MEHR MÖGLICHKEITEN

Geschäftsbericht **2014**

SIMMO

UNSERE REGIONEN

Wir investieren in Immobilien und verwalten Commercial- und Wohnobjekte innerhalb der Europäischen Union mit Fokus auf Haupt- und Millionenstädte.

Österreich
Wien

284.842 m² Gesamtfläche
572,1 Mio. Euro Buchwert
6,1 % Mietrendite

Deutschland
Berlin

387.535 m² Gesamtfläche
459,2 Mio. Euro Buchwert
6,1 % Mietrendite

CEE
Bratislava, Budapest, Prag

244.570 m² Gesamtfläche
340,3 Mio. Euro Buchwert
7,6 % Mietrendite

SEE
Bukarest, Sofia, Zagreb

295.668 m² Gesamtfläche
378,4 Mio. Euro Buchwert
8,6 % Mietrendite

UNSERE NUTZUNGSARTEN

COMMERCIAL

BÜRO

Büroimmobilien machen mehr als ein Drittel unseres Portfolios aus. Bei unseren beiden Bürogebäuden in Bukarest und Sofia stehen wir knapp vor der Vollvermietung. Unser Bürogebäude Eurocenter in Zagreb ist seit 2014 die erste BREEAM In-Use zertifizierte Immobilie Kroatiens.

GESCHÄFT

Etwa ein Viertel unserer Objekte sind Geschäftsobjekte. Unsere Arcade Meidling mit Geschäfts- und Büroflächen feierte 2014 ihr zehnjähriges Bestehen. In Sofia und Bukarest gab es Grund zum Feiern: Unsere Shoppingcenter Sun Plaza und Serdika Center wurden 5!

HOTEL

In unserem Portfolio befinden sich sieben Hotelimmobilien. Unser Hotel Vienna Marriott am Parkring wird derzeit einer umfassenden Sanierung unterzogen. Zu Beginn des Jahres 2015 haben wir zudem das „Hotel Zwei" Courtyard by Marriott im Wiener „Viertel Zwei" erfolgreich verkauft.

WOHNEN

Zu einem guten Fünftel besteht unser Portfolio aus Wohnimmobilien. Mit über 100 zentral gelegenen Wohnobjekten und unserem lokalen Team profitieren wir vom Boom am Berliner Immobilienmarkt. Auch in unserem Heimmarkt Wien prüfen wir laufend attraktive Optionen.

Inhalt

004 UNTERNEHMEN UND AKTIONÄRE
004 Brief des Vorstands
006 Vorstandsinterview
010 Organe
012 Bericht des Aufsichtsrats
014 Corporate-Governance-Bericht
018 Investor Relations

022 MEHR MÖGLICHKEITEN

032 KONZERNLAGEBERICHT
032 Gesamtwirtschaftlicher Überblick
032 Der Immobilienmarkt im Überblick
034 Konzernstruktur und Strategie
036 Geschäfts- und Ergebnisentwicklung
040 Mitarbeiter und Verantwortung
042 Risikomanagementbericht
049 Ausblick
050 Informationen gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB)

053 KONZERNABSCHLUSS

103 WEITERE INFORMATIONEN
103 Erklärung gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG
104 Bestätigungsvermerk
106 Portfolioübersicht
110 Glossar und Abkürzungsverzeichnis

FINANZKALENDER
KONTAKT / IMPRESSUM

Kennzahlen

		31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012[1)]
Umsatz	EUR Mio.	188,491	193,735	196,676
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	153,949	156,908	160,506
EBITDA	EUR Mio.	89,827	100,907	98,890
EBIT	EUR Mio.	138,744	95,794	106,881
EBT	EUR Mio.	59,522	32,607	32,269
Konzernergebnis	EUR Mio.	33,840	28,054	26,081
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.894,672	1.879,648	2.013,405
Eigenkapital	EUR Mio.	581,252	549,624	509,634
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.313,420	1.330,024	1.503,771
Eigenkapitalquote	in %	31	29	25
Operativer Cashflow	EUR Mio.	85,838	99,305	92,292
Cashflow aus Investitionstätigkeit[1)]	EUR Mio.	47,875	107,169	113,139
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-106,653	-186,432	-258,621
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres	EUR Mio.	74,697	49,873	57,076
NOI-Ratio	in %	54	53	50
FFO I	EUR Mio.	21,295	32,968	23,779
FFO II	EUR Mio.	37,874	46,667	35,559
Ergebnis je Aktie	EUR	0,46	0,41	0,36
Buchwert je Aktie	EUR	8,31	7,83	7,18
Kurs-Abschlag vom Buchwert je Aktie	in %	26	32	33
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,28	1,48	1,37
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.764,359	1.756,555	1.872,285
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	14,452	16,677	20,157

[1)] Angepasst

Die S IMMO AG ist seit 1987 die erste Immobiliengesellschaft an der Wiener Börse. Wir verfügen über mehr als 27 Jahre Erfahrung und wissen: Ertrag bringende Immobilieninvestments erfordern Expertise und einen klaren Fokus. Unser Ziel ist es, Wert für unsere Aktionäre zu schaffen. Wir betreiben und revitalisieren Bestandsimmobilien und entwickeln neue Projekte, um profitabel und nachhaltig zu wachsen.

Mehr Möglichkeiten

Unser ertragsstarkes Portfolio in attraktiven Märkten bietet uns viele Optionen. Diese Möglichkeiten erkennen wir und wissen sie zu nutzen. Wir sind stabil aufgestellt und können so Marktschwankungen ausgleichen und dynamisch agieren. Denn Märkte entwickeln sich nicht überall gleich. Gemeinsam mit unseren Experten vor Ort beobachten wir unsere Märkte und ihre Entwicklungen sehr genau. So können wir zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort aktiv sein. Unser Credo: Wir investieren ausschließlich in Standorte und Nutzungsarten, die wir sehr gut kennen. Das ist die Basis unseres Erfolgs.

Sehr geehrte Damen und Herren,

2014 stellte für die S IMMO einen sehr positiven Wendepunkt dar: Nach Jahren der Konsolidierung ist jetzt in allen unseren Märkten wieder Optimismus spürbar. In diesem Umfeld steigerten wir den Konzerngewinn um über 20 % auf EUR 33,8 Mio. Das EBIT konnten wir auf EUR 138,7 Mio. erhöhen, was einem Anstieg von knapp 45 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Auch der EPRA-NAV, der den Substanzwert einer Immobiliengesellschaft darstellt, verzeichnete im Berichtszeitraum ein schönes Plus von rund 9 % und liegt bei EUR 10,63.

Erfolge am Kapitalmarkt

Ein Highlight im Berichtsjahr war die Entwicklung am Kapitalmarkt. Wir platzierten erfolgreich eine Anleihe in Höhe von EUR 100 Mio. Um die Kapitalstruktur des Unternehmens zu optimieren und zu vereinfachen, wurde das Genussscheinkapital signifikant reduziert. Diese Maßnahmen sichern uns auch langfristig strategischen Handlungsspielraum. Die S IMMO Aktie beendete das Jahr mit einem Performance-Plus von 16,64 %. Erstmals seit fünf Jahren wurde dabei die Sechs-Euro-Marke überschritten. Besonders erfreulich ist die weitere Entwicklung im laufenden Jahr. Wir schlossen das erste Quartal 2015 bei EUR 8,45 – eine Steigerung von 36,95 % seit Beginn des Jahres.

Online-Geschäftsbericht:
bericht.simmoag.at

Investmentstory:
investmentstory.simmoag.at

Twitter:
twitter.com/simmoag

Klare strategische Ausrichtung

Die Strategie der S IMMO bleibt unverändert. Wir sind zu 100 % in der Europäischen Union aktiv und setzen den Fokus auf Hauptstädte in Österreich und Deutschland sowie Zentral- und Südosteuropa. Wir sind und bleiben in kommerziell genutzte Objekte (Büro, Gewerbe, Hotel) und Wohnimmobilien investiert. Unser Ziel dabei: Profitables Wachstum durch ein ertragsstarkes Portfolio.

Dafür stehen wir seit über 27 Jahren. Wir haben uns in dieser Zeit ein robustes Geschäftsmodell in attraktiven Märkten aufgebaut, das uns mehr Möglichkeiten bietet. Diese Optionen zu erkennen, abzuwägen und richtig auszuwählen, ist unsere tägliche Arbeit. Die Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2014 beweisen erneut: Die Strategie der S IMMO ist nachhaltig erfolgreich. Unsere Pläne für 2015 und die kommenden Jahre zeigen: Wir wollen diesen Weg konsequent weitergehen und die Steigerung des Unternehmenswerts im Sinne unserer Aktionäre vorantreiben.

Profitables Wachstum

Nachdem wir in den letzten Jahren unsere Hausaufgaben in Sachen Effizienz gemacht und wichtige Weichen für künftiges Wachstum gestellt haben, ist nun der Blick klar nach vorne gerichtet. Die S IMMO profitiert vom derzeit niedrigen Zinsumfeld sowie der guten wirtschaftlichen Entwicklung in ihren Märkten. Dieses Potenzial nutzen wir für Investitionen: Etwa zwei Drittel des geplanten Investitionsvolumens werden wir dabei für Akquisitionen in Deutschland verwenden. Hier wollen wir weiter wachsen und haben vor allem Gewerbeobjekte in Berlin und Städten im Umfeld der deutschen Hauptstadt im Fokus. Im ersten Quartal 2015 haben wir bereits Investitionen in dieser Region getätigt.

