

Einzelabschluss

101 **Lagebericht 2017 (Einzelabschluss)**

121 **Jahresabschluss**

121 Bilanz

123 Gewinn- und Verlustrechnung

124 Anhang zum Einzelabschluss

144 **Bestätigungsvermerk (Einzelabschluss)**

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

Geschäftstätigkeit der S IMMO AG

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

Zweigniederlassungen

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

Forschung und Entwicklung

Die S IMMO AG betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr mit TEUR 21.108 (2016: TEUR 20.332) leicht gestiegen, was auf eine erfolgreiche Vermietungstätigkeit der Bestandsflächen zurückzuführen war. Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 476 (2016: TEUR 3.661).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 4.454 auf TEUR 4.324 gesunken. Grund dafür sind vor allem geringere Verwaltungskosten und geringerer Rechts- und Beratungsaufwand.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 69.665 (2016: TEUR -1.166). Der hohe positive Wert resultiert vor allem aus höheren Beteiligungserträgen (TEUR 80.499; 2016: TEUR 22.116) sowie deutlich gesunkenen Zinsaufwendungen (TEUR -15.764; 2016: TEUR -31.915).

S IMMO AG, Wien

Die Bilanzsumme ist von TEUR 1.045.729 auf TEUR 1.260.403 zum Bilanzstichtag 31.12.2017 gestiegen. Das Grundkapital beträgt zum Stichtag 31.12.2017 TEUR 243.144. Das Eigenkapital hat sich zum Bilanzstichtag von TEUR 388.505 auf TEUR 458.625 erhöht. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2017 36% (31.12.2016: 37%).

Das Genussscheinkapital ist von TEUR 58.131 per 31.12.2016 auf TEUR 56.717 zum 31.12.2017 gesunken.

Im Berichtszeitraum 2017 hat die S IMMO AG sämtliche von ihr ausgegebenen Genussscheine mit Wirkung zum 31.12.2017 gekündigt, wodurch es im vorliegenden Jahresabschluss zu einer Umgliederung vom langfristigen Fremdkapital in das kurzfristige Fremdkapital kam.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Aktien rückgekauft.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im laufenden Geschäftsjahr von TEUR 154.695 zum Stichtag 31.12.2016 auf TEUR 113.227 per 31.12.2017 verringert.

Immobilienportfolio in Österreich – wesentliche Ereignisse 2017

In der S IMMO AG kam es im Geschäftsjahr zu keinen Immobilientransaktionen. Innerhalb der Unternehmensgruppe wurden aber Liegenschaften in Bulgarien, Österreich und Deutschland veräußert. V.a. aus dem Verkauf der Büroliegenschaften Viertel 2 Hoch und Viertel 2 Plus in Wien resultierten positive Steuerumlagen, die in Summe einen Ertrag von TEUR 27.716 ergaben.

Voraussichtliche Entwicklung

Die S IMMO AG profitiert vom derzeit niedrigen Zinsumfeld und erwartet für das Geschäftsjahr 2018 in diesem Zusammenhang keine bedeutsamen Änderungen.

Risikomanagement

Als Konzernmuttergesellschaft eines internationalen Immobilienkonzerns ist die S IMMO AG mit einer Vielzahl von Risiken und Chancen konfrontiert, die sowohl auf die operative Geschäftstätigkeit als auch die strategische Unternehmensführung Einfluss haben können.

S IMMO AG, Wien

Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Risiken und Chancen versucht die Gesellschaft, negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu erkennen und diese in den Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen.

Im Konzern-Portfolio befinden sich gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft, Hotel) und ein ergänzender Teil an Wohnimmobilien. Mit der Kombination aus Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien versucht die S IMMO AG, mögliche Risiken zu reduzieren. Die S IMMO-Gruppe ist in vier unterschiedlichen Nutzungsarten operativ tätig und konzentriert sich dabei auf drei regionale Segmente (Österreich, Deutschland und CEE). Diese Streuung ermöglicht es dem Unternehmen, Immobilienzyklen strategisch und bestmöglich zu nutzen.

Das Risikomanagement umfasst neben internen Regelungen und Richtlinien auch laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes an den Vorstand. Weiters existieren Kontrollmaßnahmen, die im Konzern implementiert sind und der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen. Investitionsvorhaben unterliegen ab einer bestimmten Wertgrenze zusätzlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Beide Organe werden über Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem regelmäßig informiert.

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2017 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2018 laufend analysiert und bewertet.

Internes Kontrollsystem

Für alle wesentlichen Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem (IKS). Dabei wird unter anderem die Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung überwacht und kontrolliert.

Das IKS bildet gemeinsam mit der Internen Revision und der (börsenrechtlichen) Compliance das interne Überwachungssystem der Gruppe. Wesentliche Kernprozesse sind in der internen Prozessdatenbank erfasst. Diese beinhaltet eine Risiko-Kontroll-Matrix, in der die Abläufe, potenzielle Einzelrisiken und die zugeordneten Kontrollschritte definiert sind.

S IMMO AG, Wien

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

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

Interne Revision

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

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienpezifische Risiken	Finanzielle Risiken	Sonstige Risiken
Umfeld- und Branchenrisiko Investitionsrisiko	Immobilienportfoliorisiko Vermietungs- und Mietausfallrisiko	Liquiditätsrisiko Zinsänderungsrisiko Finanzierungsrisiko	Umweltrisiko Rechtsrisiko

Kapitalmarktrisiko	Immobilienentwicklungsrisiko	Fremdwährungsrisiko	
	Bautechnisches Risiko	Steuerliche Risiken	
	Immobilienbewertungsrisiko		

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

Die Entwicklung einer Branche ist stark von äußeren Faktoren wie der Konjunktur oder technologischen und politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken nur schwer prognostizierbar. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in einem Markt kann die Kauf- und Verkaufspreise, den Wert einer Immobilie und deren Rendite beeinflussen. Darüber hinaus kann es zu Mietreduktionen, Mietausfällen oder zu Kündigung von Mietverträgen durch Mieterinnen und Mieter kommen. Um diesen Risiken zu begegnen, besitzt die S IMMO-Gruppe Immobilien in unterschiedlichen Regionen und mit verschiedenen Nutzungsarten. Auch sorgfältiges Asset-Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei. Aktuell zeigt sich folgende Situation auf den von der S IMMO-Gruppe bearbeiteten Märkten: Am Wiener Büroimmobilienmarkt werden 2018 signifikant mehr Flächen fertiggestellt als in den Vorjahren. Dies könnte zu einem Anstieg der Leerstandsrate sowie zu einem höheren Druck auf Vermieterinnen und Vermieter, insbesondere von älteren Objekten, führen. Der konstante Preisanstieg der letzten Jahre am deutschen Wohnimmobilienmarkt erhöht das Risiko einer Preisblase. In einigen CEE-Märkten wie beispielsweise Bukarest, Budapest oder Sofia könnten die zahlreichen Projekte in Bau den Leerstand erhöhen und zu einer Reduktion der Mieten führen. Darüber hinaus hätte ein Ende der wirtschaftlichen Erholung in CEE großen Einfluss auf die Immobilienmärkte.

S IMMO AG, Wien

Investitionsrisiko

Die S IMMO AG ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei Immobilienzukäufen Risiken ausgesetzt. Diese werden oft durch Faktoren verursacht, die außerhalb des Wirkungsbereichs des Unternehmens liegen, wie beispielsweise Verzögerungen bei der Fertigstellung von Immobilienprojekten. Daher zielt die Unternehmensstrategie darauf ab, durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Immobilienprojekte bzw. der Immobilienzukäufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung des Aufsichtsrats erforderlich ist. Dennoch verbleibt bei jeglicher Investition, so auch bei Immobilien, immer ein Restinvestitionsrisiko, das sich beispielsweise auf Cashflows, Bewertungen, etc. negativ auswirken kann.

