

GESCHÄFTSBERICHT 2012



In Lebensräume investieren



KENNZAHLEN

		31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010 ¹⁾
Umsatz	EUR Mio.	196,676	207,812	174,943
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	160,506	166,555	142,303
EBITDA	EUR Mio.	98,819	101,406	71,433
EBIT	EUR Mio.	106,810	92,286	60,546
EBT	EUR Mio.	32,198	29,643	9,123
Konzernergebnis	EUR Mio.	26,028	21,245	2,134
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.013,832	2.175,378	2.256,163
Eigenkapital	EUR Mio.	509,496	503,130	512,698
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.504,336	1.672,248	1.743,465
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	36	34	34
Investitionen	EUR Mio.	14,183	35,997	107,620
Operativer Cashflow	EUR Mio.	92,221	95,990	74,195
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	113,139	4,525	-36,506
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-258,621	-124,869	-84,440
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres	EUR Mio.	57,076	115,260	129,721
NOI-Ratio	in %	50	48	43
Loan-to-Value-Ratio (ohne Derivatbewertung)	in %	53	57	58
FFO	EUR Mio.	33,048	28,906	18,704
Ergebnis je Aktie	EUR	0,36	0,29	0,03
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,18	8,70	8,34
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV	in %	48	48	37
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	7,17	6,96	7,07
Kurs-Abschlag vom NAV laut Bilanz	in %	33	35	25
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,36	1,41	1,09
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.872,285	1.969,500	2.013,066
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	20,157	55,480	55,989

¹⁾ Angepasst

In Lebensräume investieren

Vor 25 Jahren begründete die S IMMO als erste börsennotierte Gesellschaft das Segment der Immobilien-Investments in Österreich. Heute stehen wir für Immobilienkompetenz in Österreich, Deutschland, Zentral- und Südosteuropa. Dabei kombinieren wir Bestandsimmobilien mit Entwicklungsprojekten und investieren gezielt in Wohn-, Büro- und Retailflächen sowie Hotels. So optimieren wir das Verhältnis zwischen Chancen und Risiken im Sinne einer langfristigen und erfolgreichen Wertentwicklung.

Für uns sind Immobilien mehr als nur Ziegel und Beton. Von Anfang an nehmen wir die Perspektive unserer Mieter ein, stellen uns ihre Fragen und erfüllen ihre Ansprüche. Schließlich gestalten wir mit unseren Immobilien Lebensraum für Menschen – zum Wohnen und Arbeiten, für den Alltag und zum Entspannen. Und wer in unser Unternehmen investiert, investiert mit uns in einen wachsenden Wert: den Lebensraum.



Sun Plaza, Bukarest / Cover: IPTwo, Wien

Inhalt

UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE	4
Brief des Vorstands	4
Organe	8
Bericht des Aufsichtsrats	10
Corporate-Governance-Bericht	12
Investor Relations	16
IN LEBENSRAÜME INVESTIEREN	20
KONZERNLAGEBERICHT	30
Gesamtwirtschaftlicher Überblick	30
Immobilienmarkt im Überblick	31
Konzernstruktur und Strategie	33
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	36
Mitarbeiter und Verantwortung	40
Risiko- und Chancenmanagement	42
Ausblick	47
Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)	49
KONZERNABSCHLUSS	51
WEITERE INFORMATIONEN	93
Erklärung gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG	93
Bestätigungsvermerk	94
Portfolioübersicht	96
Glossar und Abkürzungsverzeichnis	100
FINANZKALENDER	101
KONTAKT / IMPRESSUM	101



Das Vorstandsteam: Ernst Vejdovsky und Friedrich Wachernig

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

wenn wir auf das Geschäftsjahr 2012 zurückblicken, waren das Jubiläum anlässlich des 25-jährigen Bestehens der S IMMO, die Steigerung der Rentabilität und das höchste EBIT der Unternehmensgeschichte unsere wesentlichen Highlights. Man könnte auch sagen, 2012 haben wir viele Hausaufgaben gemacht, damit unsere Immobiliengesellschaft weiterhin die Nummer eins in Sachen Effizienz bleibt. Zusätzlich konnten wir bei Vermietungen wie auch bei Verkäufen sehr schöne Erfolge erreichen. Die ausgezeichneten Geschäftsergebnisse des Vorjahres wurden im Berichtszeitraum nochmals deutlich gesteigert.

Im operativen Geschäft sehr erfolgreich unterwegs

Trotz des – vor allem in Ungarn, Bulgarien und Rumänien – nach wie vor herausfordernden Marktumfelds ist es uns gelungen, im Berichtszeitraum wichtige Vertragsverlängerungen und Vermietungserfolge zu realisieren. Zu den neuen Mietern, die wir in unseren Büroobjekten und Shoppingcentern gewinnen konnten, zählen renommierte Unternehmen wie Pepsi, Merck, Abbott und der größte multinationale Softdrink-Hersteller der Welt sowie die Stadt Wien. Mit den Sun Offices in Bukarest wurde eine weitere Immobilie mit einem Green-Building-Zertifikat ausgezeichnet. Dies sind nur einige Beispiele für die Qualität unseres Portfolios und das Engagement unserer Mitarbeiter – in Wien und in den lokalen Teams – für unsere über 6.000 Mieter.

„Die sehr guten Ergebnisse beweisen, dass sich unsere Strategie bewährt. Wir investieren gezielt und können so Immobilienzyklen erfolgreich nutzen. Das macht uns effizient und ertragreich.“

Ernst Vejdovszky

Auch 2012 nutzten wir die nach wie vor positive Stimmung auf dem deutschen und österreichischen Immobilienmarkt und veräußerten insgesamt 21 Objekte mit Gewinn. Die Erlöse aus diesen Verkäufen betrugen EUR 132,2 Mio. Das für das Berichtsjahr gesteckte Ziel – 5 % unseres Portfolios zu veräußern – haben wir damit deutlich übertroffen.

Kennzahlen unterstreichen: S IMMO Nummer eins in Effizienz

Die S IMMO setzte die positive Entwicklung der ersten drei Quartale 2012 konstant fort und erreichte bei wesentlichen Geschäftszahlen ein deutliches Plus. So erhöhten wir den Jahresüberschuss per 31.12.2012 um 22,5 % auf EUR 26,0 Mio. Das EBIT konnte um 15,7 % auf EUR 106,8 Mio. gesteigert werden und erreichte damit den höchsten Wert in der Unternehmensgeschichte. Beide Kennzahlen spiegeln auch die Effizienzsteigerung durch erfolgreiche Nachvermietungen und Kostensenkungen wider. In Verbindung mit der positiven Immobilienbewertung, welche die hohe Qualität des Immobilienportfolios beweist, konnten so negative nicht cashwirksame Effekte im Finanzergebnis und die durch Verkäufe reduzierten Mieteinnahmen überkompensiert werden. Auch die Erhöhung der EBITDA-Marge von 48,8 % im Jahr 2011 auf knapp über 50 % im Berichtszeitraum ist auf die weiter gestiegene Effizienz und die Portfolio-Qualität der S IMMO zurückzuführen.

Rückkauf-Programme erfolgreich fortgeführt

Die S IMMO Aktie hat im Berichtsjahr eine Performance inklusive Ausschüttung von 9,1 % erbracht. Das ist ein gutes Signal, den noch sehen wir als Management noch deutliches Potenzial. Unser Aktienrückkauf-Programm haben wir konsequent fortgeführt. Auch den Rückkauf des S IMMO INVEST Genussscheins haben wir vorangetrieben, um unsere Kapitalstruktur nachhaltig zu vereinfachen.

Die strategischen Kernaktionäre der S IMMO sind weiterhin Erste Group und Vienna Insurance Group, wobei die Erste Group ihren Anteil auf über 10 % erhöhte. Wir sehen diese Aufstockung als langfristigen Vertrauensbeweis. Was in zahlreichen Gesprächen mit institutionellen, aber auch vielen unserer 26.000 Privataktionäre deutlich wird, ist eine Änderung der Stimmung: Midcaps wie die S IMMO, die eine überzeugende Strategie und Investmentstory vorweisen können, werden zunehmend attraktiver, vor allem wenn es um langfristige Veranlagungen geht.

Bewährte Strategie

Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten kristallisieren sich die Stärken eines Unternehmens und seiner Strategie heraus: Mit 25 Jahren Erfahrung kennt die S IMMO ihre Märkte und weiß Immobilienzyklen zu nutzen. Unser Fokus liegt dabei auf Objekten in den Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union – von Berlin über Prag und Wien bis Bukarest. Wir investieren gezielt in vier Segmente: Büro, Hotel, Retail und Wohnen.

„Die Qualität unseres Portfolios, das Engagement unserer Mitarbeiter und die zunehmende Erholung der Märkte stimmen uns zuversichtlich für die nächsten Jahre. Wir sind bestens aufgestellt, um weiterhin erfolgreich agieren zu können.“

Friedrich Wachernig

Die S IMMO achtet auf schlanke Unternehmensstrukturen, um effizient und flexibel für die Zukunft zu bleiben. Im Berichtsjahr senkten wir die Verwaltungskosten um weitere 4,4 %. Diese Einsparungen erreichen wir auch, indem wir interne Expertise kontinuierlich ausbauen und externe Beratungsleistungen durch eigenes Know-how ersetzen. Das übergeordnete Ziel all unserer Aktivitäten ist die nachhaltige Steigerung der Profitabilität und damit des Unternehmenswertes für unsere Aktionärinnen und Aktionäre.

Für 2013 ausgezeichnet aufgestellt

Unsere bewährte Strategie werden wir auch im laufenden Geschäftsjahr fortsetzen: Wir werden weiterhin lukrative Verkaufsoptionen nutzen und Immobilien im Wert von etwa EUR 100 Mio. veräußern. Die dabei realisierten Erlöse werden unter anderem zur weiteren Reduktion der Loan-to-Value-Ratio auf unter 50 % genützt. Auf der anderen Seite werden wir günstige Kaufgelegenheiten ergreifen, vor allem in Berlin. In Wien konzentrieren wir uns auf unser Projekt Quartier Belvedere Central, das wir gemeinsam mit Partnern am Hauptbahnhof

realisieren. Erste Verwertungsgespräche laufen sehr viel versprechend. Wir planen, noch 2013 mit dem Bau zu beginnen. Auf unserer Agenda für den Kapitalmarkt stehen weiterhin die Rückkauf-Programme für die S IMMO Aktie und den S IMMO INVEST Genussschein. Die immobilienbezogenen Kosten und den Verwaltungsaufwand werden wir weiter optimieren, ohne unseren hohen Qualitätsanspruch aus den Augen zu verlieren.

Wir haben den Ehrgeiz, das sehr gute Ergebnis des Berichtsjahres im Jahr 2013 erneut zu übertreffen, und werden uns mit all unserer Energie dafür einsetzen. Auf den Immobilienmärkten ist zum Teil eine schrittweise Erholung spürbar, von der wir langfristig profitieren werden. Insgesamt ist die S IMMO mit ihren qualitativ hochwertigen Immobilien, der effizienten Verwaltung und ihren kompetenten Mitarbeitern für die Aufgaben der kommenden Jahre bestens aufgestellt.



Vorschlag zur Dividendenerhöhung

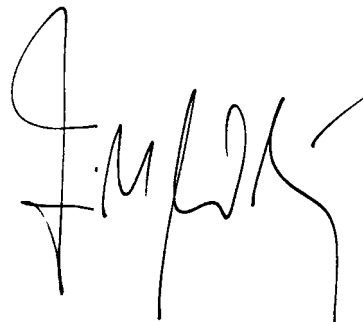
Was Sie als Aktionärinnen und Aktionäre der S IMMO besonders interessieren wird: Die deutlich gestiegenen Ergebnisse rechtfertigen unserer Meinung nach eine deutlich höhere Dividende. Aus diesem Grund werden wir der ordentlichen Hauptversammlung am 12.06.2013 eine Erhöhung der Dividende um 50 % auf EUR 0,15 pro Aktie vorschlagen. Diese wird wieder in Form einer KEST-freien Einlagenrückzahlung erfolgen.

Abschließend möchten wir uns bei allen unseren Mitarbeitern und Partnern für ihren täglichen Einsatz und ihr persönliches Engagement bedanken. Ein besonderer Dank für seine Verdienste um die Gesellschaft gilt unserem Vorstandskollegen Herrn MMag. Holger Schmidtmayr, dessen Mandat in bestem Einvernehmen per 31.01.2013 ausgelaufen ist. Ihnen, unseren geschätzten Aktionärinnen und Aktionären, danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen. Wir werden uns täglich der Aufgabe stellen, diesem Vertrauen auch in Zukunft gerecht zu werden.

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovsky



Friedrich Wachernig

Vorstand

MAG. ERNST VEJDOVSKÝ

Mitglied des Vorstands

Geboren: 30.10.1953
Bestellt bis: 31.01.2016
Erstmals bestellt: 01.01.2001

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

Seit 27.02.2013 verantwortlich für: Finanzen, Unternehmenskommunikation, Investor Relations, Akquisition, Verkauf, Risk Management, Revision, Asset Management in Deutschland

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

Weitere Mandate:
Aufsichtsratsmitglied Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

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 in CEE/SEE, Akquisition/Verkauf Grundstücke und Projekte, Organisation, IT, Personal

Seit 27.02.2013 verantwortlich für: Projektentwicklungen, Asset Management in CEE/SEE und Österreich, Recht, Compliance, Organisation, IT, Personal

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

MMAG. HOLGER SCHMIDTMAYR MRICS

Mitglied des Vorstands

Geboren: 06.05.1966
Bestellt bis: 31.01.2013 (Mandat ist ausgelaufen)
Erstmals bestellt: 01.10.2004

Verantwortlich für: Akquisition und Verkauf fertiger Objekte, Unternehmenskommunikation, Investor Relations, Recht, 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. Von 2004 bis Jänner 2013 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

Ehemaliges Vorstandsmitglied der Erste
Group Immorent AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Immorent-Bank GmbH; ERSTE Immo-
bilien 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
Vorstandsangelegenheiten
Mitglied des Arbeitsausschusses

Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Bankhaus Krentschker & Co. AG; 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 KREMSEY 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

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 Unternehmensberatung
Gesellschaft m.b.H. und Am Klimtpark
LiegenschaftsverwaltungsgmbH;
Vorsitzender des IVA – Interessens-
verband für Anleger; Vorsitzender des
Aufsichtsrats Friedrichshof Wohnungs-
genossenschaft

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Erste Group Bank AG; Wienerberger AG

Weitere Mandate:
Mandat im Stiftungsvorstand der HATEC
Privatstiftung, Dornbirn

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,



Dr. Martin Simhandl

die S IMMO AG erzielte im Jahr 2012 wieder ein sehr gutes Ergebnis mit einem deutlichen Plus, obwohl das wirtschaftliche Geschehen in der Europäischen Union im abgelaufenen Geschäftsjahr noch immer von der Schuldenkrise und von Sparprogrammen einzelner Mitgliedsstaaten geprägt war. Wesentliche Ertragskennzahlen wie Periodenergebnis, EBIT und EBT konnten gesteigert werden. Dies ist unter anderem auf weitere Vermietungserfolge, neuerliche Kostenreduktionen

und gewinnbringende Immobilienverkäufe zurückzuführen. Kapitalmarktseitig freut es mich, dass die S IMMO AG im Juni 2012 erstmals eine Dividende an ihre Aktionäre ausschüttete. Diese Dividendenpolitik stellt einen Richtungswechsel dar, dessen Fortsetzung auch langfristig angestrebt wird.

Wie auch in den Jahren zuvor hat der Aufsichtsrat die Gesellschaft sowie ihren Vorstand im Jahr 2012 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 Ausrichtung sowie die Geschäftsentwicklung des Unternehmens mit Blick auf die teilweise noch immer sehr herausfordernden Marktbedingungen. Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat in allen Sitzungen ausführlich über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens sowie über strategische Überlegungen.

In den vier Aufsichtsratssitzungen waren jeweils sechs bis acht Mitglieder anwesend. Das entspricht einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote von 90,1 %.

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. Der Aufsichtsrat befasste sich im Jahr 2012 im Rahmen einer Selbstevaluierung mit der Effizienz seiner Tätigkeit, insbesondere mit seiner Organisation und Arbeitsweise.

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 12 ff.) in diesem Bericht nachzulesen. Im Aufsichtsrat und in den Ausschuss-Sitzungen wurden keine Tagesordnungspunkte ohne Teilnahme von Vorstandsmitgliedern erörtert. Darüber hinaus wurden im Aufsichtsrat zwei Umlaufbeschlüsse schriftlich gefasst.

Im Arbeitsausschuss wurden in zwei Sitzungen geplante Veräußerungen und Ankäufe im Laufe des Berichtsjahres behandelt und ein Umlaufbeschluss schriftlich gefasst. 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 2012 nicht. Es wurde jedoch ein Umlaufbeschluss in schriftlicher Form gefasst.

Um den Vorschlag des Aufsichtsrats für die Auswahl des Jahresabschluss- 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 Wirtschafts-

prüfungs GmbH für die Wahl zum Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2012 vorgeschlagen. In Vorbereitung für den Vorschlag für die Wahl des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2013 für die Hauptversammlung 2013 wurde eine Ausschreibung für Prüfungsleistungen für den Jahres- und den Konzernabschluss zum 31.12.2013 der S IMMO AG sowie für die Prüfungen der Jahresabschlüsse einiger wesentlicher Konzerngesellschaften durchgeführt.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat weiters den Jahresabschluss zum 31.12.2012, den Lagebericht und den Corporate-Governance-Bericht vom Vorstand erhalten, eingesehen und auf Grundlage der Prüfberichte des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH geprüft. Im Zuge dieser Prüfung wurde auch der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverteilung erörtert und gutgeheißen. Ebenso hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2012 und den Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung hat der Prüfungsausschuss daher dem Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zu billigen und damit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festzustellen und den Konzernabschluss zur Kenntnis zu nehmen. In der Folge hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2012 samt Lagebericht und Corporate-Governance-Bericht, dem nach IFRS erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2012 samt Konzernlagebericht sowie dem vom Vorstand vorgelegten Vorschlag für die Gewinnverteilung befasst, sie eingehend erörtert und geprüft.

Weiters wurden die von der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH erstellten Prüfungsberichte zum Jahresabschluss zum 31.12.2012 samt Lagebericht sowie zum Konzernabschluss zum 31.12.2012 samt Konzernlagebericht sowohl vom Prüfungsausschuss als auch vom Aufsichtsrat eingesehen und gemeinsam mit der Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH erörtert und eingehend diskutiert. Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH hat im Rahmen ihrer Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2012 samt Lagebericht und des Konzernabschlusses zum 31.12.2012 samt Konzernlagebericht keine Einwendungen erhoben. Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH hat festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2012 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2012 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2012 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im

Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2012. Die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH hat weiters festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2012 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2012 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr 2012 in Übereinstimmung mit den IFRS-Bestimmungen vermittelt. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2012. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Die Prüfung durch den Prüfungsausschuss und den Aufsichtsrat hat nach ihrem abschließenden Ergebnis keinen Anlass zur Beanstandung gegeben. Der Aufsichtsrat erklärt, dass er den Prüfungsberichten des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers nichts hinzuzufügen hat. Der Aufsichtsrat fasste daher den Beschluss, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2012 zu billigen und den Lagebericht bzw. den Konzernabschluss zum 31.12.2012 und den Konzernlagebericht (erstellt nach IFRS) nicht zu beanstanden sowie sich mit dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einverstanden zu erklären. Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 ist somit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festgestellt.

Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung vorschlagen, dass sie über die Gewinnverteilung gemäß dem Vorschlag des Vorstands beschließt und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat die Entlastungen erteile.

Abschließend darf ich mich im Namen des Aufsichtsrats bei den Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der S IMMO AG für ihren täglichen Einsatz bedanken. In diesem Zusammenhang möchte ich meinen besonderen Dank Herrn MMag. Holger Schmidtmayr – dessen Mandat Ende Jänner 2013 ausgelaufen ist – für sein jahrelanges Engagement und seine Vorstandstätigkeit bei der S IMMO AG aussprechen und ihm für seinen weiteren beruflichen und privaten Lebensweg alles Gute wünschen.