Unseren Heimmarkt Wien prüfen wir laufend auf attraktive Gelegenheiten. Auch in Zentral- und Südosteuropa sind opportunistische Zukäufe und Entwicklungsprojekte geplant, unterstützt durch die vorteilhafte Entwicklung der dortigen Immobilienmärkte. Prag und Bratislava zeichnen ein weiterhin stabiles Bild und in Budapest sehen wir erste Zeichen einer Erholung. Auch in Sofia ist eine zwar langsame, aber nachhaltige Verbesserung des Wirtschaftsumfelds zu bemerken. Bukarest weist eine hervorragende Entwicklung auf. Unser Shoppingcenter Sun Plaza, das wie das Sofioter Serdika Center vor Kurzem seinen fünften Geburtstag feierte, zeigte eine sehr erfreuliche Performance. Ganz allgemein können wir bekräftigen: Wir glauben an unsere Märkte und die langfristige Wertschöpfung quer über alle Zyklen. Insgesamt soll unser Portfolio mittelfristig organisch auf etwa EUR 2,4 Mrd. wachsen.

Ernst Vejdovszky (links)

Friedrich Wachernig (rechts)

Ausblick 2015

Für das Geschäftsjahr 2015 setzen wir uns das Ziel, das Konzernergebnis erneut zu verbessern. Auf Grund der ausgezeichneten Entwicklung im Berichtszeitraum werden wir der ordentlichen Hauptversammlung am 03.06.2015 erneut eine Dividende vorschlagen. Die Positionierung der S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier entspricht unserer langfristigen Strategie.

Wir bedanken uns bei allen Partnern und Lieferanten für die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Dem S IMMO Team gilt unser Dank für das Engagement, den täglichen Einsatz und die Freude, mit der wir gemeinsam den Wert des Unternehmens kontinuierlich steigern. Und Ihnen, unseren geschätzten Aktionärinnen und Aktionären, danken wir für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen, wenn Sie in die S IMMO investieren.

Abschließend ein paar Worte zu unserer Kommunikationsarbeit, in der wir ebenfalls versuchen, mehr Möglichkeiten anzubieten. Nutzen Sie unser Angebot, über unsere Aktionärshotline, per E-Mail oder auf einer unserer Veranstaltungen mit uns in Kontakt zu treten. Informieren Sie sich auf unserer Website, unserem Twitter-Kanal oder anderen Online-Plattformen. Wir freuen uns immer über Ihre Fragen, Ihre Rückmeldungen und den Austausch mit Ihnen.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

Wachstum mit Augenmaß

Die S IMMO ist auf Erfolgskurs. Durch gezielte Aktivitäten am Kapitalmarkt und nachhaltige Maßnahmen rund um das Portfolio steht das Unternehmen auf einer soliden Basis für einen weiteren Wachstumskurs. Im Gespräch erörtert der Vorstand die Möglichkeiten der S IMMO, aktuelle Entwicklungen und den grundsätzlichen Managementansatz.

Die S IMMO war 2014 sehr aktiv: Sie haben Möglichkeiten ausgelotet und waren am Kapitalmarkt erfolgreich. Welche Pläne verfolgen Sie für die S IMMO?

Ernst Vejdovszky: 2014 war in der Tat sehr spannend für uns. Nachdem wir uns in den letzten Jahren eher auf Konsolidierung und Effizienzsteigerung konzentriert haben, stehen die Zeichen nun wieder auf Wachstum. Wir haben ein Umtauschangebot für unsere Genussscheine durchgeführt und sehr erfolgreich eine Anleihe platziert – beides wertvolle Zeichen, dass der Kapitalmarkt wieder aktiv wird. Darüber hinaus – und noch viel wichtiger – haben uns diese Schritte zusätzlichen strategischen Handlungsspielraum eröffnet.

Wie möchten Sie das aufgenommene Kapital verwenden?

Friedrich Wachernig: Unsere Gesellschaft soll weiter profitabel wachsen. Der Fokus liegt dabei sehr stark auf Berlin, wo wir – vor allem im Gewerbebereich und bei Eigentumswohnungen – nach wie vor sehr großes Potenzial sehen. Wir haben aber auch alle anderen unserer Märkte gut im Blick und prüfen laufend attraktive Optionen für unser Portfolio.

ERNST VEJDOVSZKY

Der Immobilienprofi ist Vorstand der S IMMO seit der ersten Stunde des Unternehmens. Er ist somit Gründungsvater der ersten österreichischen Immobilien-Investmentgesellschaft.

FRIEDRICH WACHERNIG

Seit 2007 gehört der erfahrene Immobilienspezialist zum Vorstand der S IMMO.
Er verfügt über umfassende Expertise in Zentral- und Südosteuropa.

Wenn Sie von Wachstum sprechen, denken Sie an ein rasantes, möglicherweise risikobehaftetes Wachstum oder bleibt die S IMMO bei ihrer bisherigen stetigen Wachstumsstrategie?

Vejdovszky: Wir prüfen Investitionen sehr genau und wachsen dort, wo wir nachhaltiges Potenzial erkennen. Dabei profitieren wir sehr von unserer Marktexpertise, aber natürlich auch von der jahrzehntelangen Erfahrung. Wir kennen unsere Märkte und wissen genau, was wir tun. Wenn wir wachsen, dann wachsen wir profitabel. Das bedeutet für uns, dass wir auch in Zukunft sehr sorgfältig mit dem Geld unserer Aktionäre umgehen werden.

Steht Ihr Geschäftsbericht heuer deshalb unter dem Motto „Mehr Möglichkeiten“? Was bedeutet das genau für die S IMMO?

Vejdovszky: Wir haben ein qualitativ hochwertiges Portfolio, wir sind in vier Regionen aktiv und haben Wohnimmobilien und Commercial-Objekte. Diese Strategie eröffnet uns viele Möglichkeiten.

Wachernig: Wir können Immobilienzyklen optimal und gegebenenfalls auch sehr kurzfristig nutzen. Diese Flexibilität ist in letzter Konsequenz auch für unsere Aktionäre relevant.

Bleibt Ihr Fokus auf Deutschland? Ist Berlin noch immer ein heißes Pflaster für Sie? Ist der Markt nicht bereits überhitzt?

Vejdovszky: Unser Fokus liegt ganz klar auf Berlin. Wir sind 2006 mit dem Ankauf von Zinshäusern in den Markt eingestiegen. Dieser Bereich ist aktuell tatsächlich schon sehr teuer, weshalb wir uns in den letzten Jahren sehr gewinnbringend von einigen Immobilien getrennt haben.
Wachernig: Die Kunst ist es, das Potenzial dort zu erkennen, wo es sich noch nicht auf die Preise niedergeschlagen hat. In Berlin bedeutet das aktuell vor allem: Büroobjekte und Eigentumswohnungen. In beiden Bereichen gibt es eine klar positive Trendkurve, aber noch deutlich Luft nach oben. Davon wird die S IMMO – im Sinne ihrer Aktionäre – profitieren.

Und wie schätzen Sie den Immobilienmarkt in Wien ein?

Wachernig: Wien ist und bleibt unser Heimmarkt, dem wir uns stark verbunden fühlen. Der Wiener Markt hat in den letzten Jahren eine beeindruckende Preis-Rallye hinter sich. Die Preise im Wohnungsbereich dürften sich langsam stabilisieren. Gleichzeitig ist der Zuzug in die Hauptstadt ungebrochen hoch, dementsprechend auch der Bedarf nach Wohn- und Arbeitsraum weiterhin vorhanden. Wir prüfen laufend interessante Optionen und haben vor, an dem einen oder anderen Standort aktiv zu werden.

„Der Immobilienmarkt in Berlin performt ungebrochen stark. Aber auch Märkte, die in den vergangenen Quartalen eher herausfordernd waren, profitieren vom wiederkehrenden Interesse der Investoren."

Was tut sich in Zentral- und Südosteuropa für die S IMMO?

Wachernig: Wir spüren eine deutliche Erholung in allen unseren Märkten, die Talsohle ist durchschritten, das Investoreninteresse kehrt langsam zurück. Damit wird auch der Transaktionsmarkt belebt und es eröffnen sich auch hier wieder neue Möglichkeiten.
Vejdovszky: Unser bestehendes Portfolio liefert sehr gute Erträge. Wir konnten gerade im letzten Jahr schöne Vermietungserfolge verzeichnen. Auch aus zuletzt noch sehr herausfordernden Märkten, wie zum Beispiel Budapest, mehren sich positive Nachrichten. Wir denken darüber nach, in dieser Region neue Investitionen vorzunehmen.

Der Aktienkurs entwickelte sich im Laufe des abgelaufenen Geschäftsjahres schon sehr gut – seit Jahresbeginn 2015 schnellte er in die Höhe. Welches Potenzial hat die Aktie Ihrer Meinung nach noch?

Vejdovszky: Die positive Entwicklung des Aktienkurses war eine Frage der Zeit, die fundamentalen Unternehmenswerte und unsere Ergebnisse rechtfertigen diesen Trend schon sehr lange. Der Kapitalmarkt ist mit reiner Logik nicht immer zu verstehen, man muss sehr viele Emotionen und die Psychologie der Börse berücksichtigen. Der Aufschwung, den unsere Aktie seit Beginn 2015 erlebt, ist eine schöne Bestätigung unseres Wegs und freut vor allem unsere Aktionäre.
Wachernig: Betrachtet man den inneren Wert unserer Aktie, so erkennt man schnell, dass es noch einen Gap zwischen Aktienkurs und NAV gibt. In Deutschland notieren Immobilienpapiere schon deutlich über ihrem NAV, in Österreich kommt diese Entwicklung zeitverzögert.

