

**GESCHÄFTSBERICHT
2011**



Wir bringen Immobilien ins Leben.



KENNZAHLEN

		31.12.2011	31.12.2010 ¹⁾	31.12.2009 ¹⁾
Umsatz	EUR Mio.	207,812	174,943	153,555
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	166,555	142,303	124,450
EBITDA	EUR Mio.	101,406	71,433	53,275
EBIT	EUR Mio.	92,286	60,546	-53,076
EBT	EUR Mio.	29,643	9,123	-77,456
Konzernergebnis	EUR Mio.	21,245	2,134	-78,868
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.175,378	2.256,163	2.235,193
Eigenkapital	EUR Mio.	503,130	512,698	523,835
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.672,248	1.743,465	1.711,358
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	34	34	35
Investitionen	EUR Mio.	35,997	107,620	296,052
Operativer Cashflow	EUR Mio.	95,990	74,195	40,765
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	4,525	-36,506	-196,784
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-124,869	-84,440	114,354
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres	EUR Mio.	115,260	129,721	210,151
NOI-Ratio	in %	48	43	41
Loan-to-Value-Ratio	in %	61	61	56
FFO vor Genussrechtsaufwendungen	EUR Mio.	40,091	28,926	22,009
FFO	EUR Mio.	28,906	18,704	7,949 ²⁾
Ergebnis je Aktie	EUR	0,29	0,03	-1,15
EPRA-NAV je Aktie	EUR	8,70	8,34	8,13
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV	in %	48	37	38
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	6,96	7,07	7,03
Kurs-Abschlag vom NAV laut Bilanz	in %	35	25	29
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,41	1,09	0,60
Immobilienvermögen (Marktwert)	EUR Mio.	1.969,500	2.013,066	1.900,812
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	55,480	55,989	445,784

¹⁾ Angepasst

²⁾ Berechnung basierend auf der Genussrechtsausschüttung

S IMMO – dieser Name steht für Immobilienkompetenz in Österreich, Deutschland, Zentral- und Südosteuropa. Mit einer klar definierten Investitionsstrategie verfolgen wir das Ziel, den Unternehmenswert im Sinne unserer Aktionäre nachhaltig zu steigern. Dabei kombinieren wir langfristige Bestandsimmobilien mit Entwicklungsprojekten und optimieren so das Verhältnis zwischen Chancen und Risiken. Unser diversifiziertes Portfolio besteht aus Wohn-, Büro-, Geschäftsflächen sowie Hotels und ist die Basis für eine langfristige und erfolgreiche Wertentwicklung.

Wir bringen Immobilien ins Leben.

Eine wertbeständige Immobilie entsteht aus der Summe richtiger Entscheidungen. Der Maßstab, an dem wir unsere tägliche Arbeit messen, ist der Mehrwert, den unsere Gebäude in den Alltag unserer Mieter bringen. Hier müssen sich unsere Immobilien bewähren – auch auf lange Sicht. Auf Basis unserer 25-jährigen Erfahrung, mit durchdachten Konzepten, hoher Qualität und persönlichem Engagement begleiten wir unsere Immobilien und wollen am Ende eines: zufriedene Mieter. Denn ist unser Kunde zufrieden, profitieren alle: das Unternehmen, unsere Partner, unsere Mitarbeiter und unsere Anleger.



25 Jahre S IMMO AG



Serdika Center, Sofia, Bulgarian

Inhalt

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	4
Brief des Vorstands	4
Organe	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
Corporate-Governance-Bericht	10
Investor Relations	14
KONZERNLAGEBERICHT	34
Wirtschaftlicher Überblick	34
Der Immobilienmarkt im Überblick	35
Konzernstruktur und Strategie	40
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	43
Mitarbeiter und Verantwortung	47
Risiko- und Chancenmanagement	49
Ausblick	53
Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)	55
KONZERNABSCHLUSS	57
WEITERE INFORMATIONEN	101
Erklärung gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG	101
Bestätigungsvermerk	102
Portfolioübersicht	104
Glossar und Abkürzungsverzeichnis	108
FINANZKALENDER	109
KONTAKT / IMPRESSUM	109

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

vor einem Jahr berichteten wir an dieser Stelle von unseren erfolgreich eröffneten Entwicklungsprojekten mit einem Investitionsvolumen von über EUR 500 Mio. und herausragenden, neu erworbenen Gebäuden wie dem OMV Head Office in Wien. Heute können wir Ihnen eindrucksvoll unter Beweis stellen, dass die Arbeit und die Investitionen der letzten Jahre Früchte tragen: Die S IMMO führte die positive Entwicklung der ersten drei Quartale im Geschäftsjahr 2011 konstant fort und steigerte alle wesentlichen Kennzahlen deutlich.



Mag. Friedrich Wachernig MBA

So erhöhten sich die Mieterlöse im Berichtsjahr um 21,1 % auf EUR 125,9 Mio. und das Bruttoergebnis um 33,4 % auf EUR 107,0 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr ist es uns gelungen, den Jahresüberschuss auf EUR 21,2 Mio. zu verzehnfachen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden mehrere Wohn- und eine Geschäftsimmobilie in Österreich und Deutschland mit einem Gewinn von insgesamt EUR 11,6 Mio. verkauft. Diese Veräußerungen wurden deutlich über den letzten Schätzwerten durchgeführt.

Vor dem Hintergrund des andauernden gesamtwirtschaftlich schwierigen Umfelds sind wir mit dieser positiven Entwicklung besonders zufrieden. Unzufrieden sind wir weiterhin mit dem Kurs der S IMMO Aktie. Zwar entwickelte sich unser Wertpapier vor allem im vierten Quartal wesentlich besser als der Branchendurchschnitt, dennoch ist die Performance für uns als Management mehr als enttäuschend. Wir nutzten die Differenz zwischen Kurs und innerem Wert der Aktie und starteten im vergangenen Herbst ein Aktienrückkauf-Programm – für uns das aktuell sinnvollste Investment. Mit einem zweiten Market Maker wollen wir darüber hinaus die Liquidität der Aktie steigern und einen besseren Zugang zu neuen Anlegergruppen erreichen.

Trotz des – vor allem in Ungarn und Südosteuropa – teilweise sehr negativen Marktsentiments ist es uns gelungen, einen sehr zufriedenstellenden Gesamt-Vermietungsgrad von 92,5 % zu erzielen. Zu den neuen Mietern, die wir in unseren Büroobjekten und Shoppingcentern gewinnen konnten, zählen renommierte Unternehmen wie PepsiCo, Uniq, H&M, Diesel und Adidas, um nur einige prominente Namen zu nennen. Mit dem Abschluss eines Vertrags ist die Arbeit für uns aber nicht getan: Wir betreuen unsere Mieter und Objekte auch danach intensiv weiter. Aus diesem Grund steht der diesjährige Geschäftsbericht unter dem Motto „Wir bringen Immobilien ins Leben“. Selbst die architektonisch aufregendste oder von der Bausubstanz hochwertigste Immobilie ist und bleibt ein lebloser Ziegel, wenn sie nicht von Mietern, Kunden, Partnern, Lieferanten und Anrainern belebt wird. Die S IMMO sieht es als ihre Aufgabe, alle Immobilien aus ihrem Portfolio so ins Leben zu bringen, dass sie den Arbeitsalltag und die Freizeit ihrer Mieter qualitativ aufwerten und durch regelmäßige Erträge zur Steigerung des Unternehmenswertes beitragen.

Die Strategie der S IMMO AG bleibt unverändert: Ein ausgewogenes, nach Nutzungsarten und Regionen breit gestreutes Portfolio mit Fokus auf EU-Hauptstädte stellt die Basis unseres Geschäftserfolgs dar. Aktives Asset Management, nachhaltige Investments und eine von Transparenz und Offenheit geprägte Kommunikation mit allen Dialoggruppen sind die Eckpfeiler unseres täglichen Geschäfts. Diesem Anspruch folgen wir seit mittlerweile 25 Jahren sowohl bei der Umsetzung unserer operativen Aufgaben als auch bei der Auswahl unserer Objekte und Partner.

Trotz der positiven Entwicklung in Deutschland zeigt der gesamteuropäische Immobilien-Investmentmarkt kein sehr erfreuliches Bild. Schuldenkrisen, Euro-Crash-Szenarien sowie die österreichische Wertpapierzuwachssteuer sind nur einige negative Schlagworte, die auch in den kommenden Monaten die Schlagzeilen dominieren werden. Auch wenn die wirtschaftliche Gesamtsituation herausfordernd bleiben wird, blicken wir mit Optimismus in die Zukunft.

Die S IMMO ist für die Herausforderungen der kommenden Jahre sehr gut aufgestellt: In Deutschland werden wir das Revitalisierungsprogramm bis Jahresende zum Großteil abschließen und damit die Investitionskosten bei gleichzeitiger Wertsteigerung der Objekte reduzieren. Gewinnbringende Verkaufsgelegenheiten werden wir vor allem in Österreich und Deutschland nutzen und jährlich etwa 5 % unseres Portfolios veräußern. Mittelfristig konzentrieren wir uns auf das Entwicklungsprojekt Quartier Belvedere Central – ein Teilprojekt eines der größten innerstädtischen Bauvorhaben in Europa rund um den zukünftigen Hauptbahnhof in Wien. Gemeinsam mit Partnern werden wir dort in mehreren Phasen Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 136.000 m² realisieren.



MMag. Holger Schmidtmayr MRICS



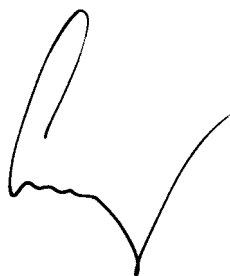
Mag. Ernst Vejdzovsky

Unser Ziel ist es, auch 2012 alle Kennzahlen, an denen wir unser operatives Geschäft orientieren, weiter zu verbessern. Aktienseitig werden wir unser Rückkaufprogramm bis zum Ende der Laufzeit im ersten Halbjahr planmäßig fortsetzen und damit unsere Kapitalmarktstärke weiter optimieren. Darüber hinaus planen wir, unseren Aktionären in der Hauptversammlung am 01.06.2012 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,10 je Aktie vorzuschlagen.

Grundsätzlich sind sowohl das aktuell niedrige Zinsniveau als auch die moderate Inflation sehr positive Indikatoren für unsere Branche. Auch die allgemeine Trendumkehr in Richtung Werterhaltung statt Expansion entspricht der mittelfristigen Strategie der S IMMO. Mit dem Geschäftsmodell der breiten Streuung nach Nutzungsarten und Regionen sowie der soliden Substanz unseres qualitativ hochwertigen Portfolios sind wir im 25. Jahr unseres Bestehens für alle kommenden Aufgaben gut gerüstet.

Abschließend möchten wir uns bei unseren Partnern und Mitarbeitern für ihr Engagement, ihren Einsatz und die Leidenschaft, mit der sie tagtäglich unsere „Immobilien ins Leben bringen“ und damit an der Steigerung unseres Unternehmenswertes arbeiten, bedanken. Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, gilt unser Dank für das Vertrauen, das Sie in uns setzen und mit dem wir auch in Zukunft weiter verantwortungsvoll umgehen werden.

Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidtmayr



Ernst Vejdzovsky



Friedrich Wachernig

Vorstand

MAG. ERNST VEJDOVSKÝ

Mitglied des Vorstands

Geboren: 30.10.1953
Bestellt bis: 31.01.2013
Erstmals bestellt: 01.01.2001

Verantwortlich für: Finanzen,
Asset Management Österreich und
Deutschland, Risk Management

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

Weitere Mandate:

Aufsichtsratsmitglied Erste Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

MMAG. HOLGER SCHMIDTMAYR MRICS

Mitglied des Vorstands

Geboren: 06.05.1966
Bestellt bis: 31.01.2013
Erstmals bestellt: 01.10.2004

Verantwortlich für: Akquisition/Verkauf
fertiger Objekte, Unternehmens-
kommunikation, Investor Relations, Recht
und Compliance

Nach Abschluss der Studien Rechtswissenschaften und Handelswissenschaften in Wien 1994 Eintritt in die GiroCredit, Wien. Durch Fusion 1997 Wechsel in die Erste Bank. Ab 2001 Aufbau des CEE-Portfolios für die Sparkassen Immobilien AG, Wien. Seit 2004 Mitglied des Vorstands der S IMMO AG, Wien.

MAG. FRIEDRICH WACHERNIG MBA

Mitglied des Vorstands

Geboren: 28.06.1966
Bestellt bis: 14.11.2013
Erstmals bestellt: 15.11.2007

Verantwortlich für: Projektentwicklungen,
Asset Management CEE/SEE,
Akquisition/Verkauf Grundstücke und
Projekte, Organisation, IT, Personal

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

Aufsichtsrat

DR. MARTIN SIMHANDL

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geboren: 05.11.1961
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 24.06.2004

Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Vorsitzender des Ausschusses für
Vorstandsangelegenheiten

CFO der Vienna Insurance Group AG
Wiener Versicherung Gruppe

Weitere Aufsichtsratsmandate:
DONAU Versicherung AG Vienna
Insurance Group; Sparkassen Versiche-
rung AG Vienna Insurance Group;
Ringturm Kapitalanlagegesellschaft
m.b.H. u.a.

DI DR. GERALD ANTONITSCH

1. stellvertretender Vorsitzender
des Aufsichtsrats

Geboren: 11.04.1956
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 18.06.2002

Vorsitzender des Arbeitsausschusses
Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitglied des Ausschusses für Vorstands-
angelegenheiten

Vorstandsmitglied der Erste Group
Immorent AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Immorent-Bank GmbH; ERSTE Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Beiratsmandate:
s REAL Immobilienvermittlung GmbH;
AREALIS Liegenschaftsmanagement
GmbH

MAG. FRANZ KERBER

2. stellvertretender Vorsitzender des
Aufsichtsrats

Geboren: 20.06.1953
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 24.06.2004

Mitglied des Ausschusses für Vorstands-
angelegenheiten
Mitglied des Arbeitsausschusses

Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Bankhaus Krentschker & Co. AG; Banka
Sparkasse Bank d.d., Sarajevo; Erste &
Steiermärkische Bank d.d., Rijeka;
Sparkasse Bank Makedonija a.d., Skopje

CHRISTIAN HAGER

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 06.12.1967
Bestellt bis zur o. HV 2014
Erstmalig bestellt: 23.06.2009

Vorstandsmitglied der KREMSER BANK
und Sparkassen AG

MAG. ERWIN HAMMERBACHER

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 27.05.1957
Bestellt bis zur o. HV 2013
Erstmalig bestellt: 28.05.2008

Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitglied des Arbeitsausschusses

Vorstandsmitglied der Sparkassen
Versicherung AG Vienna Insurance Group

Weitere Aufsichtsratsmandate:
DONAU Versicherung AG Vienna
Insurance Group

MICHAEL MATLIN MBA

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 07.01.1964
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 21.05.2010

Geschäftsführender Direktor Concord
Management LLC (Beratungsfirma für
Anlagestrategie); Mitglied des Anlage-
Ausschusses, Carlyle European Real
Estate Funds

MAG. DR. WILHELM RASINGER

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 04.03.1948
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 21.05.2010

Ersatzmitglied des Prüfungsausschusses

Geschäftsführender Gesellschafter
Inter-Management Unternehmens-
beratung Gesellschaft m.b.H. und
Am Klimtpark Liegenschaftsverwaltungs-
gmbH; Vorsitzender des IVA –
Interessensverband für Anleger;
Vorsitzender des Aufsichtsrats Friedrichs-
hof Wohnungsgenossenschaft

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Erste Group Bank AG; Wienerberger AG

DR. RALF ZEITLBERGER

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 07.04.1959
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 21.05.2010

Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitglied des Arbeitsausschusses

Bereichsleiter Group Corporate Workout
Erste Group Bank AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Let's Print Holding AG; Erste Group
Immorent AG

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

in einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld ist das Geschäftsjahr 2011 für die S IMMO AG gut verlaufen. Einerseits konnten die für die S IMMO Gruppe wesentlichen Kennzahlen verbessert werden, andererseits blickt der Konzern auch auf erfreuliche Vermietungserfolge zurück. Auch auf dem sehr turbulenten und volatilen Kapitalmarkt konnte sich die S IMMO gut behaupten: Die S IMMO

Aktie beendete das Berichtsjahr besser als der Branchendurchschnitt. Für das laufende Geschäftsjahr 2012, in dem die S IMMO AG ihr 25-jähriges Bestehen begeht, ist das Unternehmen sehr gut aufgestellt.



Dr. Martin Simhandl

Im vergangenen Jahr hat der Aufsichtsrat die Gesellschaft sowie ihren Vorstand bei all ihren Vorhaben begleitet. Dabei erfüllten wir im Rahmen der Aufsichtsrats- und Aufsichtsratsausschuss-Sitzungen die uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, unterstützten den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens beratend und überwachten seine Tätigkeit.

In vier Aufsichtsratssitzungen berieten Aufsichtsrat und Vorstand der S IMMO AG im Berichtsjahr die wirtschaftliche Lage, das Risikomanagement, die strategische Weiterentwicklung sowie die Geschäftsentwicklung des Unternehmens mit Blick auf die immer noch angespannten Marktbedingungen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat in allen Sitzungen ausführlich über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens sowie über strategische Überlegungen. Ergänzend wurden aktuelle Einzelthemen in weiteren Gesprächen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat erörtert.

In den vier Aufsichtsratssitzungen waren jeweils sechs bis acht Mitglieder anwesend. Das entspricht einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote von 87,5 %.

Die S IMMO AG bekennt sich seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. Die im Kodex enthaltenen freiwilligen Selbstverpflichtungen gehen über die gesetzlichen Anforderungen an eine Aktiengesellschaft hinaus und ermöglichen eine noch transparentere Berichterstattung. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass der Aufsichtsrat ab 2012 eine Selbstevaluierung durchführen wird.

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten, den Prüfungsausschuss und den Arbeitsausschuss. Die Aufgaben und die Zusammensetzung der Ausschüsse sind im Corporate-Governance-Teil (Seite 10 ff.) in diesem Bericht nachzulesen. Im Aufsichtsrat und in den Ausschuss-Sitzungen wurden keine Tagesordnungspunkte ohne Teilnahme von Vorstandsmitgliedern erörtert. Darüber hinaus wurde ein Umlaufbeschluss schriftlich gefasst.

Im Arbeitsausschuss wurden in zwei Sitzungen geplante Veränderungen im Laufe des Berichtsjahres behandelt. Der Prüfungsausschuss tagte im Berichtsjahr zweimal und befasste sich mit dem Rechnungslegungsprozess, der Konzernprüfung, dem Internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement, dem Revisionssystem und dem Compliance-Bericht. Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten tagte im Jahr 2011 nicht.

Um den Vorschlag des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschluss- bzw. Konzernabschlussprüfers vorzubereiten, hat sich der Prüfungsausschuss entsprechende Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH vorlegen lassen. In einem schriftlichen Bericht wurde bestätigt, dass keine Ausschlussgründe sowie Umstände, die eine Befangenheit begründen könnten, vorliegen. Weiters wurde eine nach Leistungskategorien gegliederte Aufstellung über die von Deloitte für das vergangene Geschäftsjahr von der S IMMO AG erhaltenen Gesamtentgelte verlangt und eingesehen. Zusätzlich wurde bestätigt, dass Deloitte gesetzlich geregelte Qualitätssicherungsmaßnahmen zur Erhaltung der Prüfungsqualität berücksichtigt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat über die im Rahmen dieser Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse berichtet. In der Folge hat der Aufsichtsrat der Hauptversammlung die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH für die Wahl zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2011 vorgeschlagen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat weiters den Jahresabschluss 2011 samt Lagebericht und den Corporate-Governance-Bericht vom Vorstand erhalten, eingesehen und auf Grundlage der Prüfberichte des Abschlussprüfers Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH geprüft.

Ebenso hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss 2011 samt Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Im Zuge dieser Prüfung wurde auch der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverteilung erörtert und diskutiert. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung wurde beschlossen, dem Aufsichtsrat die uneingeschränkte Annahme zu empfehlen. In der Folge hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2011 samt Lagebericht und Corporate-Governance-Bericht sowie dem nach IFRS erstellten Konzernabschluss 2011 samt

Konzernlagebericht befasst, sie eingehend erörtert und geprüft. Weiters wurden die von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH erstellten Prüfungsberichte zum Jahresabschluss 2011 samt Lagebericht sowie zum Konzernabschluss 2011 samt Konzernlagebericht sowohl vom Prüfungsausschuss als auch vom gesamten Aufsichtsrat eingesehen und gemeinsam mit der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH erörtert und eingehend diskutiert. Die Prüfung hat nach ihrem abschließenden Ergebnis keinen Anlass zur Beanstandung gegeben. Der Aufsichtsrat erklärte, dass er den Prüfungsberichten des Abschluss- und Konzernabschlussprüfers nichts hinzuzufügen hat. Der Aufsichtsrat fasste daher den Beschluss, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zu billigen und den Lagebericht bzw. Konzernabschluss und Konzernlagebericht (erstellt nach International Financial Reporting Standards) nicht zu beanstanden sowie sich mit dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einverstanden zu erklären. Der Jahresabschluss 2011 ist somit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festgestellt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Hauptversammlung vor, dass sie die Gewinnverteilung gemäß dem Vorschlag des Vorstands beschließt und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat die Entlastung erteile.

Abschließend darf ich mich im Namen des Aufsichtsrats beim Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der S IMMO AG für ihren täglichen Einsatz bedanken und zum 25-jährigen Jubiläum der Gesellschaft gratulieren.

Wien, im April 2012

Der Aufsichtsrat



Martin Simhandl
Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht

Der Österreichische Corporate Governance Kodex umfasst Regeln zur Unternehmensführung und -kontrolle und stellt somit die Basis für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung dar. Die S IMMO AG entsprach auch 2011 den Anforderungen des Kodexes.

KLARES BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Grundgedanken der Corporate Governance sind im Selbstverständnis der S IMMO AG fest verankert. Seit ihrer Gründung vor 25 Jahren verfolgt die S IMMO AG Nachhaltigkeit und Langfristigkeit als Grundprinzip ihrer Geschäftsstrategie. Dafür arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse des Unternehmens effizient und eng zusammen. Die Unternehmenskommunikation und die Investor-Relations-Agenden sind von Offenheit und Transparenz geprägt.

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

TRANSPARENTE KOMMUNIKATION UND BERICHTERSTATTUNG

Die zeitnahe und transparente Information ihrer Aktionäre, Analysten und aller anderen Dialoggruppen unter Berücksichtigung der aktien- und börsenrechtlichen Vorschriften ist für die S IMMO AG ein wesentlicher Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Bedeutende Geschäftsvorfälle und Angaben zur Unternehmensentwicklung werden umgehend veröffentlicht. Das gilt besonders für aktuelle Ad-hoc-Meldungen und Presseaussendungen sowie Geschäfts- und Quartalsberichte. Zusätzlich werden alle wesentlichen Meldungen, Berichte und Präsentationen unverzüglich auf der Website der S IMMO AG publiziert.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Die S IMMO AG bekennt sich seit 2007 ausdrücklich zur Einhaltung der Bestimmungen und Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodexes (ÖCGK). Das gesamte Regelwerk für eine verantwortungsvolle Führung und Leitung von Unternehmen ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises Corporate Governance einzusehen.

Die wesentlichen Säulen der Corporate Governance bei der S IMMO AG werden auf Seite 10 ff. dargestellt. Weitere Informationen dazu enthält der Bericht des Aufsichtsrats. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird bei einzelnen Aspekten auf andere Teile des Geschäftsberichts verwiesen.

Kontinuierlich aktualisierte Informationen zur Corporate Governance finden Sie auf der Website der S IMMO AG: www.simmoag.at/de/cgk

Das Regelwerk des Österreichischen Corporate Governance Kodexes:

1. Legal Requirement (L): L-Regeln beruhen auf zwingenden Rechtsvorschriften.
2. Comply or Explain (C): C-Regeln sollen eingehalten werden. Eine Abweichung muss erklärt und begründet werden, um ein kodexkonformes Verhalten zu erreichen.
3. Recommendation (R): R-Regeln haben Empfehlungscharakter. Eine Nichteinhaltung ist weder offenzulegen noch zu begründen.

Sämtliche „L-Regeln“ des Kodexes werden von der S IMMO AG uneingeschränkt eingehalten.

Bezugnehmend auf die L-Regel Nr. 60 bekennt sich die S IMMO AG ausdrücklich zur Förderung von Frauen in Führungspositionen. Der Frauenanteil der Belegschaft liegt bei rund 55 %, in leitenden Stellen sind etwa 21 % der Mitarbeiter weiblich. Mit gezielten Maßnahmen achtet die S IMMO AG darauf, auch künftig Frauen bei der Besetzung in leitenden Positionen verstärkt zu berücksichtigen. Konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen bei der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat sind auf Grund bestehender langfristiger Mandate nicht in Erwägung gezogen worden. Bei der Zusammensetzung der Gremien wird im Interesse der Gesellschaft auf das Vorhandensein größtmöglicher fachlicher Kompetenzen sowie internationaler Erfahrungen Wert gelegt. Erst danach werden Kriterien wie zum Beispiel das Geschlecht in Betracht gezogen. Im Bedarfsfall wird die S IMMO AG bei gleicher Qualifikation und Erfahrung allerdings bevorzugt Frauen berücksichtigen, um deren Einsatz im Vorstand und Aufsichtsrat zu fördern.

Auch die „C-Regeln“ werden bis auf wenige Ausnahmen umgesetzt, die im Folgenden dargestellt sind („Explain“):

C-Regel Nr. 16: „Der Vorstand besteht aus mehreren Personen, wobei der Vorstand einen Vorsitzenden hat.“

Die S IMMO AG ist Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA) und orientiert sich an den Richtlinien und Standards der Organisation. Sie betreffen die Offenlegung von Informationen, aber auch ethische Grundsätze und Branchennormen. Bei ihren Vorgaben richtet sich die EPRA nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) und gibt börsennotierten Immobiliengesellschaften konkrete Empfehlungen für ihre Rechnungslegung. Im Sinne einer transparenten und vergleichbaren Berichterstattung berücksichtigt die S IMMO AG diese Empfehlungen im ausführlichen Anhang des Konzernabschlusses.

ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Im Sinne einer nachhaltigen Wertschöpfung und eines beständigen Unternehmenserfolgs führen Vorstand und Aufsichtsrat das Unternehmen verantwortungsbewusst und langfristig ausgerichtet. Der intensive, kontinuierliche Dialog zwischen den beiden Organen bildet die Basis für eine effiziente und kompetente Unternehmensleitung.

Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern und führt die Geschäfte der Gesellschaft gemeinschaftlich. Die Organübersicht auf Seite 6 in diesem Bericht enthält nähere Informationen zu den einzelnen Mitgliedern des Vorstands sowie die Kompetenzverteilung innerhalb des Gremiums. Mehrmals wöchentlich diskutiert der Vorstand den aktuellen Geschäftsverlauf und hält regelmäßig Vorstandssitzungen ab. Daneben pflegen die Mitglieder des Vorstands einen ständigen Informationsaustausch mit den jeweils verantwortlichen Führungskräften der Fachabteilungen.

European Public Real Estate Association (EPRA):
www.epra.com

Außerdem unterrichtet der Vorstand den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Belange der Geschäftsentwicklung und informiert ihn über strategische Überlegungen. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist im Aktiengesetz, in der Satzung und in der vom Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung geregelt.

Per 31.12.2011 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern. Die Organübersicht auf Seite 7 gibt Informationen zu den Aufsichtsratsmitgliedern.

Der Aufsichtsrat hat keinen Vorsitzenden des Vorstands bestellt, weil er der Meinung ist, dass die Aufgaben und Verantwortlichkeiten aller drei Vorstandsmitglieder von gleicher Bedeutung sind und die Gesellschaft ausreichend von den einzelnen Vorstandsmitgliedern mit kollektiver Vertretungsbefugnis vertreten wird.