Kapitalmarktrisiko

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

Immobilienpezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiko

Mit einem ausgewogenen Portfolio-Mix begegnet die S IMMO-Gruppe dem Immobilienportfoliorisiko. Im Portfolio befinden sich Gewerbeflächen (Büro, Geschäft, Hotel) und Wohnimmobilien. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Österreich und Deutschland sowie CEE. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Die Attraktivität des Standorts oder die mögliche Nutzung der Objekte können daher die finanzielle Lage der S IMMO-Gruppe erheblich beeinflussen. Das Immobilienportfoliorisiko war im Berichtsjahr nicht in allen Regionen und Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt: Durch die Streuung innerhalb des Portfolios können Risiken eines Markts durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgedeckt werden.

Vermietungsrisiko und Mietausfallrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Im laufenden Jahr bleibt auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte ein Vermietungsrisiko auch bei Vertragsverlängerungen bestehen. Die Konkurrenzsituation kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümern um namhafte Mieter ist intensiv. In einigen Märkten, in denen die S IMMO-Gruppe tätig ist, stehen die Mieten unter Druck. Dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert. Außerdem unterliegt die S IMMO-Gruppe dem Mietausfallrisiko. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern oder geeignete kreditwürdige Mieter zu finden, die bereit sind, langfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betreffenden Immobilien. Darüber hinaus kann es zu langfristigen Leerständen kommen. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten kann die S IMMO-Gruppe dazu gezwungen sein, Mietsenkungen zu akzeptieren, um den Vermietungsgrad aufrecht zu erhalten. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen.

Immobilienentwicklungsrisiko

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

S IMMO AG, Wien

Bautechnisches Risiko

Unter dem bautechnischen Risiko versteht man das Risiko auftretender Schäden an neu errichteten Objekten und Bestandsobjekten, welche die S IMMO AG durch branchenübliche Bauverträge mit erfahrenen Baufirmen, Gewährleistungsfristen und -garantien reduziert. Um Risiken in diesem Bereich in Grenzen zu halten, werden eingehende Prüfungen vor Ablauf der Gewährleistungsfristen veranlasst, um mögliche Schäden noch auf Kosten der Bauunternehmen zu sanieren. Zur Absicherung gegen klassische Schäden bei Bestandsgebäuden wie Feuer oder Wasser schließt die S IMMO AG marktübliche Versicherungen ab.

Immobilienbewertungsrisiko

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

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme des Unternehmens von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer kontinuierlichen Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und laufend angepasst.

Die Gruppe verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Weiters tätigt sie

S IMMO AG, Wien

Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, um die angestrebten Ziele zu erreichen, sowie zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner die Verpflichtungen aus den Absicherungs- oder Veranlagungsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen (Kontrahentenrisiko). Diesem Risiko begegnet die S IMMO-Gruppe, indem sie Veranlagungs- und Absicherungsgeschäfte nur bei namhaften Banken mit guter Bonität abschließt. Auf Grund verschärfter Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und daraus resultierender restriktiverer Kreditvergaben sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO-Gruppe kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen. Würde es der S IMMO-Gruppe nicht oder nicht zeitgerecht gelingen, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, könnte dies die Fähigkeit erheblich beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen.

Weiters besteht das Risiko, Anleihen bei Laufzeitende nicht zurückzahlen zu können.

All diese Folgen oder eine aus mangelnder Verfügbarkeit freier Liquidität resultierende Unfähigkeit, den Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, können einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens haben und seine Bonität beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiko

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO-Gruppe sieht einen variablen Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsendienstes erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenzzinssatzes. Derzeit

S IMMO AG, Wien

wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins vorerst weiterhin auf sehr niedrigem Niveau belässt. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO-Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2017 waren 20% (31.12.2016: 13%) der Kreditverbindlichkeiten fix und 80% (31.12.2016: 87%) der Kreditverbindlichkeiten – größtenteils an den Drei-Monats-Euribor gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO-Gruppe prinzipiell Swaps und Caps als derivative Zinsabsicherungsinstrumente. Per Jahresende war ein Großteil des variabel verzinsten Finanzierungsportfolios abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO-Gruppe in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. Die durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren, zeigen, dass die S IMMO-Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert. Ein Euribor von 1,0% p.a. führt zu einer Erhöhung der Cost of Funding um 15 Basispunkte. Dies hat zur Folge, dass die Gesellschaft im Falle von Zinssteigerungen – trotz Absicherung durch derivative Finanzinstrumente – höheren Finanzierungskosten ausgesetzt wäre.

Finanzierungsrisiko

Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich immer wieder und verschlechterten sich beispielsweise im Laufe der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich. Im Vorjahr verbesserte sich die Refinanzierungssituation jedoch weiter. Refinanzierungen – auch großer Volumina – konnten auf Grund des Veranlagungsdrucks vieler Banken, insbesondere in Deutschland und Österreich, zu weiter sinkenden Margen abgeschlossen werden. Auch in CEE hat sich die Kreditaufnahme – abhängig von der Assetklasse, der Lage und der Kredithöhe – verbessert. In Ungarn hat sich die Situation verbessert, ist jedoch gegenüber anderen Ländern nach wie vor schwierig, da viele Banken bei der Neukreditvergabe zur Immobilienfinanzierung sehr restriktiv sind beziehungsweise sich ganz aus Ungarn zurückgezogen haben.

Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der

S IMMO AG, Wien

Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage durch die Finanzierungspartner. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO-Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen.

Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren beziehungsweise zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO-Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag per 31.12.2017 waren es 23 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2017 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 6,4 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Immobilienbuchwerten der Objekte (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2017 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 36,6% (2016: 41,3%). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien, Anleiheverbindlichkeiten und nachrangiges Genussrechtskapital), welche zum 31.12.2017 12,7% (2016: 14,6%) des Immobilienvermögens ausmachten. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO-Gruppe mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

S IMMO AG, Wien

Fremdwährungsrisiko

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

Sonstige Risiken

Steuerliche Risiken

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

Umweltrisiko

Die S IMMO-Gruppe ist diversen Umweltrisiken wie Naturkatastrophen oder menschlich verursachten Katastrophen ausgesetzt. Umweltrisiken können sowohl im Zusammenhang mit Bestandsimmobilien als auch mit Entwicklungsprojekten auftreten. Beispielsweise können geänderte Gesetze oder Sanierungsverpflichtungen auf Grund umwelt- oder sicherheitsrechtlicher Vorschriften das Entfernen oder den Austausch von Materialien notwendig machen. Ebenso kann die Entsorgung umweltschädlicher Substanzen auf einem Entwicklungsgrundstück erforderlich sein. Neue oder strengere Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsgesetze können ebenfalls zusätzliche Kosten verursachen.

S IMMO AG, Wien

Naturkatastrophen oder extreme Wettereinwirkungen wie beispielsweise Überflutungen, Sturm und Hagel können erhebliche Schäden an im Bau befindlichen Objekten oder Bestandsimmobilien verursachen. Ebenso können auch von Menschen verursachte Katastrophen wie zum Beispiel nukleare Zwischen- und Störfälle zu Schäden führen. Durch entsprechende Gebäudeversicherungen sind wesentliche Schäden an Gebäuden abgedeckt.

Die S IMMO-Gruppe versucht, Umweltrisiken dadurch zu senken, dass bei Akquisitionen und Investitionen genaue Standortanalysen durchgeführt und gegebenenfalls Garantieerklärungen eingeholt werden. Weiters agiert die S IMMO-Gruppe verantwortungsvoll sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten, indem auf qualitativ hochwertige Materialien und Bauweisen geachtet wird. In diesem Zusammenhang erhielten bereits mehrere Gebäude der S IMMO-Gruppe Green-Building-Zertifikate.

Rechtsrisiko

Die S IMMO AG ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl rechtlicher Risiken ausgesetzt. Diese resultieren unter anderem aus Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit der S IMMO AG (zum Beispiel Streitigkeiten aus Immobilientransaktionen oder mit Baufirmen) und regulatorischen Risiken. Für laufende Rechtsstreitigkeiten werden gegebenenfalls im erforderlichen Ausmaß Rückstellungen gebildet. Da der Ausgang (schieds-)gerichtlicher Verfahren in der Regel schwer vorhersehbar ist, können über die dotierten Rückstellungen hinausgehende Aufwendungen entstehen. Signifikante Risiken können sich auch aus Veränderungen der Rechtslage ergeben, zumal die S IMMO AG in einem stark regulierten Umfeld tätig ist.