Eine Frage abseits des operativen Geschäfts: Sie unterstützen seit 2008 Projekte der Caritas. Warum sind Ihnen gerade diese Projekte wichtig?

Vejdovszky: Als Unternehmen trägt man immer auch Verantwortung für die Gesellschaft und die Umwelt, in der man sich bewegt. Diese Verantwortung haben wir gegenüber unseren Mitarbeitern, im Rahmen unserer operativen Tätigkeit, aber unserer Überzeugung nach auch weit darüber hinaus. Aus diesem Grund unterstützen wir unter dem Motto „Obdach geben" schon seit einiger Zeit karitative Einrichtungen. Unsere Hauptpartnerin ist die Caritas, mit der wir auch Corporate-Volunteering-Projekte umgesetzt haben.

Wachernig: Mit der Caritas verbindet uns seit über sieben Jahren eine partnerschaftliche Zusammenarbeit. Wir haben uns gemeinsam für Projekte entschieden, die in den Ländern beheimatet sind, in denen wir auch operativ tätig sind. So unterstützen wir ein Tageszentrum für ältere Menschen in Bulgarien, ein Hoffnungsheim für Jugendliche in Rumänien und ein Gemeindezentrum für Roma-Kinder in Ungarn. Wie in unserer täglichen Arbeit legen wir auch bei dieser Kooperation großen Wert auf langfristige Partnerschaften. Nur konstante Unterstützung kann unserer Ansicht nach nachhaltige Veränderungen erwirken.

Herr Wachernig, eine persönliche Frage zum Schluss: Sie haben 2014 in Ihrer Kommunikation stark mit dem Begriff „Optimismus" gearbeitet. Sind Sie auch für 2015 optimistisch?

Wachernig: Zu Beginn des Jahres 2014 war „Optimismus" genau das richtige Wort. Man hat schon gespürt, dass sich etwas tut, dass sich die Dinge zum Positiven entwickeln. Plötzlich war die Stimmung zuversichtlich und der Optimismus war greifbar. Für 2015 würde ich sogar einen Schritt weiter gehen: Den Optimismus, mit dem wir in das letzte Jahr gegangen sind, sehe ich bestätigt. Die Märkte haben sich erholt, die Investoren sind wieder da. Natürlich gibt es geopolitische und wirtschaftliche Faktoren, die man nicht außer Acht lassen darf. Aber 2015 wird – auch für Realisten – ein gutes Jahr!

Herr Vejdovszky, auch an Sie eine persönliche Frage zum Schluss: Sie wurden vor Kurzem zum CFO des Jahres gewählt und sind seit bald 30 Jahren im Immobiliengeschäft tätig. Was sind die Zutaten für erfolgreiches Wirtschaften?

Vejdovszky: Dafür gibt es wahrscheinlich genauso viele Rezepte wie für eine Eierspeis' (lacht). Ich glaube, wichtig ist, dass man seinen Weg findet und diesen auch dann weitergeht, wenn der Wind mal ein bisschen eisiger bläst. Für mich hat das immer bedeutet: Genau kalkulieren, penibel prüfen, vorsichtig sein. Das Immobiliengeschäft ist nicht schnelllebig, man braucht oft Geduld und einen langen Atem. Man sollte nicht jedem Trend nachlaufen, sondern sich auf sein Bauchgefühl und seine Kalkulationen verlassen. Damit ist man nicht nur erfolgreicher, man schläft auch deutlich besser. ■

„Unser Credo: Mit Weitblick investieren und die Immobilie gut bewirtschaften. Wir werden auch künftig mit dem Geld unserer Aktionäre sorgfältig umgehen und wollen weiter profitabel wachsen."

Vorstand

MAG. ERNST VEJDOVSZKY

Vorstandsvorsitzender

Geboren: 30.10.1953
Bestellt bis: 31.01.2016
Erstmalig bestellt: 01.01.2001

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: 14.11.2016
Erstmalig bestellt: 15.11.2007

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.

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:
WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group; Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group; Ringturm Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; Wiener Börse AG u.a.

DR. RALF ZEITLBERGER

1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

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

Bereichsleiter Group Corporate Workout Erste Group Bank AG

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

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
Mitglied des Prüfungsausschusses

Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter Steiermärkische Bank und Sparkassen AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Bankhaus Krentschker & Co. AG; Erste & Steiermärkische Bank d.d., Rijeka; MCG Graz e.gen.

MAG. ANDREA BESENHOFER

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 02.07.1970
Bestellt bis zur o. HV 2015
Erstmalig bestellt: 12.06.2013

Mitglied des Arbeitsausschusses

Bereichsleiterin Group Services Erste Group Bank AG;
Projektleiterin Quartier Belvedere Erste Group Immorent AG

Weitere Tätigkeiten:
Vorstand in der Besenhofer Privatstiftung (ohne laufende operative Tätigkeit)

CHRISTIAN HAGER

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 06.12.1967
Bestellt bis zur o. HV 2019
Erstmalig bestellt: 23.06.2009

Vorstandsmitglied der KREMSER BANK und Sparkassen AG

MAG. ERWIN HAMMERBACHER

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 27.05.1957
Bestellt bis zur o. HV 2018
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

Mitglied des Prüfungsausschusses

Vorsitzender des IVA – Interessenverband für Anleger; Vorsitzender des Aufsichtsrats Friedrichshof Wohnungsgenossenschaft

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Erste Group Bank AG; Wienerberger AG; Haberkorn Holding AG; Gebrüder Ullmer Holding GmbH

Weitere Mandate:
Mandat im Stiftungsvorstand der HATEC Privatstiftung, Dornbirn

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Dr. Martin Simhandl

im Jahr 2014 hat die Weltwirtschaft einen moderaten Aufschwung verzeichnet, wenngleich sich das Wirtschaftswachstum im Euroraum kontinuierlich verlangsamte. Der S IMMO AG ist es in diesem Umfeld gelungen, das Jahresergebnis 2014 im Vergleich zum Vorjahr erheblich zu steigern. Kapitalmarktseitig hat das Unternehmen ebenfalls ein erfolgreiches Jahr hinter sich: Die S IMMO Aktie verzeichnete eine beachtliche Kursentwicklung von 16,64 %. Inklusive Dividende, die auf EUR 0,20 erhöht wurde, ergibt sich eine Gesamtperformance von 20,42 %.

Außerdem wurde den Genussscheininhabern im Mai 2014 die Möglichkeit geboten, die von ihnen gehaltenen S IMMO INVEST Genussscheine in eine Anleihe umzutauschen. Dieses Angebot wurde sehr positiv aufgenommen und in voller Höhe ausgeschöpft.

Ende September 2014 wurde zudem eine weitere Anleihe mit einem Volumen von EUR 100 Mio. erfolgreich begeben.

Mit diesen Kapitalmaßnahmen hat das Unternehmen seine Position wesentlich gestärkt: Die Liquiditätssituation hat sich weiter verbessert, das Fälligkeitsprofil wurde optimiert und somit die strategische Handlungsfähigkeit deutlich erweitert.

Der Aufsichtsrat hat die S IMMO AG sowie ihren Vorstand bei all ihren Vorhaben im Geschäftsjahr 2014 begleitet. Dabei erfüllten wir im Rahmen der Aufsichtsrats- und Aufsichtsratsausschuss-Sitzungen die uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, berieten den Vorstand insbesondere in strategischen Belangen und überwachten seine Tätigkeit.

In der Berichtsperiode fand eine ordentliche Hauptversammlung statt. Darüber hinaus fanden im Jahr 2014 fünf Aufsichtsratssitzungen mit einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote der Aufsichtsratsmitglieder von 80 % statt. Kein Mitglied des Aufsichtsrats war an der persönlichen Teilnahme an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats verhindert.

In den fünf Aufsichtsratssitzungen berieten Aufsichtsrat und Vorstand der S IMMO AG die wirtschaftliche Lage, das Risikomanagement, die strategische Ausrichtung sowie die Geschäftsentwicklung des Unternehmens. Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat in den Sitzungen ausführlich über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens sowie über strategische Überlegungen.

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 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-Bericht (ab Seite 14 ff.) nachzulesen. Im Aufsichtsrat und in den Ausschuss-Sitzungen wurden keine Tagesordnungspunkte ohne Teilnahme von Vorstandsmitgliedern erörtert. Darüber hinaus wurden im Aufsichtsrat zwei Umlaufbeschlüsse gefasst.

Der Prüfungsausschuss traf im Berichtsjahr zweimal zusammen und befasste sich mit dem Rechnungslegungsprozess, der Konzernprüfung, dem Internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement, dem Revisionssystem und dem Compliance-Bericht.

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 PwC Wirtschaftsprüfung 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 der PwC Wirtschaftsprüfung GmbH von der S IMMO AG erhaltenen Gesamtentgelte verlangt und eingesehen. Zusätzlich wurde bestätigt, dass PwC 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 PwC Wirtschaftsprüfung GmbH für die Wahl zum Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 vorgeschlagen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat weiters den Jahresabschluss zum 31.12.2014, den Lagebericht und den Corporate-Governance-Bericht vom Vorstand erhalten, eingesehen und geprüft. Im Zuge dieser Prüfung wurde auch der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverteilung erörtert. Ebenso hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2014 und den Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung hat der Prüfungsausschuss 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 31.12.2014 samt Lagebericht und Corporate-Governance-Bericht, dem nach IFRS erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2014 samt Konzernlagebericht sowie dem vom Vorstand vorgelegten Vorschlag für die Gewinnverteilung befasst, sie eingehend erörtert und geprüft.