Wien, im April 2013

Der Aufsichtsrat



Martin Simhandl
Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht

Der Österreichische Corporate Governance Kodex beinhaltet Regeln zur Unternehmensführung und -kontrolle und stellt somit die Basis für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung dar. Die S IMMO AG entsprach auch 2012 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 im Jahr 1987 verfolgt die S IMMO AG Nachhaltigkeit, Langfristigkeit und Transparenz als Grundprinzipien ihrer Geschäftsstrategie. Dafür arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse des Unternehmens effizient und eng zusammen.

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

Die Unternehmenskommunikation und die Investor-Relations-Aktivitäten sind von Offenheit und Transparenz geprägt.

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 in Form von Ad-hoc-Meldungen und Presseaussendungen veröffentlicht. Zusätzlich werden alle wesentlichen Meldungen, Geschäfts- und Quartalsberichte sowie Präsentationen unverzüglich auf der Website der S IMMO AG publiziert.

Die S IMMO AG ist Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA) und orientiert sich an den Richtlinien und

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 12 ff. dargestellt. Weitere Informationen dazu enthält der Bericht des Aufsichtsrats auf Seite 10 f. 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/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. Innerhalb der Gruppe liegt der Frauenanteil der Belegschaft bei rund 52 %, in leitenden Stellen sind etwa 20 % der Mitarbeiter weiblich. Mit gezielten Maßnahmen achtet die S IMMO AG darauf, auch künftig Frauen bei der Besetzung von 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.

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.“

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 bestand im Jahr 2012 aus drei Mitgliedern und führte die Geschäfte der Gesellschaft gemeinschaftlich. Seit 01.02.2013 setzt sich der Vorstand aus zwei Mitgliedern zusammen. Die Organübersicht auf Seite 8 in diesem Bericht enthält

nähere Informationen zu den einzelnen Vorstandsmitgliedern sowie die Kompetenzverteilung innerhalb des Gremiums. Mehrmals wöchentlich diskutiert der

Vorstand den aktuellen Geschäftsverlauf und hält regelmäßig Vorstandssitzungen ab. Daneben pflegen die Vorstandsmitglieder einen ständigen Informationsaustausch mit den jeweils verantwortlichen Führungskräften der Fachabteilungen. 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 31.12.2012 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern. Die Organübersicht auf Seite 9 gibt Informationen zu den Aufsichtsratsmitgliedern.

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.

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

Der Aufsichtsrat hat keinen Vorsitzenden des Vorstands bestellt, weil er der Meinung ist, dass die Aufgaben und Verantwortlichkeiten aller 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 ebenso wie die Gesamtbezüge pro Vorstandsmitglied werden in diesem Bericht auf Seite 15 veröffentlicht. Die Offenlegung der Aufteilung in fixe, variable und sonstige Gehaltsbestandteile für jedes Vorstandsmitglied liegt in der persönlichen Entscheidungssphäre jedes Vorstandsmitglieds. Nach Ansicht des Vorstands bietet dies keine relevante Information für den Investor.

C-Regel Nr. 41: „Der Aufsichtsrat richtet einen Nominierungsausschuss ein.“

Die Nachbesetzung des Vorstands ist ein wichtiges Thema, daher wird die Besetzung frei werdender Mandate und die Frage der Nachfolgeplanung im gesamten Aufsichtsrat diskutiert.

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 entscheidet die von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgesehenen Angelegenheiten. Er hat aus seiner Mitte Ausschüsse gebildet, welche nachstehend aufgelistet sind. Im Berichtsjahr fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt. In diesen waren jeweils sechs bis acht Mitglieder anwesend. Das entspricht einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote von 90,1 %.

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. Zeitberger und Herr Mag. Dr. Rasinger (Ersatzmitglied). Herr Dr. Simhandl und Herr Dr. Zeitberger sind durch ihre Erfahrungen und Fachkenntnisse des Finanz- und Rechnungswesens die Finanzexperten des Ausschusses. Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss zweimal.

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss)

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten hat die Kompetenz, Verträge mit den Vorstandsmitgliedern zu verhandeln, abzuschließen und zu ändern. Der Ausschuss bestand aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr DI Dr. Antonitsch und Herr Mag. Kerber. Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten tagte im Jahr 2012 nicht.

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 An- und Verkauf von Liegenschaften bis zu einem gewissen Risikoanteil der Gesellschaft gemäß Geschäftsordnung des Aufsichtsrats. Die Mitglieder des Arbeitsausschusses waren Herr DI Dr. Antonitsch (Vorsitzender), Herr Mag. Hammerbacher, Herr Mag. Kerber und Herr Dr. Zeitberger. 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.

Im Berichtsjahr 2012 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 MBA (gemäß C-Regel Nr. 53)
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger (gemäß C-Regeln Nr. 53 und 54)
Dr. Ralf Zeitberger (gemäß C-Regel Nr. 53)

Ihre Funktion, die hauptberufliche Tätigkeit sowie weitere Aufsichtsratsmandate sind in der Organübersicht auf Seite 9 erläutert.

DIRECTORS' DEALINGS

Gemäß § 48d Abs. 4 Börsengesetz ist die S IMMO AG verpflichtet, sämtliche Aktienkäufe oder -verkäufe von Organmitgliedern oder von in enger Beziehung zu ihnen stehenden Personen zu melden. Entsprechend 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. Im Geschäftsjahr 2012 wurden weder Käufe noch Verkäufe von Aktien und Genussscheinen getätigt.

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 geltend gemacht werden können. Die Kosten werden von der Gesellschaft getragen.

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

An Aufsichtsratsmitglieder wurden insgesamt Vergütungen in Höhe von EUR 106.500 (2011: EUR 123.336) gewährt.

Aufsichtsratsgesamtbezüge 2012

Simhandl	EUR	18.000
Antonitsch	EUR	15.500
Kerber	EUR	14.500
Hammerbacher	EUR	13.000
Hager	EUR	10.500
Matlin	EUR	10.000
Rasinger	EUR	12.000
Zeitlberger	EUR	13.000
Summe	EUR	106.500

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die Vorstandsmitglieder erhielten im Jahr 2012 Gesamtbezüge in Höhe von EUR 1.121.100 (2011: EUR 934.000). Die Gesamtbezüge enthielten einen fixen sowie einen variablen Bestandteil in Höhe von circa 80 % des fixen Gehalts in 2012. Kriterien für die Erfolgsbeteiligung sind die Erreichung quantitativer und qualitativer Ziele wie beispielsweise Konzerngewinn, Vermietungsergebnisse und Verkaufsvolumen. Die Gesamtbezüge enthielten Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 74.400 (2011: EUR 73.800), Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 14.300 (2011: EUR 9.000) sowie eine Zuführung zur Pensionsrückstellung für Herrn Mag. Vejdovszky in Höhe von EUR 126.600 (2011: EUR 43.000).

Vorstandsgesamtbezüge 2012

Vejdovszky	EUR	488.200
Wachernig	EUR	316.500
Schmidtmayr	EUR	316.400
Summe	EUR	1.121.100

Die S IMMO AG verfügt derzeit über keinen Stock-Option-Plan und keine gesonderten Abfertigungsansprüche für Vorstandsmitglieder.

WIRTSCHAFTSPRÜFER

Durch Beschluss der Hauptversammlung 2012 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.



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

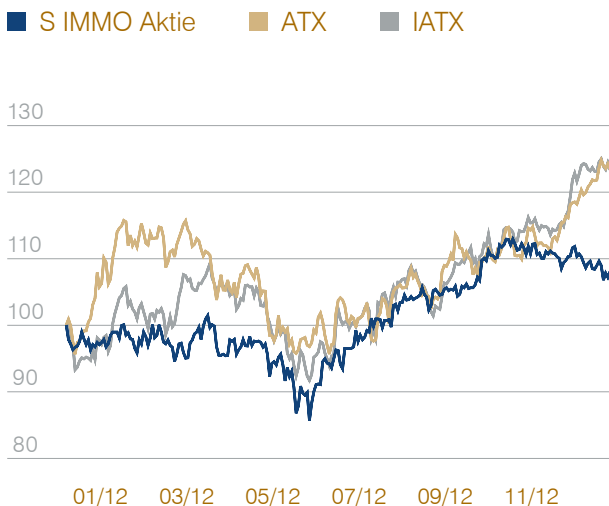
Unsere Aktie

Kapitalmarktumfeld

Die Aktienmärkte waren im Jahr 2012 erneut von starken Schwankungen geprägt. Im Jahresverlauf trübten immer wieder Meldungen einzelner EU-Mitgliedsstaaten, die auf Grund ihrer schwachen Wirtschaftsleistung eine Bedrohung für den Euro darstellen, die Stimmung. Die Kapitalmärkte beruhigten sich erst Ende des Sommers, nachdem der Präsident der Europäischen Zentralbank (EZB) angekündigt hatte, dass europäische Staatsanleihen uneingeschränkt zurückgekauft werden können. In der Folge stieg an den Börsen wieder der Optimismus. Gegen Ende des Jahres entwickelte sich erstmals nach langer Zeit eine Jahres-Endrally auf den wichtigsten Börsenplätzen. Krisen und ungelöste Strukturprobleme in Europa, den USA und China werden auch im Jahr 2013 weiter Einfluss auf die Kapitalmärkte haben. Aktien könnten wie schon im vergangenen Jahr vom wenig attraktiven Anleihenmarkt, niedrigen Sparbuchzinsen und Währungssorgen rund um den Euro profitieren.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2012 bis 31.12.2012

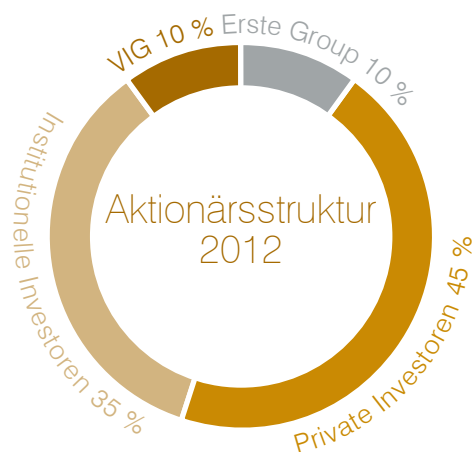


Kursentwicklung der S IMMO Aktie

Die S IMMO AG notiert seit 1987 als erste Immobilien-Investmentgesellschaft an der Wiener Börse und ist im Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX vertreten. Die S IMMO Aktie startete das Jahr 2012 mit einem Kurs von EUR 4,45 und verzeichnete im ersten Halbjahr eine Entwicklung, die sich vorwiegend seitwärts gestaltete. Ab der zweiten Jahreshälfte verbesserte sich die Aktie und erreichte im Oktober ihren Jahreshöchstkurs von EUR 5,14. Der starke Herbst wurde auch von einer höheren Anzahl gehandelter Aktien begleitet. Ende September erreichte die Liquidität ihren Höchstwert von rund 223.000 Stück einzeln gerechnet. Im letzten Quartal gab der Kurs etwas nach, so dass die Aktie per 31.12.2012 bei EUR 4,81 notierte. Der Abschlag zum NAV laut Bilanz betrug zum Jahresende 33 %. Die Marktkapitalisierung per 31.12.2012 belief sich auf EUR 327,7 Mio.

Aktionärsstruktur

Die S IMMO AG profitiert von der Kompetenz und dem Netzwerk ihrer beiden strategischen Kernaktionäre Erste Group und Vienna Insurance Group, den beiden größten Finanzdienstleistern in Zentral- und Südosteuropa, die jeweils rund 10 % halten. Ende Juli hat die Erste Group ihre Beteiligung an der S IMMO AG auf über 10 % erhöht, was einen großen Vertrauensbeweis darstellt. Die übrigen institutionellen Investoren setzen sich aus inländischen Großanlegern sowie Aktionären hauptsächlich aus Großbritannien, den USA und Norwegen zusammen. Darüber hinaus sind rund 26.000 Privatanleger aus Österreich in die S IMMO Aktie investiert.



Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN AT 0000652250	
1 Jahr	6,89 %
3 Jahre (p.a.)	-1,28 %

Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	GPR General / IATX
Börsenkapitalisierung (31.12.2012)	EUR 327,7 Mio.
Anzahl der Aktien (31.12.2012)	68.118.718
Market Maker	Erste Group/ Westend Brokers AG
Erstnotiz	28.06.2002

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	14,40 %	15,30 %
3 Jahre (p.a.)	6,60 %	6,40 %

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 (31.12.2012)	EUR 201,6 Mio.	
Anzahl der Genussscheine (31.12.2012)	1.703.069 (Tranche I) 1.070.893 (Tranche II)	
Jahresschlusskurs (Tranche I/II) in EUR	72,97 / 72,25	
Jahreshöchstkurs (Tranche I/II) in EUR	73,85 / 73,85	
Jahrestiefstkurs (Tranche I/II) in EUR	65,75 / 67,00	

Das Börsengeschehen auf den internationalen Kapitalmärkten

An den wichtigsten internationalen Börsen zeigte sich zum Jahresende ebenfalls ein positives Bild: Der Dow Jones Industrial Index (DJII), der die 30 größten US-amerikanischen Titel abbildet, verzeichnete im Jahr 2012 ein Plus von 5,7 % und beendete das Jahr mit einem Stand von 13.104,14 Zählern. Das entspricht dem Indexstand aus dem Jahr 2007. Strukturelle Probleme wie Staatsverschuldung oder fehlende Mehrheiten in Senat und Repräsentantenhaus dämpften die positive Entwicklung des DJII. Der deutsche Leitindex DAX schloss per 31.12.2012 mit 7.655,9 Zählern und verfehlte damit seinen historischen Höchststand von 8.000 Punkten nur knapp.

Der Wiener Leitindex ATX konnte mit den Wertsteigerungen der internationalen Börsen Schritt halten und beendete das Jahr 2012 mit einem deutlichen Plus bei einem Zählerstand von 2.401,21. Die Aussichten für die Wiener Börse für 2013 sind durchwegs positiv, obwohl die Umsätze im vergangenen Jahr auf das Niveau des Jahres 2004 gesunken sind. Dies ist einerseits auf die Einführung der Wertpapier-Zuwachssteuer für österreichische Privatanleger und andererseits darauf zurückzuführen, dass Wien derzeit den Status einer europäischen Nebenbörse hat. Erfreulicherweise zeigen internationale Investoren vereinzelt wieder verstärktes Interesse an österreichischen Unternehmen. Die Kurschancen in der Euro-Zone werden darüber hinaus deutlich besser eingestuft als in den USA. Für europäische Aktien spricht eindeutig das prognostizierte Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) von 9,9. Der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX erreichte per Jahresultimo einen Zählerstand von 174,01.

Aktiendaten		2012	2011
Jahresschlusskurs	EUR	4,810	4,500
Jahreshöchstkurs	EUR	5,137	5,290
Jahrestiefstkurs	EUR	3,790	3,370
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	58.600	89.800
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,36	0,29
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,18	8,70
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	48	48
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	7,17	6,96
Kurs-Abschlag zum NAV laut Bilanz	in %	33	35
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,36	1,41
Kurs/operativer Cashflow	EUR	3,52	3,19

Hauptversammlung und Rückkäufe

Die 23. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG fand am 01.06.2012 im Vienna Marriott Hotel, einer Bestandsimmobilie des Unternehmens, statt. Sowohl der Vorstand als auch der Auf-

sichtsrat wurden mit einer Zustimmung von 100 % für das Geschäftsjahr 2011 entlastet. Darüber hinaus wurde die erstmalige Ausschüttung einer

Dividende von EUR 0,10 je Aktie beschlossen und am 15.06.2012 in Form einer KEST-freien Einlagenrückzahlung ausgezahlt. Die Aufnahme der Dividendenzahlung stellt einen langfristigen Strategiewechsel des Unternehmens dar.

Aktuelle Coverage:
www.simmoag.at/coverage

Die von Analysten und Anlegern positiv bewerteten Rückkauf-Programme der S IMMO Aktie und des S IMMO INVEST Genussscheins wurden im vergangenen Jahr fortgeführt. Die Hauptversammlung stimmte dem weiteren Rückkauf eigener Aktien zu. In der Folge wurde nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat ein neuerliches Aktienrückkauf-Programm beschlossen, das spätestens am 27.06.2013 enden wird. Im Jahr 2012 wurden insgesamt 450.441 S IMMO Aktien in Höhe von EUR 2.047.979,17 zurückgekauft. Von den erstmals zum 31.12.2012 kündbaren S IMMO INVEST Genussscheinen wurden im Berichtszeitraum 131.464 Stück in Höhe von EUR 9.538.251,95 zurückgekauft, noch 2012 eingezogen und damit vom Kapitalmarkt genommen.

Coverage

Derzeit befassen sich fünf österreichische und internationale Analysten mit der S IMMO Aktie. Die Raiffeisen Centrobank nahm ihre Analyse im März 2012 auf. Das durchschnittliche Kursziel beträgt EUR 5,46.

Analyst	Zielkurs/Fair Value	Empfehlung
Erste Group	EUR 5,40	Accumulate
HSBC Global Research	EUR 5,20	Neutral
KBC Securities	EUR 4,69	Hold
Raiffeisen Centrobank	EUR 5,00	Hold
SRC Research	EUR 7,00	Buy

IR-Aktivitäten und Investoren-Services

Neben der Betreuung von österreichischen Privatanlegern bei Informationsveranstaltungen in Kooperation mit den österreichischen Sparkassen wurden Unternehmenspräsentationen in Zusammenarbeit mit dem Wirtschaftsmagazin Gewinn oder dem Börse Express abgehalten. Auf internationaler Ebene nahm das Management der S IMMO AG an Veranstaltungen von Kapitalmarktpartnern teil. So wurde das Unternehmen unter anderem auf Immobilienkonferenzen von HSBC und SRC Research in Frankfurt, der Raiffeisen Centrobank in Zürs und der Erste Group in New York sowie der Roadshow von CA Cheuvreux in Paris präsentiert. Im Jahresverlauf war festzustellen, dass sich die Einstellung gegenüber österreichischen Immobilienwertpapieren langsam verbesserte, was sich erfreulicherweise auch in

den gehandelten Volumina der S IMMO Aktie widerspiegelte. Neben zahlreichen Roadshows wurden etliche Telefonkonferenzen und Einzelgespräche mit Investoren und Analysten im In- und Ausland geführt.

Darüber hinaus informieren wir Aktionäre, Mieter und Partner laufend über unsere Website, unseren Newsletter und diverse Social-Media-Kanäle wie Twitter. Weiters stehen wir unseren Anlegern über die Aktionärshotline gerne zur Verfügung.

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

Melden Sie sich zu unserem Newsletter an:
www.simmoag.at/newsletterabo

Ihre Ansprechpartner



Andreas Feuerstein
 Österreichische Investoren
 Tel.: +43 (0)50 100-27556
 Fax: +43 (0)50 100 9-27556
andreas.feuerstein@simmoag.at
Aktionärshotline: 0800 501045



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>



Wir gestalten Raum für Menschen.

Wir agieren mit Weitblick, denn eine Immobilie ist für uns mehr als nur ein Objekt. Unsere Gebäude sollen eine optimale Wirkungsstätte für Wohnen, Arbeiten und Freizeit darstellen und die Lebensqualität verbessern. Deshalb begleiten wir unsere Immobilien aufmerksam bis zur erfolgreichen Fertigstellung, aber auch darüber hinaus. Nachhaltigkeit ist uns dabei ein besonderes Anliegen. Durch Revitalisierungen und höchste Immobilienstandards bei Entwicklungsprojekten leisten wir einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz. Zahlreiche Green-Building-Zertifikate für unsere Gebäude bestätigen unser Engagement in diesem Bereich. So gestalten wir **Lebensraum mit Verantwortung**.



Wir schaffen Raum
mit Erfahrung.