Gesamtaussage zu Risiken und Chancen

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur in den bearbeiteten Märkten abhängig. Die Europäische Zentralbank (EZB) erwartet ein stabiles Wachstum der Währungsunion und rechnet mit einem Konjunkturplus von 2,4 %. Als großer Unsicherheitsfaktor gilt nach wie vor der Brexit und seine Folgen sowie Einschränkungen beim Freihandel unter der derzeitigen US-Administration. Was die Immobilienmärkte anbelangt, so profitiert die Gruppe von der nach wie vor anhaltenden Dynamik am Büromarkt und der konstanten Nachfrage nach Wohnungen in Berlin. In CEE erholen sich die Büromärkte in Budapest, Bukarest und Sofia. Sollte es in den genannten Märkten wieder zu einer

S IMMO AG, Wien

Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation kommen, müsste die Gruppe mit einem erhöhten Branchen-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallrisiko rechnen. Eine Entspannung sieht die Gruppe auch beim Finanzierungsrisiko. Das anhaltende niedrige Zinsniveau schafft weiterhin ideale Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche. Refinanzierungen konnten vor allem in Österreich und Deutschland zu niedrigeren Margen abgeschlossen werden. Auch in CEE sind Kreditaufnahmen leichter geworden. Ein weiterer Risikofaktor bleibt die Volatilität auf den Kapitalmärkten. Allerdings hat die S IMMO-Aktie aktuell eine sehr solide Performance.

Die S IMMO-Gruppe begegnet den Risiken mit sorgfältigem Risikomonitoring und verantwortungsvoller Risikopolitik. Darüber hinaus wird ausreichende bilanzielle Vorsorge für potenzielle Risiken getroffen.

Den beschriebenen Risiken stehen Chancen gegenüber: Europäische Großstädte wie Berlin oder Wien erleben einen starken Zuzug, was sich in einer steigenden Nachfrage sowohl bei Wohn- als auch Büroimmobilien widerspiegelt. Vor diesem Hintergrund treibt die S IMMO-Gruppe ihre Entwicklungsprojekte voran und nutzt Gelegenheiten für An- und Verkäufe. Am Kapitalmarkt bieten sich dem Unternehmen trotz der beschriebenen Volatilitäten ebenfalls Chancen: Die S IMMO-Aktie hat sich mit einem Jahresplus von 61,50 % per 31.12.2017 ausgezeichnet entwickelt, notiert aber nach wie vor unter ihrem EPRA-NAV, was weiteres Kurspotenzial birgt.

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Für die S IMMO AG wurden folgende finanzielle Leistungsindikatoren identifiziert:

		2017	2016
Eigenkapitalquote	%	36	37
Betriebsergebnis	TEUR	716	3.007

S IMMO AG, Wien

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

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2017 TEUR 14.980 (2016 TEUR 1.895). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR -133.652 (2016 TEUR 6.262), der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR 126.168 (2016 TEUR 28.419). Die Verbesserung des operativen Cashflows gegenüber 2016 beruht im Wesentlichen auf im Vergleich zum Vorjahr um rd. 17,1 Mio. EUR geringeren Zinsaufwendungen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist im Wesentlichen von an Tochterunternehmen gegebenen Zuschüssen und Ausleihungen geprägt, die im Berichtsjahr deutlich höher waren als 2016. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war 2017 maßgeblich von der Erhöhung von Konzerndarlehen geprägt. Im Geschäftsjahr 2017 wurde keine neue Anleihe begeben.

Gesamt kommt es in der zahlungswirksamen Veränderung des Finanzmittelbestandes zu einer Erhöhung um TEUR 6.767 (2016 Erhöhung um TEUR 36.576), womit der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 43.737 (2016 TEUR 36.970) beträgt.

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

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

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

1. Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2017 EUR 243.143.569,90 und ist in 66.917.179 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen.

S IMMO AG, Wien

2. Die Satzung der S IMMO AG beschränkt das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15 % der ausgegebenen Aktien (Höchststimmrecht). Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 Aktiengesetz (AktG) bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Dem Vorstand der S IMMO AG sind (abgesehen von der gemeinsamen Stimmrechtspolitik zwischen der Erste Asset Management GmbH und der ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; siehe dazu Punkt 3.) keine Vereinbarungen über Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

3. Der Gesellschaft wurden folgende Beteiligungen über 10 % an ihr gemäß § 91 ff. Börsegesetz (BörseG) in der jeweils geltenden Fassung (entspricht §§ 130 ff des BörseG 2018) gemeldet:

Am 20.04.2009 meldete die Sparkassen Versicherung Aktiengesellschaft (FN 82351 f; nunmehr Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group), ein Konzernunternehmen der Vienna Insurance Group, gemäß § 91 Abs. 1 BörseG, dass sie ihre Beteiligung an der Sparkassen Immobilien AG (nunmehr S IMMO AG) auf 7.000.000 Stückaktien, was circa 10,27 % des damaligen Grundkapitals beziehungsweise circa 10,46 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht, erhöht hat.

Am 04.05.2017 erhielt die S IMMO AG eine Mitteilung gem. § 91 ff BörseG von Ronny Pecik, dass die verbundenen Unternehmen Pavus Immobilien GmbH & Co KG (FN 466427y) 8,00 % und Everest Investment GmbH & Co KG (FN 469572y) 3,35 % der Aktien der S IMMO AG erworben haben.

Am 28.12.2017 erhielt die S IMMO AG von Ronny Pecik eine Mitteilung gem. § 91ff BörseG, wonach die RPR Privatstiftung (FN 191884 h) durch ihre indirekte Tochtergesellschaft Theos GmbH (FN 421950s) (gehalten über die direkte Tochtergesellschaft Luxury Living GmbH (künftig: Theola Invest GmbH; FN 456014 i) als Käuferin mit Aktienkaufvertrag vom 28.12.2017

S IMMO AG, Wien

(entspricht Valutadatum) 6.832.561 weitere Aktien der S IMMO AG von der Erste Group Bank AG (FN 33209 m) als Verkäuferin erhalten habe und die RPR-Gruppe somit über ihre indirekten Tochtergesellschaften Theos GmbH, Everest Investment GmbH & Co KG und Pavus Immobilien GmbH & Co KG insgesamt 14.629.756 Aktien, d.s. rd. 21,86 % an der S IMMO AG hält.

Am 28.12.2017 erhielt die S IMMO AG von der Familie Benko Privatstiftung (FN 209416 s) eine Mitteilung gem. § 91 ff BörseG, dass die Familie Benko Privatstiftung durch die von ihr kontrollierte SIGNA Holding GmbH (FN 191343 m) eine Option auf Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der Luxury Living GmbH (künftig Theola Invest GmbH) erworben habe.