C-Regel Nr. 31: „Für jedes Vorstandsmitglied werden die fixen und erfolgsabhängigen Vergütungen im Geschäftsbericht einzeln veröffentlicht.“

Die Gesamtbezüge des Vorstands werden in diesem Bericht veröffentlicht. Die Offenlegung der einzelnen Vergütungen liegt in der persönlichen Entscheidungssphäre jedes Vorstandsmitglieds. Nach Ansicht des Vorstands bietet dies keine wesentliche Information für den Investor.

C-Regel Nr. 36: „Der Aufsichtsrat befasst sich jährlich mit der Effizienz seiner Tätigkeit, insbesondere mit seiner Organisation und Arbeitsweise (Selbstevaluierung).“

Der Aufsichtsrat hat die Selbstevaluierung bereits diskutiert und wird diese ab dem Jahr 2012 durchführen.

C-Regel Nr. 45: „Aufsichtsratsmitglieder dürfen keine Organfunktion in anderen Gesellschaften wahrnehmen, die zum Unternehmen im Wettbewerb stehen.“

Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats der S IMMO AG nehmen Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr oder sind in leitender Funktion in der Erste Group Bank AG, deren 100 %-Tochtergesellschaft Erste Group Immorent AG oder der Vienna Insurance Group tätig.

Jedes Aufsichtsratsmitglied ist verpflichtet, alle Interessenkonflikte, die sich aus seiner Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats ergeben, unverzüglich offenzulegen. Darüber hinaus sieht es die Gesellschaft als Vorteil, von dem tiefgreifenden Branchen-Know-how sowie den Netzwerken einzelner Aufsichtsratsmitglieder zu profitieren.

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

Die Gesellschaft kann in vertragliche Beziehungen mit einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrats oder mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied beteiligt ist oder in denen das Aufsichtsratsmitglied eine Organfunktion ausübt, treten. Soweit solche vertraglichen Beziehungen der Zustimmung des Aufsichtsrats gemäß § 95 AktG (L-Regel 48) unterliegen, wurde diese Zustimmung eingeholt. Die Details solcher Vereinbarungen werden aus Wettbewerbsgründen nicht offengelegt. Alle diese Verträge werden zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat prüft die Geschäftsführung der Gesellschaft regelmäßig. In den Aufsichtsratssitzungen werden die Geschäftsführung, die Finanzlage der Gesellschaft, die Strategie und Geschäftsentwicklung sowie das Risikomanagement erörtert. Der Aufsichtsrat entscheidet die von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgesehenen Angelegenheiten. Er hat aus seiner Mitte Ausschüsse gebildet, welche untenstehend aufgelistet sind. Im Berichtsjahr fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt. In den vier Aufsichtsratssitzungen waren jeweils sechs bis acht Mitglieder anwesend. Das entspricht einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote von 87,5 %.

DIE AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit des Abschlussprüfers, der Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems sowie der Prozesse der Abschluss- und Konzernprüfung. Der Prüfungsausschuss bestand aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr DI Dr. Antonitsch, Herr Mag. Hammerbacher, Herr Dr. Zeitlberger und Herr Mag. Dr. Rasinger (Ersatzmitglied). Herr Dr. Simhandl und Herr Dr. Zeitlberger sind durch ihre Erfahrungen und Fachkenntnisse des Finanz- und Rechnungswesens die Finanzexperten des Ausschusses. Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss zweimal.

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Nominierungs- und Vergütungsausschuss)

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten befasst sich mit der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen von Vorstandsmitgliedern und ist zuständig für die Unterbreitung von Vorschlägen an den Aufsichtsrat zur Besetzung von frei werdenden Mandaten im Vorstand sowie für die Nachfolgeplanung. Der Ausschuss bestand aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr DI Dr. Antonitsch und Herr Mag. Kerber. Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten hat im Jahr 2011 nicht getagt.

Arbeitsausschuss

Der Arbeitsausschuss übt einzelne Zustimmungsbefugnisse des Aufsichtsrats bis zu einer bestimmten Wertgrenze in jenen Fällen aus, bei denen aus zeitlichen oder organisatorischen Gründen die Befassung des gesamten Aufsichtsrats nicht zweckmäßig ist, wie etwa beim Erwerb und der Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen oder beim An- und Verkauf von Liegenschaften bis zu einem Risikoanteil der Gesellschaft von EUR 60 Mio. Die Mitglieder des Arbeitsausschusses waren Herr

DI Dr. Antonitsch (Vorsitzender), Herr Mag. Hammerbacher, Herr Mag. Kerber und Herr Dr. Zeitlberger. Im Berichtsjahr tagte der Arbeitsausschuss zweimal.

UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

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

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

Zum Berichtsjahr 2011 sind folgende Mitglieder des Aufsichtsrats, welche die Mehrheit des Aufsichtsrats darstellen, als unabhängig im Sinne von C-Regel Nr. 53 und C-Regel Nr. 54 des Corporate Governance Kodexes zu qualifizieren. Diese erfüllen die vom Aufsichtsrat festgelegten Kriterien der Unabhängigkeit.

Aktuelle unabhängige Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dr. Martin Simhandl (gemäß C-Regel Nr. 53)
 Mag. Franz Kerber (gemäß C-Regeln Nr. 53 und 54)
 Christian Hager (gemäß C-Regeln Nr. 53 und 54)
 Mag. Erwin Hammerbacher (gemäß C-Regel Nr. 53)
 Michael Matlin (gemäß C-Regel Nr. 53)
 Mag. Dr. Wilhelm Rasinger (gemäß C-Regeln Nr. 53 und 54)
 Dr. Ralf Zeitlberger (gemäß C-Regeln Nr. 53 und 54)

Ihre Funktion, die hauptberufliche Tätigkeit sowie weitere Aufsichtsratsmandate sind in der Organübersicht auf Seite 7 erläutert.

DIRECTORS' DEALINGS

Gemäß § 48d Abs. 4 Börsegesetz ist die S IMMO AG verpflichtet, sämtliche Aktienkäufe oder -verkäufe von Organmitgliedern oder von in enger Beziehung zu ihnen stehenden Personen zu melden. Im Geschäftsjahr 2011 wurde der Finanzmarktaufsicht ein Aktienkauf von 2.000 Stück eines Vorstandsmitglieds gemeldet. Gemäß den Anforderungen des Kodexes werden die Eigengeschäfte der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats (Directors' Dealings) auf der Website der S IMMO AG (www.simmoag.at) unter der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance/Directors' Dealings dargestellt.

D&O-VERSICHERUNG

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

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

An Aufsichtsratsmitglieder wurden insgesamt Vergütungen in Höhe von EUR 123.336 (2010: EUR 110.000) gewährt. Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 23.06.2009 erhalten der Vorsitzende des Aufsichtsrats EUR 15.000, die stellvertretenden Vorsitzenden EUR 12.000 und die Mitglieder des Aufsichtsrats EUR 9.000 pro Person und Jahr zuzüglich

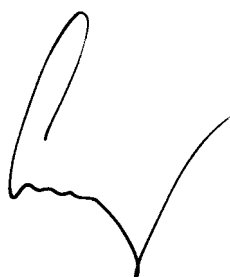
Sitzungsgelder in Höhe von EUR 500 pro besuchte Aufsichtsrats- oder Ausschuss-Sitzung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die Vergütung der Vorstandsmitglieder enthält üblicherweise einen fixen sowie einen erfolgsabhängigen und damit variablen Bestandteil in Höhe von max. etwa 75 % des fixen Gehalts. Kriterium für die Erfolgsbeteiligung ist die Erreichung quantitativer und qualitativer Ziele wie Konzerngewinn, Cashflow und Vermietungsgrad. Im Berichtsjahr 2011 gab es keine variablen Bonuszahlungen an die Mitglieder des Vorstands. Sie erhielten im Jahr 2011 Gesamtbezüge in Höhe von EUR 934.000 (2010: EUR 775.000). Davon entfallen EUR 117.000 (2010: EUR 136.000) auf Aufwendungen für die Altersversorgung und EUR 9.000 (2010: EUR 9.000) auf Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse. Die S IMMO AG verfügt derzeit über keinen Stock-Option-Plan und keine gesonderten Abfertigungsansprüche für Vorstandsmitglieder.

WIRTSCHAFTSPRÜFER

Durch Beschluss der Hauptversammlung 2011 ist die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH mit der Abschlussprüfung betraut. Der Abschlussprüfer unterstützt den Aufsichtsrat bei der Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung, bestätigt ihre Gesetzeskonformität und ihre Verlässlichkeit. Im Falle einer Abweichung bei der Prüfung würde der Abschlussprüfer diese umgehend an den Aufsichtsrat berichten. Gleiches gilt für etwaige Unstimmigkeiten in der von Aufsichtsrat und Vorstand abgegebenen Erklärung zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.



Holger Schmidtmayr



Ernst Vejvodsky



Friedrich Wachernig

Unsere Aktie

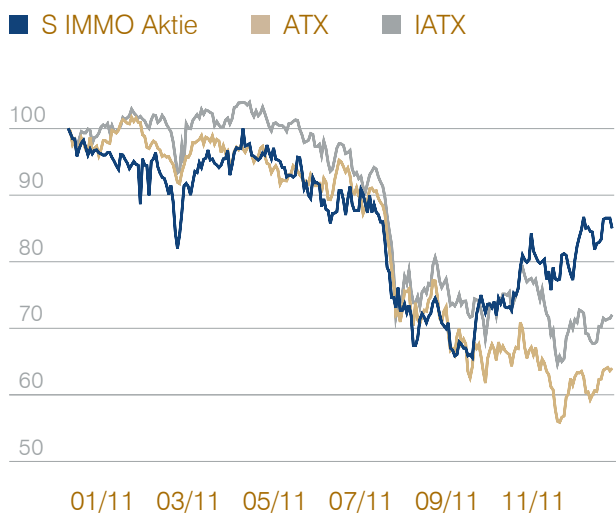
In einem turbulenten Umfeld und mit deutlich sinkendem Leitindex sowie schwachem Branchenindex gab auch die S IMMO Aktie im Berichtsjahr nach. Dabei entwickelte sie sich allerdings wesentlich besser als der Branchendurchschnitt. Die sich ergebende Differenz zwischen Aktienkurs und innerem Wert der Aktien nutzte das Unternehmen und startete im Herbst ein Aktienrückkauf-Programm. Mit einem zweiten Market Maker möchte die S IMMO die Liquidität der Aktie steigern und den Zugang zu neuen Anlegergruppen verbessern.

Das Jahr 2011 war ein äußerst turbulentes und verunsicherte die Anleger bereits zu Beginn mit Umweltkatastrophen in Japan und Australien. Anschließend beeinflusste der „Arabische Frühling“ in Ägypten, Tunesien, Libyen und Syrien die Kapitalmärkte auf Grund der hohen Abhängigkeit der westlichen Welt von den Ölreserven negativ. In der zweiten Jahreshälfte bestimmten Schuldenkrisen und mögliche Euro-Crash-Szenarien kombiniert mit erfolglosen Rettungsversuchen der europäischen Politik die Entwicklungen an den internationalen Kapitalmärkten. In Österreich kämpfte man zusätzlich mit der Wertpapierzuwachssteuer, die auf Grund ihrer administrativen Komplexität erst im April 2012 wirksam wird.

Dieses schwierige internationale und nationale Umfeld spiegelte sich auch in schwachen bzw. negativen Performancedaten von Aktien und Anleihen wider. Eine Ausnahme stellte der Dow Jones Industrial Index (DJII) dar, der die 30 größten US-amerikanischen Unternehmen abbildet. Er beendete das Jahr 2011 mit einer positiven Performance von 5,6 %. Der breit aufgestellte Standard & Poors-Index S & P 500 schloss das Jahr 2011 beinahe auf gleichem Niveau wie 2010 bei einem Indexstand von 1.257 Punkten. Der deutsche Leitindex DAX hatte per 31.12. einen Indexstand von 5.898,35 Zählern, was eine Verschlechterung der Performance von 14,7 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2011 bis 31.12.2011



Der österreichische Leitindex ATX beendete das Jahr 2011 mit einem Indexstand von 1.891,68 Zählern. Nachdem der ATX schon im dritten Quartal 2011 an vorletzter Stelle der europäischen Indizes vor dem Index der griechischen Aktien (Athex Composite Share Price Index) gelegen war, setzte sich der rückläufige Trend auch von Oktober bis Dezember 2011 weiter fort und brachte ein negatives Ergebnis von -34,9 % für das Gesamtjahr 2011. Besser entwickelte sich der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX, welcher im abgelaufenen Jahr bei einem Ultimoindex-Stand von 138,49 Zählern 26,4 % verlor.

Performancedaten S IMMO Aktie

(ISIN AT 0000652250)

1 Jahr	-14,77 %
3 Jahre (p.a.)	31,48 %

Markant besser als der Branchendurchschnitt konnte die S IMMO Aktie das Berichtsjahr beenden. Die Gesamtperformance beläuft sich auf -14,8 %, was angesichts der Rahmenbedingungen sowie des Marktumfelds ein bemerkenswertes Ergebnis darstellt und durch mehrere Faktoren erreicht werden konnte: Im ersten Quartal des Berichtsjahres startete die S IMMO AG ein Rückkaufprogramm für S IMMO INVEST

Genussscheine. Bis zum 08.04.2011 wurden 51.399 Genussscheine zu einem Fixkurs von EUR 72,67 je Genussschein über die Börse zurückgekauft. Am 20.06.2011 wurde ein weiteres Rückkaufprogramm mit einer Laufzeit von zwölf Monaten gestartet. Im Zuge beider Rückkaufprogramme wurden im vergangenen Jahr insgesamt 319.458 Genussscheine (das sind rund 10 % der sich noch im Umlauf befindenden S IMMO INVEST Genussscheine) im Wert von EUR 23.635.249 über die Börse erworben. Ein Teil dieser Genussscheine wurde noch im Jahr 2011 eingezogen. Unter Berücksichtigung auch früherer Rückkaufprogramme für S IMMO INVEST Genussscheine wurden somit in Summe rund 12 % der Genussscheine zurückgekauft.

Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT000065225/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	IATX
Marktkapitalisierung (31.12.2011)	EUR 306,54 Mio.
Anzahl der Aktien (31.12.2011)	68.118.718
Market Maker	Erste Group/ Silvia Quandt & Cie. AG
Erstnotiz	28.06.2002

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	1,90 %	-3,70 %
3 Jahre (p.a.)	21,80 %	18,00 %

Genussscheindaten

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMIg.VI Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung	EUR 209,64 Mio.
Anzahl der Genussscheine (31.12.2011)	2.003.993 (Tranche I) 1.096.927 (Tranche II)
Jahresschlusskurs (Tranche I/II) in EUR	67,50/67,80
Jahreshöchstkurs (Tranche I/II) in EUR	75,90/77,20
Jahrestiefstkurs (Tranche I/II) in EUR	65,00/66,00

Aktiendaten

		2011	2010
Jahresschlusskurs	EUR	4,50	5,28
Jahreshöchstkurs	EUR	5,29	5,79
Jahrestiefstkurs	EUR	3,37	4,36
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	89.800	75.600
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,29	0,03
EPRA-NAV je Aktie	EUR	8,70	8,34
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	48	37
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	6,96	7,07
Kurs-Abschlag zum NAV laut Bilanz	in %	35	25
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,41	0,87
Kurs/operativer Cashflow	EUR	3,19	6,08

Darüber hinaus arbeitet die S IMMO seit September 2011 mit einem zweiten Market Maker, Silvia Quandt & Cie. AG, zusammen. Dadurch konnte einerseits die Liquidität der Aktie verbessert werden, andererseits wurde auch ein verstärkter Zugang zu institutionellen Anlegern in Norddeutschland ermöglicht.

Besuchen Sie unsere Website:
www.simmoag.at/de/investor-relations

Dieses ermöglicht den Rückkauf von bis zu 3 % der ausgegebenen S IMMO Aktien bis zum 31.05.2012. Bis Jahresende wurden 321.550 Aktien im Wert von EUR 1.329.045 über die Börse zurückgekauft.

Aktuelle Coverage:
www.simmoag.at/de/coverage

Neuer Außenauftritt und mehr Services auf www.simmoag.at

Die Änderung des Firmenwortlauts geht mit dem neuen Außenauftritt der S IMMO AG einher, der die Werte des Unternehmens noch übersichtlicher transportiert. Gleichzeitig wurde die Website überarbeitet und um neueste Technologien wie RSS-Feeds, Abo- und Bestellservice sowie Social-Media-Kanäle ergänzt. Dadurch können wichtige Informationen noch schneller und einfacher gefunden werden.

Hauptversammlung und Firmenwortlautänderung

Die jährliche ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG fand am 31.05.2011 im Vienna Marriott Hotel, einer Bestandsimmobilie des Unternehmens, statt. Knapp 200 Aktionäre entlasteten sowohl den Vorstand als auch den Aufsichtsrat einstimmig. Durch eine Satzungsänderung wurde auf der Hauptversammlung auch der finale Schritt zum neuen, international einheitlichen und prägnanteren Unternehmensauftritt ermöglicht. Der Firmenwortlaut wurde mit der Eintragung im Firmenbuch per 01.07.2011 auf S IMMO AG geändert.

IR-Aktivitäten

Neben wichtigen Investmentkonferenzen mit unseren Kapitalmarktpartnern Erste Group, Raiffeisen Centro Bank, HSBC, Credit Suisse und SRC Research fanden viele weitere IR-Aktivitäten statt. So nahm das Management an Roadshows in Paris, New York, London und Zürich teil. Erstmals wurden auch Einzelgespräche mit institutionellen Anlegern in Norddeutschland geführt. Die S IMMO Aktie wurde im Berichtszeitraum von sechs Analysehäusern bewertet und analysiert.



Ihre Ansprechpartner



Andreas Feuerstein

Österreichische Investoren

Tel.: +43 (0)50 100-27556

Fax: +43 (0)50 100 9-27556

andreas.feuerstein@simmoag.at



Dr. Sylwia Milke

Internationale Investoren

Tel.: +43 (0)50 100-27402

Fax: +43 (0)50 100 9-27402

sylwia.milke@simmoag.at



Folgen Sie uns auf Twitter:
<http://twitter.com/simmoag>



Unsere Videos auf YouTube:
<http://www.youtube.com/simmoag1>



Unsere Fotos auf flickR:
<http://www.flickr.com/photos/simmoag>



Unser Netzwerk auf Xing:
<https://www.xing.com/companies/simmo>



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:
<http://www.linkedin.com/company/2279913>





Auf Basis langjähriger Erfahrung



Mag. Christine Abt, Controllerin

Auf Basis langjähriger Erfahrung

In den vielen Jahren, in denen wir uns erfolgreich am Markt bewegen, haben wir unser Know-how stetig ausgebaut. Seit 1987 notieren wir als erste Immobilien-Investmentgesellschaft Österreichs an der Börse und haben in dieser Zeit alle Herausforderungen kompetent gemeistert. Heute besitzen wir ein breites und qualitativ hochwertiges Bestandsportfolio und sind im Markt eine verlässliche Größe. Mit erfolgreichen Projektentwicklungen sind wir in den letzten Jahren gewachsen und haben unser Geschäft immer wieder aufs Neue erweitert. Nach Jahren des Wachstums liegt unser Fokus nun auf der Ertragssteigerung.





Dort, wo wir zuhause sind



Mag. Natascha Blauensteiner, Leiterin Finanzierung

Dort, wo wir zu Hause sind

Wenn wir in Immobilien investieren, dann an Standorten, die wir gut kennen: in Hauptstädten der Europäischen Union und deutschen Großstädten. Die Lage ist entscheidend für den Erfolg einer Immobilie. Ebenso wichtig sind Einschätzungen zur Entwicklung des Standorts. Zuverlässige Prognosen können nur abgegeben werden, wenn man mit dem Markt vertraut ist. Hier hilft uns unser starkes Partner-Netzwerk mit lokalen Experten vor Ort. Ihre Kompetenz ergänzt unser Know-how, sodass wir für jeden unserer Standorte die beste Lösung erarbeiten. Entsprechend gut sind wir heute in unseren Märkten aufgestellt.



Für eine dauerhafte Wertentwicklung





DI Reinhard Waltenberger, Leiter Akquisition

Für eine dauerhafte Wertentwicklung

Eine nachhaltige Ertragssteigerung basiert auf einem gesunden Portfolio. Dafür kombinieren wir Wachstumsmärkte mit etablierten Märkten, Bestandsimmobilien mit Entwicklungsprojekten und verschiedene Nutzungsarten miteinander. Eines haben alle Immobilien unseres breit gestreuten Portfolios gemeinsam: die Qualität. Mit hochwertiger Substanz und aktivem Asset Management erfüllen wir die Erwartungen unserer Mieter und die Ansprüche unserer Anleger.



Mit persönlichem Engagement





DI Gerald Sonnleitner MBA, Projektentwickler

Mit persönlichem Engagement

Wir sind verantwortlich für das Kapital, das uns unsere Aktionäre anvertrauen. Sie erwarten, dass wir den Wert ihrer Anlage steigern. Diesem Vertrauen begegnen wir mit offenen, transparenten und schlanken Strukturen. So können wir individuell auf die Bedürfnisse unserer Partner, Kunden und Anleger eingehen. Wir pflegen einen respektvollen Umgang, Kommunikation auf Augenhöhe und Partnerschaften mit Handschlagsqualität. Für uns ist das die Voraussetzung für ein dauerhaftes und vertrauensvolles Miteinander.

Konzernlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick

Nach einem starken Start und einer voranschreitenden Erholung von der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 kam es im Jahresverlauf 2011 zu einer Verlangsamung des wirtschaftlichen Aufschwungs in Europa und den USA. Während Anfang 2011 der „Arabische Frühling“ den Ölpreis stark nach oben trieb, stand ein Teil der japanischen Wirtschaft nach dem Erdbeben im März 2011 zeitweise still. In Europa führte die dramatische Verschuldung einiger Euro-Staaten, allen voran Griechenland, zu einer schwerwiegenden Verunsicherung und Destabilisierung der Europäischen Union. Das Vertrauen in den Euro wurde einer starken Belastungsprobe unterzogen. Internationale Ratingagenturen stuften die Kreditwürdigkeit zahlreicher Euro-Länder herab, und die Kapitalmärkte erlebten eine Talfahrt, die an die vergangene Finanzkrise erinnerte. Zur Stabilisierung der Verschuldungssituation einzelner Mitgliedsländer wurde von den Euro-Staaten ein permanenter Rettungsschirm in Höhe von EUR 500 Mrd. beschlossen. Darüber hinaus senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins mehrmals, sodass er Mitte Jänner 2012 seinen historischen Tiefstwert von 1 % erreichte.

Mit einem Wirtschaftswachstum von rund 3 % war Deutschland im Krisenjahr 2011 die Konjunktur-Lokomotive Europas. Auch Österreich konnte sich mit einem ähnlich hohen Wachstum von etwa 3 % gut behaupten. Von der durch die Krise eingetrübten Investitionsbereitschaft der Industrie war auch der Immobiliensektor leicht betroffen. Obwohl eine verstärkte Nachfrage nach Wohnimmobilien besonders bei privaten Investoren spürbar war, wurde im gewerblichen Immobilienbereich ein leichter Rückgang verzeichnet. Die durchschnittliche Staatsverschuldung der EU-Mitgliedsländer (EU 27) stieg zum Ende des dritten Quartals auf 82,2 % des BIP an. Den größten Verschuldungsgrad wiesen Griechenland, Italien und Portugal auf. Deutschland lag genau im EU-Schnitt, Österreich sogar leicht darunter. Die Arbeitslosenquote belief sich zum Jahresende EU-weit auf 10 %. Österreich wies innerhalb der EU mit rund 4 % die niedrigste Arbeitslosenquote auf.

In Zentral- und Südosteuropa hinterließ das Krisenjahr 2011 vor allem auf dem Arbeitsmarkt, bei Investitionen und in Bezug auf die Verschuldungssituation seine Spuren. Generell war das Jahr für Zentral- und Südosteuropa aber von Wachstum geprägt, wenn auch nicht im gewohnten Ausmaß. Bulgarien beispielsweise konnte einen anhaltenden Exportboom verzeichnen, die Inlandsnachfrage war hingegen schwach. 2012 könnte der große Anteil griechischer Banken an der Finanzwirtschaft des Landes ein Problem für Bulgarien darstellen. Rumäniens Wirtschaft hat eine langanhaltende Phase des Stillstands hinter sich. 2011 konnte sie sich – getragen von Exporten, Landwirtschaft und Industrieproduktion – wieder leicht erholen. Die Wahlen 2012 könnten als zusätzlicher Wachstumsmotor wirken. Die politische Situation in Ungarn hat zu einer starken Verunsicherung ausländischer Investoren geführt. Das Wachstum war bislang größtenteils von Auslandsnachfrage getrieben. Jedoch leiden Investitionen und Konsum derzeit stark unter den rechtlichen und marktwirtschaftlichen Unsicherheiten. Positive wirtschaftliche Entwicklungen gab es in der Slowakei, die sich 2011 erneut als wirtschaftlich stabiles Land zeigte. Die Abhängigkeit des Staates von der europäischen Konjunktur könnte die Entwicklung im kommenden Jahr allerdings negativ beeinflussen. Tschechien konnte im vergangenen Jahr ebenfalls positive wirtschaftliche Ergebnisse erzielen. Das moderate Wachstum war von Automobil-Produktion und Maschinenbau getragen. Allerdings bleibt die Entwicklung des Landes für 2012 auf Grund der tschechischen Ablehnung des von der EU beschlossenen Fiskalpaktes ungewiss. In Kroatien wird mit einer Erholung des Wachstums gerechnet, vorausgesetzt die Situation im Tourismus verbessert sich. Darüber hinaus soll Kroatien am 01.07.2013 als 28. Mitgliedsland der EU beitreten.

Zusammenfassend kann man sagen, dass sich der Wachstumsrückgang in Zentral- und Südosteuropa auch 2012 fortsetzen wird. Für den CEE-Raum prognostiziert die EBRD einen Rückgang auf 1,4 %, für den SEE-Raum auf 1 %. Generell sollen die Auswirkungen der Euro-Krise auf die zentral- und südosteuropäischen Länder aber weniger drastisch ausfallen als in den Krisenjahren 2008/2009.

Für die europäische Wirtschaft dürfte 2012 zum Jahr der Konsolidierung werden. In der Euro-Zone wird mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3 % gerechnet. Erst 2013 wird wieder ein moderates Wachstum von rund 1 % erwartet. Auch die österreichische Wirtschaft dürfte nur langsam wieder in Schwung kommen. Für 2012 wird ein Wachstum von 1,6 % erwartet, erst danach wird wieder mit einer stärkeren Steigerung gerechnet.

Darüber hinaus gehen Experten von einer Zunahme der Arbeitslosigkeit auf 10,1 % in der Euro-Zone im Jahr 2012 aus. Die Inflationsrate wird für die Region mit 1,7 % und die Verschuldungsquote mit 90,4 % prognostiziert.

Der Immobilienmarkt im Überblick

ÖSTERREICH

Das Investitionsvolumen in Österreich belief sich 2011 auf insgesamt EUR 1,7 Mrd. – ein Anstieg von 7 % im Jahresvergleich. Dabei entfielen 27 % aller Immobilientransaktionen auf Bürogebäude. Weitere 24 % wurden in Hotels investiert, gefolgt von 18 % in Einzelhandelsobjekte und 13 % in Wohnimmobilien.

Büromarkt

2011 war für den Wiener Büromarkt ein schwieriges Jahr. Die Mietnachfrage war im vierten Quartal rückläufig, wobei der größte Teil des Büroflächenumsatzes auf Kostensenkungs- und Konsolidierungsmaßnahmen entfiel. Der Flächenumsatz in Wien sank im Jahresvergleich um 5 % auf 260.000 m². Die Anzahl an neuen Büroflächen (einschließlich Generalsanierungen) stieg 2011 um 14 %, während sich die Leerstandsquote auf 6,1 % erhöhte. Die Entwicklung im Jahr 2012 wird voraussichtlich stark im Zeichen des Sparprogramms stehen, das im März 2012 von der Regierung beschlossen wurde.