Erfahrung entwickelt sich über die Zeit. Was wir daraus machen, ist entscheidend. Über 25 Jahre haben wir mit viel Marktexpertise unser Immobilienvermögen aufgebaut. Mit unserem ausgewogenen Portfolio sind wir heute stabil aufgestellt. Im Laufe der Jahre haben wir wichtige Erkenntnisse gewonnen, so dass wir heute in vertrauten Märkten erfahren agieren können. So lassen wir **Lebensraum mit Know-how** entstehen. Das macht uns zum kompetenten Partner an der Seite unserer Kunden, Mieter und Aktionäre.



Novotel, Bukarest

Wir entwickeln Raum **durch Partnerschaften.**

Wir haben einen hohen Qualitätsanspruch an unsere Immobilien. Deshalb haben wir uns über die Jahre ein europaweites Netzwerk aus Experten aufgebaut. Wir verstärken unser Know-how mit der Fachkompetenz lokaler Profis und erreichen mit diesen etablierten Partnerschaften Resultate, die unseren hohen Ansprüchen gerecht werden. Im Miteinander entwickeln wir **Lebensraum mit Qualität.**



Wir füllen Raum mit **Vorstellungskraft.**

Wer seit über 25 Jahren erfolgreich unterwegs ist, kennt sich aus. Wir haben viel gesehen, und wir können unsere Stärken gut einsetzen. Mit der über Jahrzehnte erworbenen Expertise können wir uns auch das vorstellen, was noch nicht da ist. Vorstellungskraft und Intuition helfen uns, Entscheidungen schneller und sicherer zu treffen und Marktchancen frühzeitig zu erkennen. Mit einem klaren Ziel vor Augen gehen wir konsequent unseren Weg. So starten wir schon heute zielsicher in die Zukunft und gestalten den Lebensraum von morgen.



Wir wandeln Raum **zu wachsenden Werten.**

Immobilien sind eine Investition in die Zukunft. Das gilt auch für unsere Aktie. Unsere Anleger erwarten von uns, dass wir mit ihrem Kapital verantwortungsvoll umgehen, den Wert ihres Einsatzes erhalten und erhöhen. Deshalb bauen wir auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio mit langfristiger Wertsteigerung. Nach den Expansionen der letzten Jahre liegt unser Fokus jetzt auf der Steigerung der Ertragskraft unseres Portfolios. Damit unsere Aktionäre auch wissen, was mit ihrem Kapital geschieht, pflegen wir kontinuierlich eine offene Kommunikation auf Augenhöhe.

Schließlich investieren sie mit der S IMMO Aktie in
Lebensraum als Kapitalanlage.

Konzernlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Weltwirtschaft entwickelte sich im Jahr 2012 weiterhin schwach, wobei das Wachstumstempo in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich war. Während die Konjunktur in den USA und den Schwellenländern etwas in Schwung kam, hatten insbesondere südeuropäische Länder mit einer Rezession zu kämpfen, die auch auf das Wachstum in der ganzen Region Auswirkungen zeigte.

In den USA drohte vor allem die Gefahr einer Fiskalklippe, das globale Wirtschaftswachstum zu gefährden. Erst die vorläufige Einigung im US-Haushaltsstreit führte an den Börsen zu einer Entspannung. Doch die nächste Herausforderung ist vorprogrammiert, denn Präsident, Repräsentantenhaus und Senat der Vereinigten Staaten müssen Kompromisse bei Schuldenobergrenze, Ausgabenkürzungen und Steuerpolitik finden. Die Erholung des US-Immobilienmarkts setzt sich indessen fort, und die Arbeitslosenquote ist auf dem niedrigsten Stand seit 2008. Für das Jahr 2013 wird für die US-Wirtschaft ein Plus von rund 2 % prognostiziert.

Im Euro-Raum zählten im Jahr 2012 die Schuldenkrise, fehlende Nachfrage und hohe Arbeitslosigkeit zu den größten Problemen. Die von den Regierungen der betroffenen Länder gesetzten Sparprogramme, das Inkrafttreten des Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) sowie die Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) wirkten stabilisierend, und die Anspannungen an den Finanzmärkten nahmen ab. Derzeit profitiert die europäische Wirtschaft von einer weniger restriktiven Haushaltspolitik als im Jahr 2012. So könnten einige EU-Mitgliedsstaaten Mitte des Jahres aus der Rezession kommen.

In Österreich blieb das Wirtschaftswachstum im Jahr 2012 im Sog der internationalen Konjunktur ebenfalls hinter den Erwartungen zurück. Dennoch lag es über jenem der Euro-Zone. Laut Berichten der Österreichischen Nationalbank (OeNB) scheint die heimische Wirtschaft zu Jahresbeginn die Talsohle durchschritten zu haben. Auf Grund der schwachen Impulse des Außenhandels sind Unternehmen mit ihren Investitionen zurückhaltend. Dennoch signalisieren die ersten Vorlaufindikatoren eine moderate Verbesserung der Export- und Investitionsdynamik. Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) rechnet damit, dass die österreichische Wirtschaft 2013 um 1,0 % wachsen wird. Die Erste Group prognostiziert für Österreich ein BIP-Wachstum von 0,9 %.

Während des laufenden Jahres könnte sich die Weltkonjunktur leicht erholen. Die Weltbank rechnet mit einem globalen Wirtschaftswachstum von etwa 2,4 %, wobei der Ausgangspunkt für die Trendwende in den Schwellenländern erwartet wird. Das größte Risiko sieht die Weltbank erneut vom Euro-Raum ausgehen, wo eine Belebung frühestens in der zweiten Jahreshälfte erwartet wird. Wirtschaftsexperten der Erste Group rechnen für den Euro-Raum mit einem Plus von 0,4 % im Jahr 2013.

Quellen: Bank Austria, Budapest Research Forum, CBRE, Cushman & Wakefield, Das Wirtschaftsblatt, Der Spiegel, Der Standard, Deutscher Wirtschaftsdienst, Die Presse, Erste Group, European Chain Hotels Market Review, Hotstats.com by TRI Hospitality Consulting, Ifo World Economic Survey (WES), Institut für Höhere Studien (IHS), Jones Lang LaSalle, Michael Schick Immobilien – Berliner Zinshausmarktbericht, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Österreichische Nationalbank (OeNB), Süddeutsche Zeitung, Wallstreet-online.de, Weltbank, Wien Tourismus, Wirtschaftskammer Österreich (WKO), www.hospitalitynet.org

Immobilienmarkt im Überblick

ÖSTERREICH

Seit 2008 sind die Wohnungspreise und -mieten am österreichischen Immobilienmarkt insbesondere in den Landeshauptstädten deutlich gestiegen. Diese Entwicklung ist zum einen auf die erhöhte Nachfrage sowie das knappe Angebot und zum anderen auf die steigenden Baukosten zurückzuführen. Experten sagen eine weitere Preissteigerung für 2013 voraus, die aber wesentlich geringer als in den Vorjahren ausfallen soll. Das Hauptmotiv von Kaufinteressenten verlagert sich darüber hinaus zunehmend von der Wertanlage zur Eigennutzung.

Der Wiener Büromarkt war 2012 von einem hohen Fertigstellungsvolumen geprägt – insgesamt kamen 338.000 m² Büroflächen (inklusive Generalsanierungen) auf den Markt. Trotz des deutlichen Anstiegs der Vermietungsleistung um 34,5 % auf rund 345.000 m² erhöhte sich der Leerstand im Laufe des Jahres auf 6,6 %. Für 2013 werden deutlich weniger Fertigstellungen und eine niedrigere Vermietungsleistung von etwa 260.000 m² erwartet.

Auf dem Wiener Hotelmarkt konnte 2012 das Angebot von rund 1.500 neuen Hotelzimmern weitestgehend aufgenommen werden. Es wurde sogar eine leichte Steigerung der Zimmerauslastung verzeichnet. Ebenso gab es in Wien einen Anstieg des Nächtigungsaufkommens um 2,2 % im Jahr 2012 verglichen mit dem Vorjahr. Der Nächtigungsumsatz verbesserte sich ebenfalls und legte im Vergleich zu 2011 von Jänner bis November 2012 um 10,2 % zu. Die Kettenhotellerie verzeichnete ein leichtes Plus der Zimmerauslastung von 1,4 Prozentpunkten auf 70,7 % und eine Erhöhung des Nettozimmerpreises um 3,2 % auf etwa EUR 135. Der RevPar, der durchschnittliche Umsatz pro verfügbarem Zimmer, stieg im Jahr 2012 um 5,3 % auf rund EUR 96. Das durchschnittliche Bruttoergebnis (GOP) pro verfügbarem Zimmer kletterte um 4,4 % im Vergleich zum Vorjahr.

In den kommenden Jahren wird mit einer weiteren Erhöhung der Zimmeranzahl im Mittelklasse- und Luxussegment gerechnet. Zwar wird auch das Nächtigungsaufkommen steigen, es ist allerdings auf Grund des stärkeren Wettbewerbs davon auszugehen, dass mit der höheren Zimmeranzahl auch der Investitionsdruck auf bestehende, in die Jahre gekommene Betriebe erhöht wird.

DEUTSCHLAND

Die Nachfrage nach Mietwohnungen und Wohneigentum in Berlin ist seit Jahren größer als das Angebot, weshalb Mieten und Kaufpreise kontinuierlich steigen. Laut Prognosen soll die Bevölkerung in der deutschen Hauptstadt in den nächsten Jahren stark wachsen, was vor allem im unteren und mittleren Segment die Nachfrage weiter hochhalten und zu einer verstärkten Bautätigkeit führen soll. Die prognostizierten 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr entsprechen jedoch noch immer nicht dem Bedarf, weshalb es zu weiteren Miet- und Kaufpreissteigerungen kommen wird, solange die Wohnbauförderung nicht deutlich ausgeweitet wird. Berlin hat sich in den letzten Jahren zum liquidesten Zinshausmarkt Deutschlands und damit zu einem wichtigen Markt für Investoren entwickelt. Im Jahr 2012 wurden hier täglich fünf Häuser verkauft.

Der deutsche Büromarkt entwickelte sich 2012 stabil. In den fünf wichtigsten Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) ging der Flächenumsatz um 7,8 % zurück. Der Leerstand verringerte sich dennoch im Jahresvergleich von 10,7 % auf 9,8 % auf Grund geringerer Fertigstellungen und der zunehmenden Umwidmung von Büroflächen. Die Nachfrage konzentriert sich vorwiegend auf moderne Gebäude in guten Lagen.

ZENTRALEUROPA (CEE)

2012 wurden rund 23.000 m² am Budapester Büromarkt fertiggestellt, was einem Rückgang von 74 % im Vergleich zu 2011 entspricht. Die Vermietungsleistung verringerte sich im Jahresvergleich um 13 % und belief sich auf etwa 345.000 m². Während Neuvermietungen nur 37 % ausmachten, lag der Anteil der Mietvertragsverlängerungen bei 50 %. Die Leerstandsrate belief sich zum Ende des vierten Quartals 2012 auf 21 % – ein leichter Rückgang im Vergleich zum dritten Quartal. Im Vergleich zu Ende 2011 mit 19,2 % stellt dies jedoch einen Anstieg von 180 Basispunkten dar.

In Prag kamen 2012 elf neue A-Klasse-Bürogebäude auf den Markt, wobei die Leerstandsrate dennoch stabil bei rund 12 % blieb. Der Trend, dass Mieter in hochwertige Büros umziehen und dabei gebrauchte Flächen zurücklassen, wird sich voraus-

sichtlich fortsetzen. Darüber hinaus wird im vierten Quartal 2013 auf Grund von geplanten Fertigstellungen im Umfang von 78.000 m² ein Anstieg der Leerstandsrate erwartet.

Am Büromarkt in Bratislava konzentriert sich die Nachfrage nach wie vor hauptsächlich auf A-Klasse-Büros. Der größte Teil der Vermietungsaktivitäten im vergangenen Jahr bestand aus Vertragsverlängerungen und Neuverhandlungen, was die Absorption auf relativ niedrigem Niveau hielt. 2013 sollen neue Projekte mit einer Fläche von 23.000 m² fertiggestellt werden, wobei nur ein kleiner Teil davon spekulativ errichtet wird. Folglich sollte sich der Leerstand, der momentan bei 12,5 % liegt, allmählich verbessern.

Die Prager Kettenhotellerie setzte den Aufwärtstrend aus den ersten sechs Monate auch in der zweiten Jahreshälfte 2012 fort. Insgesamt verbesserten sich die durchschnittlichen Nett Zimmerpreise um 6,9 % auf etwa EUR 78 und der RevPar um 7,5 % auf rund EUR 53. Das Bruttoergebnis (GOP) pro verfügbarem Zimmer stieg sogar um 15 % gegenüber 2011 an. Die Kettenhotellerie in Prag war in den Jahren zuvor im Vergleich zu anderen europäischen Städten von der Wirtschaftskrise sehr hart getroffen worden. Ein großes Überangebot an Hotelzimmern

führte zu einem starken Rückgang bei der Auslastung und den Zimmerpreisen. Das Überangebot scheint nun absorbiert zu sein, so dass die steigende Nachfrage wieder deutliche Erhöhungen der Zimmerpreise zulässt.

Der Budapester Hotelmarkt entwickelte sich trotz der wirtschaftlichen und finanziellen Herausforderungen des Landes stabil. Bratislava ist nach wie vor ein herausfordernder Markt. Im Jahr 2012 fiel der durchschnittliche Zimmerpreis um rund 10 % auf etwa EUR 62.

SÜDOSTEUROPA (SEE)

Am bulgarischen Büromarkt liegt der Fokus von Investoren und Mietern auf hochwertigen Flächen und günstigen Preisen. Der Markt ist geprägt von einer hohen Leerstandsquote, begrenztem Wachstum und einer Vermietungsaktivität, die hauptsächlich von Umzügen in höherwertige Immobilien mit attraktiven Anreizpaketen getrieben wird. Das Angebot wird noch einige Zeit über der Nachfrage liegen. Für 2013 werden unter anderem ein kontinuierlicher Rückgang des Leerstands, eine weitere Reduktion neu auf den Markt kommender Projekte sowie eine Steigerung der vermieteten A-Klasse-Flächen prognostiziert.

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)		Spitzenrenditen (%)		Vermietungs- leistung 2012 (m ²)	Leerstands- quote (%)
	Büro	Retail	Büro	Retail	Büro	Büro
Berlin	22,00 ¹	300,00 ¹	5,00 ¹	4,50 ¹	550.500 ⁵	8,5 ⁵
Bratislava	16,00 ¹	80,00 ^{1*}	7,25 ¹	7,00 ^{1*}	102.900 ¹¹	12,5 ⁸
Budapest	20,00 ¹	100,00 ^{1*}	7,50 ¹	7,00 ^{1*}	344.977 ³	21,0 ³
Bukarest	18,50 ¹	50,00 ^{1*}	8,25 ¹	8,75 ^{1*}	235.900 ⁷	15,3 ⁷
Hamburg	24,00 ¹	250,00 ¹	4,75 ¹	4,30 ¹	434.500 ⁵	7,8 ⁵
Prag	21,00 ¹	85,00 ^{1*}	6,50 ¹	6,25 ^{1*}	272.100 ⁴	11,9 ⁴
Sofia	12,50 ⁶	40,00 ⁶	9,50 ⁶	9,00 ⁶	96.900 ⁹	33,0 ⁹
Wien	24,75 ¹	300,00 ¹	5,00 ¹	4,25 ¹	345.000 ²	6,6 ²
Zagreb	15,00 ¹	22,50 ^{1*}	8,30 ¹	8,25 ^{1*}	50.000 ¹⁰	15,5 ¹⁰

* Daten für Einkaufszentren. Die restlichen Retail-Daten gelten für Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstraßen.

¹ CBRE, Marktbericht, EMEA Rents and Yields, Q4 2012

² CBRE, Marktbericht, Wiener Büromarkt, Q4 2012

³ Budapest Research Forum, Büromarkt, Q4 2012

⁴ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Prag, Q4 2012

⁵ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Deutschland, Q4 2012

⁶ Cushman & Wakefield, Marketbeat, Office Snapshot Bulgaria, Q4 2012

⁷ Cushman & Wakefield, Marketbeat, Office Snapshot Romania, Q4 2012

⁸ Cushman & Wakefield, Marketbeat, Office Snapshot Slovakia, Q4 2012

⁹ Forton, Bulgarian Office Market, Q4 2012

¹⁰ Jones Lang LaSalle, Onpoint, Zagreb City Report Q4 2012

¹¹ CBRE Prag

Der Büromarkt in Bukarest ist nach wie vor mieterorientiert, was sich an der Bereitschaft von Vermietern zeigt, diverse Mietanreize zu geben. Während Neuvermietungen nur 28 % der Vermietungsleistung 2012 ausmachten, bildeten Vertragsverlängerungen mit 68 % den größten Teil. Obwohl einige neue Projekte verschoben wurden, stieg die Leerstandsquote im Verlauf des Jahres durch Mieter, die ihre Flächen reduzierten, auf 15,3 %. 2013 und 2014 laufen einige bedeutende Mietverträge aus, was zum einen die Vermietungsaktivitäten ankurbeln und zum anderen, gemeinsam mit der geringeren Anzahl an spekulativen Projekten, einen langsamen Rückgang des Leerstands unterstützen sollte.

Die Gesamtvermietungsleistung am Zagreber Büromarkt betrug 2012 rund 50.000 m², was einen deutlichen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Im Verlauf des Jahres vergrößerte sich der Bürobestand um fast 10 %, nachdem ungefähr 80.000 m² neu

auf den Markt kamen. Infolgedessen stieg der Leerstand von rund 12 % im Jahr 2011 auf 15,5 % zum Ende des vierten Quartals 2012.

Der Retailmarkt in Bulgarien ist seit dem vierten Quartal 2012 mit der dritten Welle neuer Einkaufszentren und folglich mit Umzügen sowie Mietverhandlungen konfrontiert. Die Mieten blieben stabil, werden aber voraussichtlich auf Grund der neuen Projekte unter Druck geraten.

Die Umsätze am rumänischen Retailmarkt stiegen im Verlauf des Jahres kontinuierlich an. Durch die geringere Anzahl an geplanten Projekten sind die Expansionsmöglichkeiten eingeschränkt. Große internationale Ketten expandieren dennoch angesichts der Vorteile, die von vielen Vermietern angeboten werden, wie zum Beispiel Umsatzmieten und Ausstattungszuschüsse.

Konzernstruktur und Strategie

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilien-Konzern mit Sitz in Wien. Die Muttergesellschaft S IMMO AG notiert seit 1987 als erste Immobilien-Investmentgesellschaft Österreichs an der Wiener Börse. Die beiden langfristig orientierten, strategischen Kernaktionäre der Gesellschaft sind Erste Group und Vienna Insurance Group, zwei der größten Finanz-

dienstleister in Zentral- und Südosteuropa. Eine genaue Übersicht der Aktionärsstruktur befindet sich auf Seite 16. Die S IMMO Gruppe hat neben ihrem Hauptsitz in Wien Niederlassungen in Berlin sowie Budapest und beschäftigte im Berichtsjahr in diesen drei Ländern insgesamt 54 Mitarbeiter. In Deutschland zählt weiters die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt- und Besitzgesellschaften in Zentral- und Südosteuropa zum Konzern (siehe Anhang Seite 60 ff.).

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 mittels Ankauf, Vermietung, Bestandhaltung und Verkauf von Gebäuden sowie mit Immobilien-Projektentwicklungen in Österreich, Deutschland und sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas. Die S IMMO betreibt keine Forschung und Entwicklung. Alle wesentlichen Steuerungsfunk-

tionen sowie das Management der österreichischen, tschechischen, slowakischen, rumänischen, bulgarischen sowie kroatischen Immobilien werden von der S IMMO AG in Wien ausgeübt. Die Tochtergesellschaften in Deutschland und Ungarn sind für das Asset Management und die Vermietungsaktivitäten vor Ort zuständig.