Gemäß den Mitteilungen gem §§ 91 ff BörseG vom 28.12.2017 der Familie Benko Privatstiftung und von Ronny Pecik haben die RPR Privatstiftung, die Theola Invest GmbH, die Theos GmbH, die Everest Investment GmbH & Co KG und die Pavus Immobilien GmbH & Co KG jeweils am 28.12.2017 Vereinbarungen mit der SIGNA Holding GmbH abgeschlossen, wonach (i) die SIGNA Holding GmbH den Ankauf der 6.832.561 weiteren Aktien der S IMMO AG mit Substanzgenussrechten der Theola Invest GmbH finanziert, (ii) SIGNA Holding GmbH vom 15.01.2018 bis 15.12.2019 das Recht habe, die von der Everest Investment GmbH & Co KG gehaltenen 2.443.770 Aktien und die von der Pavus Immobilien GmbH & Co KG gehaltenen 5.353.425 Aktien der S IMMO AG zu erwerben und den gesamten Geschäftsanteil an der Theola Invest GmbH, welche indirekt über die Theos GmbH 6.832.561 Aktien an der S IMMO AG halte, zu erwerben, (iii) SIGNA Holding GmbH vom 30.09.2018 bis 30.06.2019 verpflichtet sei, auf gemeinsames Verlangen der Everest Investment GmbH & Co KG und der Pavus Immobilien GmbH & Co KG die von Ersterer gehaltenen 2.443.770 Aktien und die von Zweiterer gehaltenen 5.353.425 Aktien an der S IMMO AG zu erwerben, sowie (iv) SIGNA Holding GmbH vom 15.01.2020 bis 30.06.2020 verpflichtet sei, auf Verlangen der Theos GmbH die von dieser gehaltenen 6.832.561 Aktien der S IMMO AG und auf Verlangen der RPR Privatstiftung den von dieser gehaltenen Geschäftsanteil an der Theola Invest GmbH, welche indirekt über die Theos GmbH 6.832.561 Aktien der S IMMO AG halte, zu erwerben. Hingewiesen wurde darauf, dass das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung der Emittentin gemäß § 13 (3) der Satzung der Emittentin mit 15% der ausgegebenen Aktien beschränkt ist.

Die Erste Asset Management GmbH meldete am 30.11.2011 gemäß § 91 Abs. 1 BörseG, dass sie gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

S IMMO AG, Wien

und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolge und daher Stimmrechtsmitteilungen der verwalteten Fondsbestände kumuliert erfolgen. Dementsprechend meldeten die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29.11.2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der S IMMO AG hielten, was circa 11,94 % des damaligen Grundkapitals und circa 12,15 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals, entspricht. Die RINGTUM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wurde mit Wirksamkeit zum 31. Dezember 2015 auf die Erste Asset Management GmbH verschmolzen.

Die S IMMO AG weist klarstellend darauf hin, dass sie auf Grund von Meldungen gemäß § 91 ff. BörseG in der jeweils geltenden Fassung (entspricht §§ 130 ff des BörseG 2018) vom Entstehen der genannten Beteiligungen über 10 % erfahren hat und daher unter anderem die Vollständigkeit und Richtigkeit obiger Aufzählung nicht garantieren kann. Darüber hinaus haben Meldungen gemäß BörseG nur beim Erreichen, Über- oder Unterschreiten der darin festgesetzten Schwellenwerte zu erfolgen, weshalb das tatsächliche (aktuelle) Beteiligungsausmaß von den gemeldeten Zahlen abweichen kann.

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

6. Der Vorstand besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern.

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen bestellt. Der Aufsichtsrat kann dabei auch ein Mitglied des Vorstands zum Vorsitzenden und eines zum Stellvertreter des Vorsitzenden bestimmen.

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

S IMMO AG, Wien

7. In der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.06.2016 wurde dem Vorstand die Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 03.12.2018, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, auch wiederholt, zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Derzeit hält die Gesellschaft 525.421 eigene Aktien was 0,7852% des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 03.06.2021, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen.

8. Die im Juni 2014 begebene 4,5 % S IMMO Anleihe 2014 – 2021 (Volumen rund EUR 90 Mio.), die im Oktober 2014 begebene 3 % S IMMO Anleihe 2014 – 2019 (Volumen EUR 100 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015 – 2025 (Volumen rund EUR 34 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015 – 2027 (Volumen EUR 65 Mio.) sowie die im Februar 2018 begebenen 1,75 % S IMMO Anleihe 2018 – 2024 (Volumen 100 EUR Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018 – 2030 (Volumen EUR 50 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der im Februar 2018 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt sofern dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen.

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

S IMMO AG, Wien

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

Wien, am 20. März 2018

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky

Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände ähnliche Rechte		57.680,94		91
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund <i>davon Verschmelzungsmehrwert</i>	7.432.338,44	153.095.074,73	7.649	157.245
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung		220.427,75		268
3. geleistete Anzahlungen		6.700,00		0
		153.322.202,48		157.513
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen <i>davon Verschmelzungsmehrwert</i>	369.528,03	625.313.174,92	370	525.278
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	74.851.221,90	87.028.635,81	178.480	183.763
3. Beteiligungen		1.891.837,32		1.978
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	10.945.708,93	10.945.708,93	10.373	10.373
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens		1.142.828,21		1.018
		726.322.185,19		722.410
		879.702.068,61		880.014
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	796.519,31	0	554
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	1.217.808,74	331.159.373,40	64.000	122.153
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00	1.170.852,36	0	865
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände <i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	983.498,23	2.383.471,86	1.239	2.321
		335.510.216,93		125.893
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		43.736.721,18		36.970
		379.246.938,11		162.863
C. Rechnungsabgrenzungsposten		80.437,85		11
D. Aktive latente Steuern		1.373.868,00		2.841
		1.260.403.312,57		1.045.729

Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
A. Eigenkapital				
I. Grundkapital		243.143.569,90		243.143
Nennbetrag eigener Anteile		-2.599.493,10		-2.599
ausgegebenes Kapital		240.544.076,80		240.544
II. Kapitalrücklagen				
gebundene		77.943.846,02		77.944
III. Gewinnrücklagen				
1. Rücklage für eigene Anteile (gebunden)		2.599.493,10		2.599
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)		108.537.260,59		39.418
davon ausschüttungsgesperrt	1.373.868,00		2.841	
		111.136.753,69		42.017
IV. Bilanzgewinn		29.000.000,00		28.000
davon Gewinnvortrag	1.519.298,00		982	
		458.624.676,51		388.505
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Abfertigungen		190.551,59		167
2. Rückstellungen für Pensionen		1.707.666,80		1.533
3. Steuerrückstellungen		13.917,00		14
4. sonstige Rückstellungen		14.686.885,54		21.262
		16.599.020,93		22.976
C. Verbindlichkeiten				
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	316.960.094,94		115.271	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	467.574.757,34		518.220	
1. Anleihen		288.664.000,00		288.664
davon konvertibel	0,00		0	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	0,00		0	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	288.664.000,00		288.664	
2. Genussscheinkapital		56.716.907,00		58.131
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	56.716.907,00		0	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		58.131	
3. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		113.227.043,89		154.695
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	8.163.539,62		42.685	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	105.063.504,27		112.010	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		365.061,08		581
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	365.061,08		581	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	0,00		0	
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		317.298.100,53		123.181
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	244.676.122,17		64.982	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	72.621.978,36		58.199	
6. sonstige Verbindlichkeiten		8.263.739,78		8.239
davon aus Steuern	631.668,91		503	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	82.731,52		78	
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr	7.038.465,07		7.023	
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	1.225.274,71		1.216	
		784.534.852,28		633.491
D. Rechnungsabgrenzungsposten		644.762,85		757
		1.260.403.312,57		1.045.729

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2017

	2017		2016	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		21.107.505,75		20.332
2. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen		0,00		2.022
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		91.439,35		1.619
c) übrige		384.627,91		20
		476.067,26		3.661
3. Aufwendungen für bezogene Leistungen		-6.214.859,65		-6.045
4. Personalaufwand				
a) Gehälter		-3.787.704,29		-3.994
b) soziale Aufwendungen		-1.165.946,75		-1.038
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	-241.783,51		-229	
<i>davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen</i>	-81.692,38		-78	
<i>davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge</i>	-790.263,99		-748	
		-4.953.651,04		-5.032
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-5.375.100,03		-5.455
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-4.324.408,74		-4.454
<i>davon Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen</i>	-44.885,85		-38	
7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6		715.553,55		3.007
8. Erträge aus Beteiligungen		80.499.205,00		22.116
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	80.000.000,00		21.500	
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6.182.672,92		9.358
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	5.292.524,00		8.785	
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.011.182,66		2.686
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	649.865,11		2.635	
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		2.703.567,83		3.826
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-3.449,29		-326
<i>davon Abschreibungen</i>	-3.449,29		-326	
<i>davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen</i>	0,00			
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-15.763.520,36		-31.915
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	-2.076.643,83		-1.896	
14. Ergebniszuweisung Genussscheine		-4.858.260,89		-6.735
15. Zuweisung anteilige stille Reserven Immobilienvermögen für die Genussscheine		-1.105.858,00		-176
16. Zwischensumme aus Z 8 bis 15		69.665.539,87		-1.166
17. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 16)		70.381.093,42		1.841
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		26.219.115,00		5.385
<i>davon latente Steuern</i>	-1.467.407,00		4.829	
<i>davon aus Steuerumlagen</i>	27.716.272,00		577	
19. Ergebnis nach Steuern		96.600.208,42		7.226
20. Jahresüberschuss		96.600.208,42		7.226
21. Auflösung von Gewinnrücklagen		152.308,62		24.543
22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-69.271.815,04		-4.751
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		1.519.298,00		982
24. Bilanzgewinn		29.000.000,00		28.000

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2017

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde unter Beachtung der allgemein anerkannten Grundsätze erstellt. Dabei wurden die in § 201 Abs. 2 UGB kodifizierten Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung beachtet, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln. Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den Bestimmungen der §§ 195 bis 211 und 222 bis 235 UGB vorgenommen. Der Jahresabschluss der S IMMO AG wurde nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung erstellt.