Retailmarkt

Die Nachfrage nach Retail-Objekten überstieg auch im vierten Quartal 2011 das Angebot. Trotzdem sind Einzelhändler bei Expansionen oder Neueröffnungen nach wie vor vorsichtig und evaluieren Märkte und Angebote sehr sorgfältig. Das Interesse konzentriert sich weiterhin auf große Objekte in Spitzenlagen – ein Trend, der sich vermutlich auch 2012 fortsetzen wird.

Wohnungsmarkt

2011 wurden in Österreich 91.000 Wohnobjekte verkauft. Die Preise für Eigentumswohnungen in Spitzenlagen stiegen um 9 % und erreichten damit ein Rekordniveau. Die niedrigsten Preise lagen in Wien bereits bei EUR 3.000/m². Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die anhaltend starke Nachfrage zurückzuführen. Die Kunden zeigen sich nicht Rendite sensibel und sind vor allem an hochwertigen Projekten interessiert. Neu-

bauwohnungen im Wiener Stadtzentrum kosten im Durchschnitt EUR 6.200/m². Die Mieten für Objekte in Spitzenlagen stiegen im Vorjahr um durchschnittlich 5–7 % an. Die Aussichten für den Wohnbaumarkt 2012 sind exzellent, zumal weitere Preiserhöhungen zu erwarten sind. Die Nachfrage von Privatinvestoren und Stiftungen nach Wiener Zinshäusern war ebenfalls unvermindert stark.

Das im Februar 2012 von der österreichischen Regierung vorgestellte Sparpaket beinhaltet auch Änderungen in Bezug auf die Besteuerung von Immobilientransaktionen. Die wichtigste Neuerung ist die Einführung einer Kapitalertragssteuer in Höhe von 25 % auf erzielte Veräußerungsgewinne.

Hotelmarkt

Für die Wiener Tourismuswirtschaft war das Jahr 2011 ein Rekordjahr: Die Steigerung der Nächtigungen um 5 % gegenüber 2010 brachte für die österreichische Hotellerie nicht nur die bislang höchste Nächtigungsanzahl, sondern auch einen Rekordumsatz mit einem Plus von rund 9 %. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund erfreulich, dass sich das Hotelangebot im Vorjahr um 9 % erhöht hat. Aktuelle Benchmark-Zahlen bestätigen diese Entwicklung auch für die Kettenhotellerie. Diese verzeichnete sogar eine Steigerung des durchschnittlichen Zimmerpreises um 5,6 %, was einer realen Umsatzerhöhung entspricht. Die Auslastung blieb annähernd gleich (-0,2 % gegenüber 2010), was insgesamt zu einer Erhöhung des RevPAR, des durchschnittlichen Umsatzes pro verfügbarem Zimmer, um 5,4 % führte.

Auf das Jahr 2012 blicken die Wiener Hoteliers optimistisch, zumal für heuer wieder mehrere Großveranstaltungen gesichert sind. Dennoch gilt es, die gesamteuropäische konjunkturelle Entwicklung und ihre Auswirkungen auf die Hotellerie abzuwarten.

DEUTSCHLAND

Das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Deutschland belief sich im Jahr 2011 auf EUR 22,62 Mrd. – ein Anstieg von 18 % gegenüber dem Vorjahr. Mit dem besten Ergebnis nach den Boomjahren 2006/2007 festigte der deutsche Immobilienmarkt seine Position als einer der stabilsten Investitionsmärkte der Welt. Betrachtet man die Nutzungsarten, entfielen 47 % des Transaktionsvolumens auf Retail-Objekte. Büroflächen lagen mit 36 % an zweiter Stelle, gefolgt von 17 %, die in andere Kategorien wie Hotels oder Logistikimmobilien investiert wurden.

Büromarkt

In den sechs wichtigsten Büromärkten Deutschlands (Berlin, München, Hamburg, Stuttgart, Düsseldorf und Frankfurt) stieg die Vermietungsleistung im Jahr 2011 auf 3.100.000 m², was einer Steigerung von 16 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Berlin und Hamburg verzeichneten Anstiege von 12 % bzw. 7 %. Die Mieten für Objekte in Spitzenlagen stiegen 2011 in vielen Stadtzentren, wobei Stuttgart, München und Berlin die stärksten Zuwächse verbuchen konnten. Infolge der starken Vermietungsaktivitäten, der relativ geringen Fertigstellungen und der hohen Vorvermietungsrate war die Leerstandsquote im vierten Quartal in allen Städten weiterhin rückläufig und lag an den sechs wichtigsten Standorten bei 8,9 %. Die Büro-Investitionsvolumina 2011 blieben nur knapp unter den Ergebnissen von 2010, wobei die Nachfrage von Investorenseite auch 2012 hoch bleiben sollte.

2012 werden voraussichtlich mehr als 500.000 m² an neuen Büroflächen auf den Markt kommen. Die solide Nachfrage und das rückläufige Angebot an Spitzenbüroflächen in den zentralen Geschäftsvierteln werden vermutlich zu höheren Spitzenmieten führen. Der Flächenumsatz im Jahr 2012 wird jedoch, bedingt durch die derzeitige wirtschaftliche Situation, voraussichtlich hinter 2011 zurückbleiben.

Retailmarkt

Die Stimmung der Konsumenten in Deutschland war 2011 dank der steigenden Beschäftigungszahlen relativ gut. Die Mieten in einigen städtischen Spitzenlagen erhöhten sich auf Grund des knappen Angebots im vierten Quartal abermals. Die Mieten in Einkaufszentren in guten Lagen stiegen im Jahresvergleich um durchschnittlich 5 %. Das Retail-Investitionsvolumen lag 2011 bei EUR 10,9 Mrd.

Wohnungsmarkt

Die europäische Staatsschuldenkrise führte zu einer Flucht in Sachwerte, was sich speziell am deutschen Wohnungsmarkt bemerkbar machte. Berlin konnte auch in diesem Jahr seine Position als wichtigster lokaler Wohnimmobilienmarkt Europas festigen. 2011 entfielen 37 % aller Wohnungsverkäufe und auch 37 % des gesamten deutschen Investitionsvolumens auf die deutsche Hauptstadt. Die Berliner Mieten verzeichneten in den vergangenen Jahren erhebliche Anstiege. Den Erwartungen zufolge wird der deutsche Wohnungsmarkt 2012 so stark bleiben wie 2011.

CEE

Die Transaktionsvolumina in Ungarn, in der Slowakei und in der Tschechischen Republik zeigten 2011 einen deutlichen Aufwärtstrend und stiegen in der Tschechischen Republik im Jahresvergleich sogar von EUR 479 Mio. auf EUR 2,2 Mrd. Die starke Performance in allen drei Märkten spiegelt die positivere Einstellung der internationalen Investoren zu diesen Ländern wider.

Büromarkt

Nach der eher schwachen Nachfrage in den vergangenen beiden Jahren erholte sich der Büromarkt in der Tschechischen Republik 2011 – eine Entwicklung, die sich unter anderem im Rückgang der Leerstandsquote in Prag auf 12,0 % niederschlug. Darüber hinaus wurde der bisher höchste Bruttoflächenumsatz in Höhe von 325.600 m² verzeichnet. Das Investitionsvolumen im Büromarkt war im Vergleich zu 2010 doppelt so hoch. Auf Grund der anhaltend starken Nachfrage nach hochwertigen Objekten werden die Spitzenrenditen 2012 vermutlich stabil bleiben. Das Angebot bleibt mit ca. 110.000 m², die 2012 zusätzlich auf den Markt kommen werden, weiterhin sehr knapp. Der Büromarkt wird auf Grund der niedrigen Fertigstellungszahlen voraussichtlich stabil bleiben, wobei die Schwerpunkte wie im Vorjahr auf Mietvertragsverlängerungen und Neuverhandlungen liegen werden.

In Budapest erhöhte sich der Büroflächenbestand 2011 um 87.425 m² – ein Anstieg, der um 49 % niedriger ausfiel als 2010. Mit einer vermieteten Gesamtbürofläche von 397.333 m² stiegen die Vermietungen um 28 % gegenüber dem Vorjahr und erreichten damit einen Rekordwert. Mehr als die Hälfte der Verträge entfielen auf Flächenerweiterungen und Vertragserneuerungen. Die Leerstandsquote betrug per Ende Dezember 19,2 % und wird auf Grund der niedrigen Fertigstellungszahlen voraussichtlich weiter sinken.

Der slowakische Büroimmobilienmarkt stand im vierten Quartal 2011 im Zeichen des gedämpften Wirtschaftswachstums und politischer Unsicherheiten. Das knappe Angebot an neuen Büroflächen sorgte für stabile Spitzenmieten im zentralen Geschäftsviertel von Bratislava. Gegenüber 2010 war die Nachfrage signifikant rückläufig, und es kam zu einer Trendverschiebung in Richtung Neuverhandlungen. Infolge der derzeit schwierigen Finanzierungslage werden 2012 nur wenige neue Projekte auf den Markt kommen.

Retailmarkt

Der tschechische Einzelhandelsmarkt verzeichnete 2011 das niedrigste Neuangebot an Flächen seit den 1990er-Jahren. Die Situation auf den Prager Haupteinkaufstraßen blieb trotz gesunkener Konsumentenausgaben stabil. Im ungarischen Retailmarkt blieben Mieten und Umsatz 2011 unverändert. Zwei neue Einkaufszentren wurden erfolgreich eröffnet. 2012 wird voraussichtlich von einem langsameren Wirtschaftswachstum und gedämpften Konsumentenausgaben geprägt sein.

Der Flächenumsatz im slowakischen Retailmarkt bestand 2011 in erster Linie aus Neuverhandlungen und Standortverlagerungen. Zwei Projekte wurden erfolgreich eröffnet. In Anbetracht der Neuentwicklungen der letzten beiden Jahre und verschiedener anstehender Projekte wird der Druck auf Einkaufszentren in weniger attraktiven Lagen zunehmen und die Mieten dadurch weiter sinken.

Hotelmarkt

Auf Grund der EU-Präsidentschaft Ungarns und des starken Konferenzsegments hat sich der Budapester Hotelmarkt im ersten Halbjahr sehr gut entwickelt. Dieser positive Trend konnte auch in der zweiten Jahreshälfte fortgesetzt werden. Die Kettenhotellerie konnte die Auslastung um rund 5 % steigern und von Jänner bis November 2011 den RevPAR um rund 10 % gegenüber 2010 verbessern. Auch der Prager Hotelmarkt konnte im Jahr 2011 wieder Zuwachsraten verzeichnen. So konnte der RevPAR um 5,2 % verbessert werden. Während sich die Zahlen nach wie vor unter den Rekordzahlen von 2008 bewegen, scheint Prag die Talsohle nach den schwierigen Jahren 2009 und 2010 zu überwinden und am Beginn einer Erholungsphase zu stehen. Die Entwicklung des Budapester und Prager Hotelmarkts ist stark von der Konjunkturentwicklung Europas abhängig. Daher ist insbesondere für Budapest eine Prognose für 2012 schwierig. Der Hotelmarkt in Bratislava ist nach wie vor von einem starken Überangebot geprägt, was zu einer niedrigen Auslastung und unverändert starkem Druck auf die Zimmerpreise führt.

SEE

Sowohl Rumänien als auch Bulgarien verzeichneten 2011 eine Steigerung der Investitionsaktivitäten, wobei insbesondere Bulgarien auf Grund der höheren makroökonomischen Stabilität ein gutes Jahr hatte. Die Verschärfung der Finanzierungsbedingungen wird voraussichtlich vor allem in Rumänien die Investitionsaktivitäten im ersten Halbjahr 2012 signifikant bremsen.

Büromarkt

Im vierten Quartal des Vorjahres erhöhte sich das Angebot an Büroflächen in Sofia um 71.000 m². Während es sich gemessen am Flächenumsatz um das bisher beste Quartal handelte, stieg der Leerstand weiter auf 30,7 %, zumal das Neuangebot weiterhin größer ist als die Nachfrage. Die Entwicklungspipeline ging signifikant zurück. Dennoch werden 2012 voraussichtlich 120.000 m² an Büroflächen fertiggestellt. Die Nachfrage wird auf Grund von Mietvertragsverlängerungen voraussichtlich stabil bleiben.

Der rumänische Büromarkt verzeichnete 2011 einen Rückgang an verfügbaren Spitzen-Büroflächen. Obwohl der Bruttoflächenumsatz um 19 % höher war als 2010, blieb die Absorption auf niedrigem Niveau, da der größte Teil der Aktivitäten auf Mietvertragsverlängerungen zurückzuführen war. Die Leerstandsquote in Bukarest sank auf 14,2 %. Für 2012 wird ein begrenztes Neuangebot erwartet, wobei der Flächenumsatz voraussichtlich auf dem Stand von 2011 bleiben wird.

Im Jahr 2011 kamen fünf neue Gebäude auf den Zagreber Büromarkt. Die Nachfrage war vor allem von Mietvertragsverlängerungen und Kostensenkungsbestrebungen getrieben und drückte die Nettoabsorptionsrate auf nahezu null. Die neu fertiggestellten Büroflächen erhöhten die Leerstandsquoten in der Folge auf fast 11,0 %. Die durchschnittlichen Büromieten sanken 2011 um 5,5–7,0 %. Acht neue Gebäude, die eine zusätzliche Bürofläche von 100.000 m² auf den Zagreber Markt bringen, werden die Mieten 2012 weiter unter Druck setzen.

Retailmarkt

2011 wurden in Sofia keine neuen Einkaufszentren eröffnet. Im zweiten Halbjahr 2011 betrug die durchschnittliche Leerstandsquote in Einkaufszentren 6,0 % und wird 2012 bis zur Eröffnung neuer Objekte voraussichtlich unverändert bleiben. 2012/2013 kommen drei neue Einkaufszentren (Sofia Ring Mall, Paradise Centre und Bulgaria Mall) mit einer Bruttomietfläche von ca. 180.000 m² auf den Einzelhandelsmarkt in Sofia. Die Mietpreise

werden 2012 voraussichtlich sinken. Auch bei den Konsumentenausgaben ist keine Erholung zu erwarten, sodass die Retailer mit einem herausfordernden Jahr rechnen.

Das Angebot auf dem Retailmarkt in Rumänien war 2011 ähnlich wie in den Wachstumsjahren 2007 und 2009. Auf Grund der geringen Anzahl an neuen Projekten wird die 2012 neu auf den Markt kommende Gesamtmietfläche nur halb so groß sein wie 2011. Es wird erwartet, dass die Nachfrage 2012 auf Grund der besseren Wirtschaftslage, der attraktiveren Preise und der lockeren Geldmarktpolitik steigen wird. Mieten und Leer-

stände werden voraussichtlich stabil bleiben, wobei für die Spitzeneinkaufszentren geringfügige Mieterhöhungen erwartet werden.

Hotelmarkt

Die Entwicklung der Auslastung und der Zimmerpreise in Bukarest im Jahr 2011 im Vergleich zu den beiden Vorjahren lässt auf das Durchschreiten der Talsohle schließen. Der Markt ist dennoch weit von den Zahlen vor 2009 entfernt. Wie auch in CEE, wird für das kommende Jahr die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Europa für die weitere Entwicklung des Hotelmarkts in Bukarest entscheidend sein.

CEE/SEE

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)	Spitzenrenditen (%)	Brutto-Vermietungs- leistung 2011 (m ²)	Leerstand (%)
Büro Q4				
Bratislava	17,00 ^{1,2}	7,25 ^{1,2}	99.200 ⁸	11,2 ⁸
Bukarest	18,50 ² – 19,50 ¹	8,25 ¹ – 9,00 ²	262.000 ⁹	14,1 ⁹
Budapest	20,00 ^{1,2}	7,25 ^{1,2}	397.333 ⁶	19,2 ⁶
Prag	21,00 ^{1,2}	6,25 ² – 6,50 ¹	325.600 ³	12,0 ³
Sofia	12,00 ² – 13,00 ¹	9,35 ¹ – 9,50 ²	120.000 ⁷	30,7 ²
Zagreb	15,75 ¹	8,30 ¹	31.000 ¹¹	11,0 ¹
Retail Q4				
Bratislava*	85,00 ¹	7,00 ¹ – 7,25 ²		
Bukarest*	50,00 ¹	8,75 ¹		
Budapest*	100,00 ¹	6,50 ² – 7,00 ¹		
Prag*	85,00 ¹	5,75 ² – 6,25 ¹		
Sofia*	25,00 ¹ – 27,00 ¹⁰	9,00 ^{1,2}		
Zagreb*	23,50 ¹	8,25 ¹		

* Daten für Shoppingcenter

¹ CBRE, Market View EMEA Rents and Yields Q4 2011

² Cushman & Wakefield, Marketbeat Snapshots Q4 2011

³ CBRE, Market View Snapshot Tschechien 2011

⁴ CBRE, Market View Wiener Büromarkt

⁵ Colliers International, Büro- und Investmentmarkt Report Deutschland Q4 2011

⁶ Budapest Research Forum, Presseausendung zum Budapester Büromarkt Q4 2011

⁷ Colliers International, Eastern Europe Market Snapshot 2012

⁸ CBRE, Market View Bratislava Büros Q4 2011

⁹ CBRE, Market View Bukarest Büros Q4 2011

¹⁰ Forton, Bulgarischer Retailmarkt Q4 2011

¹¹ CBRE, Market View Zagreb Büromarkt 2011

Österreich/Deutschland

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)	Spitzenrenditen (%)	Brutto-Vermietungs- leistung 2011 (m ²)	Leerstand (%)
Büro Q4				
Wien	23,50 ² – 23,75 ¹	5,20 ¹ – 5,35 ²	260.000 ⁴	6,14 ⁴
Berlin	21,50 ² – 22,00 ¹	5,00 ² – 5,10 ¹	607.300 ⁵	7,95 ⁵
Hamburg	23,00 ¹ – 23,50 ²	4,90 ¹ – 4,95 ²	540.000 ⁵	8,05 ⁵
Retail Q4				
Wien*	229,00 ¹ – 275,00 ²	4,25 ² – 4,40 ¹		
Berlin*	260,00 ¹ – 280,00 ²	4,70 ² – 4,75 ¹		
Hamburg*	250,00 ¹ – 290,00 ²	4,40 ^{1,2}		

* Daten für High-Street-Retail

¹ CBRE, Market View EMEA Rents and Yields Q4 2011

² Cushman & Wakefield, Marketbeat Snapshots Q4 2011

³ CBRE, Market View Snapshot Tschechien 2011

⁴ CBRE, Market View Wiener Büromarkt

⁵ Colliers International, Büro- und Investmentmarkt Report Deutschland Q4 2011

Makroökonomische Informationen über die S IMMO Investmentmärkte (prognostizierte Werte)

in %	BIP Wachstum (real)		Budgetdefizit (% BIP)		Staatsschuldenquote	
	2011f	2012f	2011f	2012f	2011f	2012f
Österreich	2,9 – 3,3	0,9 – 1,3	-3,4 – -3,1	-2,9	72,5	74,0
Bulgarien	2,0 – 3,0	2,2 – 3,5	-2,5 – -0,8	-1,7 – -0,3	17,5 – 20	19,7
Kroatien	0,3	-1,0	-5,5	-4,5	62,9	66,0
Tschechien	1,6 – 2,0	0,0 – 1,0	-4,1 – -3,7	-4,0 – -3,5	42,7	44,8
Deutschland	3	0,6	-1,7 – -1,1	-1,1	82,6	81,9
Ungarn	1,6	-0,5	3,8	-3,4 – -2,8	75,9 – 80,2	77,0
Rumänien	1,7 – 2,3	1,2 – 1,4	-4,8	-3,4	33,2	34,7
Slowakei	3,0	1,0	-5,8 – -5,0	-4,8	44,1	47,6
EU	1,6	0,5 – 1,4	-4,5	-3,9 – -3,5	82,3	83,4
Euro-Zone	1,5 – 1,6	0,5 – 0,6	-4,1	-3,4	88,0	90,4

Quellen: Cushman & Wakefield, Erste Group, IMF, WKO

in %	Arbeitslosenrate (Durchschnitt)		Inflation (Durchschnitt)		Leistungsbilanz (% BIP)	
	2011f	2012f	2011f	2012f	2011f	2012f
Österreich	4,1	4,3	3,3	2,2 – 2,4	2,5	0,0 – 2,8
Bulgarien	8,0 – 12,2	6,7 – 12,1	3,6 – 5,3	2,4 – 3,3	-1,5 – 1,6	-2,0 – 1,4
Kroatien	14,5	14,5	3,2	2,5	-0,5	-0,7
Tschechien	6,8 – 8,5	7,0 – 8,7	1,9	2,4 – 2,9	-3,6 – -1,9	-4,0 – -1,5
Deutschland	6,1 – 7,1	5,9 – 6,9	2,3	1,8	5,0	4,4 – 4,9
Ungarn	10,9	11,2	3,9	4,6 – 5,2	1,4 – 2,0	2,9 – 4,0
Rumänien	5,1 – 8,2	4,9 – 7,8	5,8	3,1	-3,9	-5,0 – -4,1
Slowakei	13,3	14,1	3,9	1,7 – 3,0	-0,8	-1,5
EU	9,7	9,8	3,0	1,8	-0,2	0,0
Euro-Zone	10,0	9,8	2,6	1,7	-0,6	-0,5

Quellen: Cushman & Wakefield, Erste Group, IMF, WKO

Konzernstruktur und Strategie

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern mit Sitz in Wien. Die Muttergesellschaft S IMMO AG notiert seit 1987 als erste Immobilien-Investmentgesellschaft an der Wiener Börse. Die beiden langfristig orientierten, strategischen Kernaktionäre der Gesellschaft sind Erste Group und Vienna Insurance Group, zwei der größten Finanzdienstleister in Zentral- und Südosteuropa. Eine genaue Übersicht der Aktionärsstruktur befindet sich auf Seite 16.

Die S IMMO Gruppe hat neben ihrem Hauptsitz in Wien noch Niederlassungen in Berlin sowie Budapest und beschäftigte im Berichtsjahr in diesen drei Ländern insgesamt 56 Mitarbeiter. In Deutschland gehört weiters die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. Darüber hinaus stehen zahlreiche Projekt- und Besitzgesellschaften in Zentral- und Osteuropa mittelbar oder unmittelbar im Eigentum des Konzerns (Seite 66 ff. im Anhang).

S IMMO Gruppe

S IMMO AG (Wien)			
S IMMO Germany GmbH (Berlin)	S IMMO Hungary Kft. (Budapest)	Maior Domus Hausverwaltungs GmbH (Berlin)	Diverse Projekt- und Besitzgesellschaften

Die Gesellschaft beschäftigt sich mit langfristigen, ertragbringenden Immobilien-Investments (Ankauf, Vermietung, Bestandhaltung und Verkauf von Gebäuden) sowie mit Immobilienprojektentwicklungen in Österreich, Deutschland und sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas.

Die S IMMO Gruppe führt ein zentral gesteuertes Niederlassungsnetz. Alle wesentlichen Steuerungsfunktionen sowie das Asset Management der österreichischen, rumänischen, bulgarischen sowie kroatischen Immobilien werden von der Muttergesellschaft in Wien wahrgenommen. Die Tochtergesellschaften in Deutschland und Ungarn sind für das lokale Asset Management und die Vermietungsaktivitäten vor Ort zuständig.

Portfoliostruktur

Ein wesentlicher Eckpfeiler des Unternehmenserfolgs ist das ausgewogene Immobilienportfolio der S IMMO, das nach Regionen und Nutzungsarten gestreut ist. Insgesamt hält die Gesellschaft 236 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,4 Mio. m² und einem Buchwert von EUR 1.969,5 Mio. Der Immobilienbestand per 31.12.2011 setzte sich aus Büro- (37,8 %), Geschäfts- (24,1 %) und Wohnobjekten (24,6 %) sowie aus Hotels (13,5 %) zusammen. Die Gebäude der S IMMO Gruppe befinden sich in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Bulgarien und Rumänien. Nach Verkehrswert betrachtet, bilden Objekte in Österreich mit 32,3 % sowie Deutschland mit 28,4 % den größten Anteil des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE machen 20,1 % aus, in CEE

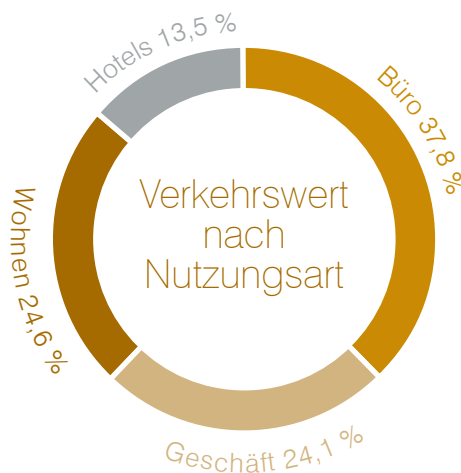
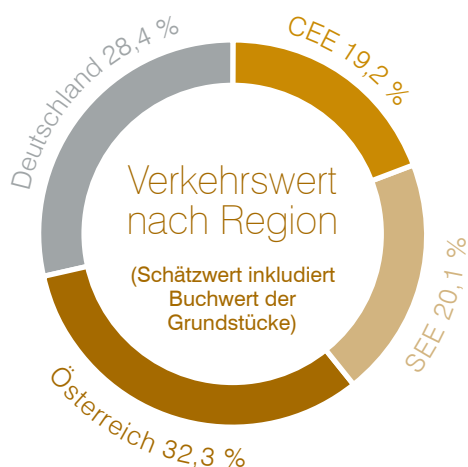
befinden sich 19,2 % des Portfolios. Innerhalb dieser Märkte liegt der Fokus klar auf Investitionen in Wien, Berlin und Hamburg sowie anderen Hauptstädten der Europäischen Union.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios liegt bei sehr guten 92,5 %. Die Gesamt-Mietrendite beläuft sich auf 6,7 %.

Überblick über die Mietrenditen

in %	31.12.2011
Deutschland	6,2
Österreich	5,6
SEE	8,5
CEE	7,6
Gesamt	6,7

Derzeit werden über 6.800 Mieter unterschiedlicher Größe in den Immobilien der S IMMO betreut. Mehr als 95 % der abgeschlossenen Mietverträge sind an den Euro und die gewerblichen Mietverträge zusätzlich an die Entwicklung des EuroStat-Verbraucherpreisindexes gebunden. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge unserer Top-25-Mieter beträgt etwa 9,4 Jahre.



Auswahl neuer Mieter 2011


DIESEL

ORACLE®

ZIELE UND STRATEGIE

In den Jahren 2010 und 2011 entwickelte die S IMMO Immobilien im Wert von über EUR 500 Mio. und eröffnete diese erfolgreich. Nach dieser Phase der Projektfertigstellungen und des Vermögensaufbaus liegt der Fokus in den kommenden Quartalen auf dem langfristigen Halten von hochwertigen Bestandsimmobilien und der Ertragssteigerung des Portfolios. Dabei nutzen wir das aktuell herausfordernde Umfeld und schaffen für unsere Aktionäre nachhaltige Mehrwerte.

Um die gesetzten Ziele zu erreichen, werden wir unsere bewährte Diversifizierungsstrategie fortführen. Dabei optimieren wir Chancen und Risiken, indem wir die etablierten Märkte Deutschland und Österreich mit Wachstumsmärkten wie Rumänien und Bulgarien kombinieren. Wir werden unsere Länderverteilung (Details siehe Portfolioübersicht auf Seite 104 ff.) mit Fokus auf die jeweiligen Hauptstädte der Europäischen Union beibehalten. Damit erreichen wir jenes ausgewogene Immobilienportfolio, bei dem wir für unsere Anleger die Vorteile der unterschiedlichen Regionen und Immobilienzyklen nutzen. So befindet sich beispielsweise der deutsche Wohnungsmarkt derzeit in einer Aufschwungphase, was sich in gewinnbringenden Verkäufen über den Schätzwerten zeigt. Erstmals ist es uns gelungen, in Berlin einen Verkaufspreis von über EUR 2.000/m² bei Zinshäusern zu erzielen. In den kommenden Jahren planen wir, jährlich etwa 5 % unseres Portfolios gewinnbringend zu veräußern.