Weiters wurden die von der PwC Wirtschaftsprüfung GmbH erstellten Prüfungsberichte zum Jahresabschluss zum 31.12.2014 samt Lagebericht sowie zum Konzernabschluss zum 31.12.2014 samt Konzernlagebericht sowohl vom Prüfungsausschuss als auch vom Aufsichtsrat gemeinsam mit der PwC Wirtschaftsprüfung GmbH erörtert und eingehend diskutiert. Die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH hat im Rahmen ihrer Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 samt Lagebericht und des Konzernabschlusses zum 31.12.2014 samt Konzernlagebericht keine Einwendungen erhoben. Die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH hat festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2014 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2014 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2014 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2014. Die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH hat weiters festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2014 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2014 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr 2014 in Überstimmung mit den IFRS-Bestimmungen vermittelt. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2014. 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 31.12.2014 zu billigen und den Lagebericht bzw. den Konzernabschluss zum 31.12.2014 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 31.12.2014 ist somit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festgestellt

Der Aufsichtsrat wird der Hauptversammlung vorschlagen, dass sie über die Gewinnverteilung gemäß dem Vorschlag des Vorstands beschließe 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 und ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 wünschen.

Wien, im April 2015

Der Aufsichtsrat

Martin Simhandl
Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht

Der Österreichische Corporate Governance Kodex beinhaltet Regeln zur Unternehmensführung und -kontrolle und stellt die Basis für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung dar. Die S IMMO AG entsprach auch 2014 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 und Transparenz als wichtige Eckpfeiler ihrer Geschäftsstrategie. Dafür arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse des Unternehmens effizient und eng zusammen. Sowohl die Unternehmenskommunikation als auch Investor-Relations-Aktivitäten sind von Offenheit und Transparenz geprägt.

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

TRANSPARENTE KOMMUNIKATION UND BERICHTERSTATTUNG

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

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Die S IMMO AG bekennt sich seit 2007 zur Einhaltung der Bestimmungen und Empfehlungen des Österreichischen Corporate Governance Kodexes (ÖCGK). Der Kodex ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises Corporate Governance einzusehen.

Die wesentlichen Säulen der Corporate Governance bei der S IMMO AG werden auf Seite 14 ff. dargestellt. Weitere Informationen dazu enthält der Bericht des Aufsichtsrats auf Seite 12 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. Der Frauenanteil der Belegschaft lag zum 31.12.2014 bei 50,00 %, in leitenden Stellen sind 40,00 % der Mitarbeiter weiblich. Die S IMMO AG achtet darauf, Frauen bei der Besetzung von leitenden Positionen verstärkt zu berücksichtigen. Seit 12.06.2013 ist mit Frau Mag. Besenhofer ein Vertreter des S IMMO Aufsichtsrats weiblich. Konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen bei der Besetzung von Vorstandsmitgliedern sind auf Grund 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. 2: „Für die Ausgestaltung der Aktie gilt das Prinzip ‚one share – one vote'."

Das Prinzip „one share – one vote" wird bei der Emittentin grundsätzlich eingehalten. Eine Ausnahme besteht lediglich im Rahmen des in § 13 Abs. 3 der Satzung vorgesehenen Höchststimmrechts. Demnach ist das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt.

C-Regel Nr. 39, 5. Satz: „Die Mehrheit der Ausschussmitglieder erfüllt die Kriterien für die Unabhängigkeit gemäß C-Regel 53."

Aufsichtsratsausschüsse können eine nur sehr beschränkte Anzahl an Mitgliedern haben. Die Einhaltung dieser Regel könnte daher nach Ansicht der Gesellschaft einer effizienten Arbeitsteilung im Aufsichtsrat im Rahmen seiner Selbstorganisationskompetenz entgegenstehen. Da

Im Sinne einer transparenten und vergleichbaren Berichterstattung wird der Konzernabschluss der S IMMO AG entsprechend den verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS) und den Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (vormals IFRIC) erstellt. Darüber hinaus ist die S IMMO AG auch Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA) und orientiert sich an deren Richtlinien und Standards.

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

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 diesen beiden Organen bildet die Basis für eine effiziente und kompetente Unternehmensleitung.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern. Die Organübersicht auf Seite 10 in diesem Bericht enthält nähere Informationen zu den Vorstandsmitgliedern sowie deren Ressortverteilung. Die Vorstandsmitglieder informieren einander regelmäßig über alle wichtigen Vorgänge und Geschäftsfälle und diskutieren den aktuellen Geschäftsverlauf in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen. Daneben pflegen die Vorstandsmitglieder einen ständigen Informationsaustausch mit den jeweils verantwortlichen Führungskräften der Fachabteilungen. Der Vorstand unterrichtet 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 31.12.2014 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern. Die Organübersicht auf Seite 11 gibt Informationen zu den Aufsichtsratsmitgliedern.

Der Aufsichtsrat prüft die Geschäftsführung der Gesellschaft. In den Aufsichtsratssitzungen werden die Geschäftsführung, die Finanzlage der Gesellschaft, die Strategie und Geschäftsentwicklung sowie das Risikomanagement erörtert.

hinsichtlich des Gesamtaufsichtsrats ohnehin C-Regel Nr. 53 eingehalten wird und es dem Aufsichtsrat unbenommen ist, Angelegenheiten der Ausschüsse im gesamten Aufsichtsrat zu behandeln, erachtet die Gesellschaft daher C-Regel Nr. 39, 5. Satz für nicht zweckmäßig.

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

Die S IMMO AG hat keinen Nominierungsausschuss. Im Falle frei werdender Mandate werden die Nachbesetzung des Vorstands 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 oder in Gesellschaften 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-Knowhow 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.

C-Regel Nr. 57: „Aufsichtsratsmitglieder, die dem Vorstand einer börsennotierten Gesellschaft angehören, dürfen insgesamt nicht mehr als vier Aufsichtsratsmandate (Vorsitz zählt doppelt) in konzernexternen Aktiengesellschaften wahrnehmen."

Auf Grund der fachlichen und persönlichen Kompetenz der betroffenen Aufsichtsratsmitglieder wird eine Abweichung akzeptiert.

C-Regel Nr. 62: „Die Einhaltung der C- und R-Regeln des Kodex hat die Gesellschaft regelmäßig, mindestens alle drei Jahre durch eine externe Institution evaluieren zu lassen und darüber im Corporate Governance Bericht zu berichten."

Die Beauftragung eines Unternehmens mit einer solchen Evaluierung halten wir für die Verhältnisse der Gesellschaft für nicht sinnvoll.

Der Aufsichtsrat entscheidet in den von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgesehenen Angelegenheiten. Er hat aus seiner Mitte Ausschüsse gebildet, welche nachstehend aufgelistet sind. Im Berichtsjahr 2014 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Die durchschnittliche Anwesenheitsquote betrug 80 %. Kein Mitglied des Aufsichtsrats war an der persönlichen Teilnahme an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats verhindert.

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 besteht aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr Mag. Hammerbacher, Herr Mag. Dr. Rasinger, Herr Dr. Zeitlberger und Herr Mag. Kerber. Herr Dr. Simhandl und Herr Dr. Zeitlberger sind durch ihre Erfahrungen und Fachkenntnisse des Finanz- und Rechnungswesens die Finanzexperten des Prüfungsausschusses. 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 besteht aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr Mag. Kerber und Herr Dr. Zeitlberger. Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten tagte im Jahr 2014 einmal.

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 sind Herr Dr. Zeitlberger (Vorsitzender), Frau Mag. Besenhofer, Herr Mag. Hammerbacher und Herr Mag. Kerber. Im Berichtsjahr fand keine Sitzung des Arbeitsausschusses statt.

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 2014 waren folgende Mitglieder des Aufsichtsrats, welche die Mehrheit des Aufsichtsrats darstellen, als unabhängig im Sinne von C-Regel Nr. 53 zu qualifizieren. Nach C-Regel Nr. 54 des Corporate Governance Kodexes waren darüber hinaus vier Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig:

Mag. Andrea Besenhofer (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 Zeitlberger (gemäß C-Regel Nr. 53)

Ihre Funktion, die hauptberufliche Tätigkeit sowie weitere Aufsichtsratsmandate sind in der Organübersicht auf Seite 11 erläutert.

DIRECTORS' DEALINGS

Gemäß § 48d Abs. 4 Börsegesetz ist die S IMMO AG verpflichtet, sämtliche Aktienkäufe oder -verkäufe von Organmitgliedern oder von in enger Beziehung zu ihnen stehenden Personen zu melden. Im Geschäftsjahr 2014 meldete ein Aufsichtsratsmitglied, Mag. Dr. Rasinger, den Erwerb von 6.000 Stück Aktien und eine in enger Beziehung zu Herrn Mag. Dr. Rasinger stehende Person den Erwerb von 4.000 Stück Aktien. 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.

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 inklusive Sitzungsgeldern in Höhe von EUR 105.500 (2013: EUR 104.533) gewährt.

Aufsichtsratsgesamtbezüge 2014

Simhandl	EUR	18.500
Zeitlberger	EUR	15.500
Kerber	EUR	14.500
Besenhofer	EUR	11.500
Hager	EUR	10.500
Hammerbacher	EUR	12.500
Matlin	EUR	10.500
Rasinger	EUR	12.000
Summe	EUR	105.500

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

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Der Vorstand erhielt im Jahr 2014 Gesamtbezüge in Höhe von EUR 836.573 (2013: EUR 978.718). Kriterien für die Erfolgsbeteiligung sind die Erreichung quantitativer und qualitativer Ziele wie beispielsweise EBT, Cashflow, Jahres-Kursperformance und Verkaufsvolumen. Die Gesamtbezüge enthielten Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 58.811 (2013: EUR 54.333) und Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 12.108 (2013: EUR 14.242). Bei annähernd gleichen Ansprüchen musste vor allem auf Grund eines reduzierten Zinssatzes von 3,3 % auf 1,8 % die Pensionsrückstellung gemäß IAS 19 für Herrn Mag. Vejdovszky um EUR 342.947 (2013: EUR 36.052) erhöht werden.