Portfoliostruktur

Die S IMMO investiert gezielt in vier Segmente: Büro- (38,8 %), Geschäfts- (26,5 %) und Wohnobjekte (21,1 %) sowie Hotels (13,6 %). Per 31.12.2012 bestand das Portfolio aus 218 Objekten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,3 Mio. m² und einem Buchwert von EUR 1.872,3 Mio. Nach Verkehrswert betrachtet, bilden Objekte in Österreich mit 32,6 % und Deutschland mit 26,9 % den größten Anteil des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE machen 20,7 % aus, in CEE befinden sich 19,8 % des Portfolios. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios liegt bei sehr guten 92,0 % (2011: 92,5 %). Die Gesamt-Mietrendite beläuft sich auf 6,7 % (2011: 6,7 %).

Überblick über die Mietrenditen

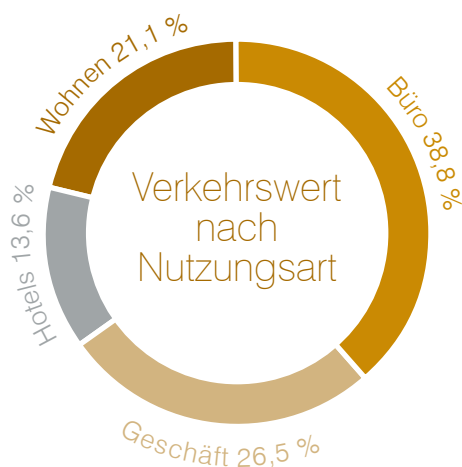
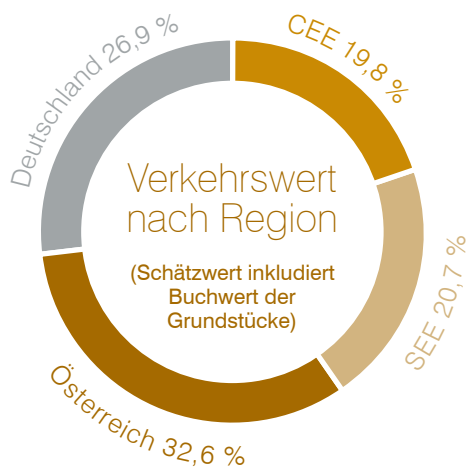
in %	31.12.2012	31.12.2011
Deutschland	6,2	6,2
Österreich	5,8	5,6
SEE	8,1	8,5
CEE	7,6	7,6
Gesamt	6,7	6,7

Derzeit betreut die S IMMO über 6.800 Mieter in ihren Immobilien. Nahezu alle abgeschlossenen Mietverträge sind an den Euro und die gewerblichen Mietverträge zusätzlich an die Entwicklung des Verbraucherpreisindexes gebunden. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge unserer Top-25-Mieter beträgt etwa 8,8 Jahre.

ZIELE UND STRATEGIE

Der Erfolg der S IMMO basiert auf einem soliden Immobilienportfolio, wobei gezielt in vier Segmente investiert wird. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien in den Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union – von Berlin über Prag und Wien bis Bukarest. Dadurch können wir die Vorteile aus den unterschiedlichen Immobilienzyklen nützen. Diese Strategie hat sich in den vergangenen Jahren gut bewährt und soll auch in den nächsten Quartalen fortgesetzt werden.

Die S IMMO nimmt ihre Rolle in der Gesellschaft sehr ernst und handelt verantwortungsvoll in den Bereichen Umwelt, Wirtschaft und Soziales (Details dazu auf Seite 40 ff.). Wir legen besonderen Wert auf ausgezeichnete Qualität und hohe Immobilienstandards. Daher begleiten wir unsere Gebäude über den gesamten Immobilienzyklus mit ganzheitlichen und nachhaltigen Konzepten mit dem Ziel, einen Mehrwert für unsere Anleger zu schaffen. Mit dem uns anvertrauten Kapital gehen wir verantwortungsvoll um. Aus diesem Grund prüfen wir unsere Investitionen anhand festgelegter Kriterien und Prozesse sehr gewissenhaft.



Auswahl neuer Mieter 2012



Unser Fokus liegt auf der Steigerung unserer Profitabilität und Verbesserung der Ertragskennzahlen. Ein wesentliches Augenmerk liegt dabei auf der weiteren Optimierung des Portfolios. So werden wir unsere Märkte genau beobachten mit dem Ziel, einerseits Gebäude in Deutschland mit Gewinn zu veräußern und andererseits attraktive Zukäufe zu tätigen. Darüber hinaus werden auch Neuvermietungen von revitalisierten Objekten zu höheren Mieterträgen führen.

Im Bereich Entwicklung konzentrieren wir uns in den kommenden Monaten auf das innerstädtische Projekt Quartier Belvedere Central in Wien, wo Ende des Jahres 2013 mit der Baugrubenaushebung das erste Teilprojekt beginnen könnte. Parallel dazu werden wir einzelne Grundstücke in Zentral- und Südosteuropa für eine potenzielle künftige Entwicklung vorbereiten, so dass mit dem Bau begonnen werden kann, sobald es die lokalen Marktgegebenheiten zulassen.

Finanzierungsseitig streben wir eine Senkung der Loan-to-Value-Ratio auf unter 50 % (per 31.12.2012: 53 %) und somit eine Steigerung der Eigenkapitalquote an. Diese werden wir auch durch den kontinuierlichen Rückkauf der S IMMO INVEST Genussscheine verbessern. Die bereits schlanken Unternehmensstrukturen sollen weiter optimiert werden, um die Effizienz kontinuierlich zu verbessern. Seit 2012 haben wir auch die Ausschüttungspolitik geändert und lassen unsere Aktionäre durch eine Dividende am Unternehmenserfolg teilhaben.

FÜHRUNG UND KONTROLLE

Der Vorstand der S IMMO AG bestand 2012 aus drei Mitgliedern, welche die Geschäfte der Gesellschaft gemeinschaftlich führten. Seit 01.02.2013 setzt sich der Vorstand aus zwei Mitgliedern zusammen. 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 8 f. Die Details zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodexes werden auf Seite 12 ff. erläutert.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Die S IMMO AG beendete das Geschäftsjahr 2012 sehr positiv und konnte dabei wesentliche Ertragskennzahlen im Vergleich zum Vorjahr verbessern. So erhöhte sich der Jahresüberschuss um 22,5 % auf EUR 26,0 Mio. (2011: EUR 21,2 Mio.) und das EBIT um 15,7 % auf EUR 106,8 Mio. (2011: EUR 92,3 Mio.). Das sehr gute Jahresergebnis und das beste EBIT in der Geschichte der S IMMO sind ein klarer Beweis für die hohe Effizienz des Unternehmens. Dabei spielt die ergebnisorientierte Verwaltung des Portfolios durch erfolgreiche Nachvermietungen, hohe Auslastung und laufende Kostenoptimierungen genauso eine entscheidende Rolle wie die Qualität der Immobilien. Diese operativen Erfolge ermöglichten es, negative nicht cashwirksame Effekte im Finanzergebnis und ein geringeres Immobilienportfolio zu kompensieren.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Im Jahr 2012 betrugen die Mieterlöse EUR 118,5 Mio. (2011: EUR 125,9 Mio.). Die Reduktion der Mieterlöse ist auf die Immobilienverkäufe zurückzuführen. Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels)

beliefen sich auf EUR 42,0 Mio. (2011: EUR 40,6 Mio.) und trugen auch zu einem höheren Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung bei. Dieses verbesserte sich von EUR 9,0 Mio. auf EUR 9,9 Mio., was einem Plus von 9,1 % entspricht.

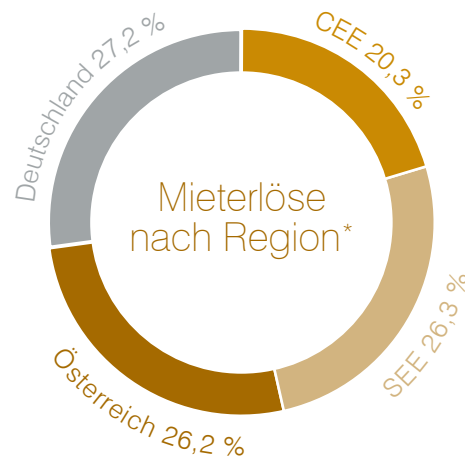
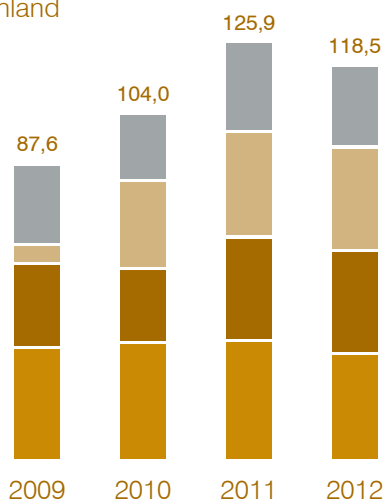
Bei der Aufteilung der Mieterlöse nach Regionen leistete Deutschland mit 27,2 % den größten Anteil, gefolgt von SEE mit 26,3 % und Österreich mit 26,2 %. Die Mieterlöse in CEE wiesen einen Anteil von 20,3 % auf.

Betrachtet man die Mieterlöse nach Nutzungsarten, leisteten Geschäftsflächen mit 36,2 % den größten Beitrag. Bürogebäude folgten mit 34,5 % und Wohnungen mit 22,5 %. Die vermieteten Hotels wiesen einen Anteil von 6,8 % auf. Die in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott sind in den Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

In Summe belief sich das Bruttoergebnis auf EUR 104,4 Mio. (2011: EUR 107,0 Mio.). Der Grund für die leichte Reduktion liegt wie bereits erwähnt vor allem in den getätigten Immobilienverkäufen, die das Immobilienvermögen um 4,9 % reduzierten (5,8 % zu Verkehrswerten per 31.12.2011).

Mieterlöse gesamt*

in EUR Mio.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Erfolgreiche Immobilienverkäufe

Die S IMMO AG nützte im Jahr 2012 die positive Stimmung auf dem deutschen und österreichischen Immobilienmarkt und veräußerte 21 Objekte mit Gewinn. Im Detail setzten sich die Verkäufe folgendermaßen zusammen:

Wien

1010 Wien, Neutorgasse 4–8 (3 Wohnungen)
1010 Wien, Neutorgasse 2 (Wohnen)
1050 Wien, Bräuhausgasse 3–5 (Büro)
1130 Wien, Amalienstraße 48 (Büro)

Linz

4020 Linz, Rainerstraße 6–8 (Büro)

Berlin

10435 Berlin, Kollowitzstraße 100 (Wohnen)
10555 Berlin, Alt Moabit 47 (Wohnen)
10559 Berlin, Stephanstraße 53 (Wohnen)
10717 Berlin, Bundesallee 31a (Wohnen)
10997 Berlin, Zeughofstraße 20 (Wohnen)
13585 Berlin, Lynarstraße 37 (Wohnen)
13585 Berlin, Neumeister Straße 12 (Wohnen)
13629 Berlin, Voltastraße 1 (Wohnen)
14193 Berlin, Cunostraße 52–53 /
Friedrichsruher Straße 31–33 (Wohnen)

Hamburg

20457 Hamburg, Mönkedamm 7 (Büro)
22111 Hamburg, Billstedter Straße 20–30 /
Oststeinbeker Weg 30 (Wohnen)
22117 Hamburg, Möllner Landstraße 117–121 (Wohnen)
22337 Hamburg, Im Grünen Grunde 2–6 (Wohnen)

München

81379 München, Tölzer Straße 35 (Büro)

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betrugen im Geschäftsjahr 2012 EUR 132,2 Mio. (2011: EUR 46,5 Mio.). Damit konnte die S IMMO ihr Ziel, Immobilien in Höhe von EUR 100 Mio. zu verkaufen, deutlich übertreffen. Der sich daraus ergebende Veräußerungsgewinn belief sich auf EUR 10,8 Mio. (2011: EUR 11,6 Mio.). Das EBITDA betrug EUR 98,8 Mio. (2011: EUR 101,4 Mio.), und die EBITDA-Marge konnte von 48,8 % im Jahr 2011 auf knapp über 50 % im Jahr 2012 erhöht werden. Bezogen auf das Immobilienvermögen liegt das EBITDA bei 5,3 % – im Vergleich zum internationalen Branchendurchschnitt von 4 % ein außergewöhnlich gutes Ergebnis. Dies ist auch ein Beweis für das effiziente und ergebnisorientierte Asset Management.

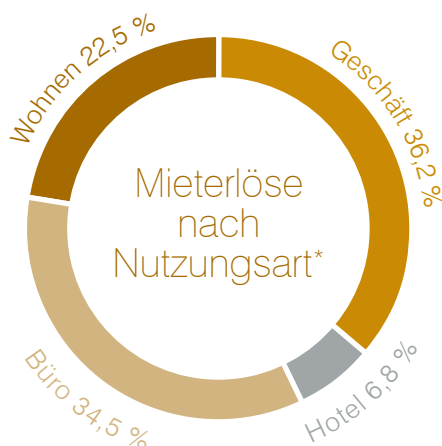
Bewertung von Immobilien

Das Neubewertungsergebnis betrug in Summe EUR 16,8 Mio. (2011: EUR 0,1 Mio.) und zeigte wie im Vorjahr eine nach Regionen unterschiedliche Entwicklung. Das Immobilienvermögen in Österreich und Deutschland wurde auf Grund der anhaltend positiven Entwicklung in diesen beiden Ländern aufgewertet. Dem standen Wertminderungen in Zentral- und Südosteuropa gegenüber.

Neubewertungsergebnis

in EUR Mio.	2012	2011
Deutschland	26,6	6,0
Österreich	6,7	9,3
Zentraleuropa	-7,0	-4,6
Südosteuropa	-9,5	-10,6
Gesamt	16,8	0,1

Die beschriebenen Effekte führten insgesamt zu einer Erhöhung des Betriebsergebnisses (EBIT) um EUR 14,5 Mio. auf EUR 106,8 Mio. im Geschäftsjahr 2012 (2011: EUR 92,3 Mio.).



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Das entspricht einem beachtlichen Zuwachs von 15,7 % und gleichzeitig einem Rekord-EBIT der S IMMO. Im Vergleich zum Vorkrisen-Jahr 2007 konnte die Kennzahl um über EUR 6,8 Mio. erhöht werden.

Steigerung des Jahresüberschusses auf EUR 26,0 Mio.

Im Geschäftsjahr 2012 betrug das Finanzergebnis (exklusive Genussscheinergebnis) EUR -61,8 Mio. (2011: EUR -51,5 Mio.) und enthielt einen nicht cashwirksamen Fremdwährungsverlust von EUR 2,0 Mio. (2011: Fremdwährungsgewinn von EUR 7,3 Mio.). Dieser Effekt ergibt sich aus dem Kursanstieg des ungarischen Forints und der tschechischen Krone gegenüber dem Euro. Der rumänische Leu verzeichnete gegenüber dem Euro eine Abschwächung. Der Fremdwährungseffekt hat sich im Vergleich zum dritten Quartal kaum verändert, da im vierten Quartal bei einer Vielzahl von Gesellschaften (siehe Anhang Seite 62) ein Wechsel der funktionalen Währung von lokaler Währung auf den Euro durchgeführt und somit die Ergebnisauswirkung von Währungsschwankungen reduziert wurde.

Das Finanzergebnis wurde neben den genannten nicht cashwirksamen Fremdwährungseffekten auch durch unbare Derivatbewertungseffekte in Höhe von etwa EUR 8,0 Mio. (2011: EUR 0) belastet. Dieser Aufwand entstand durch Kredittilgungen, die im Rahmen des IFRS Hedge Accounting diversen derivativen Zinsabsicherungsinstrumenten zugeordnet waren. Der Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber ergab für das Jahr 2012 einen Aufwand von EUR 12,8 Mio. (2011: Aufwand von EUR 11,2 Mio.).

Insgesamt wurde das Geschäftsjahr 2012 mit einem sehr zufriedenstellenden Jahresüberschuss von EUR 26,0 Mio. (2011: EUR 21,2 Mio.) beendet, was einem markanten Anstieg von 22,5 % bei einem um 4,9 % geringeren Portfoliovolumen entspricht.

Funds From Operations (FFO)

Der FFO setzte die positive Entwicklung der ersten drei Quartale auch im vierten Quartal fort und belief sich im Geschäftsjahr 2012 auf EUR 33,0 Mio. (2011: EUR 28,9 Mio.) Das entspricht einem Plus von 14,3 %, welches unter anderem durch das niedrigere Zinsniveau erzielt werden konnte. Bezogen auf die Börsenkaptalisierung konnte eine beachtliche FFO-Rendite von 10,1 % erzielt werden. Zur Berechnung des FFO wurde das Jahresergebnis um nicht cashwirksame Positionen wie Abschreibungen, das Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen bereinigt.

Net Operating Income (NOI)

Auf Grund der getätigten Immobilienverkäufe ging der NOI um 1,7 % auf EUR 97,5 Mio. leicht zurück (2011: EUR 99,3 Mio.). Die NOI-Marge konnte hingegen um 1,8 Prozentpunkte (PP) auf 49,6 % verbessert werden.

Aufstellung des NOI per 31.12.

	2012	2011	Veränderung
NOI in EUR Mio.	97,5	99,3	-1,7 %
NOI-Marge in %	49,6	47,8	1,8 PP

Cashflow

Die getätigten Immobilienveräußerungen hatten Einfluss auf die drei ausgewiesenen Cashflow-Kennzahlen: Im Geschäftsjahr 2012 konnte ein operativer Cashflow von EUR 92,2 Mio. erzielt werden (2011: EUR 96,0 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erreichte EUR 113,1 Mio. (2011: EUR 4,5 Mio.), während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR -258,6 Mio. (2011: EUR -124,9 Mio.) betrug.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe reduzierte sich auf Grund der Immobilienverkäufe von EUR 2.175,4 Mio. per 31.12.2011 auf EUR 2.013,8 Mio. per 31.12.2012. Das langfristige Immobilienvermögen betrug EUR 1.809,6 Mio. (2011: EUR 1.906,7 Mio.), während sich das kurzfristige Immobilienvermögen auf EUR 62,7 Mio. (2011: EUR 62,8 Mio.) belief.

Cashbestand

Die S IMMO Gruppe hatte zum Jahresende einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 57,1 Mio. (2011: EUR 115,3 Mio.).

Eigenkapital

Das Eigenkapital ohne Fremdannteile erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz Dividendenausschüttung von EUR 474,0 Mio. auf EUR 483,2 Mio. 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 reduzierten sich von EUR 29,1 Mio. auf EUR 26,3 Mio. und betreffen überwiegend den Partner beim Serdika Center.

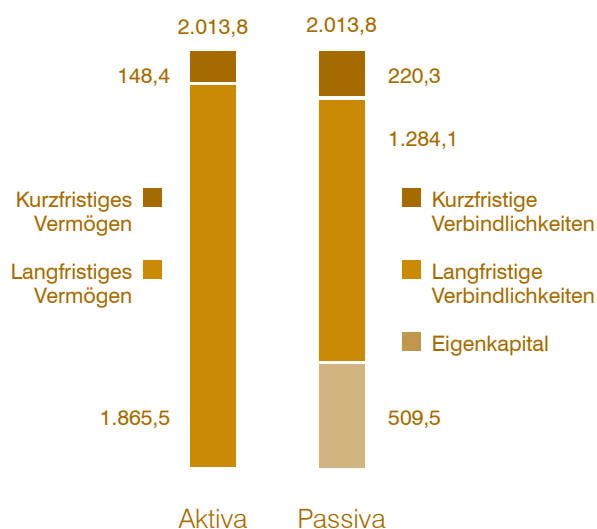
Finanzmanagement

Die Umsetzung der Basel III-Richtlinien zwingt Finanzinstitute zu einer restriktiveren Kreditvergabepolitik. Dies hat einerseits höhere Margen, andererseits niedrigere Beleihungshöhen zur Folge. Dennoch ist es der S IMMO gelungen, alle geplanten Refinanzierungen und Neukreditaufnahmen erfolgreich umzusetzen. Die S IMMO finanziert sich fast ausschließlich in Euro-Krediten. Etwa 92 % der langfristigen Kredite sind variabel verzinst und an den Euribor gebunden, rund 8 % basieren auf Fixzinsvereinbarungen. Gegen mögliche Änderungen des Zinsniveaus bei variabel verzinsten Krediten sichert sich die S IMMO in Form von derivativen Zinsabsicherungsinstrumenten (Caps, Swaps, Collars) ab.