Unsere Investitionen prüfen wir anhand festgelegter Kriterien und Prozesse sehr gewissenhaft: Kurzfristig werden wir auf Grund der aktuellen Marktbedingungen mit dem Bau neuer Projekte nicht starten. Mittelfristig konzentrieren wir uns auf das Entwicklungsprojekt Quartier Belvedere, eines der größten innerstädtischen Bauvorhaben Europas rund um den zukünftigen Hauptbahnhof in Wien. Gemeinsam mit Partnern werden wir das prominente Teilprojekt Quartier Belvedere Central mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 136.000 m² und einem Nutzungsmix aus Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien realisieren. Die Entwicklung der einzelnen Bauteile ist dabei in mehreren Phasen vorgesehen.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und unserer gesellschaftlichen Verantwortung achten wir sowohl bei unseren Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten auf höchste Standards bei Materialien und Bauweisen. Die herausragende Qualität unserer Objekte unterstreichen renommierte Auszeichnungen: So wurde beispielsweise dem Serdika Center in Bulgarien das DGNB-Zertifikat in Gold vom Bulgarian Green Building Council verliehen. Durch die Verwendung von energiesparenden und nachhaltigen Baustoffen, fortschrittlicher Bautechnik sowie modernem Dämm-, Isolier- und Schallschutz werden Betriebskosten gespart. Davon profitieren sowohl Mieter als auch Anleger.

Ausgabenseitig werden wir die Verwaltungskosten im Jahr 2012 um weitere 10 % gegenüber dem Jahr 2010 reduzieren.

Auf dem Kapitalmarkt wird das Genussschein- und Aktienrückkauf-Programm im ersten Halbjahr fortgesetzt. Ersteres läuft bis zum 20.06.2012, Zweiteres endet am 31.05.2012. Auf Grund der Differenz zwischen innerem Wert unserer Aktie und dem aktuellen Kurs sehen wir den Rückkauf der Aktien als derzeit sinnvollstes Investment. Durch den Erwerb der Genussscheine (ebenfalls unter ihrem inneren Wert) setzen wir einen wichtigen Schritt zur weiteren Vereinfachung der Kapitalstruktur und zur Steigerung des Unternehmenswertes für unsere Aktionäre.

Darüber hinaus werden Leistungsindikatoren wie 25 Jahre Erfahrung im Immobilieninvestment, breite Immobilien- und regionale Marktkenntnisse, ein starkes Partner-Netzwerk sowie verlässliche Verbindungen zu Eigen- und Fremdkapitalgebern auch in den kommenden Jahren zum operativen Erfolg des Unternehmens beitragen.

FÜHRUNG UND KONTROLLE

Der Vorstand der S IMMO AG besteht aus drei Mitgliedern, welche die Geschäfte der Gesellschaft gemeinschaftlich führen. Die Zusammenarbeit ist in den gesetzlichen Bestimmungen, in der Satzung und der Geschäftsordnung geregelt. Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle Unternehmensführung mit dem Ziel der Ertragssteigerung und Erhöhung des Unternehmenswertes. Dabei ist eine professionelle Unternehmenssteuerung anhand kaufmännischer und immobilienbezogener Kennzahlen von wesentlicher Bedeutung. Im Interesse des Unternehmens und im Sinne einer guten Corporate Governance arbeitet der Vorstand eng mit dem Aufsichtsrat zusammen. Der Aufsichtsrat bestand zum Jahresende aus acht Mitgliedern. Weitere Details zur Organübersicht befinden sich auf Seite 6 f. Die Details zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodexes werden auf Seite 10 ff. erläutert.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Das Geschäftsjahr 2011 ist für die S IMMO aus operativer Sicht sehr erfolgreich verlaufen. Vor allem die Mieterlöse, der Cash-flow und die Funds From Operations (FFO) sind im Vergleich zum Vorjahr stark gestiegen.

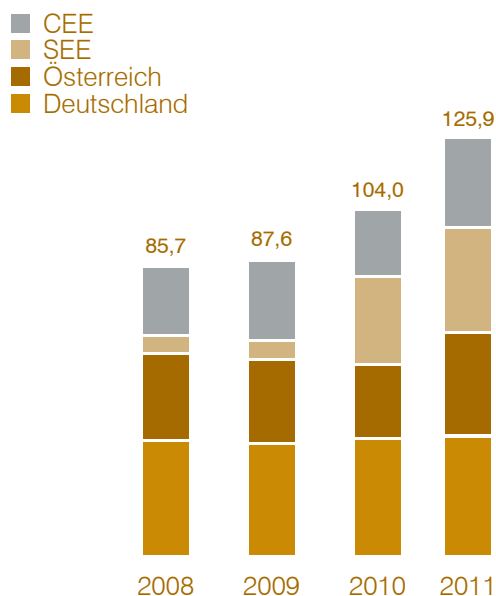
Erhöhung des Bruttoergebnisses um 33,4 %

Die Mieterlöse der S IMMO Gruppe entwickelten sich im Berichtsjahr außergewöhnlich gut und beliefen sich per 31.12.2011 auf EUR 125,9 Mio. (2010: EUR 104,0 Mio.). Das entspricht einer Steigerung von 21,1 %. Einen wesentlichen Beitrag zu dieser Erhöhung leisteten unter anderem die 2010 fertiggestellten Entwicklungsprojekte und Akquisitionen. Das Bruttoergebnis der Hotelbewirtschaftung konnte trotz eines gesamtwirtschaftlich herausfordernden Umfelds ebenfalls einen Anstieg von 3,9 % auf EUR 9,0 Mio. (2010: EUR 8,7 Mio.) verzeichnen.

Bei der Aufteilung der Mieterlöse nach Regionen leistete Deutschland mit einem Anteil von 28,9 % (2010: 34,0 %) den größten Beitrag, gefolgt von SEE mit 25,2 % (2010: 25,1 %) und Österreich mit 24,6 % (2010: 20,9 %). Die Mieterlöse in CEE wiesen einen Anteil von 21,3 % (2010: 20,0 %) auf.

Mieterlöse gesamt*

in EUR Mio.



* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Betrachtet man die Mieterlöse nach Nutzungsart, leisteten Geschäftsflächen mit 35,7 % (2010: 37,9 %) den größten Beitrag. Büroflächen folgten mit 34,7 % (2010: 30,2 %) und Wohnungen mit 22,2 % (2010: 26,9 %). Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 7,4 % (2010: 5,0 %). Die in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott sind in den Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

Das Bruttoergebnis konnte in weiterer Folge um beachtliche EUR 26,8 Mio. auf EUR 107,0 Mio. (2010: EUR 80,2 Mio.) erhöht werden. Das entspricht einem Zuwachs von 33,4 %.

Verbesserung des EBITDA um 42,0 %

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in Wien acht Eigentumswohnungen in den Objekten Neutor 1010 und Stuckgasse sowie ein Wohngebäude veräußert. In Berlin wurden neun Wohngebäude, eine Geschäftsimmobilie und acht Eigentumswohnungen in der Wohnimmobilie Sächsische Straße verkauft. Dies entspricht der Strategie des Unternehmens, Teile des Portfolios gewinnbringend zu veräußern. Die Objektverkäufe konnten in Summe über Schätzwert getätigt werden. Dabei wurde ein Veräußerungsgewinn von EUR 11,6 Mio. (2010: EUR 9,9 Mio.) erzielt. Zusätzlich wurden die Verwaltungsaufwendungen um EUR 1,5 Mio. von EUR 18,7 auf EUR 17,2 Mio. gesenkt. Dadurch konnte das EBITDA deutlich um 42,0 % verbessert werden und stieg um EUR 30,0 Mio. auf EUR 101,4 Mio. (2010: EUR 71,4 Mio.).

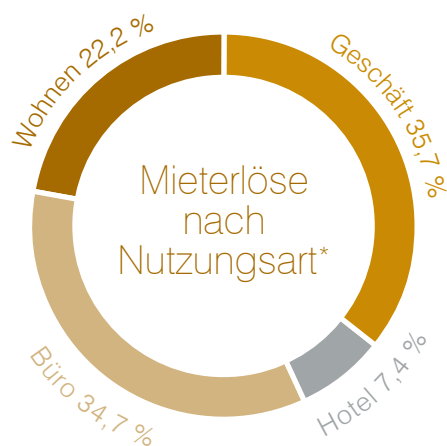
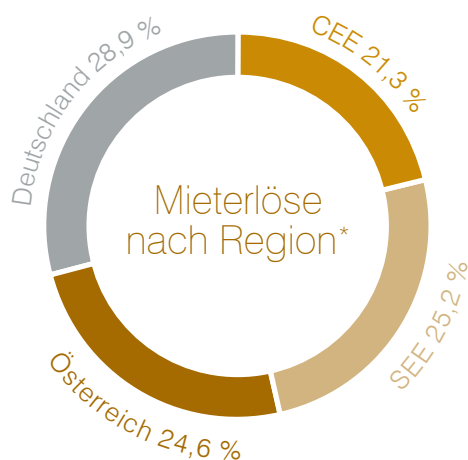
Vorteilhafte Verkaufschancen genutzt

Wien

- 1010 Wien, Neutorgasse 4–8 (Wohnen)
- 1070 Wien, Stuckgasse 9 (Wohnen)
- 1190 Wien, Heiligenstädter Straße 181 (Wohnen)

Berlin

- 10629 Berlin, Mommsenstraße 60 (Wohnen)
- 10551 Berlin, Waldenserstraße 32 (Wohnen)
- 10437 Berlin, Gaudystraße 10 (Wohnen)
- 13405 Berlin, Scharnweberstraße 72–74 (Wohnen)
- 12059 Berlin, Werrastraße 11 – 14a, Weserstraße 133–137, Treptower Straße 84 (Wohnen)
- 12059 Berlin, Ederstraße 7 (Wohnen)
- 10715 Berlin, Weimarische Straße 15 (Wohnen)
- 10961 Berlin, Fürbringer Straße 27 (Wohnen)
- 10707 Berlin, Sächsische Straße 15 – 16 und 19 (Wohnen)
- 10999 Berlin, Reichenbergstraße 58 (Wohnen)
- 13359 Berlin, Koloniestraße 23–24 (Geschäft)



* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Bewertung von Immobilien

Das Neubewertungsergebnis zeigt wie im Vorjahr eine nach Regionen unterschiedliche Entwicklung, die im Zusammenhang mit der jeweiligen wirtschaftlichen Erholung steht. In Summe wurde das Immobilienvermögen geringfügig um rund EUR 0,1 Mio. aufgewertet.

Neubewertungsergebnis

in EUR Mio.	2011	2010
Deutschland	6,0	13,7
Österreich	9,3	22,3
Zentraleuropa	-4,6	-8,5
Südosteuropa	-10,6	-28,3
Gesamt	0,1	-0,8

Das Betriebsergebnis (EBIT) verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 31,7 Mio. deutlich und betrug per 31.12.2011 EUR 92,3 Mio. (2010: EUR 60,5 Mio.) Das entspricht einem Zuwachs von 52,4 %.

Steigerung des Jahresüberschusses auf EUR 21,2 Mio.

Das Finanzergebnis betrug EUR -51,5 Mio. (2010: EUR -41,2 Mio.) und enthielt einen nicht cashwirksamen Fremdwährungsgewinn von EUR 7,3 Mio. Dieser Effekt ergibt sich aus dem Kursanstieg des Euros gegenüber Währungen in Zentral- und Südosteuropa (rumänischer Leu, ungarischer Forint, tschechische Krone, kroatische Kuna). Als Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber ergab sich für das Jahr 2011 ein Aufwand von EUR 11,2 Mio. (2010: EUR 10,2 Mio.).

Insgesamt konnte im Geschäftsjahr 2011 ein Jahresüberschuss von EUR 21,2 Mio. erzielt werden (2010: EUR 2,1 Mio.). Das entspricht einer Verzehnfachung des Wertes im Vergleich zur Vorjahresperiode.

Funds From Operations (FFO)

Durch die Fertigstellungen und Akquisitionen im Jahr 2010 – insbesondere des Objekts Galvaniho IV in Bratislava und des OMV Head Offices in Wien – konnten die Erträge erheblich gesteigert werden. Dies brachte in weiterer Folge auch eine Erhöhung der FFO mit sich. Die S IMMO steigerte ihre FFO im Berichtsjahr deutlich um 54,6 % auf EUR 28,9 Mio. (2010: EUR 18,7 Mio.). Dies entspricht einer beachtlichen FFO-Rendite bezogen auf den Börsenkurs von 9,4 %. Die FFO vor

Genussscheinaufwendungen beliefen sich auf EUR 40,1 Mio. (2010: EUR 28,9 Mio.). Zur Berechnung der FFO vor Genussscheinaufwendungen wurde das Periodenergebnis um nicht cashwirksame Positionen wie Abschreibungen, das Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen sowie um alle Effekte aus der Bedienung der Genussscheine bereinigt.

Net Operating Income (NOI)

Die sehr gute operative Geschäftsentwicklung zeigte sich auch in der Verbesserung des NOI, welches von EUR 75,2 Mio. auf EUR 99,3 Mio. gestiegen ist und ebenso im Zusammenhang mit den fertiggestellten Projekten des Jahres 2010 steht.

Aufteilung des NOI per 31.12.

	2011	2010	Veränderung
NOI in EUR Mio.	99,3	75,2	31,9 %
NOI-Marge in %	47,8	43,0	4,8 PP

Cashflow-Entwicklung im Geschäftsjahr 2011

in EUR Mio.	31.03.	30.06.	30.09.	31.12.
Operativer Cashflow	27,5	51,3	74,1	96,0

Der operative Cashflow entwickelte sich ebenfalls sehr zufriedenstellend und belief sich per Jahresende auf EUR 96,0 Mio. (2010: 74,2 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erreichte EUR 4,5 Mio. (2010: EUR -36,5 Mio.), während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR -124,9 Mio. (2010: -84,4 Mio.) betrug.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe belief sich per 31.12.2011 auf EUR 2,2 Mrd. (2010: EUR 2,3 Mrd.), wovon entsprechend der Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe der Großteil auf das Immobilienvermögen entfällt. Das langfristige Immobilienvermögen betrug EUR 1,9 Mrd. (2010: EUR 2,0 Mrd.), während sich das kurzfristige Immobilienvermögen auf EUR 62,8 Mio. (2010: EUR 6,0 Mio.) belief.

Cashbestand

Die S IMMO Gruppe hatte zu Jahresende einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 115,3 Mio. (2010: EUR 129,7 Mio.).

Eigenkapital

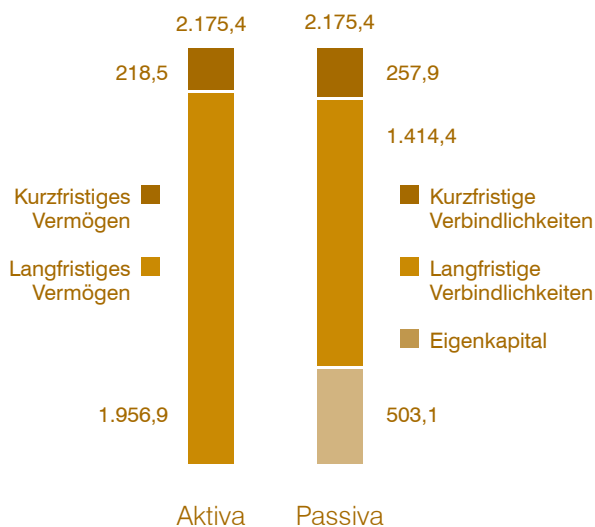
Das Eigenkapital ohne Fremdanteile hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von EUR 481,3 Mio. auf EUR 474,0 Mio. reduziert. Dieser Wert berücksichtigt unter anderem die nicht über die Gewinn- und Verlustrechnung geführte Bewertung der derivativen Finanzinstrumente sowie eigene Aktien. Die ausgewiesenen Minderheitsanteile im Eigenkapital haben sich von EUR 31,4 Mio. auf EUR 29,1 Mio. vermindert und betreffen überwiegend Partner beim Projekt Serdika Center.

Finanzmanagement

Die S IMMO konnte im Berichtsjahr 2011 trotz einer insbesondere für ausländische Immobilien weiterhin sehr restriktiven Kreditvergabe der Banken alle geplanten Refinanzierungen abschließen und mehrere Bestandsobjekte mit langfristigem Fremdkapital erfolgreich refinanzieren. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten der S IMMO Gruppe sind von EUR 1.228,8 Mio. auf EUR 1.103,4 Mio. gesunken. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind im Berichtszeitraum von EUR 124,1 Mio. auf EUR 208,9 Mio. angestiegen.

Bilanzstruktur 2011

in EUR Mio.



Den langfristigen Finanzverbindlichkeiten steht ein Immobilienvermögen von EUR 1.969,5 Mio. gegenüber. Die Loan-to-Value-Ratio per 31.12.2011 betrug 61 % (2010: 61 %).

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgende Laufzeiten auf:

Weniger als 1 Jahr	EUR 208,9 Mio.
1 – 5 Jahre	EUR 328,9 Mio.
Mehr als 5 Jahre	EUR 774,5 Mio.

Zur Minimierung von Währungsrisiken finanziert sich die S IMMO Gruppe fast ausschließlich in Euro. Etwa 92 % der langfristigen Kredite sind variabel verzinst und an den Euribor gebunden, rund 8 % basieren auf Fixzinsvereinbarungen. Mögliche Zinsänderungen bei variabel verzinsten Krediten sind durch derivative Zinsabsicherungsinstrumente (Caps, Swaps, Collars) abgesichert.

Net Asset Value (NAV)

Der NAV laut Bilanz betrug per 31.12.2011 EUR 6,96 je Aktie (31.12.2010: EUR 7,07 je Aktie). Der EPRA-NAV, der innere Wert der Aktie berechnet nach den Standards der European Public Real Estate Association, lag bei EUR 8,70 je Aktie (31.12.2010: EUR 8,34 je Aktie). Bei der Kalkulation des EPRA-NAV wird das Eigenkapital um Effekte, die keinen langfristigen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe haben, wie beispielsweise die Bewertung der Zinsabsicherungsinstrumente und latente Steuern, bereinigt.

in EUR Mio.	2011	2010
Eigenkapital gemäß Bilanz (ohne Minderheiten)	474,0	481,3
Neubewertung von sonstigem Vermögen	15,5	9,0
Fair Value von Finanzinstrumenten (ergebnisneutral erfasst)	73,5	50,0
Latente Steuern	29,1	27,5
EPRA-NAV	592,1	567,8
EPRA-NAV in EUR pro Aktie	8,70	8,34

Mitarbeiter und Verantwortung

Mit ihren Immobilien erfüllt die S IMMO das Grundbedürfnis des Menschen nach Lebens-, Arbeits- und Wohnraum. Deshalb sieht sich das Unternehmen auf ganz besondere Weise und in vielen Bereichen sehr eng mit der Gesellschaft verknüpft. Diese Nähe bildet die Grundlage für das verantwortungsvolle Handeln der S IMMO in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Soziales, das weit über die gesetzlichen Regelungen hinausgeht. Mit seiner Corporate-Social-Responsibility-Strategie verfolgt das Unternehmen das Ziel einer nachhaltigen Wertsicherung und -steigerung unter Einbeziehung aller wesentlichen und wichtigen Dialoggruppen wie Mieter, Partner, Aktionäre und Mitarbeiter.

MITARBEITER

Lebenslanges Lernen als Schlüsselfaktor

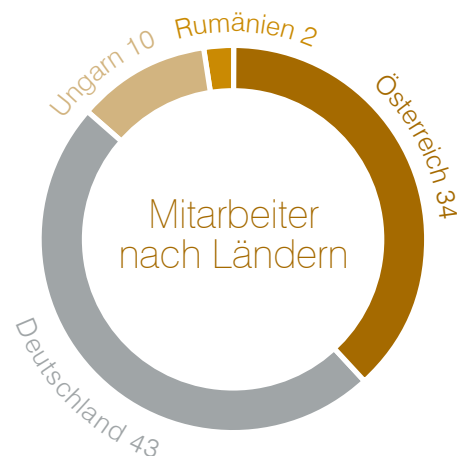
Die Unternehmenskultur der S IMMO ist geprägt von schlanken und sehr effizienten Strukturen sowie abteilungsübergreifender, produktiver Zusammenarbeit. Die leistungsorientierte Umgebung bietet aber auch Raum für individuelle Entfaltung, denn qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind das wichtigste Kapital der S IMMO. Aus diesem Grund fördert das Unternehmen gezielt die persönliche und fachliche Weiterbildung jedes Einzelnen.

Der Schwerpunkt liegt dabei vor allem auf dem Ausbau von branchenbezogenem Know-how. So unterstützt die S IMMO beispielsweise Mitarbeiter bei der Erlangung der Mitgliedschaft in der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), dem renommierten Verband von Immobilienfachleuten in Großbritannien, oder bei fachspezifischen Master-Lehrgängen. Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung beliefen sich 2011 auf durchschnittlich EUR 900 pro Mitarbeiter.

Work-Life-Balance als gesunde Basis

Der Erfolg der S IMMO wird maßgeblich von der Motivation, Leistungsbereitschaft und Gesundheit jedes einzelnen Mitarbeiters beeinflusst. Das Unternehmen ist sich seiner diesbezüglichen Verantwortung bewusst und fördert mit unterschiedlichen Maßnahmen eine gesunde Work-Life-Balance. Das Angebot umfasst unter anderem umfangreiche medizinische Leistungen, Vorsorgeuntersuchungen, Grippeimpfungen sowie Sportaktivitäten.

Mitarbeiterstruktur*



* Gesamtanzahl Mitarbeiter: 89

Höchste Immobilienstandards

Überzeugende Corporate Social Responsibility beginnt für die S IMMO bereits beim Kerngeschäft des Unternehmens. Sowohl bei Entwicklungsprojekten als auch bei der energetischen und baulichen Sanierung von Bestandsobjekten wendet die S IMMO höchste Standards bei Materialien und Bauweisen an, reduziert dadurch die Betriebskosten und leistet einen erheblichen Beitrag zum Umweltschutz.

2011 lag der Fokus der S IMMO unter anderem auf der Weiterführung des umfangreichen Revitalisierungsprogramms in Deutschland. Die gesetzten Maßnahmen umfassten Investitionen in Dach und Fach (z.B. Fassade oder Treppenhäuser) und direkte Investitionen in Wohnungen. Mit diesem Schritt konnte der Vermietungsgrad in Deutschland auf 90 % und die Mieterlöhse um 3,3 % erhöht werden. Darüber hinaus werden die Allgemeinflächen des deutschen Portfolios seit Ende des Jahres mit Strom aus 100 % erneuerbaren Energien versorgt. Mit dieser Umstellung werden jährlich mehr als 1.100 Tonnen CO₂ eingespart. Das entspricht in etwa der CO₂-Bindungskapazität von über 58.000 Bäumen.

Case Study: Revitalisierung eines Wohnkomplexes in Berlin

Im Geschäftsbericht 2009 kündigte die S IMMO die thermische Sanierung eines Wohnkomplexes mit 22.355 m² im Berliner Stadtteil Marzahn an. Im März 2011 wurde diese mit der Dämmung der Gebäudehülle und der Kellerdecke erfolgreich abgeschlossen. Der Energiestandard der sechs Gebäude unterschreitet nun die strengen deutschen Richtlinien um weitere 30 %. Von der Investition profitieren sowohl die Mieter durch geringere Heizkosten als auch die Umwelt durch reduzierte CO₂-Emissionen. Darüber hinaus konnte der zuvor bestehende Leerstand nahezu vollständig abgebaut werden.

Green Buildings als Modell der Zukunft

Das öffentliche Bewusstsein für nachhaltiges Bauen ist in den letzten Jahren stark gestiegen. In diesem Zusammenhang gewinnen Green-Building-zertifizierte Gebäude zunehmend an Bedeutung. Sie sind leichter zu vermarkten und kommen sowohl dem Mieter- als auch dem Investorenwunsch nach niedrigen Life-Cycle-Kosten entgegen. Nachhaltigkeit wird immer mehr in Unternehmensphilosophien verankert und beeinflusst somit auch die Standortentscheidung potenzieller Mieter.

Die S IMMO wurde 2011 mit insgesamt drei Green-Building-Zertifikaten ausgezeichnet. Das Einkaufszentrum Serdika Center sowie die darüberliegenden Büroflächen Serdika Offices in Sofia erhielten ein DGNB-Zertifikat vom Bulgarian Green Building Council. Die Sun Offices in Bukarest wurden mit dem britischen Green-Building-Standard BREEAM zertifiziert. Auch bei zukünftigen Entwicklungsprojekten strebt die S IMMO eine international anerkannte Zertifizierung an.

Verantwortungsvolles Wirtschaften

Langfristige und nachhaltige Wertsteigerung ist in der Strategie der S IMMO verankert. Die Basis dafür bildet das qualitativ hochwertige Immobilienportfolio, das sowohl nach Nutzungsart als auch nach Investitionsvolumen und Standort gestreut ist. Dabei setzt das Unternehmen auf erstklassige Lagen in Hauptstädten der Europäischen Union.

Verantwortungsvolles Wirtschaften bedeutet für die S IMMO zum einen die Einhaltung strenger interner Richtlinien bei allen Abläufen – von der Auftragsvergabe bis hin zur Geschenk-Akzeptanz. Zum anderen bekennt sich das Unternehmen seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. Darüber hinaus legt die S IMMO im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sehr großen Wert auf eine transparente und offene Kommunikation mit ihren Dialoggruppen. Umfangreiche Services – wie die 2011 neu gestaltete und deutlich verbesserte Website oder die kostenlose Aktionärshotline – ergänzen diesen Anspruch.

Die S IMMO engagiert sich auch in Branchenverbänden. So setzt sie sich als Mitglied im Verband der institutionellen Immobilieninvestoren unter anderem für eine Modernisierung des Mietrechtsgesetzes ein und gestaltet dadurch die Rahmenbedingungen der eigenen Branche verantwortungsvoll mit.

SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

Im sozialen und kulturellen Bereich unterstützt die S IMMO unter dem Leitgedanken „Obdach geben“ Organisationen, die Menschen ein neues Zuhause bieten, sowie verschiedene Kunst- und Kulturprojekte. Dabei legt das Unternehmen auch hier besonderen Wert auf langfristige Kooperationen.

2011 wurden unter anderem folgende Projekte unterstützt:

- Caritas-Kooperationen
 - Kinder- und Tageszentrum in Kiew, Ukraine
 - Hoffnungshaus und Beratung, Rumänien
 - Tageszentrum und mobile Betreuung in Pokrovan, Bulgarien
- Kinderhospiz Sonnenmond, Österreich
- Fünfter Wiener Kunstsupermarkt, Österreich
- Turn On Architekturfestival in Wien, Österreich

Weiterführende Informationen zu den Sozialprojekten der S IMMO finden Sie auf unserer Website.

Ausblick 2012

2012 wird die S IMMO ihre Kooperation mit den genannten Organisationen weiter verlängern und darüber hinaus kleinere Projekte finanziell oder mit ihrem Know-how unterstützen. Erstmals sollen auch Mitarbeiter der S IMMO über Corporate Volunteering die Möglichkeit bekommen, direkt in das CSR-Engagement eingebunden zu werden. Darüber hinaus prüft das Unternehmen diverse Maßnahmen zur Optimierung des Energie- und Wasserverbrauchs am Hauptsitz in Wien. Die Angebote von respACT, Österreichs führender Unternehmensplattform für CSR und Nachhaltige Entwicklung, der die S IMMO 2011 beigetreten ist, sollen 2012 noch stärker genutzt werden.