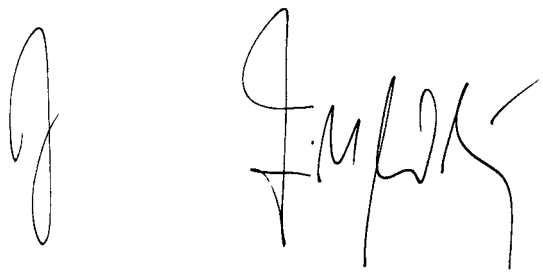
Vorstandsgesamtbezüge 2014

in EUR	Vejdovszky	Wachernig
Fixe Bezüge	250.265	202.971
Variable Bezüge	175.069	143.350
Sonstige Bezüge	36.661	28.259
Summe	461.994	374.579

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

WIRTSCHAFTSPRÜFER

Auf der 25. ordentlichen Hauptversammlung am 11.06.2014 wurde die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 gewählt. 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 2014

Nach einem insgesamt positiven Start in das Jahr wurden die internationalen Kapitalmärkte 2014 von unterschiedlichen Faktoren beeinflusst: die Verschärfung der Ukraine-Krise, die weltweite expansive Geldpolitik, schwächere Konjunkturdaten aus China und die merkbar nachlassende Dynamik in den Schwellenländern. Auch nahm die Volatilität an den Aktienmärkten im Jahresverlauf immer mehr zu. Langfristig konstante Trends konnten sich nicht herausbilden.

Besuchen Sie unsere Website:
investor.simmoag.at

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

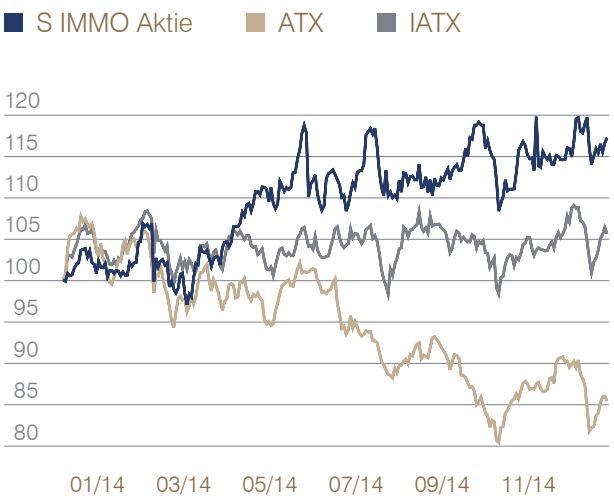
Die international wichtigen Leitbörsen in Frankfurt, London und New York konnten alle starke Zugewinne verbuchen. Der Dow-Jones-Index verzeichnete einen neuen Höchststand bei 18.053,71 Zählern und beendete den Berichtszeitraum mit einem Plus von 7,52 % bei 17.823,10 Punkten. Der deutsche DAX verzeichnete ebenfalls ein neues Allzeithoch von 10.087,12 Zählern und beendete das Jahr bei 9.805,55 Punkten. Dies bedeutet eine positive Performance von 2,65 %.

Der ATX erreichte seinen Jahreshöchststand von 2.730,45 Zählern bereits am 16.01.2014 und beendete das Jahr bei einem Ultimostand von 2.160,08 Zählern, was einer Jahresperformance von -15,18 % entspricht. Dominiert wurde diese Entwicklung vom Konflikt zwischen Russland und der Ukraine. Die meisten Unternehmen, die im ATX notieren, sind eng mit Osteuropa verflochten und so auch von der dortigen Konjunktur abhängig.

Der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien, der IATX, war deutlich stabiler als der Wiener Gesamtmarkt und beendete den Berichtszeitraum mit einem Wertzuwachs von 4,38 % bzw. einem Zählerstand von 200,52.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2014 bis 31.12.2014



Kursentwicklung der S IMMO Aktie

Die S IMMO Aktie startete mit einem Kurs von EUR 5,29 in das Jahr 2014 und konnte in einem volatilen Kapitalmarktumfeld mehr als überzeugen. Die Aktienperformance beläuft sich für den Berichtszeitraum auf 16,64 % bei einem Jahresschlusskurs von EUR 6,17. Erstmals seit fünf Jahren wurde 2014 die Sechs-Euro-Marke überschritten, der Höchststand lag bei EUR 6,27.

Die S IMMO Aktie als Dividendenpapier

Die S IMMO AG hat das erklärte Ziel, durch ihr robustes Geschäftsmodell Wert für ihre Aktionäre zu schaffen. Die Dividende wurde für das Jahr 2013 auf EUR 0,20 pro Aktie erhöht. Auf Grund der hervorragenden Ergebnisse im abgelaufenen Geschäftsjahr ist auch für 2014 eine Dividende vorgesehen. Die Positionierung der S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier entspricht der langfristigen Strategie des Unternehmens.

Umtauschangebot für S IMMO INVEST Genussscheine (Anleihe 2014–2021)

Mit Beginn der Annahmefrist am 21.05.2014 konnten Genussscheininhaber die von ihnen gehaltenen S IMMO INVEST Genussscheine in eine Anleihe mit einem fixen Kupon von 4,5 % und einer Laufzeit von sieben Jahren umtauschen. Die Annahmefrist endete am 06.06.2014. Das Angebot zum Umtausch bezog sich auf bis zu 1.140.000 der damals ausstehenden

Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	16,64 %
3 Jahre (p.a.)	11,09 %

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	7,10 %	7,20 %
3 Jahre (p.a.)	11,30 %	11,20 %

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 (31.12.2014)	EUR 412,87 Mio.
Anzahl der Aktien (31.12.2014)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/KochBank
Erstnotiz	28.06.2002

Stammdaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMIg.VI Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung (31.12.2014)	EUR 91,58 Mio.
Anzahl der Genussscheine (31.12.2014)	761.861 (Tranche I) 368.820 (Tranche II)
Jahresschlusskurs (Tranche I / II) in EUR	81,00 / 81,00
Jahreshöchstkurs (Tranche I / II) in EUR	81,35 / 81,00
Jahrestiefstkurs (Tranche I / II) in EUR	76,50 / 77,00

2.280.797 S IMMO INVEST Genussscheine, das entsprach knapp 50 % des ausstehenden Genussrechtskapitals. Auf Grund der hohen Nachfrage kam es zu einer Überzeichnung und einer Kürzung entsprechend den Zuteilungsregeln.

Nach Durchführung des Umtauschangebots zog die S IMMO AG die erworbenen Genussscheine zum Jahresende ein. Zusätzlich wurden während des gesamten Berichtszeitraums Genussscheine zurückgekauft und vor dem Jahresultimo ebenfalls eingezogen. Dies ist ein weiterer Schritt, um das Genussscheinkapital zu reduzieren und die Kapitalstruktur des Unternehmens zu vereinfachen.

Anleihe 2014–2019

Die S IMMO begab Ende September 2014 eine Anleihe mit einem Volumen von EUR 100 Mio. und einem Kupon von 3 % p.a. Die endfällige, unbesicherte Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren (2014–2019) und wurde in einer Stückelung von EUR 500 emittiert. Sie notiert im Segment „Corporate Prime" der Wiener Börse. In der institutionellen Platzierung war das Wertpapier beinahe dreifach überzeichnet.

S IMMO Anleihen

Kupon	Name (Laufzeit)	Volumen	Kennnummer	Kurs per 31.12.2014
4,5 %	S IMMO 2014–2021	EUR 90 Mio.	AT0000A177D2	110,25
3,0 %	S IMMO 2014–2019	EUR 100 Mio.	AT0000A19SB5	104,10

Aktiendaten		2014	2013
Jahresschlusskurs	EUR	6,170	5,290
Jahreshöchstkurs	EUR	6,270	5,385
Jahrestiefstkurs	EUR	4,940	4,372
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	74.298	67.642
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,46	0,41
Buchwert je Aktie	EUR	8,31	7,83
Kurs-Abschlag zum Buchwert	in %	26	32
EPRA-NAV je Aktie	EUR	10,63	9,76
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	42	46
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,28	1,48
Kurs/operativer Cashflow	EUR	4,81	3,58

Aktienrückkauf-Programm

Nach dem letzten Aktienrückkauf-Programm, das am 30.11.2014 endete, startete die S IMMO AG am 15.12.2014 ein weiteres Aktienrückkauf-Programm, das spätestens am 31.12.2015 endet. Es können Aktien bis zu weiteren 3 % des Grundkapitals zurückgekauft werden, was maximal 2.007.515 Stückaktien entspricht.

Aktionärsstruktur

Die S IMMO AG profitiert von der Kompetenz und dem Netzwerk ihrer beiden strategischen Kernaktionäre Erste Group und Vienna Insurance Group, zwei der größten Finanzdienstleister in Zentral- und Südosteuropa. Sie halten jeweils rund 10 % am Unternehmen.

Die S IMMO führte im Berichtsjahr eine Erhebung unter ihren institutionellen Investoren durch. Laut dieser Studie konzentriert sich die Eigentümerstruktur der S IMMO vorwiegend auf Österreich bzw. Kontinentaleuropa, etwa 13 % der institutionellen Investoren stammen aus Nordamerika und dem Vereinigten Königreich. Insgesamt haben die Investoren dabei Stabilität und Wachstum im Fokus und halten die S IMMO Aktie durchschnittlich vier Jahre lang.