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

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

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

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

Aus Gründen der Klarheit und zum besseren Verständnis der Vermögenslage werden bisher unter den „Ausleihungen an verbundenen Unternehmen“ ausgewiesene gegebene Darlehen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht iHv EUR 10.945.708,93 (Vj. TEUR 10.373) nunmehr unter dem Bilanzposten „Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“ ausgewiesen. Des Weiteren wurde im Geschäftsjahr 2017 aus Gründen des besseren Verständnisses der Ertragslage die Rechenlogik bezogen auf den Ausweis der Zinserträge und -aufwendungen aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, geändert. Für Zwecke der Vergleichbarkeit mit der Vorjahres-Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Ausweis der Zinserträge und -aufwendungen aus Ausleihungen an verbundene Unternehmen und aus Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, entsprechend geändert. Die Änderung betrifft lediglich den Ausweis innerhalb des Finanzergebnisses und hat in Summe keine Auswirkung auf den Jahresüberschuss. Nachstehende Tabelle zeigt den geänderten Ausweis für die Vergleichsperiode:

	Vor Umstellung	nach Umstellung
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	14.723.140,59	9.358.271,29
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	<i>13.980.552,35</i>	<i>8.785.278,97</i>
<i>davon betreffend Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</i>	<i>742.588,24</i>	<i>572.992,32</i>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	37.310.118,76	31.914.745,43
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	<i>7.121.349,22</i>	<i>1.895.571,81</i>
<i>davon betreffend Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</i>	<i>169.595,92</i>	<i>0,00</i>

1. Anlagevermögen

1.1 Immaterielles Anlagevermögen

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

1.2 Sachanlagevermögen

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

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

Geringwertige Vermögensgegenstände (Wirtschaftsgüter gemäß § 13 EStG 1988) werden im Jahr der Anschaffung sofort voll abgeschrieben. Bilanziell wurde diese Abschreibung gemäß § 226 Abs 3 UGB als Abgang dargestellt.

1.3 Finanzanlagevermögen

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

In den **Wertpapieren des Anlagevermögens** sind Ansprüche aus Rückdeckungsversicherungen auf Grund von Pensionszusagen enthalten. Der Ansatz dieser Ansprüche erfolgt mit dem Deckungskapital.

2. Umlaufvermögen

2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden zum Nennwert bzw. Barwert bewertet. Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt.

Soweit erforderlich, wurde die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt.

Die Bewertung der Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte mit dem Nennwert.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit dem Nennwert bewertet.

4. Aktive latente Steuern

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

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

5. Rückstellungen

5.1. Personalrückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung von Personalrückstellungen (Abfertigungs-, Pensions-, Jubiläumsgeldrückstellungen) folgt den Ausführungen der AFRAC-Stellungnahme 27 „Rückstellungen für Pensions-, Abfertigungs-, Jubiläumsgeld- und vergleichbare langfristig fällige Verpflichtungen nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches“ (Juni 2016).

Die Ermittlung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen nach der „Projected Unit Credit Method“ unter Verwendung der biometrischen Richttafeln AVÖ 2008-P Pagler & Pagler.

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

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

5.1.1. Abfertigungsrückstellungen

	2017	2016
Zinssatz	0,9%	1,0%
Gehalts-/Lohnsteigerung	1,5%	2,5%
Fluktationsabschlag	0% - 7%	Pauschal 7%
Pensionsalter	62-65 Jahre	62 Jahre

5.1.2. Pensionsrückstellungen

	2017	2016
Zinssatz	1,5%	1,6%
Gehalts-/Lohnsteigerung	1,0%	1,0%
Pensionsalter	65 Jahre	65 Jahre

5.2. Sonstige Rückstellungen

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

6. Verbindlichkeiten

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

II. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

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

III. Erläuterungen der Konzernverhältnisse

Die S IMMO AG, Wien, stellt einen Konzernabschluss gemäß § 245a UGB in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten Standards (IFRS und IAS) und Interpretationen (IFRIC und SIC), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, auf. Der Konzernabschluss ist beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

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

IV. Erläuterungen zur Gruppenbesteuerung

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

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

interner Verlustvortrag des jeweiligen Gruppenmitgliedes in Evidenz gehalten, welcher mit zukünftigen positiven Ergebnissen verrechnet werden kann.

V. Erläuterungen zur Bilanz

AKTIVA

1. Anlagevermögen

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

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Restbuchwerte		
	Stand 1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2017	Stand 1.1.2017	Zugänge	Abgänge	Zuschreibun- gen	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
ähnliche Rechte	256.210,51	0,00	0,00	256.210,51	164.810,12	33.719,45	0,00	0,00	198.529,57	57.680,94	91.400,39
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund											
Grundwert (unbebaut)	1.007.000,00	0,00	0,00	1.007.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.007.000,00	1.007.000,00
Grundwert (bebaut)	50.523.503,19	0,00	0,00	50.523.503,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.523.503,19	50.523.503,19
Gebäudewert	185.046.664,50	1.112.094,11	888.461,37	185.270.297,24	75.930.400,71	5.403.370,88	888.461,37	0,00	80.445.310,22	104.824.987,02	109.116.263,79
Investitionszuschuss aus öffentlichen Mitteln	-4.853.808,43	0,00	0,00	-4.853.808,43	-1.452.254,97	-141.137,98	0,00	0,00	-1.593.392,95	-3.260.415,48	-3.401.553,46
	231.723.359,26	1.112.094,11	888.461,37	231.946.992,00	74.478.145,74	5.262.232,90	888.461,37	0,00	78.851.917,27	153.095.074,73	157.245.213,52
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung *)											
eigene	456.032,61	43.897,20	64.245,63	435.684,18	238.562,22	69.122,89	42.771,67	0,00	264.913,44	170.770,74	217.470,39
vermietete Mobilien	169.740,67	8.879,15	0,00	178.619,82	118.938,02	10.024,79	0,00	0,00	128.962,81	49.657,01	50.802,65
	625.773,28	52.776,35	64.245,63	614.304,00	357.500,24	79.147,68	42.771,67	0,00	393.876,25	220.427,75	268.273,04
3. geleistete Anzahlungen	0,00	6.700,00	0,00	6.700,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.700,00	0,00
	232.349.132,54	1.171.570,46	952.707,00	232.567.996,00	74.835.645,98	5.341.380,58	931.233,04	0,00	79.245.793,52	153.322.202,48	157.513.486,56
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	525.278.174,92	100.035.000,00	0,00	625.313.174,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	625.313.174,92	525.278.174,92
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	192.595.131,66	11.009.981,58	110.129.477,43	93.475.635,81	8.832.167,83	0,00	0,00	2.385.167,83	6.447.000,00	87.028.635,81	183.762.963,83
3. Beteiligungen	2.906.417,60	0,00	86.400,00	2.820.017,60	928.180,28	0,00	0,00	0,00	928.180,28	1.891.837,32	1.978.237,32
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.372.714,80	2.766.269,79	2.193.275,66	10.945.708,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.945.708,93	10.372.714,80
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.021.367,73	128.455,05	0,00	1.149.822,78	3.545,28	3.449,29	0,00	0,00	6.994,57	1.142.828,21	1.017.822,45
	732.173.806,71	113.939.706,42	112.409.153,09	733.704.360,04	9.763.893,39	3.449,29	0,00	2.385.167,83	7.382.174,85	726.322.185,19	722.409.913,32
	964.779.149,76	115.111.276,88	113.361.860,09	966.528.566,55	84.764.349,49	5.378.549,32	931.233,04	2.385.167,83	86.826.497,94	879.702.068,61	880.014.800,27

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

9.995,63 9.995,63 9.995,63 9.995,63

Im Geschäftsjahr 2017 wurde keine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen (Vorjahr TEUR 77).