Ansprechpartner

Sollten Sie Fragen zu unseren CSR-Aktivitäten haben, wenden Sie sich bitte an das Team der Unternehmenskommunikation: Tel.: +43 (0)50 100-27522 oder per E-Mail an media@simmoag.at.

Informationen zu unseren CSR-Partnern finden Sie unter:
www.kunstsupermarkt.at
www.caritas.at
www.nextroom.at/turn-on_12
www.sonnenmond.at

Risiko- und Chancenmanagement

Als internationaler Immobilien-Investmentkonzern sieht sich die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von Risiken konfrontiert, die einerseits Einfluss auf die operative Geschäftstätigkeit und andererseits auf die strategische Unternehmensführung haben können. Durch die laufende Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Risiken versucht die Gesellschaft, gefährliche Entwicklungen und potenzielle Chancen rechtzeitig zu erkennen und in den Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen.

Das Geschäftsmodell des Unternehmens sieht grundsätzlich eine nach Regionen und Nutzungsarten ausgerichtete Portfoliostrategie vor. Diese zweidimensionale Diversifizierung dient einerseits der breiten Risikostreuung, andererseits der

Chancenoptimierung. Die Chancen ergeben sich durch die verschiedenen Immobilienzyklen der einzelnen Nutzungsarten, aber auch durch regionale Differenzierung.

Das Risikomanagement umfasst neben internen Richtlinien regelmäßige Berichte an den Vorstand sowie Kontrollmaßnahmen, die im gesamten Unternehmen etabliert sind und der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen. Investitionsvorhaben unterliegen ab einer bestimmten Größenordnung zudem der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Beide Organe werden in regelmäßigen Intervallen über Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem informiert.

Internes Kontrollsystem

Das Interne Kontrollsystem (IKS) wurde für wesentliche Geschäftsprozesse implementiert. Dabei werden

- die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der betrieblichen Tätigkeit (z.B. Schutz des Vermögens vor Verlusten durch Schäden und Malversationen),
- die Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung und
- die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften

überwacht und kontrolliert.

Die Ausgestaltung des IKS ist an die international anerkannten Standards des Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) angelehnt und bildet zusammen mit der internen Revision sowie der Compliance das interne Überwachungssystem der Gesellschaft. Wesentliche Kernprozesse – insbesondere jene der Finanzberichterstattung und der Rechnungslegung – sind in der internen Prozessdatenbank erfasst. Diese beinhaltet eine Risiko-Kontroll-Matrix, in der die Abläufe, die potenziellen Einzelrisiken und die zugeordneten Kontrollschritte definiert sind.

Wesentliche Merkmale des IKS im Rechnungslegungsprozess umfassen:

- Klare, schriftlich formulierte Funktionstrennung zwischen den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen sowie anderen Verantwortungsbereichen (z.B. Treasury)
- Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss, die im IFRS-Konzern-Handbuch festgelegt sind
- 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 Konzernabschlusses
- Berichte an interne Berichtsadressaten (Vorstand und Aufsichtsrat) umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und Liquiditätsberichte sowie im Bedarfsfall auf einzelne Immobilien bezogene Berichte.
- Prozessbezogene Kontrolltätigkeiten umfassen eine regelmäßige Überprüfung von Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten sowie Abweichungsanalysen.

Interne Revision

Die interne Revision der S IMMO erarbeitet strategische Mehrjahrespläne bzw. operative Jahresrevisionspläne, die der Genehmigung durch den Vorstand unterliegen. Weiters koordiniert sie Prüfungen, die in der Regel von externen Experten durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand berichtet. Darüber hinaus wird der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats regelmäßig über den Revisionsplan sowie die Ergebnisse der Revisionsprüfungen informiert.

ERLÄUTERUNG DER EINZELRISIKEN

Unternehmensstrategische Risiken

Strategische Risiken sind eng mit der Geschäftsstrategie der S IMMO verbunden und können diese auch gegebenenfalls stark beeinflussen. Dazu zählen das Umfeld- und Branchenrisiko, das Investitionsrisiko und das Kapitalmarktrisiko.

Umfeld- und Branchenrisiko

Die wirtschaftlichen Gegebenheiten in den einzelnen Märkten der S IMMO haben Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienbranche in der jeweiligen Region. Das Unternehmen erwartet aus heutiger Sicht vor allem eine weitere Nachfragesteigerung bei Wohnimmobilien in Österreich und Deutschland. Hingegen wird der Immobilienmarkt in Südosteuropa – vor allem in Bulgarien – herausfordernd bleiben. Dies könnte sowohl negative Auswirkungen auf die Verwertungssituation in den Bürogebäuden als auch auf die erwarteten Ergebnisse in den beiden Einkaufszentren Sun Plaza in Bukarest und Serdika Center in Sofia haben.

Investitionsrisiko

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie zielt darauf ab, bei der Auswahl von Immobilien potenzielle Investitionsrisiken zu erkennen. Vor diesem Hintergrund setzt die S IMMO Gruppe im Vorfeld einer Investitionsentscheidung auf umfassende interne und externe Analysen. Dabei werden Faktoren wie Attraktivität des Standorts, Infrastruktur und Bonität der Mieter herangezogen. Darüber hinaus sind klare Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung des Aufsichtsrats oder des Arbeitsausschusses des Aufsichtsrats erforderlich ist. Kurzfristig sind keine neuen Investitionen in höherem Ausmaß geplant.

Kapitalmarktrisiko

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO als Refinanzierungsmöglichkeit von besonderer Wichtigkeit. Allerdings sind auf Grund der aktuellen Volatilität der Aktienmärkte und des niedrigen Kurses der S IMMO Aktie weitere Finanzierungsmaßnahmen auf dem Aktienmarkt derzeit nicht angedacht. Dennoch analysiert die S IMMO laufend geeignete Kapitalbeschaffungsmaßnahmen am Finanzmarkt. Mittels längerfristiger Liquiditätsplanung werden Kreditaufnahmen und -rückzahlungen sowie Investitionen geplant. Die S IMMO bemüht sich, das Vertrauen der Anleger in die S IMMO Aktie durch transparente, zeitnahe und effiziente Kommunikation mit ihren Investoren, Analysten und anderen Dialoggruppen zu stärken. Zur Sicherstellung der Kapitalmarkt-Compliance verfügt die S IMMO Gruppe über eine Compliance-Ordnung mit klar definierten Wohlverhaltensregeln für Mitarbeiter und Organe sowie einer Definition der Funktionen des Compliance-Verantwortlichen.

Immobilienpezifische Risiken

Wirtschaftlich herausfordernde Zeiten können zu Bonitätsverschlechterungen von Mietern, erhöhten Mietrückständen, steigenden Leerstandsdaten und Mietausfällen führen.

Immobilienportfoliorisiko

Dem Immobilienportfoliorisiko begegnet die S IMMO Gruppe mit einer breiten Streuung nach Regionen und Nutzungsarten. Dieses Risiko war im Berichtsjahr nicht in allen Segmenten und Ländern gleichermaßen ausgeprägt: Der Wohnbau etwa hat sich positiv entwickelt, was zu einer Reduktion entsprechender Risiken geführt hat. Davon profitierte die Gesellschaft vor allem mit ihrem Wohnportfolio in Deutschland. Darüber hinaus hat aus Risikomanagementsicht die Ausrichtung der Geschäftstätigkeit auf Länder mit langfristigem Entwicklungspotenzial sowie auf Hauptstädte der Europäischen Union wesentlich zu einem stabilen Gesamtportfolio beigetragen.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft. So weist zum Beispiel derzeit die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ungarn, Rumänien und Bulgarien ein höheres Risiko im Vergleich zu den übrigen EU-Ländern auf. Der Fokus auf langfristige Vermietung hat sich im vergangenen Geschäftsjahr als

risikominimierend erwiesen, was einen sehr guten Vermietungsgrad über das gesamte Portfolio von 92,5 % zur Folge hatte. Auch im laufenden Jahr bleibt auf Grund der wirtschaftlichen Situation und der veröffentlichten Wirtschaftsprognosen ein Verwertungsrisiko akut bestehen. Das betrifft insbesondere das Bürogebäude Serdika Offices in Sofia. In den beiden Einkaufszentren in Südosteuropa sehen wir uns weiter mit überdurchschnittlichen Mietausfällen konfrontiert.

Entwicklungsrisiko

Das Entwicklungsrisiko hat sich durch Abschluss der Entwicklungsprojekte im Geschäftsjahr 2010 deutlich reduziert. Im laufenden Jahr ist der Bau neuer Entwicklungsprojekte nicht geplant. Mittelfristig konzentrieren wir uns auf das Projekt Quartier Belvedere Central – Teil eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas rund um den neuen Hauptbahnhof in Wien. Bei diesem Projekt ist die Entwicklung der einzelnen Bauteile in mehreren Phasen vorgesehen. Bei den bestehenden Entwicklungsgrundstücken in Zentral- und Südosteuropa wird mit der Bebauung und dem damit in Zusammenhang stehenden wesentlichen Kapitaleinsatz erst begonnen, sobald es die lokalen Marktbedingungen ermöglichen.

Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios, die sich auf Grund von Änderungen des makroökonomischen Umfelds und immobilienpezifischer Faktoren ergeben können. Diese Marktwertänderungen können in weiterer Folge nicht nur das Ergebnis, sondern auch das Eigenkapital und somit auch die Kreditwürdigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

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

verschärfter Eigenkapitalbestimmungen für Banken und der Euro-Krise könnte es allerdings zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge vor allem bei Kreditverlängerungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko).

Zinsänderungsrisiko

Bei Fremdfinanzierungen können Risiken durch die Veränderung der Zinsniveaus auftreten. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins vorerst weitgehend unverändert lässt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken auf Grund der angespannten Situation ihre Margen anheben. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2011 waren 8 % der Kreditverbindlichkeiten fix und 92 % der Kreditverbindlichkeiten – größtenteils an den Drei-Monats-Euribor gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO derivative Finanzinstrumente (Swaps, Caps und Collars) und erreichte per Jahresende einen Absicherungsgrad von 95 %. Die durchgeführten Stresstests (Details siehe Seite 97) zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus mit etwa einem Drittel partizipiert, was zur Folge hat, dass die Gesellschaft im Falle von Zinssteigerungen – trotz Absicherung durch derivative Finanzinstrumente – höheren Finanzierungskosten ausgesetzt wäre.

Finanzierungsrisiko

Die angespannte Situation des Bankensektors könnte zu einer restriktiven Kreditvergabepolitik von Banken führen und somit die Refinanzierung erschweren. Dieses Finanzierungsrisiko minimiert die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag 26 Einzelbanken) sowie langfristige Fremdkapitalaufbringung, wobei eine Kontrolle der Kreditaufnahmen mittels nach Beträgen gestaffelter Genehmigungspflichten des Vorstands bzw. Aufsichtsrats erfolgt. Per 31.12.2011 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von mehr als 10,1 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Die Einhaltung der Vertragsbedingungen wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Im aktuellen Wirtschaftsumfeld steigt allerdings das Risiko von Covenant-Verletzungen (Klauseln in

Kreditverträgen, die sich beispielsweise auf die Loan-to-Value-Ratio beziehen). Die Gesellschaft legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert bei den einzelnen Objekten (Loan-to-Value-Ratio). Im Berichtsjahr lag die konzernweite Loan-to-Value-Ratio bei 61 %. Mittelfristig wird angestrebt, die Loan-to-Value-Ratio auf unter 55 % zu reduzieren und in weiterer Folge die Cashflow-Belastung auf der Finanzierungsseite zu senken. Trotz eines genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit erheblichen Gefahren im Bereich der Refinanzierung konfrontiert werden könnte.

Fremdwährungsrisiko

Kreditfinanzierungen der S IMMO Gruppe sind fast ausschließlich in Euro denominiert, und die Mietverträge sind fast ausschließlich an den Euro gebunden. Daher ist das unmittelbare cashwirksame Fremdwährungsrisiko als gering anzusehen. In der Bilanz werden jedoch auch kurzfristige nicht cashwirksame Fremdwährungseffekte schlagend. Im Geschäftsjahr 2011 ergaben diese Effekte einen Ertrag von EUR 7,3 Mio., der im Finanzergebnis der S IMMO Gruppe ausgewiesen wird. Das mittelbare mittelfristige Fremdwährungsrisiko durch Wertänderungen kann in bestimmten betroffenen Märkten nicht ausgeschlossen werden.

Sonstige Risiken

Steuerrechtsänderungsrisiko

Als international tätiger Immobilien-Investmentkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von unterschiedlichen lokalen Steuersystemen konfrontiert. So kann es beispielsweise zu Änderungen der lokalen (immobilienbezogenen) steuerlichen Rahmenbedingungen kommen. Die S IMMO versucht, allfällige Konsequenzen durch die Zusammenarbeit mit lokalen Experten frühzeitig zu erkennen und bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen.

Umweltrisiko

Umweltrisiken können sowohl in Zusammenhang mit Bestandsimmobilien als auch mit Entwicklungsprojekten auftreten. Beispielsweise können geänderte Gesetze das Entfernen oder

den Austausch von Materialien notwendig machen. Ebenso kann die Entsorgung gefährlicher Substanzen auf einem Entwicklungsgrundstück erforderlich sein. Das wiederum kann zu zusätzlichen Kosten führen. Die S IMMO sichert sich gegen dieses Risiko dadurch ab, dass bei Akquisitionen und Investitionen genaue Standortanalysen durchgeführt und gegebenenfalls Garantieerklärungen eingeholt werden. Weiters agiert die S IMMO verantwortungsvoll sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten, indem auf höchste Standards bei Materialien und Bauweisen geachtet wird.

Rechtsrisiko

Die S IMMO ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt, die sich beispielsweise aus Rechtsstreitigkeiten mit Mietern oder Projektpartnern oder aus dem Erwerb bzw. der Veräußerung von Immobilien ergeben können. Vor allem in Deutschland sind Rechtsstreitigkeiten offen, deren Ausgang ungewiss ist. Diese haben allerdings keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesellschaft und sind durch entsprechende bilanzielle Maßnahmen abgedeckt.

Ausblick

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien ist anhaltend stark. Diese Verkaufschancen nutzte die S IMMO und veräußerte im ersten Quartal 2012 in Berlin sechs Wohnimmobilien und ein Büroobjekt in München.

Darüber hinaus wurden im ersten Quartal 2012 weitere 128.198 Aktien in Höhe von EUR 554.000 zurückgekauft. Das im Vorjahr beschlossene Rückkaufprogramm für S IMMO INVEST Genussscheine läuft bis längstens 20.06.2012. Bis Redaktionsschluss wurden keine weiteren Genussscheine zurückgekauft.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Geschäftsjahr 2012 von einem noch immer schwierigen Wirtschaftsumfeld und volatilen Kapitalmärkten sowie der Euro-Krise geprägt sein wird. Das hat auch Auswirkungen auf die S IMMO Gruppe. Besonders betroffen sind das Vermietungs-, Immobilienbewertungs-, Mietausfalls-, Liquiditäts-, Finanzierungs-, Zinsänderungs- und Kapitalmarktrisiko. Zusätzlich ergeben sich Risiken aus den einzelnen Immobilien. Mit einem gezielten Risikomanagement begegnet die S IMMO den genannten Risiken und versucht, mit den gesetzten Maßnahmen mögliche negative Auswirkungen auf die Ertragslage und die operative Geschäftstätigkeit zu minimieren. Durch eine gezielte Diversifikation nach Ländern und Nutzungsarten sowie durch ein sorgfältiges Monitoring relevanter Kenngrößen für jede Immobilie wird den potenziellen Risiken zusätzlich entgegengewirkt. Die bedeutendsten Risikofaktoren ergeben sich aus der Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern, möglichen Zinserhöhungen, einer Verschlechterung von mikro- und makroökonomischen Marktbedingungen in den von der S IMMO bearbeiteten Märkten sowie möglichen Refinanzierungsproblemen, die aus den verschärften Auflagen für Banken resultieren.

ERWARTETE UMFELDENTWICKLUNG

Nach einem allgemein schwierigen Jahr 2011 wird die Erholung der Weltwirtschaft vor allem von der Unsicherheit über die weitere Entwicklung im Euro-Raum beeinflusst bleiben. Unter der Voraussetzung, dass die Euro-Krise nicht weiter eskaliert, rechnet der Internationale Währungsfonds mit einer Wachstumsrate von rund 3,3 % für die Weltwirtschaft. Für den Euro-Raum wird mit einer „milden Rezession“ gerechnet, wobei die Wirtschaftsleistung dieser Region laut EBRD um etwa 0,3 % schrumpfen soll. Erst für 2013 wird ein moderates Wachstum prognostiziert. Auch in Zentral- und Südosteuropa wird ein Wachstumsrückgang erwartet – wenn auch weniger dramatisch als während der vorangegangenen Krise.

Bezogen auf den Immobilienmarkt gehen wir davon aus, dass die Nachfrage in Deutschland vor allem am Wohnimmobilienmarkt weiterhin hoch bleiben wird. In Österreich erwarten wir, dass der Leerstand bei Büroimmobilien steigen und die Nachfrage nach Wohnimmobilien an Topstandorten hoch bleiben wird. Der Immobilienmarkt in Zentraleuropa sollte wieder etwas in Schwung kommen. Treiber der Erholung ist die steigende Nachfrage nach modernen Büroflächen. Etwas schwieriger gestaltet sich der Markt in Ungarn, wo allerdings der gesamte Büroleerstand erstmals seit zwei Jahren unter 20 % gefallen ist, insbesondere da kaum neue Projekte hinzukommen. Weiterhin herausfordernd ist der Immobilienmarkt in Südosteuropa, wobei sowohl in Bulgarien als auch in Rumänien mit einem Rückgang der Leerstände von hochwertigen Büros zu rechnen ist. Im Retail-Bereich erwarten wir vor allem in Bulgarien auf Grund des Wachstumsrückgangs ein weiteres herausforderndes Jahr. Weitere Details zu den Immobilienmärkten sind auf Seite 35 ff. in diesem Bericht zu finden.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die S IMMO Gruppe ist nach einem operativ erfolgreichen Geschäftsjahr 2011 für die Herausforderungen der laufenden Jahre sehr gut aufgestellt. Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass das Jahr 2012 für die S IMMO ebenso positiv verlaufen wird. Unabhängig von der jeweiligen Marktentwicklung sind viele Faktoren für das solide, operative Geschäft der S IMMO verantwortlich:

Unser qualitativ hochwertiges Immobilienportfolio ist nach Regionen (rund 60 % des Immobilienbestands befinden sich in Westeuropa und etwa 40 % in Zentral- und Südosteuropa) und nach Nutzungsarten gestreut. Dadurch ist es möglich, die Vorteile aus den unterschiedlichen Regionen und Immobilienzyklen zu nutzen.

In Deutschland werden wir das Revitalisierungsprogramm zum Großteil bis Jahresende abschließen. Die Maßnahmen betreffen einerseits Investitionen in Dach und Fach (wie Fassade oder Treppenhäuser), andererseits direkte Investitionen in Wohnungsverbesserungen. Sie tragen wesentlich zur Reduktion des Leer-

stands, zur Steigerung der Mieteinnahmen und zur Erhöhung der Gebäudewerte bei. In weiterer Folge werden wir auch im laufenden Geschäftsjahr gewinnbringende Verkaufsgelegenheiten nutzen und etwa 5 % unseres Portfolios veräußern.

Trotz eines teilweise sehr schwierigen Marktumfelds – vor allem in Ungarn und Südosteuropa – ist es uns gelungen, im vergangenen Geschäftsjahr einen zufriedenstellenden Vermietungsgrad von 92,5 % mit über 6.800 renommierten Mietern zu erzielen. Den Fokus unserer Vermietungsaktivitäten werden wir vor allem auf die zu den Einkaufszentren gehörenden Bürogebäude legen. Bereits jetzt haben wir in unserem Bukarester Bürogebäude Sun Offices einen Vermietungsgrad von über 50 % mit internationalen, renommierten Mietern wie PepsiCo, Uniqo oder Siepcofar. Weitere Verhandlungen sind im Laufen, sodass wir sehr zuversichtlich sind, dass sich der Vermietungsgrad weiter verbessern könnte.

Unser operatives Geschäft orientieren wir an diversen Bilanzkennzahlen, wobei es unser klares Ziel ist, alle wesentlichen Kennzahlen auch 2012 weiter zu verbessern. Darüber hinaus wird die fortlaufende Ertragssteigerung unseres Portfolios ein wichtiger Fokus in den kommenden Monaten sein. Weiters werden wir unsere Verwaltungskosten im aktuellen Jahr um weitere 10 % gegenüber 2010 reduzieren. Auf der Finanzierungsseite möchten wir unsere Gesamtverschuldungssituation verbessern. Mit einer verbleibenden Restlaufzeit unserer Bankverbindlichkeiten von 10,1 Jahren sind wir für die Zukunft sehr gut aufgestellt. In diesem Zusammenhang streben wir die Reduktion unserer Loan-to-Value-Ratio auf unter 55 % an.

Kapitalmarktseitig werden wir unsere Genussschein- und Aktienrückkauf-Programme planmäßig bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit im ersten Halbjahr fortsetzen und damit unsere Kapitalmarktfähigkeit weiter optimieren. Darüber hinaus plant der Vorstand, den Aktionären in der Hauptversammlung am 01.06.2012 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,10 je Aktie vorzuschlagen und die jährliche Ausschüttung der S IMMO INVEST Genussscheine von EUR 4,36 je Genussschein an den tatsächlichen Periodenerfolg anzupassen.

Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)

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

1.) Das Grundkapital beträgt EUR 247.509.361,86 und ist in 68.118.718 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es gibt keine unterschiedlichen Aktiengattungen.

2.) Das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung ist mit 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt.

3.) Der Vorstand hat am 24.09.2009 von der Tri-Star Capital Ventures Ltd., einer internationalen Investmentgesellschaft, eine Mitteilung gemäß § 91 Abs. 1 BörseG erhalten, wonach das Unternehmen die Beteiligung an der Sparkassen Immobilien AG (nunmehr S IMMO AG) auf 11,15 % des stimmberechtigten Grundkapitals aufgestockt hat. Die Gesellschaft wurde weiters von der s Versicherung AG, einem Konzernunternehmen der Vienna Insurance Group, am 20.04.2009 informiert, dass deren Beteiligung an der Sparkassen Immobilien AG (nunmehr S IMMO AG) mit 10,27 % die Meldegrenze von 10 % gemäß § 91 Abs. 1 BörseG überschritten hat. Weiters hat das Unternehmen von der Erste Asset Management GmbH eine Mitteilung gemäß § 91 Abs. 1 BörseG erhalten, wonach die RINGTUM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und die ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Tochtergesellschaften der Erste Asset Management GmbH sind, diese drei Gesellschaften eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolgen und daher Stimmrechtsmitteilungen der Fondsbestände kumuliert erfolgen. Der gemeinsame Stimmrechtsanteil habe per 29.11.2011 die meldepflichtige Schwelle von 10 % überstiegen und betrug 11,94 %.

4.) Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

6.) Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmalig vor Erreichen des 65. Lebensjahres möglich. Der Aufsichtsrat besteht aus bis zu zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

7.) a) In der ordentlichen Hauptversammlung vom 21.05.2010 wurde dem Vorstand die neuerliche Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung eigene Aktien bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben. Der Vorstand wurde ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu beschließen, auch unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit, wenn die Veräußerung der eigenen Aktien den Zweck hat, als Gegenleistung für an die Gesellschaft oder Tochtergesellschaft übertragene Immobilien oder Immobilienbeteiligungen zu dienen, oder Aktien bei Verschmelzungen an Gesellschafter oder Aktionäre der übertragenden Gesellschaft gewährt oder Umtausch- und/oder Bezugsrechte von Inhabern von Wandelschuldverschreibungen oder von den mit einem Wandlungsrecht ausgestatteten Genussscheinen S IMMO INVEST AT0000795737 und/oder S IMMO INVEST AT0000630694 bedient werden.

b) In der ordentlichen Hauptversammlung vom 28.05.2008 wurde der Vorstand gemäß § 174 Abs. 2 AktG ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 28.05.2013, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 123.754.680,93 verbunden ist, in einer oder mehreren Tranchen auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen festzusetzen.

c) Das Grundkapital ist gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 123.754.680,93 durch Ausgabe von bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien mit Stimmrecht bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 28.05.2008 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe anerkannter finanzmathematischer Methoden und des Kurses der Aktien der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabekurs, Gegenstand einer Sacheinlage, Inhalt der Aktienrechte und Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien auf Grundlage des bedingten Kapitals oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

8.) Es gibt keine bedeutenden Vereinbarungen, an denen die Gesellschaft beteiligt ist und die bei einem Kontrollwechsel in der Gesellschaft infolge eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

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

Konzernabschluss

KONZERNBILANZ	58
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	60
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	61
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	62
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	64
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	65

Konzernbilanz

zum 31.12.2011

Aktiva in TEUR

ANHANGS-
ANGABE

31.12.2011

31.12.2010

LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.716.899	1.810.322
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	55.480	55.989
		1.772.379	1.866.311
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	134.321	140.755
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	7.472	9.069
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	165	179
Firmenwerte	3.1.3.	10	100
Anteile an assoziierten Unternehmen		5	5
Beteiligungen		8.991	3.117
Latente Steuern	3.1.12.	33.532	28.455
		1.956.875	2.047.991

KURZFRISTIGES VERMÖGEN

Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.4.	62.800	6.000
Vorräte	3.1.5.	7.097	12.029
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	9.943	10.324
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	15.987	42.287
Andere Vermögenswerte		7.416	7.811
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.7.	115.260	129.721
		218.503	208.172
		2.175.378	2.256.163

Passiva in TEUR

ANHANGS-
ANGABE

31.12.2011

31.12.2010

EIGENKAPITAL

3.1.8.

Grundkapital		246.341	247.509
Kapitalrücklagen		73.416	73.578
Sonstige Rücklagen		154.285	160.185
		474.042	481.272
Nicht beherrschende Anteile	3.1.9.	29.088	31.426
		503.130	512.698

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.10.	230.797	257.820
Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	1.103.371	1.228.786
Rückstellungen	3.1.11.	7.892	8.770
Andere Verbindlichkeiten		9.717	10.955
Latente Steuern	3.1.12.	62.600	55.981
		1.414.377	1.562.312

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	208.888	124.123
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.900	16.479
Andere Verbindlichkeiten		39.083	40.551
		257.871	181.153

2.175.378

2.256.163

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2011

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	2011	2010
Erlöse	3.2.1.		
Mieterlöse		125.943	103.992
Betriebskostenerlöse		41.257	32.640
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		40.612	38.311
		207.812	174.943
Sonstige betriebliche Erträge		7.737	4.973
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-76.982	-70.095
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-31.576	-29.617
Bruttoergebnis		106.991	80.204
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		46.500	102.690
Buchwerte veräußerter Immobilien		-34.916	-92.811
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	11.584	9.879
Verwaltungsaufwand	3.2.4.	-17.169	-18.650
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		101.406	71.433
Abschreibungen	3.2.5.	-9.266	-10.054
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	146	-833
Betriebsergebnis (EBIT)		92.286	60.546
Finanzergebnis	3.2.7.	-51.458	-41.201
Genussscheinergebnis	3.1.10.	-11.185	-10.222
Ergebnis vor Steuern (EBT)		29.643	9.123
Ertragssteuern	3.1.12.	-8.398	-6.989
Jahresüberschuss		21.245	2.134
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		20.034	1.843
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.211	291
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	0,29	0,03

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2011

in TEUR	2011	2010
Jahresüberschuss	21.245	2.134
Bewertung Cashflow-Hedge	-24.224	1.235
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	5.049	149
Währungsrücklage	-8.758	288
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres	-6.688	3.806
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-5.900	2.269
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-788	1.537

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2011

in TEUR	2011	2010 ¹⁾
Ergebnis vor Steuern (EBT)	29.643	9.123
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-146	833
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	9.266	10.054
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	-11.584	-9.879
Cashflow aus dem Verkauf von Vorratsvermögen	7.714	14.999
Gezahlte Ertragssteuern	-1.546	-2.358
Genussscheinergebnis	11.185	10.222
Zinsensaldo	51.458	41.201
Operativer Cashflow	95.990	74.195
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	20.102	6.689
Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-2.162	-16.217
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-8.047	-26.138
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	105.883	38.529
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen	-30.876	-100.020
Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-1.226	-2.069
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	0	-6.263
De-/Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-3.895	0
Veräußerung von Immobilienvermögen bzw. -besitzgesellschaften	38.786	70.256
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	1.736	1.590
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	4.525	-36.506

in TEUR

2011

2010¹⁾

Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Erwerb eigener Genussrechte	-23.684	0
Erwerb eigener Aktien	-1.330	0
Mittelveränderung aus Ein-/Auszahlung Fremddanteile	-1.550	-14.943
Geldzu-/abfluss aus Finanzierungen	-28.348	-10.197
Ausschüttung auf den Genussschein	-13.869	-14.060
Gezahlte Zinsen	-56.088	-45.240
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-124.869	-84.440

Liquide Mittel 01.01.