Ferner verfügt die S IMMO über eine stabile Basis an österreichischen Privatinvestoren, die rund 35 % ihrer Aktionäre ausmachen.

Coverages

Die S IMMO Aktie wird von sechs österreichischen und internationalen Analysehäusern bewertet, die im Jahr 2014 sechs neue Analysen veröffentlichten. Das durchschnittliche Kursziel lag per 31.03.2015 bei EUR 8,02. Die aktuellen Coverage Reports finden Sie unter www.simmoag.at/coverage.

Investor-Relations-Aktivitäten

Im Berichtszeitraum nahm das Management der S IMMO gemeinsam mit dem Investor-Relations-Team an insgesamt 14 Roadshows und Investorenkonferenzen teil. Die Kapitalmarktveranstaltungen fanden in Kooperation mit Baader Bank, Erste Group, HSBC, KochBank, Kepler Cheuvreux und Raiffeisen Centro Bank im deutschsprachigen Raum sowie in London statt. Im Rahmen der Roadshows wurden insgesamt 79 One-on-One-Gespräche geführt.

Die 25. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG fand am 11.06.2014 im Vienna Marriott Hotel, einer Immobilie des Unternehmens, statt.

Österreichische Privatanleger werden zusätzlich durch diverse Informationsveranstaltungen in Zusammenarbeit mit den österreichischen Sparkassen betreut. Im Oktober 2014 fand im Rahmen der Gewinn-Messe eine Veranstaltung statt, die an österreichische Privataktionäre gerichtet war. Darüber hinaus erhalten Aktionäre, Mieter und Partner laufend Informationen über sämtliche Kanäle der S IMMO wie zum Beispiel Website, Newsletter und Social Media.

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

Ihre Ansprechpartner

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

Mag. Evelin Horváth, MA
Tel.: +43 (0)50 100-27402
Fax: +43 (0)50 100 9-27402
evelin.horvath@simmoag.at

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

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

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

Unser Unternehmensprofil auf Linkedin:
http://www.linkedin.com/company/2279913

MEHR MÖGLICHKEITEN

Damit wir auch in Zukunft profitabel wachsen, prüfen wir laufend unsere Märkte, richten unsere Aktivitäten entsprechend aus und wählen die besten Optionen. Wir treffen Entscheidungen stets anhand fundierter Daten, auf Basis unserer langjährigen Erfahrung und gemeinsam mit den lokalen Teams. Dieses robuste Geschäftsmodell ist das Fundament für unser profitables Wachstum.

ÖSTERREICH

WIEN

Wien ist bei Studien zur Lebensqualität weltweit stets ganz vorne mit dabei. Dieser Umstand zieht immer mehr Menschen in die österreichische Hauptstadt, die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch. Auch unter Touristen ist die Donaumetropole sehr beliebt. Wien ist und bleibt unser Heimmarkt, auf dem wir weiterhin aktiv sind.

Der Wiener Büromarkt war auch 2014 stabil, sowohl in Bezug auf die Spitzenmieten als auch auf den Leerstand.

Das Interesse an Top-Lagen in Wien boomt bei Einkaufszentren und bei Einkaufsstraßen, während die Nachfrage insgesamt eine sinkende Tendenz aufweist.

In den letzten Jahren sind die Preise für Eigentumswohnungen und Mietwohnungen in Wien kontinuierlich gestiegen, der Bedarf an Wohnraum ebenfalls.

Der Wiener Hotelmarkt verzeichnete mit 12,7 Mio. Nächtigungen einen neuen Rekord. Für das kommende Jahr wird ebenfalls eine positive Entwicklung erwartet.

20 %

Rund ein Fünftel der österreichischen Haushalte befindet sich in Wien.

3.809

So viele Berliner leben statistisch gesehen auf einem Quadratkilometer. Dies ist der höchste Wert unter den deutschen Großstädten.

DEUTSCHLAND

BERLIN

Berlin verzeichnete 2014 ein All-Time-High bei der Vermietung von Büroflächen. Der Ausblick für den Büromarkt ist besonders positiv.

Sowohl bei der Preissteigerung für Eigentumswohnungen als auch bei Mietpreissteigerungen liegt Berlin deutschlandweit auf Platz 1.

Egal ob in Bezug auf die Wirtschaft, den Arbeitsmarkt oder die Einwohnerzahl: Berlin wächst. Damit steigt auch die Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsraum in der deutschen Hauptstadt. Wir wachsen mit diesem Bedarf mit. Die S IMMO ist mit über 100 zentral gelegenen Wohnhäusern in Berlin und einem Expertenteam vor Ort auch am deutschen Markt bestens aufgestellt.

CEE BRATISLAVA, BUDAPEST, PRAG

In den Ländern Zentraleuropas wird ein stärkeres Wirtschaftswachstum als im Euro-raum erwartet. Bereits 2014 entwickelten sich die Büromärkte in Budapest und Bratislava besonders positiv. In dieser Region konzentrie-ren wir uns weiterhin auf die Revitalisierung und Vermietung unserer Objekte.

Der Büromarkt in Bratislava verzeichnete 2014 ein Rekordjahr bei der Gesamt-vermietungsleistung.

In Zentraleuropa werden Shoppingcenter eindeutig gegenüber Einkaufsstraßen bevorzugt.

Der Prager Hotelmarkt setzte 2014 seine stabile Entwicklung fort und verzeichnete leichte Zuwächse.

54

In Budapest verkehrt mit 54 Metern Länge die längste Straßenbahn der Welt.

Karlovačko

SERDIKA CENTER

ZARA

SEE BUKAREST, SOFIA, ZAGREB

Der Büromarkt in Bukarest verzeichnete 2014 die höchste Gesamtvermietungsleistung seit Aufzeichnungsbeginn.

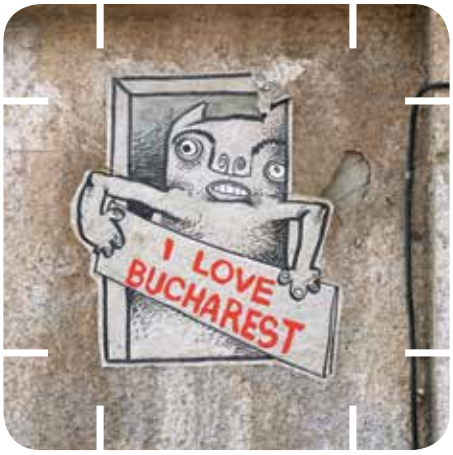
In Sofia stehen weiterhin die führenden Einkaufszentren im Fokus des Einzelhandels.

Der Bukarester Hotelmarkt registrierte 2014 eine stabile Entwicklung mit leichten Zuwächsen.

In Rumänien wurde 2014 die Talsohle am Immobilienmarkt nachhaltig durchschritten. Internationale Investoren kehren zurück, der Optimismus steigt. Wir erwarten in dieser Erholungsphase einen wieder belebten Transaktionsmarkt und prüfen attraktive Investitionsmöglichkeiten.

27 %

der Fläche Rumäniens ist von Wald bedeckt, das Land hat über 40 Berge.



Konzernlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Weltwirtschaft erlebte 2014 einen moderaten Aufschwung. Die Wirtschaftslage in den von der Schuldenkrise besonders betroffenen Staaten stabilisierte sich, auch wenn sich das BIP-Wachstum im Euroraum im Jahresverlauf weiter verlangsamte und nur 0,8 % betrug. Die Gründe für diese Verlangsamung waren vor allem die schwache Investitionsentwicklung, die ökonomische und politische Unsicherheit und der in einigen Euroraum-Staaten anhaltende Schuldenabbau des Unternehmenssektors. Die Wachstumsprognosen für Deutschland und Frankreich wurden nach unten revidiert. Positiv überraschte hingegen die Entwicklung in Irland, Slowenien und Spanien.

Vor diesem Hintergrund gehen die österreichischen Wirtschaftsforschungsinstitute davon aus, dass die Wirtschaft im Euroraum in den Jahren 2015 und 2016 um 1,0 % bzw. 1,5 % zulegen wird. Laut Institut für Höhere Studien (IHS) ist das Risiko einer Deflation im Euroraum eher gering. Eine insgesamt weiterhin sehr expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und der sinkende Ölpreis begünstigen die Konjunktur. Die Abwertung des Euros gegenüber dem US-Dollar sollte die preisliche Wettbewerbsfähigkeit Europas erhöhen und könnte über eine Stimmungsverbesserung auch zu höheren Investitionen führen. Zudem stärken die fallenden Energiepreise die reale Kaufkraft der Konsumenten. Die Inflation wird voraussichtlich auch 2015 niedrig sein. Die Arbeitslosenquote im Euroraum soll 2015 auf 11,2 % und im Jahr 2016 auf 10,6 % zurückgehen.

In Österreich verlor die Konjunktur im zweiten und dritten Quartal 2014 erheblich an Schwung und befand sich auf einem Stagnationspfad. Die Situation der öffentlichen Haushalte war von der schwachen Konjunktur und den Maßnahmen rund um die Abwicklung der Hypo Alpe Adria AG geprägt. Die Inflationsrate erreichte 2014 im Jahresdurchschnitt 1,7 % und war damit deutlich höher als die des Euroraums. Das Budgetdefizit 2014 betrug 2,8 % und wird ersten Einschätzungen zufolge in den Jahren 2015 und 2016 1,8 % und 1,6 % betragen. Außenwirtschaftlich belasteten die anhaltende Euroraum-Schwäche und geopolitische Spannungen wie der Konflikt Russlands mit der Ukraine die Aussichten der Exportwirtschaft. Ob die österreichische Wirtschaft im Laufe des Jahres 2015 wieder kräftiger expandieren wird, hängt von den nationalen Reformanstrengungen, der Steuerreform und dem internationalen Umfeld ab. Wenn die Erholung im Euroraum weiter voranschreitet und der Welthandel an Dynamik gewinnt, ergeben sich auch für die heimische Wirtschaft Wachstumsmöglichkeiten. Laut österreichischen Wirtschaftsforschungsinstituten soll die heimische Wirtschaft 2015 um 0,7 % und 2016 um 1,5 % wachsen.