Auf Grund der getätigten Immobilienverkäufe konnten die Finanzverbindlichkeiten weiter reduziert werden: Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten betrugen per 31.12.2012 EUR 973,4 Mio. (2011: EUR 1.103,4 Mio.). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten machten EUR 180,4 Mio. (2011: EUR 208,9 Mio.) aus. Daraus ergab sich zum Jahresende eine reduzierte Loan-to-Value-Ratio in Höhe von 53 % (2011: 57 %). Den langfristigen Finanzverbindlichkeiten stand ein Immobilienvermögen von EUR 1.872,3 Mio. gegenüber.

Bilanzstruktur 2012

in EUR Mio.



Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten:

in EUR Mio.	2012	2011
Weniger als 1 Jahr	180,4	208,9
1 – 5 Jahre	472,5	328,9
Mehr als 5 Jahre	500,9	774,5

Net Asset Value (NAV)

Der NAV laut Bilanz konnte auch in diesem Jahr gesteigert werden und betrug per 31.12.2012 EUR 7,17 je Aktie (31.12.2011: EUR 6,96 je Aktie). Mittel- bis langfristig werden die auslaufenden derivativen Zinsabsicherungsinstrumente einen positiven Beitrag zur Erhöhung des Bilanz-NAV leisten. Der EPRA-NAV konnte ebenfalls verbessert werden und belief sich auf EUR 9,18 je Aktie (31.12.2011: EUR 8,70 je Aktie). Bei der Kalkulation des EPRA-NAV wird das Eigenkapital um jene Effekte bereinigt, die keinen langfristigen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe haben wie beispielsweise die Bewertung der Zinsabsicherungsinstrumente und latente Steuern.

in EUR Mio.	2012	2011
Eigenkapital gemäß Bilanz (ohne Minderheiten)	483,2	474,0
Neubewertung von sonstigem Vermögen	21,6	15,5
Fair Value von Finanzinstrumenten (ergebnisneutral erfasst)	83,2	73,5
Latente Steuern	30,5	29,1
EPRA-NAV	618,4	592,1
EPRA-NAV in EUR pro Aktie	9,18	8,70

Mitarbeiter und Verantwortung

Mit ihren Immobilien erfüllt die S IMMO das Grundbedürfnis des Menschen nach Lebensraum, sei es zum Wohnen, zum Arbeiten oder für die Freizeit. Deshalb sieht sich das Unternehmen besonders eng mit der Gesellschaft verknüpft. Diese Nähe bildet die Grundlage für das verantwortungsvolle Handeln der S IMMO in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Soziales.

MITARBEITER

Die Mitarbeiter der S IMMO sind nicht nur das wichtigste Kapital des Unternehmens, um langfristig erfolgreich zu sein, sondern auch die Verbindung zu externen Partnern, Aktionären, Mietern und allen anderen Dialoggruppen. Diese Schlüsselfunktionen nimmt die S IMMO zum Anlass für eine gezielte fachliche und persönliche Weiterbildung ihrer Mitarbeiter. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Erweiterung von branchenspezifischem Know-how, beispielsweise die Aufnahme in die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) oder immobilienbezogene Master-Lehrgänge. Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung beliefen sich 2012 auf durchschnittlich ca. EUR 900 pro Mitarbeiter.

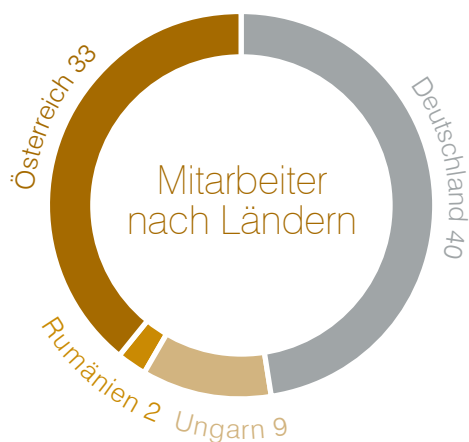
Umfassendes Work-Life-Balance-Angebot

Ein ausgeglichenes Berufs- und Privatleben wirkt sich positiv auf die Motivation, die Gesundheit und die Leistungsbereitschaft der Mitarbeiter aus. Die S IMMO ist sich ihrer diesbezüglichen Verantwortung bewusst und bietet daher ein umfassendes Angebot für ein angenehmes Arbeitsumfeld, das sich von flexiblen Arbeitszeiten über medizinische Leistungen bis hin zu Essensgutscheinen erstreckt.

Vielfalt als Vorteil

Als international tätiges Unternehmen beschäftigt die S IMMO AG Mitarbeiter aus unterschiedlichen Ländern. Diese Vielfalt an Sprachen und Kulturen sieht das Unternehmen als wertvolle Ressource. Die Unternehmenskultur ist geprägt von schlanken Strukturen und abteilungsübergreifender Zusammenarbeit, die dennoch Raum für individuelle Entfaltung und Weiterentwicklung bietet. Die Nähe zum Management ermöglicht eine schnelle und offene Kommunikation.

Mitarbeiterstruktur



Gesamtanzahl Mitarbeiter: 84

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 an, reduziert dadurch Betriebskosten sowie Emissionen und leistet somit einen erheblichen Beitrag zum Umweltschutz und zur Zufriedenheit der Mieter.

2012 wurde das umfangreiche Revitalisierungsprogramm der letzten Jahre in Deutschland fortgesetzt und die Sanierung von sieben weiteren Objekten abgeschlossen. So wurden seit 2009 insgesamt 19 Gebäude nachhaltig renoviert. Dadurch konnte der Vermietungsgrad in Deutschland von rund 87 % zu Beginn des Programms auf derzeit 93 % gesteigert werden.

Case Study: Sanierung eines gründerzeitlichen Wohnhauses in Berlin Schöneberg

Unter den 2012 revitalisierten Objekten befindet sich ein rund 4.800 m² großer Altbau aus der Gründerzeit in Berlin Schöneberg. Neben Arbeiten an Fassade, Dach und Treppenhaus wurden umfangreiche Strangsanierungen im Heizungs-, Elektro- und Sanitärbereich durchgeführt. Wärmeverluste beim Heizen werden deutlich reduziert, was wiederum Energie und Betriebskosten spart. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoß sind vollständig vermietet. Die hochwertigen Altbauwohnungen erzielen Mieteinnahmen, die deutlich über dem Marktdurchschnitt liegen.

Green Buildings als Modell der Zukunft

Neben den allgemein hohen Standards, die bei der Gebäudeentwicklung oder -revitalisierung von der S IMMO angewendet werden, haben auch Green Buildings im Unternehmen einen hohen Stellenwert. Sie garantieren nicht nur einen sorgsamsten Umgang mit sämtlichen Ressourcen und niedrige Life-Cycle-Kosten, sondern werden sowohl von Mietern als auch von Gesetzgebern immer stärker gefordert. Die S IMMO ist sich dieser Entwicklung bewusst und achtet insbesondere bei Entwicklungsprojekten auf Nachhaltigkeitskriterien als Basis für internationale Zertifizierungen.

So ist das S IMMO Bürogebäude Sun Offices in Bukarest nicht nur BREEAM-zertifiziert (BRE Environmental Assessment Method – die weltweit führende freiwillige Zertifizierungsmetho-

de für Immobilien), sondern zeichnet sich auch durch Energieeffizienzklasse A aus. Dadurch werden in den Bereichen Heizen, Warmwasser, Kühlen, Ventilation und Licht der Ressourceneinsatz und der damit verbundene CO₂-Ausstoß sowie die Betriebskosten im Vergleich zu älteren Gebäuden deutlich verringert. Das dazu gehörende Einkaufszentrum Sun Plaza befindet sich gerade im Green-Building-Zertifizierungsprozess.

Darüber hinaus wurde das DGNB-zertifizierte Einkaufszentrum Serdika Center in Sofia bei den EuropaProperty SEE Real Estate Awards 2012 mit einem SEE Green Building Award ausgezeichnet und beweist damit einmal mehr seine herausragende Qualität.

VERANTWORTUNGSVOLLES WIRTSCHAFTEN

Langfristige und nachhaltige Wertsteigerung ist in der Strategie der S IMMO verankert. Die Basis dafür bildet das hochwertige Immobilienportfolio. Dabei setzt das Unternehmen auf gezielte Investition in vier Segmente und auf Hauptstädte innerhalb der Europäischen Union. Dadurch können Immobilienzyklen strategisch genutzt werden.

Die Nähe zu ihren Stakeholdern ist für die S IMMO besonders wichtig und wird im Unternehmen auf vielfältige Weise gelebt. Umfangreiche und transparente Information, gegenseitiger Respekt und eine Gesprächskultur auf Augenhöhe bilden die Grundlage für eine gute und langfristige Zusammenarbeit. 2012 wurde in einem gemeinschaftlichen Prozess das Leitbild der S IMMO erarbeitet. Es soll nicht nur Mitarbeitern als Orientierung dienen, sondern auch die Werte des Unternehmens nach außen transportieren. Dazu zählen vor allem das starke Team mit Handschlagqualität, Traditionsbewusstsein, Qualität, Verantwortung und konsequentes Handeln.

Um maximale Fairness gegenüber Partnern zu garantieren und rechtlich unzulässige sowie ethisch bedenkliche Geschäftspraktiken zu unterbinden, müssen in der S IMMO bei allen Abläufen strenge interne Richtlinien eingehalten werden. Die wichtigsten Regelungen und Handelsprinzipien der S IMMO werden zurzeit in einem Code of Conduct zusammengefasst. Darüber hinaus bekennt sich das Unternehmen seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Das S IMMO Leitbild finden Sie unter:
<http://www.simmoag.at/leitbild>

SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

Im sozialen Bereich unterstützt die S IMMO unter dem Leitgedanken „Obdach geben“ Organisationen, die Menschen in Not ein neues Zuhause bieten. Dabei legt das Unternehmen besonderen Wert auf langfristige Kooperationen.

Näheres zu unseren CSR-Projekten:

www.simmoag.at/csr

www.kunstsupermarkt.at

www.caritas.at

www.nextroom.at/turn-on_12

www.sonnenmond.at

2012 standen darüber hinaus drei Studentenprojekte im Fokus: So verbrachten Studenten der Nottingham Trent University eine Woche in Wien sowie Bratislava und bekamen dabei einen umfassenden Einblick in das Immobiliengeschäft

und die Märkte der S IMMO. Mit der Donau Universität Krems besteht seit einigen Jahren eine Kooperation. Das jährliche Auslandsmodul zum Thema Portfoliooptimierung im Masterlehrgang Real Estate wird bei der S IMMO Germany in Berlin abgehalten. An der Fachhochschule Wiener Neustadt gab Vorstandsmitglied Friedrich Wachernig zudem Studenten einen persönlichen Einblick in den Alltag der Immobilienbranche.

2012 wurden folgende weitere Projekte unterstützt:

- In Kooperation mit der Caritas:
 - Gemeindezentrum in Esztergom, Ungarn
 - Hoffnungshaus und Beratung, Rumänien
 - Tageszentrum und mobile Betreuung in Pokrovan, Bulgarien
- Kinderhospiz Sonnenmond, Österreich
- Wiener Kunstsupermarkt, Österreich
- Turn On Architekturfestival in Wien, Österreich

Ausblick 2013

Die S IMMO wird ihre Kooperationen mit der Caritas, dem Wiener Kunstsupermarkt und dem Kinderhospiz Sonnenmond im Jahr 2013 fortführen. Im Umweltbereich wird sich das Unternehmen dem ÖkoBusiness Check der Stadt Wien unterziehen, bei dem interne Energie-, Rohstoff- und Abfallströme untersucht und im Anschluss Verbesserungsvorschläge präsentiert werden. Darüber hinaus sind in Zusammenarbeit mit der Caritas Corporate-Volunteering-Projekte geplant.

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.

Risiko- und Chancenmanagement

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

Das Geschäftsmodell des Unternehmens sieht eine gezielte Investition in vier Segmente (Büro-, Geschäfts-, Wohnflächen und Hotels) vor. Dabei verwaltet und investiert das Unternehmen in Immobilien in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union von Berlin bis Bukarest. Diese Diversifizierung dient einerseits der breiten Risikostreuung, andererseits der Chancenoptimierung. Die Chancen ergeben sich durch die verschiedenen Immobilienzyklen bei einzelnen Nutzungsarten, aber auch durch die regionalen Unterschiede in der wirtschaftlichen Entwicklung.

Das Risikomanagement umfasst neben internen Regelungen und Richtlinien laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes 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 zusätzlich der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Beide Organe werden über Risiken sowie über das Interne Kontrollsystem informiert.

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risiko- und Chancen- gruppen wurden neuerlich analysiert. Im Wesentlichen sind die Risiken und Chancen im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

Internes Kontrollsystem

Für wesentliche Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem (IKS). Dabei werden

- die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der betrieblichen Tätigkeit,
- die Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung und
- die Einhaltung der für das Unternehmen maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften

überwacht und kontrolliert.

Das IKS bildet gemeinsam mit der Internen Revision und der (börsenrechtlichen) Compliance das interne Überwachungssystem der Gesellschaft. Wesentliche Kernprozesse – insbesondere auch jener der Konzernrechnungslegung – 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 rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

- Klare, schriftlich formulierte Funktionstrennung zwischen den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen sowie anderen Verantwortungsbereichen (z.B. Treasury)
- Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im 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 immobilienbezogene Berichte.
- Prozessbezogene Kontrolltätigkeiten umfassen eine regelmäßige Überprüfung von Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten sowie Abweichungsanalysen.

Interne Revision

Die Interne Revision des Unternehmens beauftragt und koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der S IMMO AG bzw. ihrer lokalen Tochtergesellschaften hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit, bestehender Risiken und Kontrollschwächen sowie möglicher Effizienzverbesserungspotenziale in mehrjährigen Zyklen. Diese Prüfungen werden ausschließlich von renommierten, externen Experten (Ernst & Young) durchgeführt. Grundlage für die Revisionsprüfungen bildet der vom Vorstand genehmigte operative Jahresrevisionsplan bzw. der strategische Mehrjahresplan. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand berichtet. Darüber hinaus wird der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats regelmäßig über den Revisionsplan sowie die Ergebnisse der durchgeführten Revision informiert.

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienpezifische Risiken	Finanzielle Risiken	Sonstige Risiken
Umfeld- und Branchenrisiko Investitionsrisiko Kapitalmarktrisiko	Immobilienportfoliorisiko Vermietungsrisiko Entwicklungsrisiko Immobilienbewertungsrisiko	Liquiditätsrisiko Zinsänderungsrisiko Finanzierungsrisiko Fremdwährungsrisiko	Steuerrisiko Umweltrisiko Rechtsrisiko

ERLÄUTERUNG DER EINZELRISIKEN

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

Die wirtschaftlichen Gegebenheiten in den einzelnen Märkten der S IMMO haben Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienbranche in der jeweiligen Region. Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken teilweise nur schwer prognostizierbar. Aus aktueller Sicht schätzt das Unternehmen die Nachfrage am österreichischen Büro- und Einzelhandelsmarkt konstant bis rückläufig ein, wobei die S IMMO einen sehr guten Vermietungsgrad hat. In Berlin profitiert die Gesellschaft aktuell von einem starken Zuzug und hoher Mobilität. Das macht den Wohnimmobilienmarkt auch im Jahr 2013 für die S IMMO attraktiv. Die Nachfrage nach deutschen Büroflächen ist stabil. Ebenfalls positiv entwickelt sich das Hotelsegment des Unternehmens. Herausfordernd bleibt der Immobilienmarkt in Ungarn und Südosteuropa – vor allem in Bulgarien, wo die Erholung noch einige Zeit dauern wird. Bukarest erlebt derzeit eine moderate Erholung. Die Nachfrage steigt leicht, und auch die Prognosen für die kommenden Jahre sind zuversichtlich. Die Schwierigkeiten in Bulgarien könnten negative Auswirkungen einerseits auf die Verwertung im Bürogebäude, andererseits auf die erwarteten Mieten im Einkaufszentrum 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 zum Beispiel Faktoren wie Attraktivität des Standorts, Infrastruktur und Bonität der Mieter herangezogen. Darüber hinaus sind klare Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung des Aufsichtsrats erforderlich ist. In den kommenden Quartalen konzentriert sich das Unternehmen auf das innerstädtische Entwicklungsprojekt Quartier Belvedere Central rund um den neuen Hauptbahnhof in Wien, wo die S IMMO gemeinsam mit Partnern eine Bruttogeschoßfläche von etwa 130.000 m² in mehreren Phasen entwickeln wird. Das Interesse an dem Projekt ist groß, so dass erste Gespräche bereits erfolgversprechend geführt werden. Darüber hinaus werden einzelne Entwicklungsgrundstücke in Zentral- und Südosteuropa für einen potenziellen zukünftigen Bau vorbereitet. Allerdings wird mit dem Bau erst begonnen, wenn es eine allfällige Vorverwertung gibt und sich die lokalen Marktbedingungen verbessert haben. In diesem Zusammenhang sind kurzfristig keine Investitionen in höherem Ausmaß geplant.

Kapitalmarktrisiko

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO von besonderer Wichtigkeit. Das Unternehmen bemüht sich, das Vertrauen der Anleger in die S IMMO Aktie durch transparente, zeitnahe und effiziente Kommunikation zu stärken. Zur Sicherstellung der Kapitalmarkt-Compliance verfügt die S IMMO Gruppe über eine Compliance-Ordnung mit klar definierten Wohlverhaltensregeln für alle Mitarbeiter und Organe.

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 gezielten Investitionen in vier Segmente und in Hauptstädte innerhalb der Europäischen Union. Dieses Risiko war im Berichtsjahr nicht in allen Segmenten und Ländern gleichermaßen ausgeprägt: Der Wohnungsmarkt in Österreich und Deutschland etwa entwickelte sich positiv, was zu einer Reduktion entsprechender Risiken im Portfolio der Gesellschaft geführt hat. Darüber hinaus hat aus Risikomanagementsicht die Ausrichtung der Geschäftstätigkeit auf Länder mit langfristigem Entwicklungspotenzial sowie auf Top-Lagen in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union wesentlich zu einem stabilen Gesamtportfolio beigetragen.

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. 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 Mietverträge wirkte sich im vergangenen Geschäftsjahr positiv auf den Vermietungsgrad aus, der sich per 31.12.2012 auf 92,0 % belief. Auch im laufenden Jahr bleibt auf Grund der aktuellen wirtschaftlichen Situation und der veröffentlichten Wirtschaftsprognosen ein Verwertungsrisiko (auch bei Vertragsverlängerungen) bestehen. Das betrifft insbesondere die Bürogebäude in Budapest und Sofia. In den beiden Einkaufszentren in Südosteuropa sehen wir uns weiter mit Mietausfällen konfrontiert. Vereinzelt kann es auch zu schwierigeren Verhandlungen bei der Verlängerung von Mietverträgen kommen.

Entwicklungsrisiko

Im Bereich Entwicklungen konzentriert sich das Unternehmen in den kommenden Monaten auf das Projekt Quartier Belvedere Central – Teil eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas rund um den neuen Hauptbahnhof in Wien. Das Risiko bei diesem Projekt wurde dadurch minimiert, dass es sich an einem Top-Standort in Wien befindet und in Kooperation mit Partnern durchgeführt wird. Darüber hinaus erfolgt der Bau in mehreren Phasen. Das Interesse für das Projekt ist groß, weshalb erste Gespräche mit potenziellen Mietern erfolgversprechend verlau-

fen. Bei den bestehenden Entwicklungsgrundstücken in Zentral- und Südosteuropa werden derzeit Vorbereitungen für einen möglichen Bau in der Zukunft getroffen. So werden unter anderem Flächenwidmungen und Baugenehmigungen eingeholt oder Architekturwettbewerbe ausgeschrieben. Mit dem Bau wird erst begonnen, sobald es die lokalen Marktbedingungen zulassen und eine bestimmte Vorverwertungsquote erreicht ist.

Immobilienbewertungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios, die sich auf Grund von geänderten makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens – und immobilienpezifischen Faktoren ergeben können. Die S IMMO versucht, mögliche Risiken vorausschauend zu erkennen und etwaige negative Effekte durch eine optimale Immobilienbewirtschaftung und Portfoliosteuerung zu minimieren. Kommt es zu Marktwertänderungen, können diese in weiterer Folge nicht nur das Ergebnis, sondern das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und 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, Asset Management und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und laufend angepasst. Auf Grund verschärfter Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und der anhaltenden Euro-Krise könnte es allerdings zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen. Ein Liquiditätsrisiko bergen ebenso nicht rechtzeitig realisierte Verkäufe von Immobilien oder Veräußerungen zu geringeren Preisen.

Zinsänderungsrisiko

Bei Fremdfinanzierungen besteht das Risiko sich ändernder Zinsniveaus. 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 wirtschaftlichen Situation sowie der erhöhten Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften durch Basel III ihre Margen anheben. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2012 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). Per Jahresende war das gesamte variabel verzinsten Finanzierungsportfolio abgesichert. Die durchgeführten Stresstests (Details siehe Anhang Seite 89) 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 nach wie vor angespannte Situation des Bankensektors könnte zu einer noch restriktiveren Kreditvergabepolitik von Banken führen und somit die Refinanzierung erschweren. Auch eine Anhebung der Margen wäre denkbar. Dieses Finanzierungsrisiko minimiert die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag 23 Einzelbanken) sowie durch langfristige Fremdkapitalaufbringung. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt mittels nach Beträgen gestaffelter Genehmigungspflichten des Vorstands bzw. Aufsichtsrats. Per 31.12.2012 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von mehr als 7,8 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 der Objekte (Loan-to-Value-Ratio). Im Berichtsjahr lag die konzernweite Loan-to-Value-Ratio bei 53 %. Mittelfristig wird angestrebt, die Loan-to-Value-Ratio auf unter 50 % 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 der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert werden könnte.

Fremdwährungsrisiko

Kreditfinanzierungen der S IMMO Gruppe sind fast ausschließlich in Euro denominated, und die Mietverträge sind fast ausschließlich an den Euro gebunden. Daher ist das unmittelbare cashwirksame Fremdwährungsrisiko als gering anzusehen. Buchhalterisch werden jedoch auch kurzfristige nicht cashwirksame Fremdwährungseffekte schlagend. Im Geschäftsjahr 2012 ergaben diese Effekte einen Verlust von EUR 2,0 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

Steuerrisiko

Als international tätige Immobilien-Investmentgesellschaft ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von unterschiedlichen, sich laufend ändernden nationalen Steuersystemen konfrontiert. Änderungen der lokalen steuerlichen Rahmenbedingungen (z.B. bei den immobilienbezogenen Steuern, Umsatz- bzw. Ertragssteuern) können zu außergewöhnlichen Steuerbelastungen führen und stellen damit ein Ertragsrisiko dar. So brachte das erste Stabilitätsgesetz 2012 (StabG) in Österreich grundlegende Reformen im Bereich der Besteuerung des Immobilienvermögens, die Auswirkungen auf künftige Transaktionen oder Vermietungen haben könnten. Weiters gab es im Jahr 2012 in einigen Ländern (Ungarn, Tschechien und Kroatien) Erhöhungen des Umsatzsteuersatzes. In Deutschland wurde die Grunderwerbssteuer geändert. Die S IMMO versucht, allfällige Konsequenzen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit lokalen Experten frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sowie für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Umweltrisiko

Umweltrisiken können sowohl im 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 qualitativ hochwertige Materialien und Bauweisen geachtet wird.

Rechtsrisiko

Die S IMMO ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt, die sich beispielsweise aus unklaren Rechtsvorschriften oder unvollständigen Vereinbarungen ergeben können. Das Rechtsrisiko kann manchmal zu gerichtlichen Rechtsstreitigkeiten führen. Die S IMMO begegnet diesem Risiko durch die Einbindung der internen Rechtsabteilung in alle wesentlichen Geschäfte und die Unterstützung durch Anwälte in den jeweiligen Ländern. Vor allem in Deutschland und Rumänien sind Rechtsstreitigkeiten offen. Aktuelle Rechtsrisiken sind, soweit erforderlich, durch entsprechende bilanzielle Maßnahmen abgedeckt.

Ausblick

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die guten Verkaufsmöglichkeiten auf dem deutschen Immobilienmarkt nutzte die S IMMO auch im ersten Quartal 2013 und verkaufte ein Wohnobjekt in Berlin und ein Geschäftsobjekt in Bremen.

Darüber hinaus wurden im ersten Quartal weitere 65.604 Aktien in Höhe von EUR 310.000 und 73.929 Genussscheine in Höhe von EUR 5.467.000 zurückgekauft.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Geschäftsjahr 2013 von einem noch immer schwierigen Wirtschaftsumfeld geprägt sein wird. Eine Erholung ist erst für das zweite Halbjahr, teilweise sogar erst für 2014 zu erwarten. Das wirtschaftliche Umfeld – allen voran die Probleme in Europa, den USA und China – wird auch Einfluss auf die Kapitalmärkte haben. Aktien profitieren allerdings derzeit von weniger attraktiven Staatsanleihen, expansiver Geldpolitik, niedrigen Zinsen und dem angeschlagenen Euro.

Die weiterhin angespannte wirtschaftliche Situation in einigen Märkten der S IMMO hat hauptsächlich Auswirkungen auf Immobilienbewertungen, Mieteinnahmen, Finanzierungskosten und mögliche Finanzierungen auf dem Kapitalmarkt, die eigene Liquidität, aber auch die Zahlungsfähigkeit der Partner. Zusätzlich ergeben sich Risiken aus den einzelnen Immobilien. Die S IMMO begegnet den genannten Risiken mit gezielten Maßnahmen und versucht damit, negative Auswirkungen auf die Ertragslage und die operative Geschäftstätigkeit zu minimieren. Durch eine gezielte Investition in vier Segmente und in Hauptstädte innerhalb der Europäischen Union sowie durch ein sorgfältiges Monitoring relevanter Kenngrößen für jede Immobilie wird potenziellen Risiken laufend entgegengewirkt.

ERWARTETE UMFELDENTWICKLUNG

Die europäische Wirtschaft stand im Jahr 2012 ganz im Zeichen der Schuldenkrise einzelner Mitgliedsstaaten. Die für den Euro-Raum bedeutendste Entscheidung war das Inkrafttreten des Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) im Oktober 2012. Zwar verschärfte sich die Rezession in der Euro-Zone zum Jahresende nochmals, doch sind erste Signale einer Konjunkturstabilisierung zu beobachten. Viele Wirtschaftsexperten erwarten im Verlauf des ersten Halbjahres 2013 das Ende der Rezession, dem ein moderater Aufschwung folgen soll. Die Erste Group rechnet für Österreich und Deutschland mit einem BIP-Zuwachs von je 0,9 %. Für die gesamte Euro-Zone wird ein Plus von 0,4 % und in den USA von 2,0 % für das Jahr 2013 geschätzt. Der US-Konsum könnte infolge der langsamen Verbesserung am Arbeits- und Häusermarkt das globale Wachs-

tum stützen. Insbesondere die Exporte der Euro-Zone sollten davon profitieren. Zu einer ähnlichen wirtschaftlichen Einschätzung kommt auch die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD). Laut Weltbank bleibt die Euro-Zone 2013 im Jahresdurchschnitt mit minus 0,1 % leicht in der Rezession. Die Gefahr einer schweren Finanzkrise in der Euro-Zone sei aber weitgehend gebannt, da die Staaten und die Europäische Zentralbank (EZB) die richtigen Schritte gesetzt haben.

Neben Zypern, Griechenland, Italien und Spanien leidet auch Südosteuropa unter der aktuellen Wirtschaftsentwicklung. Das Konjunkturwachstum in der Region hat sich verlangsamt. In den Jahren vor der Finanzkrise wuchsen die Staaten des früheren Ostblocks im Schnitt drei bis vier Prozentpunkte schneller als das restliche Europa, heute sind es nur mehr rund 1,5 Prozentpunkte. Für das Jahr 2013 prognostiziert der Internationale Währungsfonds (IWF) eine Steigerung des BIP von 2,5 % für Rumänien und von 1,5 % für Bulgarien. Osteuropa bleibt für österreichische Banken und Versicherungen dennoch ein Wachstumsmarkt. Das größte Zukunftspotenzial sieht die Raiffeisen Bank International (RBI) in Polen, Russland, Tschechien, der Slowakei und Rumänien.

Für das nächste Jahr wird weltweit mit einem stärkeren Wachstum gerechnet: So prognostiziert die Erste Group für 2014 einen Zuwachs von 1 % für die Euro-Zone, von 1,7 % für Österreich und 1,5 % für Deutschland. Deutlich besser sollen sich die USA im Jahr 2014 entwickeln. Hier gehen die Experten von einem Plus von 2,5 % aus.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Wie bereits im vergangenen Jahr wird sich die S IMMO Gruppe auch 2013 auf die Steigerung der Ertragskennzahlen konzentrieren. So werden wir die anhaltend gute Stimmung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt für erfolgreiche Verkäufe nützen, attraktive Immobilienangebote prüfen und gegebenenfalls zukaufen. Ferner rechnen wir mit weiteren Vermietungserfolgen und höheren Mieterträgen bei revitalisierten Objekten in Deutschland. In Südosteuropa liegt der Fokus weiterhin auf der Vermietung der beiden Bürogebäude in Sofia und Bukarest. Während in Bukarest eine Erholung der wirtschaftlichen Situation spürbar ist, bleibt der Sofioter Büromarkt herausfordernd. Darüber hinaus planen wir, die bestehenden schlanken Strukturen im Unternehmen noch effizienter zu gestalten und dadurch weitere Kosten zu reduzieren. Finanzierungsseitig streben wir mittelfristig eine Loan-to-Value-Ratio von unter 50 % an.

Bei unserem Entwicklungsprojekt Quartier Belvedere Central beim neuen Wiener Hauptbahnhof entwickeln wir gemeinsam mit Partnern Hotels, Büros und Geschäftsimmobilien mit einer Bruttogeschoßfläche von etwa 130.000 m². Derzeit laufen bereits konkrete Verhandlungen mit potenziellen Nutzern. Die erste Bauphase könnte mit der Aushebung der Baugrube Ende dieses Jahres beginnen. Darüber hinaus werden einzelne Entwicklungsgrundstücke in Zentral- und Südosteuropa für einen potenziellen Bau in der Zukunft vorbereitet. So werden beispielsweise Flächenwidmungen eingeholt oder Architekturwettbewerbe veranstaltet, so dass mit dem Bau begonnen werden kann, sobald es die lokalen Marktbedingungen erlauben.

Kapitalmarktseitig legen wir den Fokus auf unser Aktienrückkauf-Programm und das Rückkauf-Programm des S IMMO INVEST Genussscheins, die beide bis Ende Juni 2013 laufen.

Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)

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

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

2.) Die Satzung enthält folgende Regelung: Das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung ist mit 15 % der abgegebenen Aktien beschränkt. Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 Aktiengesetz (AktG) bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen.

3.) Der Vorstand hat am 24.09.2009 von der Tri-Star Capital Ventures Ltd., einer internationalen Investmentgesellschaft, eine Mitteilung gemäß § 91 Abs. 1 Börsegesetz (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. Zuletzt erhielt das Unternehmen am 24.07.2012 eine Information von der Erste Group Bank AG, wonach diese ihre Beteiligung an der S IMMO AG erhöht habe und am 20.07.2012 die im § 91 Abs. 1 BörseG vorgesehene Anteilsschwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten habe; der nunmehr (unmittelbar und mittelbar) gehaltene Stimmrechtsanteil der Erste Group Bank AG beträgt 10,12 %.

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 besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit Drei-Viertel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen bestellt. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmalig vor Erreichen des 65. Lebensjahres möglich. Der Aufsichtsrat besteht aus höchstens zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Satzungsändernde Beschlüsse über ordentliche Kapitalerhöhungen beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

7.) a) Der Vorstand ist für fünf Jahre nach Eintragung dieser Satzungsänderung, somit bis 19.10.2017, ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 123.754.680,93 durch Ausgabe von bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrags jeder Aktie am Grundkapital gegen Bar- oder Sacheinlagen (ausgenommen Sacheinlage gegen von der Gesellschaft ausgegebene Genussscheine und Forderungen aus diesen Genussscheinen oder sonstige Forderungen) in einer oder mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen und die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen; im Falle einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage (ausgenommen Sacheinlage gegen von der Gesellschaft ausgegebene Genussscheine und Forderungen aus diesen Genussscheinen oder sonstige Forderungen) ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

b) In der ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 wurde dem Vorstand die Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 01.12.2014, eigene Aktien im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 01.06.2017, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen.

c) Das Grundkapital wird gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 123.754.680,93 durch Ausgabe von bis zu 34.059.359 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 01.06.2012 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabetrags); der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

d) In der ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 wurde der Vorstand gemäß § 174 AktG neuerlich ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 01.06.2017, 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, auch verbunden mit einer Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für die Wandelschuldverschreibungen auszuschließen, gegen Barwerte auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren festzusetzen.

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	52
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	54
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	55
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	56
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	58
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	59

Konzernbilanz

zum 31.12.2012

Aktiva in TEUR

ANHANGS-
ANGABE

31.12.2012

31.12.2011

LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.661.226	1.716.899
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	20.157	55.480
		1.681.383	1.772.379
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	128.202	134.321
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	7.034	7.472
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	165	165
Firmenwerte	3.1.3.	10	10
Anteile an assoziierten Unternehmen		9.382	8.266 ¹⁾
Beteiligungen		774	730 ¹⁾
Latente Steuern	3.1.12.	38.504	33.532
		1.865.454	1.956.875

KURZFRISTIGES VERMÖGEN

Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.4.	62.700	62.800
Vorräte	3.1.5.	4.150	7.097
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	10.560	9.943
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	8.116	15.987
Andere Vermögenswerte		5.776	7.416
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.7.	57.076	115.260
		148.378	218.503
		2.013.832	2.175.378

¹⁾ Angepasst

Passiva in TEUR

ANHANGS-
ANGABE

31.12.2012

31.12.2011

EIGENKAPITAL

3.1.8.

Grundkapital		244.705	246.341
Kapitalrücklagen		73.005	73.416
Sonstige Rücklagen		165.463	154.285
		483.173	474.042
Nicht beherrschende Anteile	3.1.9.	26.323	29.088
		509.496	503.130

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.10.	222.483	230.797
Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	973.426	1.103.371
Rückstellungen	3.1.11.	9.853	7.892
Andere Verbindlichkeiten		9.358	9.717
Latente Steuern	3.1.12.	68.966	62.600
		1.284.086	1.414.377

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	180.352	208.888
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.807	9.900
Andere Verbindlichkeiten		33.091	39.083
		220.250	257.871

2.013.832

2.175.378

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2012

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	2012	2011
Erlöse	3.2.1.		
Mieterlöse		118.535	125.943
Betriebskostenerlöse		36.170	41.257
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		41.971	40.612
		196.676	207.812
Sonstige betriebliche Erträge		6.860	7.737
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-67.037	-76.982
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-32.112	-31.576
Bruttoergebnis		104.387	106.991
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		132.230	46.500
Buchwerte veräußerter Immobilien		-121.390	-34.916
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	10.840	11.584
Verwaltungsaufwand	3.2.4.	-16.408	-17.169
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		98.819	101.406
Abschreibungen	3.2.5.	-8.765	-9.266
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	16.756	146
Betriebsergebnis (EBIT)		106.810	92.286
Finanzergebnis	3.2.7.	-61.803	-51.458
Genussscheinergebnis	3.1.10.	-12.809	-11.185
Ergebnis vor Steuern (EBT)		32.198	29.643
Ertragssteuern	3.1.12.	-6.170	-8.398
Jahresüberschuss		26.028	21.245
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		24.302	20.034
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.726	1.211
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	0,36	0,29

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2012

in TEUR	2012	2011
Jahresüberschuss	26.028	21.245
Bewertung Cashflow-Hedge	-20.653	-24.224
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	3.962	5.049
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekt	6.019	0
Währungsrücklage	2.472	-8.758
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres	17.828	-6.688
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	17.945	-5.900
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-117	-788

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2012

in TEUR	2012	2011
Ergebnis vor Steuern (EBT)	32.198	29.643
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-16.756	-146
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.765	9.266
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	-10.840	-11.584
Cashflow aus dem Verkauf von Vorratsvermögen	5.185	7.714
Gezahlte Ertragssteuern	-943	-1.546
Genussscheinergebnis	12.809	11.185
Zinsensaldo	61.803	51.458
Operativer Cashflow	92.221	95.990
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	8.715	20.102
Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten	-4.658	-2.162
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-8.980	-8.047
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	87.298	105.883
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen	-11.970	-30.876
Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen	-2.213	-1.226
De-/Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-940	-3.895
Veräußerung von Immobilienvermögen bzw. -besitzgesellschaften	127.045	38.786
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	1.217	1.736
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	113.139	4.525

in TEUR

2012

2011

Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Erwerb eigener Genussrechte	-9.538	-23.684
Erwerb eigener Aktien	-2.048	-1.330
Mittelveränderung aus Ein-/Auszahlung Fremddanteile	-2.648	-1.550
Geldzu-/abfluss aus Finanzierungen	-174.296	-28.348
Dividendenzahlung	-6.767	0
Ausschüttung auf den Genussschein	-11.186	-13.869
Gezahlte Zinsen	-52.138	-56.088
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-258.621	-124.869

Liquide Mittel 01.01.

115.260

129.721

Nettoveränderung der liquiden Mittel

-58.184

-14.461

Liquide Mittel 31.12. ¹⁾
57.076
115.260

¹⁾ 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 01.01.2012	246.341	73.416	-22.040	-55.627	231.952	474.042	29.088	503.130
Jahresüberschuss	0	0	0	0	24.302	24.302	1.726	26.028
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.472	-8.829	0	-6.357	-1.843	-8.200
Rückkauf eigener Anteile	-1.637	-411	0	0	0	-2.048	0	-2.048
Abgang	0	0	0	0	0	0	-2.648	-2.648
Ausschüttung für 2011	0	0	0	0	-6.767	-6.767	0	-6.767
Stand 31.12.2012	244.705	73.005	-19.568	-64.456	249.487	483.173	26.323	509.496
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
Stand 31.12.2011	246.341	73.416	-22.040	-55.627	231.952	474.042	29.088	503.130

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2012

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-Market-Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Dänemark und auf Zypern. Zum 31.12.2012 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 „IFRS Interpretations Committee“ (vormals „IFRIC“), 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 Jahresüberschuss/-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 66 (2011: 70) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 4 (2011: 3) Gesellschaften, die at Equity konsolidiert werden.

Im vierten Quartal wurde die CII Central Investments Immobiliare S.R.L. erstmals in den Konzernabschluss der S IMMO AG als at Equity-Beteiligung miteinbezogen. Im dritten Quartal wurde die SIAG Burstah Immobilien GmbH in die S IMMO Wohnimmobilien GmbH verschmolzen. Im vierten Quartal wurden die KJ Ejendomme Syd APS in die S IMMO AG verschmolzen und die HWI III ApS in die E.V.I. Immobilienbeteiligungs 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
VIERTTEL ZWEI Hoch GmbH & Co KG	Wien	A	100.000	100	EUR	VK
VIERTTEL ZWEI Plus GmbH & Co KG	Wien	A	100.000	100	EUR	VK
VIERTTEL 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
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
H.W.I. I ApS	Århus	DK	939.000	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
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

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominalkapital	%	Währung	Konsolidierungsart
CII Central Investments Imobiliare S.R.L.	Bukarest	RO	1.816.000	47	RON	E
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. 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. Auf Grund geänderter Verhältnisse (die Verkehrswerte, die Mietvereinbarungen und die Refinanzierungen der vermieteten Liegenschaften werden nunmehr als nachhaltig auf Euro basierend angesehen) wurde die funktionale Währung mit Wirksamkeit ab Beginn des vierten Quartals 2012 bei einem Großteil der Konzerngesellschaften in den Ländern Rumänien, Bulgarien, Ungarn und Tschechien auf Basis der Regelungen des IAS 21 von lokaler Währung auf Euro umgestellt. Diese Umstellung wurde prospektiv gemäß den Bestimmungen von IAS 21 durchgeführt. Die Änderung betrifft ein Immobilienvermögen (Wert lt. Konzernabschluss per 31.12.2012) von insgesamt rund TEUR 503.000. Die neue Vorgehensweise

wird nach unserer Einschätzung zu einer Verbesserung der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Konzernabschluss der S IMMO Gruppe führen.