Liquide Mittel 01.01.	129.721	210.151
Zugang liquider Mittel aus Erstkonsolidierung	0	1.987
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-14.461	-82.417
Liquide Mittel 31. Dezember²⁾	115.260	129.721

¹⁾ Angepasst

²⁾ Die Auswirkungen von Währungsumrechnungsdifferenzen auf den Bestand der liquiden Mittel sind unwesentlich und werden daher nicht gesondert dargestellt.

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklagen	Rücklage Hedge Accoun- ting	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2011	247.509	73.578	-13.398	-38.335	211.918	481.272	31.426	512.698
Jahresüberschuss	0	0	0	0	20.034	20.034	1.211	21.245
Sonstiges Ergebnis	0	0	-8.642	-17.292	0	-25.934	-1.999	-27.933
Rückkauf eigener Anteile	-1.168	-162	0	0	0	-1.330	0	-1.330
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.550	-1.550
Umgliederung	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2011	246.341	73.416	-22.040	-55.627	231.952	474.042	29.088	503.130
Stand 01.01.2010	247.509	147.110	-13.491	-38.668	136.543	479.003	44.832	523.835
Jahresüberschuss	0	0	0	0	1.843	1.843	291	2.134
Sonstiges Ergebnis	0	0	93	333	0	426	1.246	1.671
Rückkauf eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0
Abgang	0	0	0	0	0	0	-14.943	-14.943
Umgliederung	0	-73.532	0	0	73.532	0	0	0
Stand 31.12.2010	247.509	73.578	-13.398	-38.335	211.918	481.272	31.426	512.698

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2011

1. DER KONZERN

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1992 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime-Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Dänemark und auf Zypern. Zum 31.12.2011 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark und Zypern. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Geschäftsbereichen zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projektentwicklungspartnern.

2. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den zum Bilanzstichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „International Financial Reporting Interpretations Committee“ („IFRIC“ – vormals „SIC“), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, erstellt.

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

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

2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen (Tochtergesellschaften), die unter dem beherrschenden Einfluss (control) der Muttergesellschaft stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Ein beherrschender Einfluss besteht, wenn die Muttergesellschaft direkt oder indirekt in der Lage ist, die Finanz- und Geschäftspolitik des Unternehmens zu bestimmen, um aus dessen Tätigkeiten Nutzen zu ziehen. Die Einbeziehung einer Tochtergesellschaft beginnt mit dem Zeitpunkt der Erlangung des beherrschenden Einflusses und endet bei dessen Wegfall.

Unternehmen, auf welche die Muttergesellschaft direkt oder indirekt einen maßgeblichen Einfluss ausübt, sind nach der Equity-Methode bilanziert. Ein maßgeblicher Einfluss wird angenommen, wenn die S IMMO AG zwischen 20 % und 50 % der Stimmrechte hält.

Die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden des erworbenen Unternehmens mit dem beizulegenden Zeitwert sowie der Minderheitsanteile.

Die S IMMO Gruppe bewertet Minderheitsanteile grundsätzlich mit dem proportionalen Anteil an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Tochterunternehmens. Ein Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich aus der Gegenüberstellung der Summe aus beizulegendem Zeitwert der übertragenen Gegenleistung und dem Betrag, der für die nicht beherrschenden Anteile erfasst wurde, mit dem beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden (dem Nettovermögen) des erworbenen Unternehmens. Der das Nettovermögen übersteigende Betrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt. Falls dieser Betrag negativ ist, erfasst die S IMMO Gruppe nach nochmaliger kritischer Würdigung der Ansetzbarkeit und Bewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden diesen Betrag erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung.

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

Für die nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen wird der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung nach den gleichen Grundsätzen wie bei vollkonsolidierten Gesellschaften ermittelt. Der anteilige Jahresüber-

schuss-/fehlbetrag des Unternehmens geht in den Buchwert der Anteile ein. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.

In den Konzernabschluss sind neben der S IMMO AG 70 Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung), sowie drei Gesellschaften, die at Equity konsolidiert werden.

Im vierten Quartal wurde die Immin Beteiligungen GmbH in die CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH verschmolzen.

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Konsolidierungsart
CEE Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	Wien	A	48.000.000	100	EUR	VK
CEE CZ Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
German Property Invest Immobilien GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	Wien	A	145.346	100	EUR	VK
AKIM Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
CEE Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	Wien	A	3.982.500	99,74	EUR	VK
E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H.	Wien	A	36.336	100	EUR	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG	Wien	A	8.299.237	70	EUR	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	Wien	A	36.336	100	EUR	VK
Neutorgasse 2–8 Projektverwertungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
ISP Immobilienentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.	Wien	A	35.000	25	EUR	E
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	Wien	A	4.360.370	20,3	EUR	E
VIERTEL ZWEI Hoch GmbH & Co KG	Wien	A	100.000	100	EUR	VK
VIERTEL ZWEI Plus GmbH & Co KG	Wien	A	100.000	100	EUR	VK
VIERTEL ZWEI Hotel GmbH & Co KG	Wien	A	100.000	100	EUR	VK
S IMMO Property Invest GmbH	Wien	A	35.000	100	EUR	VK
Hansa Immobilien EOOD	Sofia	BG	10.175	77	BGN	VK

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominal- kapital	%	Wäh- rung	Konsoli- dierungsart
CEE PROPERTY BULGARIA EOOD	Sofia	BG	20.000	100	BGN	VK
Washington Project EOOD	Sofia	BG	20.000	50	BGN	E
SIAG HOLDING LIMITED	Nicosia	CY	3.000	100	EUR	VK
Areal CZ spol. s.r.o.	Prag	CZ	100.000	100	CZK	VK
Eltima Property Company s.r.o.	Prag	CZ	100.000	100	CZK	VK
REGA Property Invest s.r.o.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	VK
Tolleson a.s.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	VK
SIAG Burstah Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Lützow-Center GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Ikaruspark GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
S IMMO Germany GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
S Immo Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Tölz Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG	Hamburg	D	87.000.000	65	EUR	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	D	100.000	99,74	EUR	VK
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	750.000	99,74	EUR	VK
Maior Domus Hausverwaltung GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
SIAG Property I GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
K.J. Ejendomme Syd APS	Århus	DK	134.000	100	EUR	VK
H.W.I. I ApS	Århus	DK	939.000	100	EUR	VK
H.W.I. III ApS	Århus	DK	4.023.000	100	EUR	VK
H.W.I. IV ApS	Århus	DK	134.000	100	EUR	VK
GERMAN PROPERTY INVESTMENT I APS (GPI I APS)	Århus	DK	17.000	99,71	EUR	VK
GERMAN PROPERTY INVESTMENT II APS (GPI II APS)	Århus	DK	60.000	99,71	EUR	VK
GERMAN PROPERTY INVESTMENT III APS (GPI III APS)	Århus	DK	17.000	99,71	EUR	VK
Bank-garázs Ingatlanfejlesztési és Vagyonghasznosító Kft.	Budapest	H	500.000	100	HUF	VK
CEE Property-Invest Ingatlan Kft.	Budapest	H	100.000.000	100	HUF	VK
Maros utca Építési és Ingatlanhasznosítási Kft.	Budapest	H	500.000	100	HUF	VK
Buda Kereskedelmi Központ Kft.	Budapest	H	3.000.000	100	HUF	VK
Duna Szálloda Zrt.	Budapest	H	5.000.000	100	HUF	VK
S IMMO Hungary Kft.	Budapest	H	98.600.000	100	HUF	VK
Szegedi út Ingatlankezelő Kft.	Budapest	H	500.000	100	HUF	VK
Nagymező utcai Projektfejlesztési Kft.	Budapest	H	462.590.000	100	HUF	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Ingatlan Kft.	Budapest	H	3.000.000	100	HUF	VK

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominal- kapital	%	Wäh- rung	Konsoli- dierungsart
CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL	Bukarest	RO	1.000	100	RON	VK
Societate Dezvoltare Comercial Sudului (SDCS) S.R.L.	Bukarest	RO	245.674.000	100	RON	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA S.R.L.	Bukarest	RO	18.852.144	100	RON	VK
DUAL Construct Invest S.R.L.	Bukarest	RO	2.000	82	RON	VK
ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.	Bukarest	RO	4.472.020	100	RON	VK
Galvaniho Business Centrum s.r.o.	Bratislava	SK	7.000	100	EUR	VK
Galvaniho 2 s.r.o.	Bratislava	SK	7.000	100	EUR	VK
IPD - International Property Development s.r.o.	Bratislava	SK	33.000	100	EUR	VK
SIAG Fachmarktzentren s.r.o.	Bratislava	SK	7.000	100	EUR	VK
SIAG Hotel Bratislava s.r.o.	Bratislava	SK	7.000	100	EUR	VK
Galvaniho 4 s.r.o.	Bratislava	SK	33.000	100	EUR	VK
Eurocenter d.o.o.	Zagreb	HR	20.000	100	HRK	VK

2.3. Unternehmenszusammenschlüsse

Im vierten Quartal 2011 wurde die S IMMO Property Invest GmbH erstmalig in den Konzernabschluss einbezogen.

Folgende Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2010 erworben:

Gesellschaft	Sitz	Land	Beteiligung (%)	Kaufpreis (TEUR)	Erstkonsolidierungs- stichtag
VIERTTEL ZWEI Hoch GmbH & Co KG	Wien	A	100	9.263	07.12.2010
VIERTTEL ZWEI Plus GmbH & Co KG	Wien	A	100	8.967	07.12.2010
VIERTTEL ZWEI Hotel GmbH & Co KG	Wien	A	100	266	07.12.2010

Der beizulegende Zeitwert der übernommenen Vermögenswerte und Schulden zum Erstkonsolidierungszeitpunkt im Geschäftsjahr 2010 teilt sich folgendermaßen auf:

in TEUR	Erwerbe			Summe
	VIERTEL ZWEI Hoch GmbH & Co KG	VIERTEL ZWEI Plus GmbH & Co KG	VIERTEL ZWEI Hotel GmbH & Co KG	
Aktiva	163.406		34.371	197.777
Passiva	-137.260		-36.401	-173.661
Saldo	26.146		-2.030	24.116
Kaufpreis der Anteile	18.230		266	18.496
Firmenwert	-7.916		2.296	-5.620

2.4. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der Euro. Die funktionale Währung der Konzerngesellschaften bestimmt sich nach dem wirtschaftlichen Umfeld, in dem die jeweilige Gesellschaft tätig ist. Bei den Gesellschaften der S IMMO Gruppe entspricht jeweils die Landeswährung der funktionalen Währung. Die Umrechnung von der funktionalen Währung in die Darstellungswährung erfolgt gem. IAS 21 wie folgt:

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

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

	Tschechien CZK	Ungarn HUF	Bulgarien BGN	Rumänien RON	Kroatien HRK
Stichtagskurs 31.12.2011	25,787	314,580	1,956	4,323	7,537
Durchschnittskurs 2011	24,635	280,460	1,956	4,242	7,444
Stichtagskurs 31.12.2010	25,061	277,950	1,956	4,262	7,383
Durchschnittskurs 2010	25,356	276,039	1,956	4,218	7,295

2.5. Neu anzuwendende Rechnungslegungs-vorschriften

2.5.1. Neue Standards und Interpretationen

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2011 erstmals anzuwenden, hatten jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss:

■ Überarbeitete Fassung des IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“: Die Überarbeitung vereinfacht die Angabepflichten für regierungsverbundene Unternehmen und verdeutlicht die Definition eines nahestehenden Unternehmens oder einer nahestehenden Person.

■ Überarbeitete Fassung des IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung – Einstufung von Bezugsrechten“: Mit dieser Änderung wird klargestellt, dass Bezugsrechte auch dann als Eigenkapitalinstrumente einzustufen sind, wenn ihr Bezugsrechtskurs auf eine andere Währung als die funktionale Währung des Emittenten lautet, sofern die emittierten Instrumente den gegenwärtigen Eigentümern anteilsgemäß zu einem festen Betrag angeboten werden.

■ Verbesserungen der IFRS (veröffentlicht im Mai 2010): Dies ist der dritte der jährlich erscheinenden Sammelstandards, welcher elf Änderungen an sechs Standards und einer Interpretation beinhaltet, nämlich IFRS 1, 3, 7; IAS 1, 27, 34 sowie IFRIC 13.

■ Korrektur des IFRIC 14 „Vorauszahlungen im Rahmen von Mindestfinanzierungsvorschriften“: Die Änderung gilt unter den begrenzten Umständen, unter denen ein Unternehmen Mindestfinanzierungsvorschriften unterliegt und eine Vorauszahlung der Beiträge leistet, die diesen Anforderungen genügen. Nach der Änderung wird nun gestattet, dass ein Unternehmen den Nutzen aus einer solchen Vorauszahlung als Vermögenswert darstellt.

■ IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“: Diese Interpretation verdeutlicht die Anforderungen in den IFRS, wenn ein Unternehmen die Bedingungen einer finanziellen Verbindlichkeit mit dem Gläubiger neu aushandelt und der Gläubiger dabei Aktien oder andere Eigenkapitalinstrumente des Unternehmens zur vollen oder teilweisen Tilgung der finanziellen Verbindlichkeit akzeptiert.

2.5.2. Neue noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Folgende Änderungen oder Neufassungen von Standards und Interpretationen sind zum Bilanzstichtag bereits von der Europäischen Union übernommen, aber für das Geschäftsjahr noch nicht verpflichtend anzuwenden bzw. anwendbar:

■ Änderungen an IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ (anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.07.2011 beginnen): Der geänderte Standard verlangt zusätzliche Angaben für finanzielle Vermögenswerte, die trotz einer Übertragung der Rechte nicht vollständig ausgebucht wurden oder die zwar vollständig ausgebucht wurden, für die aber bestimmte Risiken beim übertragenden Unternehmen verbleiben.

Daneben wurden bis zum Bilanzstichtag nachfolgende Standards und Interpretationen seitens des International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlicht, von der Europäischen Union allerdings noch nicht übernommen und waren daher noch nicht anwendbar:

■ IFRS 9 „Finanzinstrumente“ (Datum des Inkrafttretens laut IASB: 01.01.2015)

■ IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ und IAS 27 „Einzelabschlüsse“ (Datum des Inkrafttretens laut IASB: 01.01.2013)

■ IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ (Datum des Inkrafttretens laut IASB: 01.01.2013)

■ IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ (Datum des Inkrafttretens laut IASB: 01.01.2013)

■ IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ (Datum des Inkrafttretens laut IASB: 01.01.2013)

■ Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses – Darstellung der Positionen im Sonstigen Ergebnis“ (Datum des Inkrafttretens laut IASB: 01.07.2012)

■ Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern – Latente Steuern: Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte“ (Datum des Inkrafttretens laut IASB: 01.01.2012)

- Änderungen an IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ (Datum des Inkrafttretens laut IASB: 01.01.2013)
- Änderungen an IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ und Änderungen an IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ hinsichtlich der Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten (Datum des Inkrafttretens laut IASB: 01.01.2013 bzw. 01.01.2014)
- IFRIC 20 „Abraumbeseitigungskosten im Tagbergbau“ (Datum des Inkrafttretens laut IASB: 01.01.2013)

Das Datum des Inkrafttretens laut IASB kann vom Datum des Inkrafttretens entsprechend der jeweiligen EU-Verordnung abweichen. Die genannten Neufassungen und Interpretationen werden nicht frühzeitig angewandt. Mögliche Auswirkungen der überarbeiteten Standards und Interpretationen im jeweiligen Jahr der erstmaligen Anwendung werden derzeit durch das Management analysiert.

2.6. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Bei der Berechnung des Cashflows wurde im Vergleich zum Konzernabschluss per 31.12.2010 eine Änderung der Berechnungsmethodik vorgenommen. Der Cashflow aus dem Verkauf von Vorratsvermögen wird im Konzernabschluss zum 31.12.2011 nicht als Veränderung im Nettoumlaufvermögen, sondern im operativen Cashflow dargestellt. Die Vergleichszahlen zum 31.12.2010 wurden dementsprechend angepasst. Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2011 keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und keine Änderungen in der Präsentation des Abschlusses vorgenommen.

2.7. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.7.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Der Wertansatz der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt nach dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwertes (Fair Value Model). Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Miet- und Pachterträgen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, sowie unbebaute Grundstücke. Nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40 fallen Immobilien, die zum Verkauf erworben, entwickelt oder vom Unternehmen selbst genutzt werden.

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

Die Immobilien werden als Vermögenswerte der jeweiligen Gesellschaft in deren funktionaler Währung bilanziert.

Die Diversität der mit dem beizulegenden Zeitwert erfassten Immobilien erfordert eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl, bei der Faktoren wie die Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Bauqualität etc. Berücksichtigung finden. Die Bewertungen folgen dabei prinzipiell der Ertragswertmethode bzw. der Discounted-Cashflow-Methode.

2.7.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

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

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

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

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

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Selbst betriebene Hotels	25	33
Sonstige Sachanlagen	3	10

2.7.3. Firmenwerte

In der Bilanz ausgewiesene Firmenwerte resultieren aus der Anwendung der Erwerbsmethode bei Unternehmenserwerben. Die Bewertung des Firmenwertes erfolgt mit dem zum Zeitpunkt des Unternehmenserwerbs ermittelten Wert abzüglich kumulierter Wertminderung gemäß den Vorschriften von IAS 36. Bei Anteilen an assoziierten Unternehmen ist der Firmenwert im fortgeschriebenen Beteiligungsbuchwert enthalten.

2.7.4. Immaterielle Vermögenswerte

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

Immaterielle Vermögenswerte, die eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen, werden planmäßig abgeschrieben. Dabei werden folgende Nutzungsdauern zu Grunde gelegt:

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Software	3	6

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

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

Die S IMMO Gruppe hat keine selbst erstellten immateriellen Vermögenswerte aktiviert.

2.7.5. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird in Abgrenzung zur Klassifizierung von Immobilienvermögen gemäß IAS 40 dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn seitens des Konzernvorstands die Absicht besteht, diese Immobilien zeitnah zu veräußern, und die Verkaufsverhandlungen bereits weit fortgeschritten sind.

Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen wird gemäß IFRS 5 grundsätzlich mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert bewertet.

Bezüglich der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besteht in IFRS 5 eine Ausnahmeregelung, nach welcher die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechend der Verkehrswertmethode bewertet werden. Jedoch sind die besonderen Ausweisvorschriften nach IFRS 5 anzuwenden, wonach die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im kurzfristigen Vermögen ausgewiesen werden.

Diese Veräußerungsabsicht besteht bei einer in Wien, einer in Hamburg, einer in München und sieben in Berlin gelegenen Immobilien. Der Konzernbuchwert zum Stichtag per 31.12.2011 beträgt TEUR 62.800.

2.7.6. Finanzinstrumente

2.7.6.1. Originäre Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe teilt ihre Finanzinstrumente entsprechend IAS 39 grundsätzlich in folgende Kategorien ein:

- Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Verbindlichkeiten (*at fair value through profit and loss*)
- Darlehen und Forderungen (*loans and receivables*)
- Bis zur Endfälligkeit gehaltene finanzielle Vermögenswerte (*held to maturity*)
- Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (*available for sale*)
- Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten (*financial liabilities at amortised cost*)

Die Zuordnung orientiert sich am Zweck des Erwerbs des jeweiligen Instruments und erfolgt zum Erwerbszeitpunkt.

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

- Anteile an assoziierten Unternehmen
- Beteiligungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Nachrangiges Genussrechtskapital
- Langfristige Finanzverbindlichkeiten
- Langfristige andere Verbindlichkeiten
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
- Kurzfristige andere Verbindlichkeiten

Die Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente und finanzielle Verbindlichkeiten“ umfasst zu Handelszwecken gehaltene Finanzinstrumente, Finanzinstrumente, die zum Erwerbszeitpunkt dieser Kategorie zugeordnet werden, sowie alle derivativen Finanzinstrumente mit Ausnahme jener, die Sicherungszwecken dienen.

Vermögenswerte der Kategorie „Darlehen und Forderungen“ sind nicht an einem aktiven Markt gehandelte Finanzinstrumente mit festgelegten oder bestimmbareren Zahlungsströmen. Diese Kategorie umfasst vor allem die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte. Soweit ihre Restlaufzeit weniger als zwölf Monate beträgt, sind sie unter den kurzfristigen, ansonsten unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Finanzvermögen mit festgelegten oder bestimmbareren Zahlungsströmen, die an einem aktiven Markt gehandelt werden, sind der Kategorie „Bis zur Endfälligkeit gehalten“ zugeordnet. Zum Bilanzstichtag hat die S IMMO Gruppe keine derartigen Instrumente im Bestand.

Die Kategorie „Zur Veräußerung verfügbar“ umfasst jene Finanzinstrumente, die zu keiner der oben angeführten Kategorien gehören oder die der Kategorie „Zur Veräußerung verfügbar“ bewusst gewidmet wurden. Solche Finanzinstrumente werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen, es sei denn, die Unternehmensleitung beabsichtigt einen Verkauf innerhalb der nächsten zwölf Monate.

Die Kategorie „Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten“ umfasst Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten.

Zu- und Abgänge von Finanzinstrumenten werden zum jeweiligen Erfüllungstag in der Bilanz erfasst. Zum Erwerbszeitpunkt erfolgt die Bewertung des Finanzvermögens aller Kategorien mit dem beizulegenden Zeitwert und – mit Ausnahme der Kategorie „Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ – zuzüglich Transaktionskosten.

Finanzinstrumente, bei denen ein beizulegender Zeitwert nicht verlässlich feststellbar ist, sind mit den Anschaffungskosten abzüglich Wertminderung bilanziert. Die sonstigen passiven Finanzinstrumente werden zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bewertet.

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

2.7.6.2. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinscap- und -collarvereinbarungen sowie Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis von Einschätzungen von Banken.

Der Geschäftszweck der S IMMO Gruppe umfasst den Kauf und die Entwicklung von Immobilien, um aus Vermietung bzw. späteren Verkäufen per saldo positive Cashflows zu erzielen. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Hypothekarkrediten bzw. sonstigen Finanzverbindlichkeiten. Im Wesentlichen werden variabel verzinsten Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, d.i. der 3-Monats-, 6-Monats- oder 12-Monats-Euribor, gekoppelt sind, abgeschlossen. Weiters entspricht es der Risikostrategie der S IMMO Gruppe, bereits kontrahierte Kreditlinien, deren Zuzahlung erst im Zuge des Baufortschritts des Immobilienprojekts erfolgt, bereits bei Vertragsabschluss mittels Derivaten (im vollen Volumen) abzusichern.

Die grundsätzliche Risikomanagementstrategie der S IMMO Gruppe ist die Absicherung des Zinsänderungsrisikos (d.h. die Variabilität des Basiszinssatzes) mittels gegenläufiger Derivatgeschäfte, um fixe Zahlungsströme zu zahlen und somit Immobilienprojekte langfristig besser kalkulierbar zu machen. Das Ziel des Cashflow-Hedgings in der S IMMO Gruppe besteht in der Absicherung von bereits bestehenden variabel verzinsten Krediten, von Reinvestitionen sowie von mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretenden zukünftigen Transaktionen („Forecasted Transactions“) durch das Eingehen gegenläufiger derivativer Finanzinstrumente. Zu diesem Zweck werden Cashflow-Sicherheitsbeziehungen gebildet.

Gesichertes Risiko:

Das gesicherte Zinsrisiko ist ein liquider Marktzinssatz, nämlich der Euribor. Der Euribor ist ein identifizierbarer und gesondert bewertbarer Teil des Zinsrisikos von zinstragenden finanziellen Verbindlichkeiten.

Sicherungsinstrumente:

Die S IMMO Gruppe verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die auf Grund der den Grundgeschäften gegenläufigen Positionen die erwarteten Veränderungen der Cashflows, insbesondere auf Grund eines Anstiegs des Zinsniveaus, in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente („Hedging Instruments“) werden Zinsderivate wie Zinsswaps, Zinscaps und Zinscollars eingesetzt. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwertes dieser derivativen Finanzinstrumente wird erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis, der ineffektive Teil aufwandswirksam im Posten „Finanzergebnis“ erfasst. Bei den nicht linearen, als Sicherungsinstrumente eingesetzten Zinsoptionen wird lediglich der innere Wert als Sicherungsinstrument designiert. Der Zeitwert wird als Ineffektivität in der Gewinn- und Verlustrechnung im Posten „Finanzergebnis“ erfasst. Bei den Collars wird darauf geachtet, dass in Summe keine netto geschriebene Position entsteht.

Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Cashflow-Hedge nicht mehr gegeben sind.

Um die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Cashflow-Hedge zu erfüllen, dokumentiert die S IMMO Gruppe bei Abschluss des Derivatgeschäftes/der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel seines Risikomanagements sowie die zu Grunde liegende Strategie bei Abschluss von Sicherungsgeschäften. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird anhand der prospektiven und retrograden Effektivitätsmessung regelmäßig beurteilt.

2.7.7. Wertminderungen von Vermögenswerten

2.7.7.1. Nichtfinanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

Grundsätzlich ist der erzielbare Betrag für jeden einzelnen zu bewertenden Vermögenswert zu ermitteln. Da jedoch nicht jedem Vermögenswert direkt Zahlungsströme zurechenbar sind, werden die Vermögenswerte zur Durchführung des Werthaltigkeitstests in „Cash-generating Units“ (CGU) zusammengefasst. Die Hotels der Gruppe werden als jeweils eigenständige CGU behandelt.

Der Wertminderungstest für Hotels erfolgt zweistufig. In einem ersten Schritt wird der Buchwert mit dem extern ermittelten Zeitwert der Hotels verglichen. Liegt der Buchwert über dem Zeitwert, wird hinterfragt, ob der Nutzwert des Hotels wesentlich von diesem Zeitwert abweicht. Ist dies nicht der Fall, so wird der Buchwert auf den Zeitwert entsprechend abgeschrieben.

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung auf den neuen erzielbaren Betrag, maximal aber bis zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2011 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertaufholung.

Ein in der Bilanz angesetzter Firmenwert wird gemäß den Vorschriften von IAS 36 jährlich einem Wertminderungstest unterzogen.

2.7.7.2. Finanzinstrumente

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

Bei Schuldtiteln aller Kategorien, mit Ausnahme jener, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, erfolgt die Erfassung einer Wertminderung, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintreten, ein objektiver Hinweis darauf besteht, dass die S IMMO Gruppe nicht mehr in der Lage sein wird, die mit dem Vermögenswert zusammenhängenden Zahlungen gemäß dem ursprünglichen Zahlungsplan zu erhalten. Die Höhe der Wertminderung ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert für den finanziellen Vermögenswert und dem Barwert der künftigen Geldflüsse unter Anwendung des dem finanziellen Vermögenswert ursprünglich zu Grunde liegenden Zinssatzes. Ein späterer Wegfall des wertmindernden Ereignisses und eine damit verbundene Wertsteigerung führen zu einer Wertaufholung.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Liegen objektive Hinweise vor, dass einzelne Forderungen nicht vollständig einbringlich sind, werden diese Forderungen entsprechend wertberichtigt. Außerdem werden auch pauschalierte Einzelwertberichtigungen auf Grund von Erfahrungswerten gebildet. Die S IMMO Gruppe geht dabei grundsätzlich folgendermaßen vor:

- Forderungen älter als 3 Monate: 50 % Wertberichtigung
- Forderungen älter als 1 Jahr: 100 % Wertberichtigung

Die Entwicklung der Außenstände wird dabei laufend von den zuständigen Asset Managern überwacht, um rechtzeitig Maßnahmen ergreifen zu können.