Der Immobilienmarkt im Überblick

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

In Wien wurden 2014 rund 210.000 m² Büroflächen neu vermietet. Dies entspricht einem Rückgang von 29 % gegenüber dem Vorjahr. Der Grund für diese Entwicklung liegt in erster Linie in der geringeren Menge an Vermietungen über 5.000 m². Das niedrigere Fertigstellungsvolumen und die anhaltende Nachfrage sorgten für eine stabile Leerstandsrate von 6,6 %.

Der Hotelmarkt in Wien verzeichnete im Jahr 2014 ein Nächtigungsplus von 6,3 % gegenüber dem Vorjahr. Von der positiven Nächtigungsentwicklung profitierten alle Kategorien ausgenommen die Fünf-Sterne-Betriebe. Die durchschnittliche Zimmerauslastung stieg auf rund 71 % gegenüber 69 % im Jahr 2013. Dies ist umso bemerkenswerter, als dass 2014 die Beherbergungskapazität in Wien wie bereits in den Jahren zuvor deutlich angestiegen ist. Der Wettbewerb bleibt weiterhin hart, da auch 2015 mit einem Anstieg der Hotelkapazitäten von rund 1.500 Zimmern – vor allem im Zwei- und Drei-Sterne-Segment – zu rechnen ist.

Das Interesse an Wohneigentum am deutschen Markt ist ungebrochen hoch, vor allem in den Großstädten. Die Preissteigerung für Wohnobjekte war 2014 mit 13,8 Prozentpunkten in Berlin am größten. Auch bei den Mietpreissteigerungen liegt Berlin unter den Großstädten mit 5,4 Prozentpunkten auf Platz

	Spitzenmieten (EUR/m²/Monat)		Spitzen-Bruttorenditen (%)		Gesamtvermietungsleistung 2014 (m²)	Leerstandsquote (%)
	Büro	Retail	Büro	Retail	Büro	Büro
Berlin	22,50[1]	330,00[1]	4,55[1]	4,20[1]	608.800[5]	8,0[5]
Bratislava	16,00[1]	60,00*[1]	7,00[1]	6,90*[1]	221.300[7]	11,2[7]
Budapest	20,00[1]	90,00*[1]	7,25[1]	7,00*[1]	465.600[4]	16,2[4]
Bukarest	18,00[1]	60,00*[1]	7,75[1]	8,00*[1]	320.000[8]	13,0[8]
Sofia	12,50[2]	20,00*[3]	9,00[2]	9,25*[3]	154.000[2]	26,3[2]
Wien	25,75[1]	310,00[1]	4,60[1]	3,90[1]	210.000[6]	6,6[6]
Zagreb	14,25[1]	22,50*[1]	8,30[1]	8,25*[1]	82.000[9]	14,0 – 15,0[9]

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

1 CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q4 2014
2 Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q4 2014
3 Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q4 2014
4 Budapest Research Forum, Büromarkt, Q4 2014
5 CBRE, Marktbericht, Büromarkt Berlin, Q4 2014
6 CBRE, Marktbericht, Büromarkt Wien, Q4 2014
7 CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bratislava, Q4 2014
8 CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bukarest, Q4 2014
9 CBRE, Marktbericht, Büromarkt Zagreb, Q4 2014

eins. Eine spannende Frage für 2015 bleibt, ob und wie sich die Mietpreisbremse auf den Immobilienmarkt auswirken wird.

In Berlin wurden 2014 insgesamt 608.800 m² Büroflächen neu vermietet. Dieser Wert liegt 30 % über jenem von 2013 und ist das höchste Jahresendergebnis seit Aufzeichnungsbeginn. Das Angebot verringerte sich zunehmend, in der Folge reduzierte sich der Leerstand im Laufe des Jahres von 8,8 % auf 8,0 %. Sowohl der wirtschaftliche als auch der Büromarkt-Ausblick für Berlin sind äußerst positiv. Für 2015 werden Großvermietungen im Zuge von Expansionen erwartet und der Leerstand soll sich weiter verringern. Bis Ende 2017 werden 572.000 m² neue Flächen fertiggestellt. Ein Großteil davon entfällt jedoch auf eigengenutzte Immobilien.

ZENTRALEUROPA (CEE)

Die Vermietungsleistung am Budapester Büromarkt stieg 2014 um 17 % und damit auf ein Rekordhoch von 465.600 m². Die Leerstandsrate reduzierte sich im Laufe des Jahres um 2,2 Prozentpunkte auf 16,2 %. Insgesamt kamen 2014 sechs neue Bürogebäude mit 68.000 m² auf den Markt. Davon sind 72 % bereits vermietet. Für 2015 wird mit einer steigenden Vermietungsleistung sowie einer weiteren Reduktion des Leerstands gerechnet.

Die Kettenhotellerie in Budapest registrierte 2014 eine positive Entwicklung. Sowohl die Zimmerauslastung als auch der durchschnittliche Nettozimmerpreis konnten von Jänner bis November 2014 um 4 % bzw. 7 % gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden.

Auch in Prag konnte der Hotelmarkt seine stabile Entwicklung 2014 fortsetzen und leichte Zuwächse generieren.

Der Büromarkt in Bratislava verzeichnete 2014 ein sehr gutes Jahr, insbesondere im Hinblick auf die Gesamtvermietungsleistung. Diese steigerte sich gegenüber dem Vorjahr um rund 140 % auf einen Rekordwert von 221.300 m². Die Leerstandsrate reduzierte sich im Laufe des Jahres deutlich von 14,8 % auf 11,2 %.

Quellen: Bank Austria, Budapest Research Forum, CBRE, Der Standard, Deutscher Wirtschaftsdienst, Die Presse, Europäische Zentralbank (EZB), Europäische Kommission, European Chain Hotels - Market Review November 2014, EuroStat, Format, Forton, Handelsblatt, Hotel und Tourismus Consulting, Hotstats.com by TRI Hospitality Consulting, IMX – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Internationaler Währungsfonds, JLL, Kohl & Partner GmbH, www.kohl.at, Österreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Wiener Institut für Höhere Studien (IHS), Wien Tourismus (info.wien.at)

Bratislava bleibt weiterhin der herausforderndste Hotelmarkt innerhalb der Region und leidet nach wie vor unter einem hohen strukturellen Überangebot an Hotelzimmern. Das niedrige Nächtigungsaufkommen lässt Zimmerpreiserhöhungen nicht bzw. nur zu Lasten der bereits niedrigen Zimmerauslastung zu.

SÜDOSTEUROPA (SEE)

Der Büromarkt in Sofia erholte sich 2014 nachhaltig. Die Vermietungsleistung erhöhte sich um 42 % im Vergleich zum Vorjahr auf 154.000 m². Dem gegenüber standen lediglich 38.000 m² an neuen Flächen. Dies führte zu einer weiteren Reduktion des Leerstands von 29,7 % auf 26,3 %. Der Ausblick für 2015 ist ebenso positiv. Ein geringes Angebot, insbesondere im A-Klasse-Segment, und eine lebhafte Nachfrage werden die Leerstandsrate voraussichtlich weiter senken.

Wie erwartet wurde im vierten Quartal 2014 mit der Sofia Ring Mall ein weiteres großes Einkaufszentrum in Sofia eröffnet. Für 2015 wird lediglich mit einer weiteren Fertigstellung gerechnet. Im Fokus des Einzelhandels stehen weiterhin die führenden Einkaufszentren.

Der Büromarkt in Bukarest verzeichnete 2014 mit 320.000 m² die höchste Gesamtvermietungsleistung seit Aufzeichnungsbeginn. Von dieser Summe entfielen 25 % auf Vorvermietungen – ein deutliches Aufwärtssignal und eine Entwicklung, die sich 2015 fortsetzen soll. Darüber hinaus reduzierte sich die Leerstandsrate im Laufe des Jahres deutlich von 15 % auf 13 %. Am Bukarester Hotelmarkt konnte 2014 eine stabile Entwicklung mit leichten Zuwächsen verzeichnet werden.

In Bukarest kam im vierten Quartal 2014 ein weiteres kleines Einkaufszentrum auf den Markt. Etablierte Projekte sind jedoch nach wie vor die erste Wahl bei Markteintritten von Einzelhändlern. Mit der Mega Mall wird 2015 die Eröffnung eines weiteren großen Einkaufszentrums mit rund 72.000 m² erwartet.

