welches zum heutigen Tage bereits in greifbare Nähe gerückt ist.

Abschließend möchten wir uns im Namen der gesamten Gesellschaft für Ihr Vertrauen in diesem herausfordernden Jahr 2020 bedanken. Wir gehen positiv gestimmt und mit großen Ambitionen in die Zukunft und hoffen, dass Sie uns auch weiterhin Ihr Vertrauen schenken.

Wien, im Juni 2021

MAG. PETER LAZAR (E.H.)

Vorstandsvorsitzender

HELMUT DIETLER (E.H.)

Vorstand





Foto links

Gebäude 1030 Wien,
Graf-Starhembergasse 39.
Ein Objekt im Management
der ViennaEstate Gruppe.

IMPRESSUM

ViennaEstate Immobilien AG

Janis-Joplin-Promenade 26 / 7. OG, 1220 Wien

T +43 1 236 01 55

F +43 1 236 01 55 - 111

info@viennaestate.com

Website

www.viennaestate.com

Firmenbuchgericht Handelsgericht Wien

Firmenbuchnummer FN280263b

UID-Nummer ATU64992645

Vorstand

Helmut Dietler (Vorstand), Mag. Peter Lazar (Vorstandsvorsitzender)

Aufsichtsrat

Dr. Gottwald Kranebitter (Vorsitzender), Karl Füsseis (Stellvertreter des Vorsitzenden), Mag. Thomas Malloth, Günter Kerbler, Ing. Peter Panholzer, Zdenko Sipos

Für den Inhalt verantwortlich/Medieninhaber

ViennaEstate Immobilien AG

Fotocredit

ViennaEstate Gruppe

AVV Real Estate Gruppe

Wiener Privatbank Immobilienmakler GmbH / Jana Hildebrandt

Oliver Wolf / Rene Rauschl

Thomas Lerch

DERFRITZ

LEOFILM - Andreas Wallner

CETUS Baudevelopment GmbH & Michael Baumgartner - KiTO.at

Druck

WienWork integrative Betriebe und AusbildungsgmbH - WienWork Digital Media

Maria-Tusch-Straße 21, 1220 Wien

Disclaimer

Diese Marketingunterlage wurde mit dem größtmöglichen Maß an Sorgfalt zusammengestellt. Es wird jedoch keinerlei Haftung für die Vollständigkeit, die Richtigkeit oder Aktualität jeglicher Daten übernommen werden. Irrtümer, Satz- und Druckfehler bleiben vorbehalten. Der vollständige geprüfte Konzernabschluss sowie der vollständige geprüfte Einzelabschluss sind nach Terminvereinbarung am Sitz der Gesellschaft einsehbar.



gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“
des Österreichischen Umweltzeichens,
WienWork Digital Media UW 1180

RAUM FÜR NOTIZEN

RAUM FÜR NOTIZEN

RAUM FÜR NOTIZEN

RAUM FÜR NOTIZEN

**VIENNAESTATE
IMMOBILIEN AG**

Janis-Joplin-Promenade 26
7. OG
1220 Wien

Telefon

+43 (0)1 236 01 55

Telefax

+43 (0)1 236 01 55- 111

E-Mail

info@viennaestate.com

Website

www.viennaestate.com