Zuschreibungen zu Vermögensgegenständen des Anlagevermögens werden vorgenommen, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung weggefallen sind. Die Zuschreibung erfolgt maximal auf den Nettobuchwert, der sich unter Berücksichtigung der Normalabschreibungen, die inzwischen vorzunehmen gewesen wären, ergibt. Bei Firmenwerten unterbleibt gemäß § 208 Abs. 2 UGB die Zuschreibung.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Zuschreibungen durchgeführt:

		Betrag in TEUR
Grundwert	2017 VJ	0 530
Gebäudewert	2017 VJ	0 1.492

1.1 Finanzanlagen

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

	Anteil in %	Stichtag	Währung	Eigenkapital per 31.12.	Ergebnis des Geschäftsjahres
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2017	TEUR	349.468	37.297
German Property Invest Immobilien GmbH, Wien	100	31.12.2017	TEUR	207.039	19.297
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH, Wien	100	31.12.2017	TEUR	109.967	57.782
S IMMO Group Finance GmbH, Wien	100	31.12.2017	TEUR	98.993	-1.042

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

Einlage TEUR 3.634 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert TEUR 370.

Anteile an verbundenen Unternehmen

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

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Ausleihungen an verbundene Unternehmen mit einer Restlaufzeit von unter 1 Jahr betragen TEUR 12.177 (i.Vj. TEUR 5.283).

Im Geschäftsjahr wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen i.H.v. TEUR 0 (i.Vj. TEUR 322) abgeschrieben sowie i.H.v. TEUR 2.385 (i.Vj. TEUR 3.826) zugeschrieben.

Beteiligungen

Hierunter werden die Kommanditbeteiligung an der BGM – IMMORIENT Aktiengesellschaft & Co KG und die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

2. Umlaufvermögen**2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Fälligkeiten der Forderungen stellen sich folgendermaßen dar:

		Restlaufzeit		
		Summe	bis 1 Jahr	über 1 Jahr
		TEUR	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2017	797	797	0
	VJ	554	554	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2017	331.159	329.941	1.218
	VJ	122.153	58.153	64.000
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2017	1.171	1.171	0
	VJ	865	865	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2017	2.383	1.400	983
	VJ	2.321	1.082	1.239

2.1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten offene Mietzinsforderungen und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 599 (i.Vj. TEUR 516) sind bereits abgezogen.

2.1.2 Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Zinsen für eine stille Beteiligung, Forderungen gegenüber zahlreichen Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen, kurzfristige Gesellschafterdarlehen und Cash-Pool-Forderungen. Des Weiteren besteht gegenüber der A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH eine Forderung aus einer phasenkongruenten Dividendenaktivierung i.H.v. TEUR 50.000.

2.1.3 Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen und Vermögensgegenstände beinhalten mit TEUR 983 (i.Vj. TEUR 1.434) Up-Front-Prämien für Zinscaps, die gem. AFRAC-Stellungnahme Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ vom September 2017 bilanziert und über die Laufzeit abgeschrieben werden. Weiters umfasst die Position mit TEUR 1.335 (i.Vj. TEUR 865) offene Betriebskostenverrechnungen und mit TEUR 65 (i.Vj. TEUR 22) sonstige Forderungen.

3. Aktive latente Steuern

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

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

Posten	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0,00	1.129.585,00	1.129.585,00	282.396,25
Temporäre Differenzen Buchwerte Immobilienvermögen	10.714.161,00	15.808.060,00	5.093.899,00	1.273.474,75
Pensionsrückstellung	1.707.666,80	920.993,78	786.673,02	196.668,26
Abfertigungsrückstellung	190.551,59	86.219,10	104.332,49	26.083,12
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	13.357.000,00	0,00	13.357.000,00	3.339.250,00
Summe Stand 31.12.2017				5.117.872,38
	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	
Passive latente Steuern				
Verschmelzungsmehrwert	7.432.338,00	0,00	-7.432.338,00	-1.858.084,50
Bewertungsreserve*)	7.543.680,00	0,00	-7.543.680,00	-1.885.920,00
Summe Stand 31.12.2017				3.744.004,50

*) Ausweis unter den anderen Rücklagen (freie Rücklagen) aufgrund Darstellung RÄG 2014

Per 31.12.2017 ergibt sich auf saldierter Basis eine aktive Latenz in Höhe von TEUR 1.374 (i.Vj TEUR 2.841). Die Veränderung zum Vorjahr in Höhe von TEUR 1.467 stellt einen latenten Steueraufwand dar und ist zur Gänze ergebniswirksam.

Posten	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	Latente Steuer (Steuersatz 25%)
Aktive latente Steuern				
Kosten der Geldbeschaffung	0,00	1.421.770,90	1.421.770,90	355.442,75
Temporäre Differenzen Buchwerte Immobilienvermögen	10.344.502,00	15.342.868,00	4.998.366,00	1.249.591,50
Pensionsrückstellung	1.553.456,00	857.622,00	675.834,00	168.958,50
Abfertigungsrückstellung	166.666,00	68.890,00	97.776,00	24.444,00
Drohverlustrückstellung für negative Marktwerte von Derivaten	19.567.000,00	0,00	19.567.000,00	4.891.750,00
Summe Stand 31.12.2016				6.690.186,75
	Unternehmensrecht	Steuerrecht	Temporäre Differenzen	
Passive latente Steuern				
Verschmelzungsmehrwert	7.648.891,00	0,00	-7.648.891,00	-1.912.222,75
Bewertungsreserve*)	7.746.758,00	0,00	-7.746.758,00	-1.936.689,50
Summe Stand 31.12.2016				3.848.912,25

*) Ausweis unter den anderen Rücklagen (freie Rücklagen) aufgrund Darstellung RÄG 2014

4. Derivative Finanzinstrumente

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

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

	Volumen in TEUR	Marktwert in TEUR
Zinsswaps	250.000	-13.357
Zinscaps	190.000	983
Summe	440.000	-12.374

Für Swaps mit zum Bilanzstichtag negativen Marktwerten wurde (im Hinblick auf die AFRAC-Stellungnahme zu Nr. 15 „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ vom September 2017) eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von TEUR 13.357 (i.Vj. TEUR 19.567) gebildet.

PASSIVA

5. Eigenkapital

Das Grundkapital wird mit TEUR 243.144 (abzüglich Nominale eigene Anteile i.H.v. TEUR 2.600 (i.VJ TEUR 2.600)) ausgewiesen und zerfällt in 66.917.179 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse. Im Berichtsraum 2017 wurden keine Aktien eingezogen.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Gewinnrücklagen in Höhe von TEUR 152 (i.VJ TEUR 24.543) aufgelöst. Außerdem wurde vom Jahresüberschuss 2017 unter anderem ein Betrag in Höhe von TEUR 69.272 (i.Vj TEUR 4.751) den freien Gewinnrücklagen zugewiesen. In den Gewinnrücklagen unterliegt ein Betrag von TEUR 1.374 (i.Vj TEUR 2.841) einer Ausschüttungssperre gem. § 235 Abs. 2 UGB.

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

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Aktien aus einem genehmigten Kapital gezeichnet.