Bei denjenigen Gesellschaften der S IMMO Gruppe, bei denen weiterhin die Landeswährung der funktionalen Währung entspricht, erfolgt die Umrechnung von der funktionalen Währung in die Darstellungswährung 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 31.12.2012	25,151	292,300	1,956	4,445	7,558
Durchschnittskurs 2012	25,219	285,546	1,956	4,494	7,533
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

2.4. Neu anzuwendende Rechnungslegungs- vorschriften

2.4.1. Neue Standards und Interpretationen

- Änderungen von IFRS 1 „Erstmalige Anwendung – Ausgeprägte Hochinflation und Beseitigung der festen Zeitpunkte für Erstanwender“
- Änderungen von IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben – Übertragung finanzieller Vermögenswerte“
- Änderungen von IAS 12 „Ertragsteuern – Latente Steuern: Realisierung zu Grunde liegender Vermögenswerte“

Auswirkungen der neuen oder geänderten Standards auf die S IMMO Gruppe:

Die neuen oder geänderten Standards, welche ab dem 01.01.2012 anzuwenden sind, führen zu keinen wesentlichen Änderungen des Konzernabschlusses. Die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungs- und Darstellungsweisen blieben dadurch gegenüber dem letzten Konzernjahresabschluss zum 31.12.2011 im Wesentlichen unverändert.

2.4.2. Neue, zum Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.07.2012 beginnen:

Bereits in EU-Recht übernommen und im Amtsblatt der EU veröffentlicht:

- Änderungen von IAS 1 „Darstellung des Abschlusses – Darstellung der Positionen im Sonstigen Ergebnis“

Für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2013 beginnen:

Bereits in EU-Recht übernommen und im Amtsblatt der EU veröffentlicht:

- Änderungen von IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“

- IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ und IAS 27 „Einzelabschlüsse“ (Anwendungspflicht nach der EU-Kommission ab 01.01.2014)
- IFRS 11 „Gemeinschaftliche Vereinbarungen“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ (Anwendungspflicht nach der EU-Kommission ab 01.01.2014)
- IFRS 12 „Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen“ (Anwendungspflicht nach der EU-Kommission ab 01.01.2014)
- IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwertes“
- IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“
- IFRIC 20 „Abraumbeseitigungskosten im Tagbergbau“

Noch nicht in EU-Recht übernommen:

- Änderungen von IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards – Darlehen der öffentlichen Hand“
- Änderungen von IFRS 10, IFRS 11 und IFRS 12 „Übergangsleitlinien“
- Verbesserungen zu IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32 und IAS 34 (im Rahmen des jährlichen Verbesserungsprozesses des IASB)

Für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2014 beginnen:

Bereits in EU-Recht übernommen und im Amtsblatt der EU veröffentlicht:

- Änderungen von IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten“

Noch nicht in EU-Recht übernommen:

- Änderungen von IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27 „Investmentgesellschaften“

Für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2015 beginnen:

Noch nicht in EU-Recht übernommen:

- IFRS 9 „Finanzinstrumente“
- Änderungen von IFRS 9 „Finanzinstrumente“ und IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben – Verpflichtender Anwendungszeitpunkt und Anhangangaben bei Übergang“

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.

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Abgesehen von der im Kapitel 2.3. beschriebenen Umstellung der funktionalen Währung in einigen Ländern der Regionen CEE und SEE wurden im Geschäftsjahr 2012 keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und keine Änderungen in der Präsentation des Abschlusses vorgenommen. Die Umstellung der funktionalen Währung zum 01.10.2012 hat zu einer betragsmäßig nicht wesentlichen Verschiebung von Währungsdifferenzen zwischen der Gewinn- und Verlustrechnung und der Gesamtergebnisrechnung geführt.

2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Der Wertansatz der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt branchenüblich 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.

2.6.2. 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 die Gastronomie. Die Hotels werden großteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der S IMMO Gruppe liegt. Daher fallen derartige Hotels nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40 (als 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. Dem entsprechend 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

2.6.3. 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.

2.6.4. Immaterielle Vermögenswerte

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

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

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Software	3	6

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

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

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

2.6.5. 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 Österreich und zwei in Deutschland gelegenen Immobilien. Der Konzernbuchwert zum Stichtag per 31.12.2012 beträgt TEUR 62.700.

2.6.6. Finanzinstrumente

2.6.6.1. 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.

2.6.6.2. 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 ist, abgeschlossen.

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 Zinsscollars 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. Im Geschäftsjahr 2012 wurden gemäß den Bestimmungen von IAS 39 Derivatbewertungseffekte von TEUR 6.019 vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

Um die Voraussetzungen für die Qualifizierung als Cashflow-Hedge zu erfüllen, dokumentiert die S IMMO Gruppe bei Abschluss des Derivatgeschäfts/der Transaktion die Sicherungsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel 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.

2.6.7. Wertminderungen von Vermögenswerten

2.6.7.1. 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 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 2012 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertaufholung.

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

2.6.7.2. 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 könnten.

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 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.

2.6.8. Andere Vermögenswerte

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

2.6.9. 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.

2.6.10. 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 angemessen 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.

2.6.11. 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.

Latente Steuern werden mit dem am Abschlussstichtag geltenden Steuersatz oder bei bereits beschlossenen Gesetzesänderungen mit dem zukünftig geltenden Steuersatz berechnet.

Latente Steuern auf Verlustvorträge werden nur insoweit aktiviert, als die betreffende Gesellschaft nach Einschätzung der Geschäftsleitung 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.

2.6.12. Erlöse

2.6.12.1. Mieterlöse

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

2.6.12.2. 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.

2.6.12.3. 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 der Umrechnung von Immobilienwerten in Euro in die lokale Funktionswährung (wenn diese vom Euro abweicht) und aus der Bewertung von monetären Vermögenswerten und Schulden auf Ebene der Einzelgesellschaften.

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

Die Ergebnisse aus Derivatgeschäften umfassen 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.

2.6.12.4. 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, PricewaterhouseCoopers, DTZ, Colliers International, EHL, Dr. Heinz Muhr) 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 %–7,0 %, Ausland: 4,8 %–11,0 %). Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 1.681.383 (31.12.2011: TEUR 1.772.379).

■ 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 (31.12.2011: TEUR 165), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens TEUR 7.034 (31.12.2011: TEUR 7.472). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 128.202 (31.12.2011: TEUR 134.321).

■ 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 22.690 (31.12.2011: TEUR 21.425) 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 01.01.2011	1.810.322	55.989
Zugänge (inkl. Erstkonsolidierungen)	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
Zugänge	6.544	1.977
Abgänge	-55.957	0
Zeitwertänderungen	23.940	-4.800
Umgliederungen	-30.200	-32.500
Stand am 31.12.2012	1.661.226	20.157
davon verpfändet	1.586.424	0

Die Zugänge entfallen auf folgende Länder:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Österreich	1.246	324
Deutschland	2.900	9.827
Zentraleuropa	2.277	1.766
Südosteuropa	121	136
	6.544	12.053

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	617	147
Südosteuropa	1.360	1.844
	1.977	1.991

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Österreich	529.391	568.390
Deutschland	473.482	513.385
Zentraleuropa	302.438	305.855
Südosteuropa	355.915	329.269
	1.661.226	1.716.899

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	5.639	6.322
Südosteuropa	14.518	49.158
	20.157	55.480

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 531 (2011: TEUR 395) aktiviert. Diese Aktivierungen erfolgten für Objekte, die noch im Bau befindlich sind, sowie für Immobilien, die im Laufe des Geschäftsjahres 2012 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 01.01.2011	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
Zugänge	381	1.762	70	2.213
Abgänge	0	0	-5	-5
Stand am 31.12.2012	172.892	17.069	603	190.564

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 01.01.2011	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
Planmäßige Abschreibungen	6.500	2.200	65	8.765
Abgänge	0	0	0	0
Stand am 31.12.2012	44.690	10.035	438	55.163
Buchwert am 01.01.2011	140.755	9.069	179	150.003
Buchwert am 31.12.2011	134.321	7.472	165	141.958
Buchwert am 31.12.2012	128.202	7.034	165	135.401

Im Geschäftsjahr 2012 waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf das selbst genutzte Immobilienvermögen erforderlich.

3.1.3. Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Firmenwerte
Stand am 01.01.2011	100
Zugang Erstkonsolidierung	0
Wertminderung	-90
Stand am 31.12.2011	10
Zugang/Abgang	0
Wertminderung	0
Stand am 31.12.2012	10

Der Firmenwert ergab sich im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2010 erfolgten Erstkonsolidierung der Gesellschaft VIERTEL ZWEI Hotel GmbH & Co KG und betrifft das Segment Österreich.

3.1.4. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

in TEUR	Österreich	Deutschland	Gesamt
Stand am 01.01.2011	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
Umgliederung	33.000	29.700	62.700
Abgang	-16.250	-46.550	-62.800
Stand am 31.12.2012	33.000	29.700	62.700

Der zum 31.12.2012 ausgewiesene Betrag von TEUR 62.700 bezieht sich auf ein Geschäftsobjekt in Bremen, eine Wohnimmobilie in Berlin und eine Wohnimmobilie in Wien.

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 11.516, 2011: TEUR 10.750) und Deutschland (TEUR 1.899, 2011: TEUR 2.705) enthalten.

3.1.6.1. Fälligkeitsanalyse

in TEUR	2012		2011	
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte
Nicht fällig	5.841	5.786	4.869	11.268
Weniger als 3 Monate überfällig	3.068	533	3.757	1.323
3 bis 12 Monate überfällig	1.615	481	1.045	2.186
Mehr als ein 1 Jahr überfällig	36	1.316	272	1.210
Summe	10.560	8.116	9.943	15.987

3.1.6.2. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Laufende Steuerguthaben	2.182	4.629
Verrechnungskonten Hausverwaltung	1.268	1.484
Barwert Erfolgsgarantie	831	923
Zugesagte, aber noch nicht erhaltene Annuitäten- zuschüsse	119	233
Noch nicht abgerechnete Zinsen, Zinscaps und -collars	30	259
Forderungen aus Immobilienverkäufen	0	2.583
Diverse	3.686	5.876
	8.116	15.987

3.1.7. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Guthaben bei Kreditinstituten	56.853	115.033
Kassenbestand	223	227
	57.076	115.260

3.1.8. Eigenkapital

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

Am 31.05.2012 endete das im Oktober 2011 beschlossene Aktienrückkauf-Programm. Im Juni 2012 wurde ein weiteres Aktien-Rückkaufprogramm beschlossen, welches spätestens am 27.06.2013 endet. Im Geschäftsjahr 2011 wurden 321.550 Stück zu einem Gesamtpreis von TEUR 1.330 zurückgekauft, im Geschäftsjahr 2012 wurden 450.441 Stück zu einem Gesamtpreis von TEUR 2.048 erworben.

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	31.12.2012	31.12.2011
Gesamtes Grundkapital	246.341	247.509
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-1.637	-1.168
	244.705	246.341

Entwicklung der Aktien

in Stück	31.12.2012	31.12.2011
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	67.797.168	68.118.718
Rückkauf eigener Aktien	-450.441	-321.550
Ausgabe junger Aktien	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	67.346.727	67.797.168

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

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 73.005 (31.12.2011: TEUR 73.416) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 249.487 (31.12.2011: TEUR 231.952) stammen zum Großteil aus der Auflösung der Kapitalrücklagen sowie aus den thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -19.568 (31.12.2011: TEUR -22.040) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting (TEUR -64.456, 31.12.2011: TEUR -55.627) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cash-flow-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 2011 im Wesentlichen unverändert.

3.1.9. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremddanteile in Höhe von TEUR 26.323 (31.12.2011: TEUR 29.088) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %).

3.1.10. Nachrangiges Genusssrechtskapital

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:

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2012 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 12.018 (2011: TEUR 10.595).

Zum 31.12.2012 waren 2.773.962 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 80,20 (2011: EUR 79,44) 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 01.01.2012	211.137			1.720	212.857
Ergebnisvortrag 01.01.2012		7.345			7.345
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2011			10.595		10.595
Ausschüttung vom 18.05.2012			-11.186		-11.186
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		-591	591		0
Rückkauf und Einzug von 131.464 Stück	-9.553	-306		-78	-9.937
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			12.018		12.018
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				791	791
Genussscheinkapital zum 31.12.2012	201.584	6.449	12.018	2.433	222.483
Pro Genussschein in EUR	72,67	2,32	4,33	0,88	80,20

Werte für 2011:

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

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 01.01.2012	Auflösung	Verwendung	Dotierung	Stand 31.12.2012
Projekt- und Transaktionsrisiken	5.200	-2.200	0	1.500	4.500
Ertragssteuern	274	-45	-34	2.546	2.741
Sonstige Rückstellungen	2.418	0	-740	934	2.612
	7.892	-2.245	-774	4.980	9.853

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	2012	2011
Laufende Steuern	-2.974	-1.546
Latente Steuern	-3.196	-6.852
	-6.170	-8.398

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 – 12/2012	01 – 12/2011
Ergebnis vor Steuern	32.198	29.643
Rechnerischer Ertragssteuer- aufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertrags- steuersatz (25 %)	-8.050	-7.411
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	1.678	268
Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	5.870	9.296
Steuermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-5.668	-10.550
Ausgewiesene Ertragssteuern	-6.170	-8.398

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	2012		2011	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.710	-76.316	1.326	-69.478
Finanzinstrumente	21.737	-43	17.792	-40
Sonstige Positionen	1.037	-1.277	974	-1.067
Steuerliche Verlustvorträge	22.690	0	21.425	0
	47.174	-77.636	41.517	-70.585
Saldierung	-8.670	8.670	-7.985	7.985
Latente Steueransprüche (+) / Steuerschulden (-)	38.504	-68.966	33.532	-62.600

Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 130.113 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 2012	Anwendbarer Steuersatz 2013
Österreich	25,00 %	25,00 %
Deutschland	29,40 % ¹⁾	29,40 % ¹⁾
Tschechien	19,00 %	19,00 %
Slowakei	19,00 %	23,00 %
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	2012	2011
Miete – Büro	40.855	43.691
Miete – Wohnimmobilien	26.699	28.022
Miete – Geschäft	42.870	44.937
Miete – Hotel	8.111	9.293
	118.535	125.943

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	2012	2011
Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung:		
Betriebskosten	-42.643	-45.988
Instandhaltungsaufwendungen	-11.696	-14.071
Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-4.097	-8.051
Vermittlungsprovisionen	-3.738	-3.808
Sonstige	-4.863	-5.064
	-67.037	-76.982

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 156 (2011: TEUR 729).

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	2012	2011
Veräußerungserlös:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	62.483	32.486
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	64.562	6.300
Vorräte	5.185	7.714
	132.230	46.500
Buchwert abgegangener Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-55.957	-25.316
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-62.800	-6.000
Vorräte	-2.633	-3.600
	-121.390	-34.916
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.526	7.170
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1.762	300
Vorräte	2.552	4.114
	10.840	11.584

3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

in TEUR	2012	2011
Personalaufwand	-6.533	-6.581
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-3.412	-4.077
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-1.620	-1.582
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	-1.191	-1.205
Sonstige Steuern und Gebühren	-905	-932
Sonstige	-2.747	-2.792
	-16.408	-17.169

Die vom Konzernabschlussprüfer im Jahr 2012 fakturierten Honorare betrugen insgesamt TEUR 239 (2011: TEUR 219). Hiervon entfallen TEUR 163 (2011: TEUR 160) auf die Kosten der Abschlussprüfung und TEUR 76 (2011: TEUR 59) auf Steuerberatung.

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 521 (2011: 532) 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 Mitarbeitervorsorgekasse ein. Im Personalaufwand sind Beiträge an eine Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 47 (2011: TEUR 40) enthalten.

Außerdem entfielen TEUR 242 (2011: TEUR 131) 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 2012 wurde dafür ein Ertrag von TEUR 1 (2011: Aufwand von TEUR 27) 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	2012	2011
Selbst genutzte Immobilien	-6.500	-6.958
Sonstiges Sachanlagevermögen	-2.200	-2.242
Immaterielle Vermögenswerte	-65	-66
	-8.765	-9.266

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	2012	2011
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	61.302	37.861
Verminderungen	-42.161	-57.721
Wertminderungen		
Selbst genutzte Immobilien	0	0
Firmenwert	0	-90
Sonstiges	-2.385	20.096
	16.756	146

Das sonstige Ergebnis aus der Immobilienbewertung besteht aus der Veränderung von Rückstellungen für Projekt- und Transaktionsrisiken bzw. aus Baukostenabrechnungen.

Das Neubewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2012	2011
Österreich	6.665	9.286
Deutschland	26.560	5.981
Zentraleuropa	-6.994	-4.551
Südosteuropa	-9.475	-10.570
	16.756	146

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2012	2011
Bankzinsenaufwand (inkl. abgerechneter Derivate)	-52.138	-56.088
Erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekt	-7.807	-3.295
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-1.977	7.328
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-1.497	-1.455
Bankinsertrag	624	681
Erträge aus Beteiligungen	593	447
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	399	924
	-61.803	-51.458

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

		2012	2011
Eigenanteil am Konzernjahresüberschuss	TEUR	24.302	20.034
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	67.582.321	68.072.797
Unverwässertes Ergebnis	EUR	0,36	0,29
Verwässertes Ergebnis	EUR	0,36	0,29

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 gehört die zyprische Tochtergesellschaft zu diesem Segment, da sie sich auf die Konzerngesellschaften in Rumänien bezieht.

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	
	2012	2011
Mieterlöse	31.062	31.029
Betriebskostenerlöse	7.298	8.204
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	24.671	23.885
Gesamterlöse	63.031	63.118
Sonstige betriebliche Erträge	3.781	5.430
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-13.394	-15.319
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-19.713	-19.109
Bruttoergebnis	33.705	34.120
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	6.105	5.026
Verwaltungsaufwand	-9.948	-9.959
EBITDA	29.862	29.187
Abschreibungen	-3.196	-3.631
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	6.665	9.286
EBIT	33.331	34.842
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	626.758	663.372
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich) Stand 31.12.	663.238	706.434

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 Umsatzerlöse 10 % der Gesamterlöse der S IMMO Gruppe überschreitet.