2.7.8. Andere Vermögenswerte

Die Bewertung der anderen Vermögenswerte erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen. Die Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst.

2.7.9. Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten mit einer Laufzeit bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung.

2.7.10. Sonstige Rückstellungen

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

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

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

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

2.7.11. Steuern

In den Steuerrückstellungen sind sowohl die in den einzelnen Gesellschaften geschuldeten laufenden Steuern sowie die latenten Steuern ausgewiesen.

Gemäß IAS 12 werden auf alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswertes oder einer Schuld im konsolidierten Abschluss und dem steuerlichen Buchwert im jeweiligen Einzelabschluss der Tochtergesellschaften latente Steuern berechnet. Soweit mit hinreichender Wahrscheinlichkeit damit gerechnet wird, dass eine Immobilie steuerfrei veräußert werden kann, unterbleibt diesbezüglich der Ansatz von latenten Steuern. Darüber hinaus werden voraussichtlich realisierbare Steuergutschriften aus bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen als aktive latente Steuern angesetzt.

Die latenten Steuern werden mit dem am Abschlussstichtag geltenden Steuersatz oder bei bereits beschlossenen Gesetzesänderungen mit dem zukünftigen geltenden Steuersatz berechnet.

Die latenten Steuern auf Verlustvorträge werden nur insoweit aktiviert, als die betreffende Gesellschaft nach Einschätzung der Geschäftsleitung in absehbarer Zeit voraussichtlich steuerliche Gewinne erwirtschaften wird und die Verlustvorträge mit diesen verrechnen kann.

Latente Steuerguthaben werden nur dann mit latenten Steuerpassiva innerhalb einer Gesellschaft saldiert, wenn diese Gesellschaft ein gesetzlich einklagbares Recht zur Aufrechnung von Steuerforderungen und -verbindlichkeiten besitzt und sich die latenten Steuern auf Ertragssteuern, die von derselben Steuerbehörde gegen dieselbe steuerpflichtige Gesellschaft erhoben werden, beziehen.

2.7.12. Erlöse

2.7.12.1. Mieterlöse

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrags. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen werden über die Gesamtlaufzeit verteilt.

2.7.12.2. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

2.7.12.3. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten

Die Erträge aus Finanzinvestitionen beinhalten die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen realisierten Zinsen, Dividenden, Gewinne aus dem Abgang von Finanzvermögen und Wertaufholungserträgen. Die Realisierung der Dividenden erfolgt zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Dividendenausschüttung.

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

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

Die Ergebnisse aus Derivatgeschäften umfassen Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von Zinscaps, -collars und -swaps, welche nicht erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurden.

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

2.7.13. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

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

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

■ Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurde im Wesentlichen durch Bewertungsgutachten von international anerkannten Gutachtern (etwa CBRE oder PricewaterhouseCoopers) ermittelt. Die Gutachten wurden grundsätzlich gemäß den International Valuation Standards durchgeführt. Die Wertentwicklung dieser Immobilien hängt daher wesentlich von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten, dem Vermietungsgrad und den zur Diskontierung verwendeten Zinssätzen ab. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich auf Basis des Ertragswertverfahrens unter Zugrundelegung der zukünftig nachhaltig erwirtschaftbaren Mieterträge und marktüblichen Zinssätze (Inland: 3,0 % – 6,0 %, Ausland: 4,8 % – 10,0 %). Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 1.772.379 (31.12.2010: TEUR 1.866.311).

■ Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Abzinsungssatz, zu Grunde gelegt. Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte beträgt TEUR 165 (31.12.2010: TEUR 179), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens TEUR 7.472 (31.12.2010: TEUR 9.069). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 134.321 (31.12.2010: TEUR 140.755).

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

■ Dem Ansatz der aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge liegt die Annahme zu Grunde, dass in Zukunft ausreichende steuerliche Einkünfte erwirtschaftet werden, um bestehende Verlustvorträge zu verwerten. Es wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 21.425 (31.12.2010: TEUR 17.967) gebildet.

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

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

3. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSTEN DER BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2010	1.253.432	445.784
Zugänge (inkl. Erstkonsolidierungen)	200.167	9.007
Abgänge	-21.733	-191
Zeitwertänderungen	-7.153	-7.000
Umgliederungen	385.610	-391.610
Stand am 31.12.2010	1.810.322	55.989
davon verpfändet	1.767.758	0
Zugänge ¹⁾	12.053	1.991
Abgänge	-25.316	0
Zeitwertänderungen	-17.360	-2.500
Umgliederungen	-62.800	0
Stand am 31.12.2011	1.716.899	55.480
davon verpfändet	1.684.951	0

¹⁾ Die Zugänge aus Erstkonsolidierungen betrugen im Geschäftsjahr 2011 TEUR 0 (31.12.2010: TEUR 180.700).

Die Zugänge entfallen auf folgende Länder:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Österreich	324	179.762
Deutschland	9.827	14.575
Zentraleuropa	1.766	5.583
Südosteuropa	136	247
	12.053	200.167

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Österreich	0	8.432
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	147	137
Südosteuropa	1.844	438
	1.991	9.007

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Österreich	568.390	579.914
Deutschland	513.385	565.857
Zentraleuropa	305.855	308.640
Südosteuropa	329.269	355.911
	1.716.899	1.810.322

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	6.322	6.175
Südosteuropa	49.158	49.814
	55.480	55.989

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 395 (2010: TEUR 6.511) aktiviert. Diese Aktivierungen erfolgten für Objekte, die noch im Bau befindlich sind, sowie für Immobilien, die im Laufe des Geschäftsjahres 2011 fertiggestellt wurden, für die Zeit vor der Fertigstellung.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	Selbst genutzte Hotels	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögensgegenstände	Summe
Anschaffungskosten Stand am 01.01.2010	170.727	16.551	400	187.678
Zugänge	1.260	713	96	2.069
Abgänge	0	-2.602	-10	-2.612
Stand am 31.12.2010	171.987	14.662	486	187.135
Zugänge	524	645	57	1.226
Abgänge	0	0	-5	-5
Stand am 31.12.2011	172.511	15.307	538	188.356

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

in TEUR	Selbst genutzte Hotels	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögenswerte	Summe
Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2010	23.430	3.477	177	27.084
Planmäßige Abschreibungen	7.802	2.116	136	10.054
Abgänge	0	0	-6	-6
Stand am 31.12.2010	31.232	5.593	307	37.132
Planmäßige Abschreibungen	6.958	2.242	66	9.266
Abgänge	0	0	0	0
Stand am 31.12.2011	38.190	7.835	373	46.398
Buchwert am 01.01.2010	147.296	13.074	223	160.593
Buchwert am 31.12.2010	140.755	9.069	179	150.003
Buchwert am 31.12.2011	134.321	7.472	165	141.958

Im Geschäftsjahr 2011 erfolgte keine Wertminderung auf das selbst genutzte Immobilienvermögen.

3.1.3. Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Firmenwerte
Stand am 01.01.2010	0
Zugang Erstkonsolidierung	2.296
Wertminderung	-2.196
Stand am 31.12.2010	100
Zugang/Abgang	0
Wertminderung	-90
Stand am 31.12.2011	10

Der Firmenwert in Höhe von TEUR 2.296 ergab sich im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2010 erfolgten Erstkonsolidierung der Gesellschaft VIERTEL ZWEI Hotel GmbH & Co KG und betrifft das Segment Österreich. Im Zusammenhang mit der Betrachtung des in dieser Gesellschaft betriebenen Hotels „Courtyard by Marriott“ als zahlungsmittelgenerierende Einheit wurde die Werthaltigkeit des Firmenwerts überprüft. Da die zu erwartenden Synergieeffekte den anlässlich der Erstkonsolidierung entstandenen Firmenwert deutlich unterschreiten, musste im Geschäftsjahr 2011 eine Wertminderung in Höhe von TEUR 90 (2010: TEUR 2.196) über die Position „Ergebnis aus der Immobilienbewertung“ vorgenommen werden.

3.1.4. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

in TEUR	Österreich	Deutschland	Gesamt
Stand am 01.01.2010	54.300	0	54.300
Umgliederung	0	6.000	6.000
Abgang	-54.300	0	-54.300
Stand am 31.12.2010	0	6.000	6.000
Umgliederung	16.250	46.550	62.800
Abgang	0	-6.000	-6.000
Stand am 31.12.2011	16.250	46.550	62.800

Der zum 31.12.2011 ausgewiesene Betrag von TEUR 62.800 bezieht sich auf eine Wohnimmobilie in Wien, sieben Wohnimmobilien in Berlin, eine Wohnimmobilie in Hamburg und ein Büroobjekt in München.

3.1.5. Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus in Bau befindlichen Eigentumswohnungen (in Österreich) und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert.

3.1.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Verschreibungen gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen zum Ausweis. Im Wesentlichen sind darin Wertberichtigungen für Forderungen in Südosteuropa (TEUR 10.750, 2010: TEUR 6.058) und Deutschland (TEUR 2.705, 2010: TEUR 2.546) enthalten.

3.1.6.1. Fälligkeitsanalyse

in TEUR	2011		2010	
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte
Nicht fällig	4.869	11.268	5.359	31.908
Weniger als 3 Monate überfällig	3.757	1.323	4.692	4.293
3 bis 12 Monate überfällig	1.045	2.186	104	5.056
Mehr als ein 1 Jahr überfällig	272	1.210	169	1.030
Summe	9.943	15.987	10.324	42.287

3.1.6.2. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Laufende Steuerguthaben	4.629	11.080
Forderungen aus Immobilienverkäufen	2.583	9.983
Verrechnungskonten Hausverwaltung	1.484	2.371
Barwert Erfolgsgarantie	923	1.154
Zugesagte, aber noch nicht erhaltene Annuitäten-zuschüsse	233	347
Noch nicht abgerechnete Zinsen, Zinscaps und -collars	259	5.204
Diverse	5.876	12.148
	15.987	42.287

3.1.7. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Guthaben bei Kreditinstituten	115.033	129.464
Kassenbestand	227	257
	115.260	129.721

3.1.8. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 247.509 und ist zur Gänze bar einbezahlt.

Im Oktober 2011 wurde ein Aktienrückkauf-Programm beschlossen, welches spätestens am 31.05.2012 endet. Bis zum 31.12.2011 wurden 321.550 Stück zu einem Gesamtpreis von TEUR 1.330 zurückgekauft.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital um bis zu TEUR 123.755 durch Ausgabe von neuen, auf Inhaber lautenden Aktien gegen Bar- oder Sacheinlage zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Gesamtes Grundkapital	247.509	247.509
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-1.168	0
	246.341	247.509

Entwicklung der Aktien

in Stück	31.12.2011	31.12.2010
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	68.118.718	68.118.718
Rückkauf eigener Aktien	-321.550	0
Ausgabe junger Aktien	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	67.797.168	68.118.718

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse.

Das nominelle Grundkapital zerfällt in 68.118.718 Stück auf Inhaber lautende, zur Gänze einbezahlte Stückaktien ohne Nennwert.

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

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 73.416 (31.12.2010: TEUR 73.578) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 231.952 (31.12.2010: TEUR 211.918) stammen zum Großteil aus der Auflösung der Kapitalrücklagen sowie aus den thesaurierten Gewinnen bzw. Verlusten. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -22.040 (31.12.2010: TEUR -13.398) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting (TEUR -55.627, 31.12.2010: TEUR -38.335) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges.

Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

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

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Bank- und Finanzverbindlichkeiten, Eigenkapital, das den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbar ist, sowie nachrangigem (obligationenähnlichem) Genussscheinkapital, welches in Kapitel 3.1.10. näher dargestellt wird. Satzungsmäßige Kapitalerfordernisse bestehen keine.

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

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

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2010 im Wesentlichen unverändert.

3.1.9. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremddanteile in Höhe von TEUR 29.088 (31.12.2010: TEUR 31.426) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %).

3.1.10. Nachrangiges Genussscheinkapital

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen S IMMO INVEST Genussscheine wurden rückwirkend ab 01.01.2007 geändert und der S IMMO INVEST Genussscheinfonds aufgelöst (Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber vom 11.06.2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12.06.2007).

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

$$\begin{array}{rcl}
 \text{(Genussscheinkapital} & & \text{Konzern EBIT} \\
 \text{+ Ergebnisvortrag)} & * & \text{-----} \\
 & & \text{durchschnittliches} \\
 & & \text{Immobilienvermögen ohne} \\
 & & \text{Entwicklungsprojekte}
 \end{array}$$

Soweit diese Zinsen entsprechend den Genussscheinbedingungen nicht ausbezahlt werden, werden sie dem Ergebnisvortrag des nächsten Jahres zugeschlagen.

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2011 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 10.595 (2010: TEUR 9.452).

Zum 31.12.2011 waren 2.905.426 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 79,44 (2010: EUR 79,95) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2011	234.352			1.254	235.606
Ergebnisvortrag 01.01.2011		12.762			12.762
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2010			9.452		9.452
Ausschüttung vom 28.04.2011			-13.869		-13.869
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		-4.417	4.417		0
Rückkauf und Einzug von 319.458 Stück	-23.215	-999		-124	-24.339
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			10.595		10.595
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				590	590
Genussscheinkapital zum 31.12.2011	211.137	7.345	10.595	1.720	230.797
Pro Genussschein in EUR	72,67	2,53	3,65	0,59	79,44

Werte für 2010:

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2010	234.352			484	234.836
Ergebnisvortrag 01.01.2010		36.788			36.788
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2009			-9.966		-9.966
Ausschüttung vom 21.05.2010		-14.060			-14.060
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		-9.966	9.966		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			9.452		9.452
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				770	770
Genussscheinkapital zum 31.12.2010	234.352	12.762	9.452	1.254	257.820
Pro Genussschein in EUR	72,67	3,96	2,93	0,39	79,95

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben eine Laufzeit bis 31.12.2029, wobei sowohl die Genussscheininhaber als auch die Gesellschaft die Genussscheine (zur Gänze oder in Teilen) ab dem 31.12.2017 jährlich kündigen können.

3.1.11. Rückstellungen

in TEUR	Stand 01.01.2011	Auflösung	Verwendung	Dotierung	Stand 31.12.2011
Projekt- und Transaktionsrisiken	4.200	0	0	1.000	5.200
Ertragssteuern	362	-179	-80	171	274
Sonstige Rückstellungen	4.208	0	-2.565	775	2.418
	8.770	-179	-2.645	1.946	7.892

Die Rückstellungen für Projekt- und Transaktionsrisiken betreffen Risiken im Zusammenhang mit in Abwicklung befindlichen Projekten.

Die sonstigen Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Personalrückstellungen und Rückstellungen für Dienstleistungsentgelte.

3.1.12. Ertragssteuern

3.1.12.1. Laufende und latente Ertragssteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2011	2010
Laufende Steuern	-1.546	-2.239
Latente Steuern	-6.852	-4.750
	-8.398	-6.989

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

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

in TEUR	01 – 12/2011	01 – 12/2010
Ergebnis vor Steuern	29.643	9.123
Rechnerischer Ertragssteuer- aufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertrags- steuersatz (25 %)	-7.411	-2.281
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	268	-476
Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	9.296	3.779
Steuerermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-10.550	-9.209
Aperiodischer Steuerertrag	0	1.198
Ausgewiesene Ertragssteuern	-8.398	-6.989

3.1.12.2. Latente Steuern

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

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

Für alle zu versteuernden temporären Differenzen ist grundsätzlich eine latente Steuerforderung oder Steuerschuld anzusetzen. Ausnahmen bestehen jedoch für den erstmaligen Ansatz eines Firmenwerts im Rahmen der Erstkonsolidierung oder den erstmaligen Ansatz eines Vermögenswerts oder einer Schuld bei einem Geschäftsvorfall, welcher kein Unternehmenszusammenschluss ist und zum Zeitpunkt des Geschäftsvorfalles weder das Ergebnis nach IFRS noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

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

in TEUR	2011		2010	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.326	-69.478	933	-58.487
Finanzinstrumente	17.792	-40	13.077	-359
Sonstige Positionen	974	-1.067	596	-1.253
Steuerliche Verlustvorträge	21.425	0	17.967	0
	41.517	-70.585	32.573	-60.099
Saldierung	-7.985	7.985	-4.118	4.118
Latente Steueransprüche (+) / Steuerschulden (-)	33.532	-62.600	28.455	-55.981

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 89.543 wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

3.1.12.3. Bewertung

Die latenten Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die in den einzelnen Ländern zum Realisationszeitpunkt gelten bzw. erwartet werden. Dabei werden die am Bilanzstichtag gültigen bzw. beschlossenen Gesetzesänderungen berücksichtigt. Für die Berechnung der Steuerlatenz wurden folgende Steuersätze angewendet:

	Anwendbarer Steuersatz 2011	Anwendbarer Steuersatz 2012
Österreich	25,00 %	25,00 %
Deutschland	29,40 % ¹⁾	29,40 % ¹⁾
Tschechien	19,00 %	19,00 %
Slowakei	19,00 %	19,00 %
Ungarn	19,00 % ²⁾	19,00 % ²⁾
Kroatien	20,00 %	20,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Bulgarien	10,00 %	10,00 %

¹⁾ Der Steuersatz in Deutschland kann variieren, je nachdem ob die Gesellschaft gewerbesteuerpflichtig ist oder nicht. Es wurde daher ein durchschnittlicher Ertragssteuersatz ermittelt.

²⁾ Der Steuersatz in Ungarn ist progressiv gestaltet. Bis zu einer Bemessungsgrundlage von THUF 500.000 beträgt der Steuersatz 10 %, darüber 19 %.

Für die Immobilientochtergesellschaften werden latente Steuern nur in jenem Ausmaß angesetzt, als mit einer Steuerbelastung bei der Vermietung und dem Verkauf der Immobilien zu rechnen ist.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung**3.2.1. Erlöse**

in TEUR	2011	2010
Miete – Büro	43.691	31.382
Miete – Wohnimmobilien	28.022	27.919
Miete – Geschäft	44.937	39.459
Miete – Hotel	9.293	5.232
	125.943	103.992

3.2.2. Betriebskosten und Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen im Zusammenhang mit dem langfristigen Immobilienvermögen.

in TEUR	2011	2010
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung:		
Betriebskosten	-45.988	-40.591
Instandhaltungsaufwendungen	-14.071	-12.964
Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-8.051	-7.427
Vermittlungsprovisionen	-3.808	-2.847
Sonstige	-5.064	-6.266
	-76.982	-70.095

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 729 (2010: TEUR 200).

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

in TEUR	2011	2010
Veräußerungserlös:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	32.486	24.041
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	6.300	56.050
Vorräte	7.714	22.599
	46.500	102.690
Buchwert abgegangener Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-25.316	-21.733
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-6.000	-54.300
Vorräte	-3.600	-16.778
	-34.916	-92.811
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	7.170	2.308
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	300	1.750
Vorräte	4.114	5.821
	11.584	9.879

3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

in TEUR	2011	2010
Personalaufwand	-6.581	-5.726
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-4.077	-4.537
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-1.582	-2.816
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	-1.205	-1.425
Sonstige Steuern und Gebühren	-932	-737
Sonstige	-2.792	-3.409
	-17.169	-18.650

Die vom Konzernabschlussprüfer im Jahr 2011 fakturierten Honorare betrugen insgesamt TEUR 219 (2010: TEUR 263). Hiervon entfallen TEUR 160 (2010: TEUR 173) auf die Kosten der Abschlussprüfung und TEUR 59 (2010: TEUR 90) auf Steuerberatung.

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt inkl. der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 532 (2010: 540) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

Im Personalaufwand sind die laufenden Gehälter der Konzernmitarbeiter (exklusive der Mitarbeiter des Hotelbetriebs) enthalten. Darüber hinaus wurden mit einzelnen Mitarbeitern Vereinbarungen über erfolgsabhängige Zielerreichungsprämien abgeschlossen, die ebenfalls in dieser Position erfasst werden.

Beitragsorientierte Pläne

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften zahlt die S IMMO Gruppe für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeiter-vorsorgekasse ein. Im Personalaufwand sind Beiträge an eine Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 40 (2010: TEUR 34) enthalten.

Außerdem entfielen TEUR 131 (2010: TEUR 136) auf Aufwendungen für die Altersversorgung.

Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Auf Grund gesetzlicher Vorschriften ist die S IMMO Gruppe verpflichtet, an vor dem 01.01.2003 in Österreich eingetretene MitarbeiterInnen im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. Für diese leistungsorientierte Verpflichtung wird eine Rückstellung gebildet. Im Geschäftsjahr 2011 wurde dafür ein Aufwand von TEUR 27 (2010: TEUR 23) im Personalaufwand erfasst.

3.2.5. Abschreibungen

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

in TEUR	2011	2010
Selbst genutzte Immobilien	-6.958	-7.802
Sonstiges Sachanlagevermögen	-2.242	-2.116
Immaterielle Vermögenswerte	-66	-136
	-9.266	-10.054

3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

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

in TEUR	2011	2010
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	37.861	37.799
Verminderungen	-57.721	-51.952
Wertminderungen		
Selbst genutzte Immobilien	0	0
Firmenwert	-90	-2.196
Sonstiges	20.096	15.516
	146	-833

Das sonstige Ergebnis aus der Immobilienbewertung des Geschäftsjahres 2011 besteht aus der Auflösung von Rückstellungen. Im Jahr 2010 waren darin der negative Firmenwert aus der Akquisition der „VIERTEL ZWEI“ Projektgesellschaften sowie die Auflösung einer Rückstellung enthalten.

Das Neubewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2011	2010
Österreich	9.286	22.286
Deutschland	5.981	13.716
Zentraleuropa	-4.551	-8.488
Südosteuropa	-10.570	-28.347
	146	-833

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2011	2010
Bankzinsaufwand (inkl. abgerechneter Derivate)	-56.088	-38.729
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-1.455	-3.130
Ergebnis aus Währungs- differenzen	7.328	-1.569
Bewertung Derivatgeschäfte	-3.295	637
Erträge aus Beteiligungen	447	592
Bankzinsertrag	681	539
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	924	459
	-51.458	-41.201

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

		2011	2010
Eigenanteil am Konzernjahresüberschuss	TEUR	20.034	1.843
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	68.072.797	68.118.718
Unverwässertes Ergebnis	EUR	0,29	0,03
Verwässertes Ergebnis	EUR	0,29	0,03

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

4. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

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

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentierung auf Grund dieser Merkmale nach Regionen. Es wurden insgesamt vier Regionen identifiziert, welche sich wie folgt zusammensetzen.

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst.

Deutschland: Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch die Tochterunternehmen in Dänemark, da die dänischen Tochtergesellschaften Immobilienbesitzgesellschaften sind, welche Immobilien in Deutschland halten.

Zentraleuropa: Im Geschäftssegment Zentraleuropa sind die Tochterunternehmen in der Slowakei, Tschechien und Ungarn erfasst.

Südosteuropa: Das Geschäftssegment Südosteuropa umfasst die Tochterunternehmen in Bulgarien, Kroatien und Rumänien. Ebenfalls gehören die zyprischen Tochtergesellschaften zu diesem Segment, da sie sich auf die Konzerngesellschaften in Rumänien und der Ukraine beziehen.

Jeder Geschäftsbereich wird unabhängig von den anderen operativ geführt, da jeder individuell die jeweiligen Marktbedingungen und das wirtschaftliche Umfeld berücksichtigen muss. Als verantwortliche Unternehmensinstanz („Chief Operating Decision Maker“) der Geschäftsbereiche wurde der Finanzvorstand identifiziert. Er ist für die Aufteilung der Ressourcen sowie für die Beurteilung der Leistungen der einzelnen

in TEUR	Österreich	
	2011	2010
Mieterlöse	31.029	21.719
Betriebskostenerlöse	8.204	5.276
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	23.885	23.466
Gesamterlöse	63.118	50.461
Sonstige betriebliche Erträge	5.430	1.820
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-15.319	-11.676
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-19.109	-18.506
Bruttoergebnis	34.120	22.099
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5.026	9.155
Verwaltungsaufwand	-9.959	-10.609
EBITDA	29.187	20.646
Abschreibungen	-3.631	-3.740
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	9.286	22.288
EBIT	34.842	39.194
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	663.372	661.387
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich) Stand 31.12.	706.434	776.680

Geschäftsbereiche zuständig. Für jedes Geschäftssegment werden dem Finanzvorstand vierteljährliche Managementberichte zur Verfügung gestellt.

Den Segmentinformationen liegen grundsätzlich die gleichen Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie dem Konzernabschluss zu Grunde.

Wichtige Kunden

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

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
36.337	35.383	26.793	20.767	31.784	26.123	125.943	103.992
13.335	12.263	7.186	6.918	12.532	8.182	41.257	32.640
0	0	16.727	14.845	0	0	40.612	38.311
49.672	47.646	50.706	42.530	44.316	34.305	207.812	174.943
1.834	1.406	321	419	152	1.328	7.737	4.973
-29.104	-30.023	-9.843	-8.761	-22.716	-19.635	-76.982	-70.095
0	0	-12.467	-11.110	0	0	-31.576	-29.617
22.402	19.029	28.717	23.078	21.752	15.998	106.991	80.204
6.558	737	0	0	0	-13	11.584	9.879
-4.545	-4.480	-1.206	-1.309	-1.459	-2.252	-17.169	-18.650
24.415	15.286	27.511	21.768	20.293	13.733	101.406	71.433
-164	-201	-4.350	-5.050	-1.121	-1.063	-9.266	-10.054
5.981	13.814	-4.551	-8.588	-10.570	-28.347	146	-833
30.232	28.899	18.610	8.130	8.602	-15.677	92.286	60.546
513.956	566.341	381.382	388.564	398.165	431.699	1.956.875	2.047.991
290.974	334.867	245.136	246.459	171.833	204.306	1.414.377	1.562.312

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

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

31.12.2011 Buchwerte in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Sonstige	Financial liabilities at amortised cost	SUMME
AKTIVA							
Beteiligungen		8.991					8.991
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				9.943			9.943
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	259			3.534	12.194		15.987
SUMME AKTIVA	259	8.991	0	13.477	12.194	0	34.921
PASSIVA							
Langfristiges Fremdkapital							
Nachrangiges Genussrechtskapital						230.797	230.797
Finanzverbindlichkeiten	76.786					1.026.585	1.103.371
Andere Verbindlichkeiten						9.717	9.717
Kurzfristiges Fremdkapital							
Finanzverbindlichkeiten						208.888	208.888
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						9.900	9.900
SUMME PASSIVA	76.786	0	0	0	0	1.485.887	1.562.673

31.12.2010								
Buchwerte in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Sonstige	Financial liabilities at amortised cost		SUMME
AKTIVA								
Beteiligungen		3.117						3.117
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				10.324				10.324
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	5.204			11.755	25.328			42.287
SUMME AKTIVA	5.204	3.117	0	22.079	25.328	0		55.728
PASSIVA								
Langfristiges Fremdkapital								
Nachrangiges Genussrechtskapital						257.820		257.820
Finanzverbindlichkeiten	54.212					1.174.574		1.228.786
Andere Verbindlichkeiten						10.955		10.955
Kurzfristiges Fremdkapital								
Finanzverbindlichkeiten						124.123		124.123
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						16.479		16.479
SUMME PASSIVA	54.212	0	0	0	0	1.583.951		1.638.163

Zum größten Teil entsprechen die angegebenen Buchwerte dem Zeitwert. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinsten Kredite in Höhe von TEUR 92.787 (2010: TEUR 120.650) enthalten.