In der am 08.06.2017 abgehaltenen 28. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG wurde für das Geschäftsjahr 2016 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,40 je dividendenberechtigter Aktie beschlossen. Der gesamte Ausschüttungsbetrag belief sich auf TEUR 26.481.

Für das Geschäftsjahr 2017 beabsichtigt die Gesellschaft bei der nächsten ordentlichen Hauptversammlung, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,40 je dividendenberechtigter Aktie vorzuschlagen.

5.1 Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklage setzt sich zur Gänze aus gebundenen Kapitalrücklage zusammen.

5.2 Gewinnrücklagen

Die in der Gewinnrücklage ausgewiesene Bewertungsreserve zeigt folgende Entwicklung:

	Stand am 1.1.2017 TEUR	Dotierung TEUR	Auflösung TEUR	Stand am 31.12.2017 TEUR
Gewinnrücklage	5.811	0	152	5.659

7. Rückstellungen

7.1 Rückstellung für Abfertigungen

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Rückstellung für Abfertigungen	191	167

7.2 Rückstellung für Pensionen

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Rückstellung für Pensionen	1.708	1.533

7.3 Steuerrückstellungen

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Eintragungsgebühren	14	14

7.4 Sonstige Rückstellungen

	31.12.2017 TEUR	31.12.2016 TEUR
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	463	434
Instandhaltung	120	365
Personalkosten	747	886
Drohverluste aus Derivaten	13.357	19.567
Verwaltungskosten	0	10
Gesamt	14.687	21.262

8. Investitionszuschüsse

	Stand 1.1.2017 TEUR	Zuführung TEUR	Auflösung TEUR	Stand 31.12.2017 TEUR
Investitionszuschüsse				
Grundstück und Gebäude	3.402	0	141	3.261

9. Verbindlichkeiten

9.1. Anleihen

Die Anleiheverbindlichkeiten zum 31.12.2017 setzen sich, unverändert zum Vorjahr, folgendermaßen zusammen:

ISIN	Buchwert TEUR	Kupon	Begeben in	Laufzeit bis
AT0000A177D2	89.739,50	4,50%	2014	16.06.2021
AT0000A19SB5	99.931,00	3,00%	2014	02.10.2019
AT0000A1DBM5	33.993,50	3,25%	2015	08.04.2025
AT0000A1DWK5	65.000,00	3,25%	2015	20.04.2027
Gesamt	288.664,00			

Sämtliche Anleihenverbindlichkeiten sind endfällig.

9.2. Genussscheinkapital

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine S IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 1. Jänner 2007 geändert und der S-IMMO-INVEST-Genussscheinfonds aufgelöst (Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber vom 11. Juni 2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2007).

Die Genussscheininhaber erhalten nach den geänderten Genussscheinbedingungen einen jährlichen Ergebnisanspruch (Zinsen), welcher sich wie folgt errechnet:

$$\text{(Genussscheinkapital + Ergebnisvortrag) * } \frac{\text{Konzern EBIT}}{\text{durchschnittliches Immobilienvermögen ohne Entwicklungsprojekte}}$$

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2017 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 4.858 (i.Vj. TEUR 6.735).

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

Nach letztmaliger Zuweisung anteiliger stiller Reserven im Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 1.106 (i.Vj. TEUR 176) ergibt sich ein Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum Kündigungszeitpunkt 31.12.2017 in Höhe von TEUR 56.717. Die Genussscheinverbindlichkeit betrug im Vorjahr TEUR 58.131.

9.3. Verbindlichkeiten

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

		Restlaufzeit			
		Summe	bis 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre
		TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2017	113.227	8.164	79.722	25.341
	VJ	154.695	42.685	70.335	41.675
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2017	365	365	0	0
	VJ	581	581	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2017	317.298	244.676	38.729	33.893
	VJ	123.181	64.982	8.055	50.144
Sonstige Verbindlichkeiten	2017	8.264	7.039	0	1.224
	VJ	8.239	7.023	0	1.216

9.3.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind TEUR 104.067 (i.Vj.: TEUR 108.436) dinglich besichert (Grundpfandrecht).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten mit TEUR 9.160 (i.Vj.: TEUR 11.259) Verbindlichkeiten aus Sale-und-Lease-Back-Verträgen, die zum Barwert der zukünftigen Leasingraten bewertet sind.

9.3.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Barvorlagen von mehreren Konzerngesellschaften. Hinsichtlich der Fristigkeiten verweisen wir auf Punkt 9.3.

9.4 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit TEUR 1.224 (i.Vj.: TEUR 1.216) Kauttionen, mit TEUR 632 (i.Vj.: TEUR 503) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit TEUR 83 (i.Vj.: TEUR 78) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit TEUR 5.258 (i.Vj.: TEUR 5.244) Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen und mit TEUR 1.067 (i.Vj.: TEUR 1.198) sonstige Verbindlichkeiten.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in Höhe von TEUR 5.498 (i.Vj.: TEUR 5.488) enthalten, die erst nach dem Stichtag zahlungswirksam werden.

10. Rechnungsabgrenzungsposten

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

11. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Zum 31.12.2017 bestehen diverse Haftungsverhältnisse. Diese gliedern sich auf in: abgegebenen Bürgschaften und Garantien TEUR 366.960, (i.Vj.: TEUR 251.944) sowie Patronatserklärungen TEUR 105.286 (i.Vj.: TEUR 143.958) für Konzerngesellschaften.

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

VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Erlöse aus Vermietung	15.873	15.682
Betriebskostenweiterverrechnung	3.927	3.857
Erlöse aus der Verwaltungstätigkeit und Beratung für Tochtergesellschaften	296	118
Diverse	1.012	675
Gesamt	21.108	20.332

2. Sonstige betriebliche Erträge

	2017 TEUR	2016 TEUR
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	91	1.619
Erträge aus Zuschreibung von Liegenschaften	0	2.022
Diverse	385	20
Gesamt	476	3.661

3. Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2017 TEUR	2016 TEUR
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	4.349	4.186
Instandhaltungsaufwendungen	1.866	1.859
Gesamt	6.215	6.045

4. Personalaufwand

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 38 Angestellte und keine Arbeiter. (Im Vorjahr 2 Vorstandsmitglieder, 34 Angestellte und keine Arbeiter.) Die Bezüge der Mitglieder des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

	2017 TEUR	2016 TEUR
Fix	559	529
Variabel	430	350
Gesamt	989	879

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 57 (i.Vj.: TEUR 53) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 15 (i.Vj.: TEUR 14) enthalten.

5. Abschreibungen / Erträge aus Zuschreibungen

Hierunter werden planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (abzüglich der aliquoten Auflösung des Investitionszuschusses) von TEUR 5.375 (i.Vj. TEUR 5.455) sowie Zuschreibungen in Höhe von TEUR 0 (i.Vj. TEUR 2.022) ausgewiesen.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen

Die Steuern betreffen im Wesentlichen nicht abzugsfähige Vorsteuern.

b) Übrige

	2017 TEUR	2016 TEUR
Verwaltungskosten	1.350	1.265
Investor Relations und Unternehmenskommunikationskosten	1.239	1.572
Rechts- und Beratungsaufwand	1.272	1.173
Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder	172	176
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	172	226
Diverse	75	5
Gesamt	4.280	4.417

7. Erträge aus Beteiligungen

Hierunter werden erhaltene Dividenden aus Anteilen an verbundenen Unternehmen TEUR 80.000 (i.Vj.: TEUR 21.500) und aus Beteiligungen TEUR 499 (i.Vj.: TEUR 616) ausgewiesen.

8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

Hierunter gelangen im Wesentlichen die Zinserträge von Ausleihungen an verbundene Unternehmen zum Ausweis.

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren mit TEUR 649 (i.Vj. TEUR 2.635) aus weiterverrechneten Finanzierungskosten an diverse Konzerngesellschaften, mit TEUR 2 (i.Vj. TEUR 1) aus Bankzinsen und TEUR 1.361 aus der Bewertung von Derivaten und Zinsen (i.Vj. TEUR -17.022).

10. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Hierunter wird im Wesentlichen die Auflösung einer Wertberichtigung auf eine Ausleihung an einem verbundenen Unternehmen i.H.v. TEUR 2.385 (i.Vj. TEUR 3.826) ausgewiesen.

11. Aufwendungen aus Finanzanlagen

Hierunter wird die Wertberichtigung auf Ausleihungen an verbundenen Unternehmen i.H.v. TEUR 0 (i.Vj.: TEUR 322) und die Abschreibung von Wertpapieren des Anlagevermögens i.H.v. TEUR 4 (i.Vj.: TEUR 4) ausgewiesen.

12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand resultiert im Wesentlichen mit TEUR 2.464 (i.Vj.: TEUR 2.214) aus Bankzinsen, mit 2.076 TEUR (i.Vj.: TEUR 1.896) aus Darlehen von verbundenen Unternehmen, mit TEUR 10.269 (i.Vj.: TEUR 10.290) aus eigenen Anleihen und mit TEUR 647 (i.Vj.: TEUR 571) aus sonstigen Zinsen.

13. Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber

Als Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber werden für das Jahr 2017 TEUR 4.858 (i.Vj. TEUR 6.735) ausgewiesen.

14. Zuweisung anteilige stille Reserven im Immobilienvermögen für die Genussscheine

Gemäß § 6 Abs 4 der Genussscheinbedingungen haben die Genussscheininhaber bei Laufzeitende, bei Kündigung und im Falle der Auflösung Anspruch auf einen Anteil an den in der Konzernbilanz (nach IFRS) nicht bilanzierten stillen Reserven. Zum 31. Dezember 2017 errechnete sich dieser Anteil mit TEUR 2.138 (i.Vj. TEUR 1.133).

15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Dieser Posten beinhaltet mit TEUR 30 (i.Vj.: TEUR 30) den Körperschaftsteueraufwand (Mindest-KöSt für Gruppenträger und Gruppenmitglieder der Unternehmensgruppe nach § 9 KStG für das Jahr 2017). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen von zur Unternehmensgruppe gehörenden Gruppenmitgliedern in Höhe von TEUR 27.716 (i.Vj.: TEUR 577) und mit TEUR 0 (i.Vj.: TEUR 9) ein Steuerertrag aus Vorperioden zum Ausweis.

Vom Wahlrecht gem. § 198 Abs. 9 UGB wurde kein Gebrauch gemacht. Für die Erläuterung des Ansatzes latenter Steuern wird auf die Abschnitte I.4. und IV.3. verwiesen.

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

16. Aufwendungen für den Abschlussprüfer

Bezüglich der Angabe gemäß § 238 Abs. 1 Z 18 UGB (Aufwendungen für die Abschlussprüfung) wird auf die entsprechende Angabe im Anhang des Konzernabschlusses zum 31.12.2017 verwiesen, der beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

Unterlassene Zuschreibungen gem. § 208 Abs. 2 UGB

Im Berichtsjahr wurden wie im Vorjahr keine Zuschreibungen an Anteilen an verbundenen Unternehmen unterlassen.

VII. Sonstige Angaben

Nahestehende Unternehmen und Personen

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

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

Aufsichtsrat :

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)
Dr. Ralf ZEITLBERGER, Wien (1. stellvertretender Vorsitzender)
Mag. Franz KERBER, Graz (2. stellvertretender Vorsitzender)
Mag. Andrea BESENHOFER, Wien
Christian HAGER, Krems
Mag. Erwin HAMMERBACHER, Wien (bis 08.06.2017)
Michael MATLIN, MBA, New York (bis 30.11.2017)
DI Manfred RAPF, Wien (seit 08.06.2017)
Mag. Dr. Wilhelm RASINGER, Wien

Vorstand:

Mag. Ernst VEJDOVSZKY
Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA

Die Aufsichtsratsmitglieder erhielten für das Geschäftsjahr 2017 folgende Vergütungen (inkl. Sitzungsgelder):

Dr. Martin SIMHANDL	EUR 30.000
Mag. Franz KERBER	EUR 27.500
Christian HAGER	EUR 15.000
Mag. Erwin HAMMERBACHER	EUR 11.136
Michael MATLIN, MBA	EUR 11.989
Mag. Dr. Wilhelm RASINGER	EUR 19.000
DI Manfred RAPF	EUR 10.000
Dr. Ralf ZEITLBERGER	EUR 29.000
Mag. Andrea BESENHOFER	EUR 18.000

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2018 hat der Konzern seinen Anteil an der börsennotierten Immofinanz auf 11,82% aufgestockt. Ebenfalls im ersten Quartal 2018 wurden zwei Unternehmensanleihen mit einem Volumen von EUR 100 Mio. in einer sechsjährigen Tranche und einem Volumen von EUR 50 Mio. in einer zwölfjährigen Tranche begeben. Beide Anleihen sind fix verzinst und mit Kupons von 1,75% p.a. (sechsjährig) bzw. 2,875% für die zwölfjährige Tranche ausgestattet.

Wien, am 20. März 2018

Der Vorstand:

Mag. Ernst VEJDOVSZKY e.h.

Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA e.h.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der SIMMO AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und 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 Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- Sachverhalt
- Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- Verweis auf weitergehende Information

1. Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

- Sachverhalt

Die S IMMO AG, Wien, weist zum 31. Dezember 2017 Anteile an verbundenen Unternehmen mit einem Buchwert in Höhe von TEUR 625.313 (Vorjahr: TEUR 525.278) im Einzelabschluss aus. Gemäß § 204 Abs. 2 UGB sind Anteile an verbundenen Unternehmen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung außerplanmäßig abzuschreiben. Die gesetzlichen Vertreter sind der Auffassung, dass dauerhafte Wertminderungen bei den zum 31. Dezember 2017 bilanzierten Anteilen an verbundenen Unternehmen nicht vorliegen. Es erfolgte daher keine außerplanmäßige Abschreibung der Anteile an verbundenen Unternehmen.

- Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Wir haben im Zusammenhang mit der Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen geprüft, inwiefern der jeweilige Beteiligungsansatz im Unternehmenswert der Tochtergesellschaften Deckung findet.

Nachdem es sich bei den Tochtergesellschaften im Wesentlichen um Immobilienbesitzgesellschaften handelt, ergibt sich der Unternehmenswert zum größten Teil aus dem jeweiligen bilanziellen Eigenkapital zuzüglich der etwaigen stillen Reserven/Lasten im Immobilienvermögen.

Per 31. Dezember 2017 hat die S IMMO AG, Wien, externe Gutachter mit der Verkehrswertermittlung der Immobilien beauftragt.

Wir haben uns von der fachlichen Qualifikation und der Objektivität der externen Sachverständigen überzeugt. Im Rahmen der Prüfung der Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen haben wir stichprobenartig die Verkehrswerte der Immobilien überprüft. Es wurden sowohl die wesentlichen Bewertungsparameter als auch die Bewertungsmodelle auf Ihre Angemessenheit hin überprüft.

Aufbauend auf den Verkehrswertgutachten wurde der Unternehmenswert der Tochtergesellschaften ermittelt und mit dem jeweiligen zum Stichtag bilanzierten Beteiligungswert verglichen.

Das Bewertungskonzept der Anteile an verbundenen Unternehmen ist angemessen. Die ermittelten Unternehmenswerte entsprechen den Marktverhältnissen zum Bilanzstichtag und sind eine geeignete Grundlage für den Wertminderungstest.

- Verweis auf weitergehende Informationen

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen sind im Anhang unter den Angaben im Punkt V. Erläuterungen zur Bilanz, Unterpunkt 1.1 Finanzanlagen dargestellt.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und 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 Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU VO und 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 der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetz oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Sonstige Informationen

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

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

In Verbindung mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses 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 Jahresabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 8. Juni 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 4. August 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit 2013 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Peter Pessenlehner, Wirtschaftsprüfer.

Wien, den 20. März 2018

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

gez.:

Mag. Peter Pessenlehner
Wirtschaftsprüfer

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