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
32.260	36.337	24.019	26.793	31.194	31.784	118.535	125.943
10.512	13.335	7.216	7.186	11.144	12.532	36.170	41.257
0	0	17.300	16.727	0	0	41.971	40.612
42.772	49.672	48.535	50.706	42.338	44.316	196.676	207.812
2.279	1.834	459	321	341	152	6.860	7.737
-22.545	-29.104	-8.487	-9.843	-22.611	-22.716	-67.037	-76.982
0	0	-12.399	-12.467	0	0	-32.112	-31.576
22.506	22.402	28.108	28.717	20.068	21.752	104.387	106.991
4.735	6.558	0	0	0	0	10.840	11.584
-4.153	-4.545	-1.417	-1.206	-890	-1.459	-16.408	-17.169
23.088	24.415	26.691	27.511	19.178	20.293	98.819	101.406
-234	-164	-4.235	-4.350	-1.100	-1.121	-8.765	-9.266
26.560	5.981	-6.994	-4.551	-9.475	-10.570	16.756	146
49.414	30.232	15.462	18.610	8.603	8.602	106.810	92.286
475.052	513.956	373.831	381.382	389.813	398.165	1.865.454	1.956.875
266.086	290.974	203.332	245.136	151.431	171.833	1.284.086	1.414.377

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

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

31.12.2012 Buchwerte in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Sonstige	Financial liabilities at amortised cost	SUMME
AKTIVA							
Anteile an assoziierten Unternehmen / Beteiligungen		10.156					10.156
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				10.560			10.560
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	30			2.862	5.224		8.116
SUMME AKTIVA	30	10.156	0	13.422	5.224	0	28.832
PASSIVA							
Langfristiges Fremdkapital							
Nachrangiges Genussrechtskapital						222.483	222.483
Finanzverbindlichkeiten	97.021					876.405	973.426
Andere Verbindlichkeiten						9.358	9.358
Kurzfristiges Fremdkapital							
Finanzverbindlichkeiten						180.352	180.352
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						6.807	6.807
SUMME PASSIVA	97.021	0	0	0	0	1.295.405	1.392.426

31.12.2011

Buchwerte in TEUR

	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Sonstige	Financial liabilities at amortised cost	SUMME
AKTIVA							
Anteile an assoziierten Unternehmen / Beteiligungen		8.996 ¹⁾					8.996
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				9.943			9.943
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	259			3.534	12.194		15.987
SUMME AKTIVA	259	8.996	0	13.477	12.194	0	34.926
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

¹⁾ Angepasst

Zum größten Teil entsprechen die angegebenen Buchwerte dem Zeitwert. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinsten Kredite in Höhe von TEUR 73.947 (2011: TEUR 92.787) 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

31.12.2012

in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	30	0	30
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	97.021	0	97.021

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

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 30; per 31.12.2011: TEUR 259) bzw. langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 97.021; per 31.12.2011: TEUR 76.786).

in TEUR	31.12.2012				31.12.2011			
	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	0	0	0	> 1 Jahr	0	0	0	> 1 Jahr
	275.000	0	-48.485	1 – 5 Jahre	78.813	0	-8.840	1 – 5 Jahre
	182.470	0	-27.777	> 5 Jahre	382.680	0	-49.079	> 5 Jahre
Caps	0	0	0	> 1 Jahr	85.000	51	0	> 1 Jahr
	276.439	30	0	1 – 5 Jahre	280.746	208	0	1 – 5 Jahre
	108.650	0	-2.804	> 5 Jahre	108.760	0	-1.878	> 5 Jahre
Collars	200.000	0	-17.956	1 – 5 Jahre	200.000	0	-16.988	1 – 5 Jahre
Summe	1.042.559	30	97.021		1.135.999	259	-76.786	

Im Geschäftsjahr 2012 ergaben sich hieraus ein Aufwand von TEUR 20.653 (2011: TEUR 24.224), der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 188 (2011: Aufwand TEUR 3.295), der in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Finanzergebnis“ ausgewiesen wird.

Ein Betrag von TEUR 6.019 (2011: TEUR 0) wurde erfolgswirksam aus dem Eigenkapital ausgebucht.

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 31.12.2012 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 31.12.2012) 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 30 BP.

Stresstest (Parallelverschiebung der Zinskurve)	3-m-Euribor	Cost of funding	Differenz Cost of funding	Zinssensitivität
Zinsshift + 400 BP	4,19 %	5,68 %	111 PP	28 %
Zinsshift + 300 BP	3,19 %	5,45 %	88 PP	29 %
Zinsshift + 200 BP	2,19 %	5,17 %	60 PP	30 %
Zinsshift + 100 BP	1,19 %	4,87 %	30 PP	30 %
Zinsshift + 50 BP	0,69 %	4,72 %	15 PP	30 %

5.2.2. Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

Die S IMMO Gruppe betreibt ein 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 23 verschiedenen renommierten österreichischen und deutschen Instituten zusammen.

	Anteil an den Bankverbindlichkeiten
Erste Group Konzern	38 %
Andere österreichische Banken	45 %
Versicherungen	11 %
Deutsche Banken	6 %

5.2.2.1. Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten**31.12.2012**

in TEUR	Nachrangiges Genussrechtskapital	Finanzverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Andere Verbindlichkeiten
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	180.352	6.807	33.091
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	472.484	0	9.358
Restlaufzeit über 5 Jahre	222.483	500.942	0	0
	222.483	1.153.778	6.807	42.449

31.12.2011

in TEUR	Nachrangiges Genussrechtskapital	Finanzverbindlichkeiten	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

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 2.6.7.2. erläutert.

5.3. 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 Mindestleasingeinzahlungen (zum Nominale) aus Operating-Leasingverhältnissen setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2012	2011
Im Folgejahr	90.286	91.607
Für die darauffolgenden 4 Jahre	261.067	264.433
Über 5 Jahre	265.498	293.487
	616.850	649.527

Die geplante Änderung der Bilanzierung von Leasingverhältnissen nach IFRS wird voraussichtlich auf den Konzernabschluss der S IMMO nur geringfügige Auswirkungen haben, da dieser geplante Standard auf Immobilien, die nach IAS 40 zum Fair Value bilanziert werden, vermutlich nicht anwendbar sein wird.

5.4. 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.

5.5. 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
- die 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

Mag. Ernst Vejdovszky, Wien
 Mag. Friedrich Wachernig MBA, Wien
 MMag. Holger Schmidtmayr MRICS, Wien (bis 31.01.2013)

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 2012 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 1.121 (2011: TEUR 934). Davon entfielen TEUR 201 (2011: TEUR 117) auf Aufwendungen für die Altersversorgung und TEUR 14 (2011: TEUR 9) auf Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse. Den Aufsichtsratsmitgliedern der Muttergesellschaft wurden Vergütungen in Höhe von TEUR 107 (2011: TEUR 123) 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 31.12.2012 und 31.12.2011 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Sonstige Forderungen	1.123	1.292
Guthaben bei Kreditinstituten	34.159	92.289
Forderungen	35.283	93.581

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen im Wesentlichen aus Guthaben auf Girokonten und Termineinlagen mit einer Verzinsung von 0,2 % bis 1,5 %.

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Bankverbindlichkeiten	416.702	425.658
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51.469	61.593
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	45.632	103.150
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88	668
Sonstige Verbindlichkeiten	236	963
Verbindlichkeiten	514.128	592.032

Die ausgewiesenen Bank- und Finanzverbindlichkeiten haben eine Verzinsung von 0,9 % bis 7,0 % und zum Großteil eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen im Geschäftsjahr 01.01.2012 bis 31.12.2012 und vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2012	2011
Vermittlungsprovision	50	60
Verwaltungsentgelte	881	1.383
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	24.887	29.125
Sonstige Aufwendungen	1.749	2.183
Aufwendungen	27.566	32.751

in TEUR	2012	2011
Miete und Betriebskosten	372	1.081
Bankzinsen	161	261
Sonstige Zinserträge	85	267
Erträge	618	1.609

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 je 50 % im Eigentum der Erste Group und der Vienna Insurance Group steht, besorgt.

5.6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2013 wurden weitere 65.604 Aktien zu einem Preis von TEUR 310 sowie 73.929 Genussscheine zu einem Preis von TEUR 5.467 zurückgekauft.

Darüber hinaus wurden ein Geschäftsobjekt in Bremen und ein Wohnobjekt in Berlin verkauft und übergeben.

Wien, am 08.04.2013

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky 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 08.04.2013

Der Vorstand:



Mag. Ernst Vejdovszky 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 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31.12.2012, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31.12.2012 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 (IFRS), 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 Bilanzierungs- 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, so dass 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 31.12.2012 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01.01.2012 bis zum 31.12.2012 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), 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 08.04.2013

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Erich Kandler e.h.
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. DDr. Wolfgang Arndorfer e.h.
Wirtschaftsprüfer

Portfolioübersicht

	Zugang	Nutzung	Gesamt- flächen in m²	Hauptnutzflächen in m² (exkl. Park- und unterir. Nebenflächen)	Büro in m²
Österreich					
Wien					
1010 Wien, Getreidemarkt 2 – 4 (Akademiefhof)	2007	Büro	5.861	5.184	5.184
1010 Wien, Parkring 12a (Vienna Marriott Hotel)	2000	Hotel	19.631	19.631	0
1010 Wien, Neutorgasse 4 – 8 (Neutor 1010)	2010	Büro	7.198	5.079	5.079
1010 Wien, Parkring 12a	2003	Büro	2.576	1.827	1.130
1020 Wien, Franzensbrückenstraße 5	2001	Büro	2.914	2.054	2.054
1020 Wien, Trabrennststraße 4 (Hotel Zwei)	2010	Hotel	22.371	18.971	0
1020 Wien, Trabrennststraße 6 (Hoch Zwei)	2010	Büro	28.718	21.709	21.709
1020 Wien, Trabrennststraße 8 (Plus Zwei)	2010	Büro	31.304	19.014	19.014
1030 Wien, Franzosengraben 12	1990	Büro	5.992	3.736	3.736
1031 Wien, Ghegastraße 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
1060 Wien, Mariahilfer Straße 121b	2001	Büro	5.463	4.184	3.045
1060 Wien, Mariahilfer Straße 103	2004	Büro	11.176	7.776	5.637
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohnen	11.284	11.284	137
1070 Wien, Schottenfeldgasse 29	2004	Büro	9.330	6.973	6.972
1100 Wien, Hasengasse 56 (IPONE)	1999	Büro	7.702	5.646	5.506
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73	2002	Geschäft	18.879	13.642	5.975
1140 Wien, Scheringgasse 2	2004	Sonstige	10.763	2.912	2.912
1150 Wien, Gasgasse 1 – 7	2002	Büro	7.358	6.008	5.736
1150 Wien, Sechshauser Straße 31 – 33	2006	Wohnen	7.945	7.062	2.130
1160 Wien, Lerchenfeldergürtel 43 (IPTWO)	2000	Büro	5.748	4.204	4.013
1180 Wien, Kreuzgasse 72 – 74	1999	Wohnen	19.733	14.675	0
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
1210 Wien, Gerasdorfer Straße 133	2004	Büro	10.641	8.391	8.391
Summe Wien			312.244	233.710	135.133
Objekte in den österreichischen Bundesländern					
2384 Breitenfurt, Hauptstraße 107	1987	Geschäft	850	850	0
9560 Feldkirchen, Kindergartenstraße 2	1987	Geschäft	2.000	2.000	0
5020 Salzburg, Sterneckerstraße 50 – 52	1994	Büro	5.566	3.079	2.237
2700 Wr. Neustadt, Prof.-Dr.-Stefan-Koren-Straße 8a	1991	Büro	2.640	2.296	1.309
Summe in den österreichischen Bundesländern			11.056	8.226	3.546
Summe Österreich			323.300	241.935	138.680
Deutschland					
Berlin					
Portfolio Charlottenburg und Wilmsdorf			65.216	64.650	0
Portfolio Friedenau			2.534	2.534	0
Portfolio Friedrichshain			30.644	30.603	179
Portfolio Frohnau			3.484	3.065	0
Portfolio Kreuzberg			36.295	36.221	0
Portfolio Lützow Center			49.136	29.541	11.649
Portfolio Marzahn			22.394	22.394	0
Portfolio Mitte			15.173	14.323	0
Portfolio Neukölln			28.549	28.341	0
Portfolio Pankow			582	582	0
Portfolio Prenzlauer Berg			6.608	6.573	0
Portfolio Reinickendorf			1.254	1.254	0
Portfolio Schöneberg			35.500	35.273	0
Portfolio Spandau			1.279	1.279	0
Portfolio Steglitz			7.028	7.028	0
Portfolio Tiergarten			22.883	22.834	0
Portfolio Wedding			6.076	6.076	0
Portfolio Weißensee			1.613	1.593	0
Summe Berlin			336.247	314.163	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 %
0	0	0	278	16	0	0		
0	0	19.631	0	0	0	0		
0	0	0	194	77	0	0		
697	0	0	749	0	0	0		
0	0	0	85	31	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	1.032	53	0	0		
0	0	0	0	203	0	0		
158	0	0	33	15	23	596		
0	0	0	78	27	24	509		
1.140	0	0	54	49	4	145		
1.409	730	0	1.150	90	19	1.504		
712	10.435	0	0	0	0	0		
0	0	0	132	89	0	0		
141	0	0	1.130	54	0	0		
7.667	0	0	787	178	12	1.659		
0	0	0	7.851	88	71	2.080		
272	0	0	0	54	0	0		
807	4.125	0	108	31	0	0		
190	0	0	20	61	36	1.504		
3.737	10.937	0	33	201	0	0		
8.724	0	0	0	252	0	0		
8.094	0	0	721	149	22	2.265		
0	0	0	2.250	0	100	8.391		
33.748	26.227	38.602	23.509	2.353	8	18.653		
850	0	0	0	0	0	0		
2.000	0	0	0	0	0	0		
842	0	0	687	84	18	552		
987	0	0	344	116	0	0		
4.679	0	0	1.031	200	7	552		
38.427	26.227	38.602	24.540	2.553	8	19.206	611,2	5,8
9.750	54.900	0	565	81	7	4.748		
0	2.534	0	0	10	0	0		
2.486	27.938	0	41	9	5	1.486		
1.860	1.204	0	420	23	5	153		
3.894	32.327	0	73	0	1	464		
160	16.574	1.157	6.896	508	9	2.764		
0	22.394	0	0	0	1	221		
14.322	0	0	850	31	2	296		
2.536	25.805	0	207	8	7	1.984		
0	582	0	0	0	0	0		
64	6.509	0	35	0	6	408		
465	789	0	0	0	49	615		
3.569	31.705	0	227	45	5	1.915		
0	1.279	0	0	1	7	93		
3.311	3.717	0	0	75	11	735		
3.681	19.152	0	49	0	4	947		
366	5.709	0	0	0	4	217		
338	1.255	0	20	16	0	0		
46.804	254.374	1.157	9.384	807	5	17.047		

	Zugang	Nutzung	Gesamt- flächen in m²	Hauptnutzflächen in m² (exkl. Park- und unterir. Nebenflächen)	Büro in m²
Bremen			15.585	14.839	10.283
Halle			29.149	29.132	1.342
Hamburg			36.227	32.523	0
Leipzig			29.311	29.258	3.912
München			20.369	8.433	7.654
Rostock			8.222	8.126	0
Summe Deutschland			475.110	436.474	35.018
SEE					
Bulgarien					
1505 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Center)	2010	Geschäft	81.294	46.980	0
1505 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Offices)	2012	Büro	38.770	28.870	28.870
Summe Bulgarien			120.064	75.851	28.870
Kroatien					
10000 Zagreb, Miramarska 23 (Eurocenter)	2008	Büro	11.403	8.207	7.538
Summe Kroatien			11.403	8.207	7.538
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	130.507	81.211	0
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti nr. 391 (Sun Offices)	2010	Büro	13.986	9.639	9.639
Summe Rumänien			163.918	106.776	9.639
Summe SEE			295.385	190.833	46.047
CEE					
Tschechien					
11000 Prag, Wenzelsplatz 22 (Hotel Juliš)	2004	Hotel	6.871	5.169	0
11000 Prag, Narodni 41	2000	Büro	2.780	2.364	2.014
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	30.021	27.646	0
1065 Budapest, Nagymező utca 44. (Pódium Irodaház)	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	19.690	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 Irodaház)	2001	Büro	14.476	9.184	8.776
Summe Ungarn			116.791	87.949	55.409
Slowakei					
81106 Bratislava, Vysoká 2a (Austria Trend Hotel Bratislava)	2008	Hotel	16.427	13.929	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	21.440	12.969	11.503
82104 Bratislava, Galvaniho 17 (Galvaniho Business Center IV)	2008	Büro	36.639	24.582	21.871
97101 Prievidza, Nedožerská cesta III. 1269 / 17b (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	13.737	13.737	0
91101 Trenčín, Ku Štvrtiam 7029 – 7030 (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	11.954	11.954	0
Summe Slowakei			111.602	85.960	42.000
Summe CEE			246.812	190.210	99.423
Gesamtergebnis (ohne Entwicklungsgrundstücke)			1.340.607	1.059.452	319.168
Entwicklungsgrundstücke					
82104 Bratislava, IPD International (Einsteinova)	2007	Büro	36.000	23.000	
14000 Prag, Karlín, Pobrezni-Thamova (River Star Karlín)	2006	Hotel	8.500	7.300	
10061 Bukarest, Calea Grivitei Nr. 94, 1. District (Grivitei I+II)	2006	Büro	30.000	23.000	
10061 Bukarest/Jilava Giurgiului DN 5-km 8 + 750 (Roter Invest)	2000	Geschäft	40.000	40.000	
Summe Entwicklungsgrundstücke			114.500	93.300	

Quartier Belvedere Central wird als Equity-Beteiligung behandelt und erscheint daher nicht in der Portfolioübersicht.

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 %
3.126	1.431	0	746	122	13	1.924		
25.541	2.249	0	18	0	7	2.063		
3.937	28.586	0	29	178	9	2.842		
3.140	22.206	0	53	11	18	5.270		
0	779	0	6.211	229	8	695		
684	7.442	0	72	3	7	602		
83.232	317.067	1.157	16.511	1.350	7	30.443	503,2	6,2
46.980	0	0	4.313	1.200	2	1.067		
0	0	0	0	396	56	16.231		
46.980	0	0	4.313	1.596	23	17.298		
669	0	0	121	123	0	0		
669	0	0	121	123	0	0		
2.128	0	13.798	0	140	0	0		
81.211	0	0	1.471	1.913	2	1.320		
0	0	0	346	160	29	2.757		
83.339	0	13.798	1.817	2.213	4	4.077		
130.989	0	13.798	6.251	3.932	11	21.375	372,8	8,1
1.684	0	3.485	1.701	0	0	0		
207	144	0	116	12	41	979		
4.046	0	4.722	0	0	0	0		
5.937	144	8.207	1.817	12	6	979		
776	0	0	208	65	36	1.957		
782	0	0	182	100	37	3.007		
0	0	27.646	0	95	0	0		
388	0	0	56	87	0	0		
0	0	0	426	69	0	13		
2.156	0	0	959	352	29	5.786		
383	0	0	946	63	0	0		
408	0	0	666	185	0	0		
4.894	0	27.646	3.442	1.016	12	10.763		
2.207	0	10.560	74	101	3	348		
1.324	0	0	1.017	156	1	104		
1.467	0	0	1.046	418	8	1.016		
2.711	0	0	1.857	708	0	0		
13.737	0	0	0	286	8	1.126		
11.954	0	0	0	391	0	0		
33.399	0	10.560	3.993	2.060	3	2.594		
44.230	144	46.413	9.252	3.088	8	14.337	365,0	7,6
296.877	343.437	99.970	56.554	10.923	8	85.361	1.852,2	6,7

20,1

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/glossar

A	Österreich
ATX	Österreichischer Leitindex (Austrian Traded Index)
BG	Bulgarien
BGN	Bulgarischer Lew
BP	Basispunkte
CEE	Zentraleuropa
CF	Cashflow
CY	Zypern
CZ	Tschechien
CZK	Tschechische Krone
D	Deutschland
DK	Dänemark
DKK	Dänische Krone
E	Equity-Konsolidierung
EPRA	European Public Real Estate Association

EUR	Euro
H	Ungarn
HR	Kroatien
HRK	Kroatische Kuna
HUF	Ungarischer Forint
IAS	International Accounting Standards
IATX	Branchenindex für österreichische Immobilienaktien
IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
IFRS	International Financial Reporting Standards
KES	Kapitalertragssteuer
L&R	Loans & receivables
PP	Prozentpunkte
RO	Rumänien
RON	Rumänischer Leu
SEE	Südosteuropa
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 2013

26.03.2013	Vorläufiges Jahresergebnis 2012
25.04.2013	Jahresergebnis 2012
23.05.2013	Ergebnis 1. Quartal 2013
12.06.2013	Ordentliche Hauptversammlung
17.06.2013	Dividenden Ex-Tag
19.06.2013	Dividenden Zahltag
27.08.2013	Ergebnis 1. Halbjahr 2013
21.11.2013	Ergebnis 1. – 3. Quartal 2013



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 (Seiten 4, 7, 19)

Detlef Overmann, Hamburg (Cover, Seiten 2, 20, 22, 24, 26, 28)

Petra Spiola, Wien (Seite 10)



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