5.1.2. Hierarchie der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

31.12.2011

in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	259	0	259
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-76.786	0	-76.786

31.12.2010

in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	5.204	0	5.204
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-54.212	0	-54.212

5.1.3. Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente der S IMMO Gruppe werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der Ausweis erfolgt unter sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 259; per 31.12.2010: TEUR 5.204) bzw. langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 76.786; per 31.12.2010: TEUR 54.212).

in TEUR	31.12.2011				31.12.2010			
	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	0	0	0	> 1 Jahr	84.891	0	-1.024	> 1 Jahr
	78.813	0	-8.840	1 – 5 Jahre	3.926	0	-244	1 – 5 Jahre
	382.680	0	-49.079	> 5 Jahre	393.600	3.338	-38.513	> 5 Jahre
Caps	85.000	51	0	> 1 Jahr	0	0	0	> 1 Jahr
	280.746	208	0	1 – 5 Jahre	365.746	1.866	0	1 – 5 Jahre
	108.760	0	-1.878	> 5 Jahre	0	0	0	> 5 Jahre
Collars	200.000	0	-16.988	1 – 5 Jahre	100.000	0	-9.227	1 – 5 Jahre
	0	0	0	> 5 Jahre	100.000	0	-5.202	> 5 Jahre
Summe	1.135.999	259	-76.786		1.048.163	5.204	-54.212	

Im Geschäftsjahr 2011 ergaben sich hieraus ein Aufwand von TEUR 24.224 (2010: Ertrag TEUR 1.235), der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Aufwand von TEUR 3.295 (2010: Ertrag TEUR 637), der in der Gewinn- und Verlustrech-

nung unter dem Posten „Finanzergebnis“ ausgewiesen wird. Im Geschäftsjahr 2011 hat es keine Umgliederungen vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung gegeben.

5.2. Risikomanagement

5.2.1. Wechselkurs- und Zinsrisiko

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

Per 31.12.2011 setzt sich das Portfolio zu 92 % aus variabel und zu 8 % aus fix verzinsten Krediten zusammen. Die variablen Kredite sind durch Zins-Hedging-Instrumente wie Caps, Collars und Swaps abgesichert.

Der Stresstest (basierend auf den Zahlen per 31.12.2011) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (Euribor) lediglich zu rund einem Drittel auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken. So führt zum Beispiel eine Erhöhung des Euribor um 100 BP zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von nur 37 BP.

Stresstest (Parallelverschiebung der Zinskurve)	3-m-Euribor	Cost of funding	Differenz Cost of funding	Zinssensitivität
Zinsshift + 400 BP	5,36 %	6,13 %	148 BP	37 %
Zinsshift + 300 BP	4,36 %	5,78 %	113 BP	38 %
Zinsshift + 200 BP	3,36 %	5,42 %	77 BP	39 %
Zinsshift + 100 BP	2,36 %	5,02 %	37 BP	37 %
Zinsshift + 50 BP	1,86 %	4,83 %	18 BP	37 %
Zinsshift - 50 BP	0,86 %	4,43 %	-22 BP	-43 %

5.2.2. Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

Die S IMMO Gruppe betreibt aktives Management des Liquiditäts- und Kreditgeberrisikos. Im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -kontrolle wird dabei für alle Fristigkeiten eine kontinuierliche Überwachung und bei Bedarf entsprechende Anpassung im Zusammenhang mit einer rollierenden Planung vorgenommen. Zur Minimierung des Liquiditätsrisikos legt die Gesellschaft großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert bei den einzelnen Objekten. In den vergangenen Geschäftsjahren lag die Loan-to-Value-Ratio bei rund 60 %. Um das Kreditgeberrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 26 verschiedenen renommierten österreichischen und deutschen Instituten zusammen.

	Anteil an den Bankverbindlichkeiten
Erste Group	38,5 %
Andere österreichische Banken	45,5 %
Versicherungen	9,5 %
Deutsche Banken	6,5 %

5.2.2.1. Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten**31.12.2011**

in TEUR	Nachrangiges Genussrechts- kapital	Finanzverbind- lichkeiten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Andere Verbindlichkeiten
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	208.888	9.900	39.083
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	328.918	0	9.717
Restlaufzeit über 5 Jahre	230.797	774.453	0	0
	230.797	1.312.259	9.900	48.800

31.12.2010

in TEUR	Nachrangiges Genussrechts- kapital	Finanzverbind- lichkeiten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Andere Verbindlichkeiten
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	124.123	16.479	40.551
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	409.438	0	10.955
Restlaufzeit über 5 Jahre	257.820	819.348	0	0
	257.820	1.352.909	16.479	51.506

5.2.3. Kreditnehmerrisiken

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

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Liegenschaftskäufern ist – soweit erkennbar – durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Kriterien dafür sind in Kapitel 2.7.7.2. erläutert.

5.3. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

5.3.1. Bestandsverträge

Die von der S IMMO Gruppe abgeschlossenen Mietverträge mit Kunden werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen i.d.R. folgende wesentliche Vertragsbestandteile:

- Bindung an Euro
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes

Die Summe der künftigen Mindestleasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2011	2010
Im Folgejahr	91.607	85.553
Für die darauffolgenden 4 Jahre	264.433	260.097
Über 5 Jahre	293.487	336.770
	649.527	682.420

5.3.2. Offene Rechtsstreitigkeiten

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

5.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die Erste Group
- die Vienna Insurance Group
- Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH

Die Erste Group und die Vienna Insurance Group sind die Kernaktionäre der S IMMO AG. Die Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH ist eine gemeinsame Tochter der Erste Group und der Vienna Insurance Group.

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

MMag. Holger Schmidtmayr MRICS, Wien
Mag. Ernst Vejdovszky, Wien
Mag. Friedrich Wachernig MBA, Wien

Aufsichtsrat der S IMMO AG

Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)
DI Dr. Gerald Antonitsch, Wien
(1. Vorsitzender-Stellvertreter)
Mag. Franz Kerber, Graz (2. Vorsitzender-Stellvertreter)
Christian Hager, Krems
Mag. Erwin Hammerbacher, Wien
Michael Matlin MBA, New York
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien
Dr. Ralf Zeitlberger, Wien

Die Mitglieder des Vorstands erhielten im Jahr 2011 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 934 (2010: TEUR 775). Davon entfielen TEUR 117 (2010: TEUR 136) auf Aufwendungen für die Altersversorgung und TEUR 9 (2010: TEUR 9) auf Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse. Den Aufsichtsratsmitgliedern der Muttergesellschaft wurden Vergütungen in Höhe von TEUR 123 (2010: TEUR 110) gewährt. Aufsichtsratsmitglieder von Tochtergesellschaften erhielten keine Vergütung. Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Die Erste Group erbringt für die S IMMO Gruppe im Wesentlichen Verwaltungs-, Vermittlungs- und Finanzierungsleistungen, während die Vienna Insurance Group vor allem Finanzierungs- und Versicherungsleistungen erbringt.

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestanden zum 31.12.2011 und 31.12.2010 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Sonstige Forderungen	1.292	1.903
Guthaben bei Kreditinstituten	92.289	40.479
Forderungen	93.581	42.382

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen im Wesentlichen aus Guthaben auf Girokonten und Termineinlagen mit einer Verzinsung von 0,3 % bis 1,5 %.

in TEUR	31.12.2011	31.12.2010
Langfristige Bankverbindlichkeiten	425.658	416.314
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	61.593	83.607
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	103.150	86.901
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	668	1.103
Sonstige Verbindlichkeiten	963	623
Verbindlichkeiten	592.032	588.548

Die ausgewiesenen Bank- und Finanzverbindlichkeiten haben eine Verzinsung von 1,5 % bis 7,0 % und zum Großteil eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen im Geschäftsjahr 01.01.2011 bis 31.12.2011 und vom 01.01.2010 bis 31.12.2010 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2011	2010
Vermittlungsprovision	60	602
Verwaltungsentgelte	1.383	2.365
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	29.125	21.295
Sonstige Aufwendungen	2.183	1.575
Aufwendungen	32.751	25.837

in TEUR	2011	2010
Miete und Betriebskosten	1.081	789
Bankzinsen	261	140
Sonstige Zinserträge	267	162
Erträge	1.609	1.091

Mit Vertrag vom 14.01.2003 hat die Erste Group Immorent AG eine Erfolgsgarantie für die Vermietung des Objekts Gasgasse 1–7, 1150 Wien, zu Gunsten der S IMMO Gruppe abgegeben. Das hierfür gezahlte Entgelt betrug TEUR 3.000.

Die Gebäudeverwaltung der meisten österreichischen Liegenschaften wurde von der Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH, Wien, welche zu 50 % im Eigentum der Erste Group steht, besorgt.

5.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2012 wurden weitere 128.198 Aktien zu einem Preis von TEUR 554 zurückgekauft. Das im Vorjahr beschlossene Rückkaufprogramm für S IMMO INVEST Genussscheine läuft noch bis längstens 20.06.2012. Bis Redaktionsschluss wurden keine weiteren Genussscheine rückgekauft.

Darüber hinaus wurden in Berlin sechs Wohnimmobilien und ein Büroobjekt in München verkauft.

Wien, am 29.03.2012

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidmayr MRICS e.h.

Mag. Ernst Vejdovsky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig MBA e.h.

Erklärung gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG

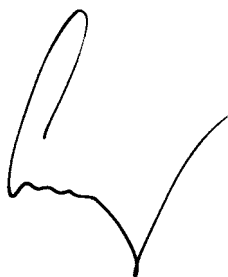
„ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

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

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

Wien, am 29.03.2012

Der Vorstand:



MMag. Holger Schmidmayr
MRICS e.h.



Mag. Ernst Vejdovsky e.h.



Mag. Friedrich Wachernig MBA e.h.

Bestätigungsvermerk

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der S IMMO AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31.12.2011, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31.12.2011 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilan-

zierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2011 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01.01.2011 bis zum 31.12.2011 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Aussagen zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 29.03.2012

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Walter Müller
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. DDr. Wolfgang Arndorfer
Wirtschaftsprüfer

Portfolioübersicht

	Zugang	Nutzung	Flächen in m²	Hauptnutzflächen in m² (exkl. Park- und unterir. Nebenflächen)	Büro in m²
Österreich					
Wien					
1010 Wien, Neutorgasse 2	2008	Wohnung	4.339	4.230	1.274
1010 Wien, Neutorgasse 4 – 8 (Neutor 1010)	2008	Büro	7.201	5.043	5.043
1010 Wien, Parking 12a	2003	Büro	2.563	1.814	1.117
1010 Wien, Parking 12a (Vienna Marriott Hotel)	2003	Hotel	19.631	19.631	0
1010 Wien, Getreidemarkt 2 – 4 (Akademiehof)	2007	Büro	5.861	5.184	5.184
1020 Wien, Trabrennstraße 4 (Hotel Zwei)	2010	Hotel	22.371	18.971	0
1020 Wien, Trabrennstraße 6 (Hoch Zwei)	2010	Büro	28.718	21.709	21.709
1021 Wien, Trabrennstraße 8 (Plus Zwei)	2010	Büro	31.304	19.014	19.014
1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5	2001	Büro	2.914	2.054	2.054
1030 Wien, Franzosengraben 12	1990	Büro	5.992	3.736	3.736
1031 Wien, Ghengastraße 1	2005	Büro	24.859	19.909	19.909
1050 Wien, Schönbrunner Straße 108	2000	Büro	3.050	2.642	2.484
1050 Wien, Schönbrunner Straße 131	2000	Büro	2.901	2.148	2.148
1050 Wien, Bräuhausgasse 3 – 5	1989	Büro	2.277	1.592	1.592
1060 Wien, Windmühlgasse 14	2000	Büro	105	105	26
1060 Wien, Mariahilfer Straße 41 – 43 (22,83 % Beteiligung)	1989	Geschäft	2.205	1.646	648
1060 Wien, Mariahilfer Straße 103	2004	Büro	11.260	7.818	5.687
1060 Wien, Mariahilfer Straße 121b	2001	Büro	5.463	4.184	3.045
1070 Wien, Schottenfeldgasse 29	2004	Büro	9.330	6.972	6.972
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohnung	11.284	11.284	137
1100 Wien, Hasengasse 56 (IPONE)	1999	Büro	7.753	5.697	5.557
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73	2002	Geschäft	18.879	13.642	5.975
1130 Wien, Amalienstraße 48	1990	Büro	2.121	1.605	1.605
1140 Wien, Scheringgasse 2	2004	Sonstige	10.763	2.912	2.912
1150 Wien, Sechshauser Straße 31 – 33	2006	Wohnung	7.945	7.062	2.130
1150 Wien, Gasgasse 1 – 7	2002	Büro	7.358	6.008	5.736
1160 Wien, Lerchenfeldergürtel 43 (IP.TWO)	2000	Büro	5.748	4.203	4.013
1180 Wien, Kreuzgasse 72 – 74	1999	Wohnung	19.733	14.674	0
1210 Wien, Gerasdorfer Straße 133	2004	Büro	10.641	8.391	8.391
1210 Wien, Brünner Straße 72a	2005	Geschäft	14.074	8.724	0
1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 2 – 3	2007	Geschäft	14.774	10.327	2.233
Summe Wien			323.416	242.932	140.330
Objekte in den österreichischen Bundesländern					
2384 Breitenfurt, Hauptstraße 107	1987	Geschäft	850	850	0
2700 Wiener Neustadt, Prof. Dr. Stefan-Koren-Straße 8a	1991	Büro	2.640	2.296	1.059
4020 Linz, Rainerstraße 6 – 8	1988	Büro	5.825	4.091	2.211
5020 Salzburg, Sterneckerstraße 50 – 52	1994	Büro	5.566	3.079	2.237
9560 Feldkirchen, Kindergartenstraße 2	1987	Geschäft	2.000	2.000	0
Summe in den österreichischen Bundesländern			16.881	12.317	5.507
Ergebnis Österreich			340.298	255.249	145.837
Deutschland					
Berlin					
Portfolio Charlottenburg und Wilmersdorf			68.271	67.619	0
Portfolio Friedenau			2.532	2.532	0
Portfolio Friedrichshain			30.735	30.694	179
Portfolio Frohnau			3.465	3.046	0
Portfolio Kreuzberg			39.343	39.329	0
Portfolio Marzahn			22.378	22.378	0
Portfolio Mitte			15.275	14.425	0
Portfolio Neukölln			28.552	28.345	0
Portfolio Pankow			582	582	0
Portfolio Prenzlauer Berg			7.663	7.623	0
Portfolio Reinickendorf			1.254	1.254	0
Portfolio Schmargendorf			11.379	11.379	0
Portfolio Schöneberg			36.155	35.103	0
Portfolio Spandau			7.406	7.406	0
Portfolio Steglitz			6.942	6.942	0
Portfolio Tiergarten			77.969	58.354	11.649
Portfolio Wedding			6.089	6.089	0
Portfolio Weißensee			1.613	1.593	0
Ergebnis Berlin			367.605	344.694	11.827

Geschäft in m²	Wohnen in m²	Hotel in m²	Sonstige in m²	Stellplätze Anzahl	Leerstand Hauptnutz- flächen in %	Leerstand Hauptnutz- flächen in m²	Verkehrswert in EUR Mio.	Mietrendite zum Verkehrs- wert in %
1.016	1.941	0	109	0	9	384		
0	0	0	233	77	0	0		
697	0	0	749	0	0	0		
0	0	19.631	0	0	0	0		
0	0	0	278	16	0	0		
0	0	18.971	0	136	0	0		
0	0	0	5.284	69	0	0		
0	0	0	1.540	430	0	0		
0	0	0	85	31	0	3		
0	0	0	1.032	49	0	0		
0	0	0	0	198	0	0		
158	0	0	33	15	7	179		
0	0	0	78	27	14	311		
0	0	0	260	17	0	0		
0	79	0	0	0	75	79		
998	0	0	11	22	0	0		
1.413	719	0	1.192	90	16	1.218		
1.140	0	0	54	49	0	0		
0	0	0	132	89	0	0		
712	10.435	0	0	0	3	385		
141	0	0	1.130	37	19	1.082		
7.667	0	0	787	178	13	1.814		
0	0	0	116	16	25	397		
0	0	0	7.851	0	18	525		
807	4.125	0	108	31	0	0		
272	0	0	0	54	2	145		
190	0	0	20	61	37	1.563		
3.737	10.937	0	33	201	0	0		
0	0	0	2.250	0	100	8.391		
8.724	0	0	0	214	27	2.395		
8.094	0	0	721	149	22	2.265		
35.765	28.236	38.602	24.086	2.256	9	21.135		
850	0	0	0	0	0	0		
1.238	0	0	344	0	0	0		
1.880	0	0	9	69	4	161		
842	0	0	687	72	24	738		
2.000	0	0	0	0	0	0		
6.810	0	0	1.040	141	7	899		
42.575	28.236	38.602	25.126	2.397	9	22.034	636,0	5,6
11.048	56.571	0	577	3	12	8.173		
0	2.532	0	0	0	5	136		
2.478	28.037	0	41	0	18	5.463		
1.841	1.204	0	420	0	2	75		
5.902	33.428	0	14	0	8	3.250		
0	22.378	0	0	0	1	210		
14.425	0	0	850	0	1	141		
2.594	25.751	0	207	0	8	2.248		
0	582	0	0	0	0	0		
384	7.239	0	40	0	6	477		
465	789	0	0	0	28	354		
0	11.379	0	0	0	0	0		
3.597	31.506	0	227	33	8	2.981		
494	6.911	0	0	0	20	1.497		
3.241	3.702	0	0	0	11	735		
5.948	39.600	1.157	6.916	508	9	5.052		
366	5.723	0	0	0	4	234		
338	1.255	0	20	0	10	157		
53.121	278.589	1.157	9.311	544	9	31.184		

	Zugang	Nutzung	Flächen in m²	Hauptnutzflächen in m² (exkl. Park- und unterir. Nebenflächen)	Büro in m²
Bremen			15.584	14.876	10.283
Hamburg			79.754	72.855	6.594
Halle			29.183	29.175	1.966
Leipzig			29.368	29.280	3.912
München			26.470	13.730	12.951
Rostock			8.295	8.173	0
Summe Deutschland			556.259	512.784	47.534
SEE					
Bulgarien					
1000 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Center)	2010	Geschäft	81.063	47.115	0
Summe Bulgarien			81.063	47.115	0
Kroatien					
10000 Zagreb, Miramarska 23 (Eurocenter)	2000	Büro	11.403	8.207	7.992
Summe Kroatien			11.403	8.207	7.992
Rumänien					
10061 Bukarest, Calea Victoriei 37B, Sektor 1 (Novotel Bukarest)	2006	Hotel	19.426	15.926	0
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti Nr. 391 (Sun Plaza)	2010	Geschäft	134.449	80.830	0
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti Nr. 391 (Sun Offices)	2010	Büro	19.966	9.639	9.639
Summe Rumänien			173.841	106.395	9.639
Summe SEE			266.307	161.717	17.631
CEE					
Tschechien					
11000 Prag, Narodni 41	2000	Büro	2.780	2.364	2.014
11000 Prag, Wenzelsplatz 22 (Hotel Juliš)	2004	Hotel	6.871	5.169	0
11000 Prag, Wenzelsplatz 41 (Hotel Ramada)	2002	Hotel	8.768	8.768	0
Summe Tschechien			18.418	16.301	2.014
Ungarn					
1016 Budapest, Hegyalja út 7–13. (Buda Center)	2005	Büro	7.288	5.455	4.679
1051 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 12. (City Center)	2001	Büro	10.860	8.178	7.396
1052 Budapest, Apaczai Csere János utca 2–4. (Budapest Marriott Hotel)	2005	Hotel	30.032	27.646	0
1065 Budapest, Nagymező utca 44. (Podium Office)	2006	Büro	7.942	5.711	5.323
1122 Budapest, Maros utca 19–21. (Maros Utca Business Center)	2004	Büro	8.573	6.422	6.422
1134 Budapest, Váci út 35. (River Estates)	2001	Büro	29.449	19.487	17.533
1135 Budapest, Szegedi út 35–37. (Twin Center)	2006	Büro	8.184	5.663	5.280
1138 Budapest, Váci út 182. (Blue Cube Office)	2001	Büro	14.476	9.184	8.776
Summe Ungarn			116.802	87.747	55.409
Slowakei					
81106 Bratislava, Vysoká 2A (Austria Trend Hotel Bratislava)	2008	Hotel	16.364	13.865	1.161
82104 Bratislava, Galvaniho 7 (Galvaniho Business Center I)	2004	Büro	11.405	8.789	7.465
82104 Bratislava, Galvaniho 7B (Galvaniho Business Center II)	2006	Büro	36.639	24.582	21.871
82104 Bratislava, Galvaniho 17 (Galvaniho Business Center IV)	2008	Büro	21.440	12.969	11.503
91101 Trenčín, Ku Štvrtiam 7029–7030 (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	11.954	11.954	0
97101 Prievidza, Nedožerská cesta III. 1269/17B (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	13.737	13.737	0
Summe Slowakei			111.539	85.896	42.000
Summe CEE			246.759	189.944	99.423
Summe vermietete Objekte			1.409.623	1.119.693	310.426
Projekte in Bau					
1000 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Offices)	2006	Büro	28.237	28.025	28.025
Summe Projekte in Bau			28.237	28.025	28.025
Gesamtergebnis (ohne Entwicklungsgrundstücke)			1.437.860	1.147.718	338.451
Entwicklungsgrundstücke					
1301 Sofia, George Washington Street 16 (Washington Projekt OOD, Beteiligung 50 %)	2007	Büro	4.400	4.400	3.600
10061 Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. District (Grivitei I)	2006	Büro	10.000	10.000	6.000
10061 Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. District (Grivitei II)	2006	Büro	20.000	20.000	11.300
10061 Bukarest/Jilava Giurgiuului DN 5-km 8+750 (Roter Investi)	2000	Geschäft	40.000	40.000	0
14000 Prag, Karlín, Pobrežní-Thamova (River Star Karlín)	2006	Hotel	8.500	8.500	0
82104 Bratislava, IPD International (Einsteinova)	2007	Büro	23.900	23.900	17.300
Ergebnis Grundstücke in Entwicklung			106.800	106.800	38.200

Geschäft in m²	Wohnen in m²	Hotel in m²	Sonstige in m²	Stellplätze Anzahl	Leerstand Hauptnutz- flächen in %	Leerstand Hauptnutz- flächen in m²	Verkehrswert in EUR Mio.	Mietrendite zum Verkehrs- wert in %
3.162	1.431	0	708	0	8	1.194		
4.456	61.804	0	724	247	3	2.106		
25.182	2.027	0	8	0	5	1.520		
3.402	21.967	0	87	0	24	6.925		
0	779	0	6.965	231	4	571		
704	7.470	0	72	2	5	405		
90.026	374.066	1.157	17.875	1.024	9	43.905	559,9	6,2
47.115	0	0	3.948	1.200	5	2.547		
47.115	0	0	3.948	1.200	5	2.547		
215	0	0	121	123	10	820		
215	0	0	121	123	10	820		
2.128	0	13.798	0	140	0	0		
80.830	0	0	1.794	2.073	2	1.295		
0	0	0	327	400	51	4.915		
82.958	0	13.798	2.121	2.613	5,8	6.210		
130.288	0	13.798	6.190	3.936	6	9.578	347,2	8,5
207	144	0	116	12	0	0		
1.684	0	3.485	1.701	0	0	0		
4.046	0	4.722	0	0	0	0		
5.937	144	8.207	1.817	12	0	0		
776	0	0	208	65	24	1.301		
782	0	0	182	100	40	3.248		
0	0	27.646	0	95	0	0		
388	0	0	56	87	0	0		
0	0	0	426	69	0	0		
1.954	0	0	1.162	352	7	1.319		
383	0	0	946	63	0	0		
408	0	0	666	185	0	0		
4.692	0	27.646	3.645	1.016	7	5.868		
2.144	0	10.560	74	97	3	348		
1.324	0	0	1.017	64	0	0		
2.711	0	0	1.857	408	1	169		
1.467	0	0	1.046	297	7	886		
11.954	0	0	0	0	0	0		
13.737	0	0	0	0	8	1.126		
33.336	0	10.560	3.993	866	3	2.529		
43.964	144	46.413	9.454	1.894	4	8.397	370,9	7,6
306.853	402.446	99.970	58.645	9.251	7,5	83.914	1.914,0	6,7
0	0	0	213	0				
0	0	0	213	0	0	0	32,5	
306.853	402.446	99.970	58.858	9.251			1.946,5	
800	0	0	0	0				
0	0	4.000	0	0				
0	0	8.700	0	0				
40.000	0	0	0	0				
0	0	8.500	0	0				
0	0	6.600	0	0				
40.800	0	27.800	0	0			23,0	

Glossar und Abkürzungsverzeichnis

Ein Glossar mit den wichtigsten Definitionen der in diesem Geschäftsbericht verwendeten Fachbegriffe finden Sie auf unserer Website.

Unser Online-Glossar:
www.simmoag.at/de/glossar

A	Österreich
AFS	Available for sale
BG	Bulgarien
BGN	Bulgarischer Lew
BP	Basispunkte
CF	Cashflow
CY	Zypern
CZ	Tschechien
CZK	Tschechische Krone
D	Deutschland
DK	Dänemark
DKK	Dänische Krone
E	Equity-Konsolidierung

EUR	Euro
H	Ungarn
HFT	Held for trading
HR	Kroatien
HRK	Kroatische Kuna
HTM	Held to maturity
HUF	Ungarischer Forint
IAS	International Accounting Standards
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
L&R	Loans & receivables
RO	Rumänien
RON	Rumänischer Leu
SK	Slowakei
TEUR	Tausend Euro
UGB	Unternehmensgesetzbuch
VK	Vollkonsolidierung

Wir haben diesen Geschäftsbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Geschäftsbericht sind, durch die Computerrechenautomatik bedingt, scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in diesem Geschäftsbericht genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär / Aktionärin“ nicht berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die hier dargestellte Bezeichnung für Menschen beiderlei Geschlechts. Dieser Geschäftsbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der S IMMO AG und ihrer Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis

aller uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichts zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zu Grunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit dem Geschäftsbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der S IMMO AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu. Dieser Geschäftsbericht wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Der Geschäftsbericht in anderen Sprachen ist eine Übersetzung des deutschen Berichts.

Finanzkalender 2012

20.04.2012	Veröffentlichung Jahresergebnis 2011
24.05.2012	Ergebnis erstes Quartal 2012
01.06.2012	Ordentliche Hauptversammlung
23.08.2012	Ergebnis der ersten zwei Quartale 2012
22.11.2012	Ergebnis der ersten drei Quartale 2012



Folgen Sie uns auf Twitter:
<http://twitter.com/simmoag>



Unsere Fotos auf flickR:
<http://www.flickr.com/photos/simmoag>



Unsere Videos auf YouTube:
<http://www.youtube.com/simmoag1>



Unser Netzwerk auf Xing:
<https://www.xing.com/companies/simmo>



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:
<http://www.linkedin.com/company/2279913>

Kontakt

S IMMO AG

Friedrichstraße 10

1010 Wien

E-Mail: office@simmoag.at

Tel.: +43 (0)50 100-27521

Fax: +43 (0)50 100 9-27521

Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

Tel.: +43 (0)50 100-27556

Fax: +43 (0)50 100 9-27556

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

Tel.: +43 (0)50 100-27522

Fax: +43 (0)50 100 9-27522

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Christina Häusler, Wien (Vorstand, Seiten 17, 20, 24)

Detlef Overmann, Hamburg (Cover, Seiten 2, 22, 26, 28, 30, 32)

Oreste Schaller, Wien (Seite 18)



S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien
Tel.: +43 (0)50 100-27556, Fax: +43 (0)50 100 9-27556
E-Mail: investor@simmoag.at, www.simmoag.at
Aktionärshotline: 0800 501045