Konzernstruktur und Strategie

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

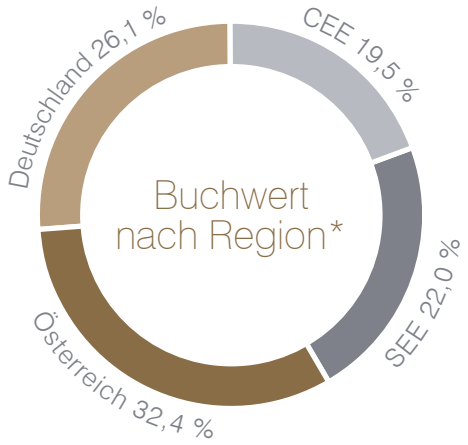
Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern mit Hauptsitz in Wien. Die S IMMO AG notiert seit 1987 an der Wiener Börse. Die S IMMO Gruppe hat neben ihrem Hauptsitz in Wien Niederlassungen in Berlin und Budapest. Sie beschäftigte per 31.12.2014 insgesamt 530 (31.12.2013: 505) Mitarbeiter inklusive Hotelbetrieb. Außerdem zählt die Hausverwaltung Maior Domus in Deutschland zur Unternehmensgruppe. Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt- und Besitzgesellschaften zum Konzern (siehe Anhang Kapitel 2.2.).

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

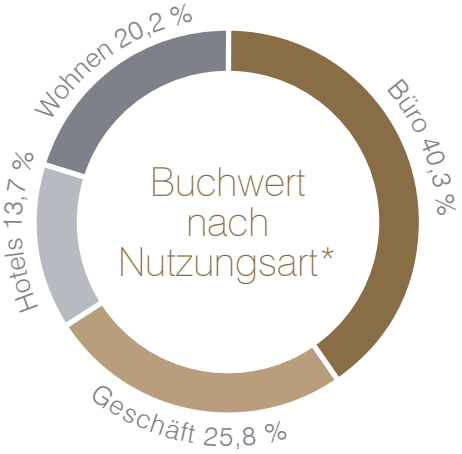
Die S IMMO Gruppe beschäftigt sich mit langfristigen, Ertrag bringenden Immobilien-Investments mittels Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in Österreich und Deutschland sowie sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas. Zu den Tätigkeiten des Unternehmens gehören somit auch die Immobilien-Projektentwicklung, der Betrieb von Hotels und Einkaufszentren, die Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien sowie Asset Management. Die S IMMO AG betreibt keine Forschung und Entwicklung. Die Tochtergesellschaften in Deutschland und Ungarn sind für das Asset Management und die Vermietungsaktivitäten vor Ort verantwortlich.

PORTFOLIOSTRUKTUR

Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2014 aus 203 Immobilien (31.12.2013: 208) mit einem Buchwert von EUR 1.764,4 Mio. (31.12.2013: EUR 1.756,6 Mio.) und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2013: 1,3 Mio. m²). Die Objekte befinden sich in Österreich und Deutschland sowie in Zentraleuropa (Tschechien, Slowakei und Ungarn) und Südosteuropa (Rumänien, Bulgarien und Kroatien). Innerhalb dieser EU-Mitgliedsländer liegt der Fokus auf den kaufkraftstarken Haupt- und Millionenstädten. Nach Buchwert betrachtet bilden per 31.12.2014 Objekte in Österreich mit 32,4 % (31.12.2013: 32,1 %) und Deutschland mit 26,1 % (31.12.2013: 26,5 %) den größten Anteil des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE machen 22,0 % (31.12.2013: 21,8 %) aus, in CEE befinden sich 19,5 % (31.12.2013: 19,6 %) des Portfolios. Zum 31.12.2014 machten Bürogebäude 40,3 % (31.12.2013: 39,3 %), Geschäftsimmobilien 25,8 % (31.12.2013: 27,2 %), Wohnobjekte 20,2 % (31.12.2013: 19,7 %) und Hotels 13,7 % (31.12.2013: 13,8 %) des Portfolios aus. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios liegt bei 91,1 % (31.12.2013: 90,2 %). Die Gesamt-Mietrendite beläuft sich auf 6,9 % (31.12.2013: 7,0 %).



* Schätzwert inkludiert Buchwert der Grundstücke



* Exklusive Grundstücken

Überblick über die Mietrenditen

in %	31.12.2014	31.12.2013
Deutschland	6,1	6,2
Österreich	6,1	6,0
SEE	8,6	8,5
CEE	7,6	7,9
Gesamt	6,9	7,0

STRATEGIE UND ZIELE

Die S IMMO AG ist als erste börsennotierte Immobiliengesellschaft Österreichs seit 1987 aktiv. Das Unternehmen ist gegenwärtig in den Regionen Österreich und Deutschland sowie Zentral- und Südosteuropa investiert. Im Immobilienbestand befinden sich Gebäude mit den Nutzungsarten Commercial und Wohnen. Bei seiner operativen Tätigkeit legt das Unternehmen großen Wert auf ausgezeichnete Qualität und hohe Immobilienstandards – sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten. Um diese zu gewährleisten, bearbeitet die S IMMO ihre Gebäude über den gesamten Immobilienzyklus mit ganzheitlichen, nachhaltigen Konzepten. Mehrere Immobilien des Unternehmens wurden mit Green-Building-Zertifikaten ausgezeichnet.

Die S IMMO verfolgt das Ziel, durch ihr robustes Geschäftsmodell den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Der Fokus der S IMMO liegt auf profitablem Wachstum und der stetigen Wertsteigerung des Portfolios.

Aus diesem Grund plant die S IMMO einerseits, Eigentumswohnungen auf bestehenden Grundstücken in Berlin zu errichten. Andererseits sieht das Unternehmen großes Potenzial im Gewerbebereich in Deutschland. Weitere Liegenschaften in diesen zwei Märkten werden aktuell geprüft und zugekauft. In allen unseren Regionen sind opportunistische Zukäufe möglich.

Kapitalmarktseitig wird das Unternehmen sein Rückkauf-Programm für die S IMMO Aktie fortsetzen. Ein weiteres Ziel des Unternehmens ist es, die S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier am Kapitalmarkt zu positionieren und den Aktienkurs an den Buchwert anzunähern.

FÜHRUNG UND KONTROLLE

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern. Die Zusammenarbeit der beiden Vorstandsmitglieder ist in den gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung geregelt. Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle und stabile Unternehmensführung mit dem Ziel der nachhaltigen Ergebnissteigerung und Erhöhung des Unternehmenswerts. Darüber hinaus arbeitet der Vorstand eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, welcher zum Jahresende aus acht Mitgliedern bestand. Die detaillierte Organübersicht wird auf den Seiten 10 f. dargestellt. Details zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodexes werden auf den Seiten 14 ff. erläutert.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Die S IMMO AG blickt auf ein sehr zufriedenstellendes Geschäftsjahr 2014 zurück.

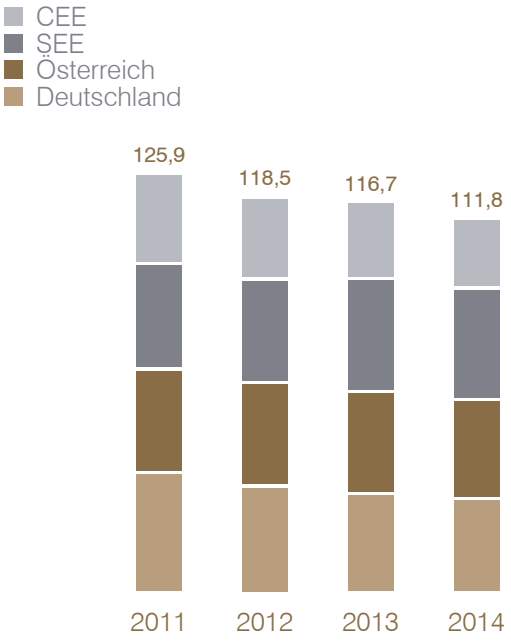
Das Unternehmen erwirtschaftete 2014 einen beachtlichen Konzernjahresüberschuss von EUR 33,8 Mio. (2013: EUR 28,1 Mio.), was einem Anstieg von 20,6 % entspricht. Den größten Beitrag zu dieser Steigerung leistete das Bewertungsergebnis, das sich 2014 auf EUR 56,6 Mio. (2013: EUR 6,9 Mio.) erhöhte. Das EBIT stieg um 44,8 % gegenüber dem Vorjahr auf EUR 138,7 Mio. (2013: EUR 95,8 Mio.). Dem standen negative Effekte im Finanzergebnis und ein gestiegener Steueraufwand gegenüber.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Die Mieterlöse beliefen sich im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 111,8 Mio. (2013: EUR 116,7 Mio.) und reflektierten die getätigten Immobilienverkäufe wie erwartet. Nach Regionen aufgeteilt, setzten sich die Mieterlöse im Jahr 2014 wie folgt zusammen: SEE 29,9 % (2013: 29,1 %), Österreich 26,7 % (2013: 26,2 %), Deutschland 25,2 % (2013: 25,6 %) und CEE 18,2 % (2013: 19,1 %). Betrachtet man die Mieterlöse nach Nutzungsarten, leisteten Geschäftsimmobilien einen Anteil von 39,4 % (2013: 39,0 %), Büroflächen von 34,8 % (2013: 35,3 %) und Wohngebäude von 18,1 % (2013: 18,7 %). Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 7,7 % (2013: 7,0 %).

Mieterlöse gesamt*

in EUR Mio.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Vienna Marriott und Budapest Marriott Hotel) verbesserten sich auf EUR 42,1 Mio. (2013: EUR 40,2 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung erhöhte sich leicht auf EUR 10,8 Mio. (2013: EUR 10,5 Mio.).

Das Bruttoergebnis machte im abgelaufenen Geschäftsjahr EUR 105,7 Mio. (2013: EUR 109,6 Mio.) aus. Dazu trug die verkaufsbedingte Abnahme der Mieterlöse bei.

Erfolgreiche Immobilienverkäufe

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt sechs Objekte mit einem Erlös aus der Veräußerung von EUR 51,6 Mio. (2013: EUR 128,1 Mio.) verkauft. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien betrug EUR 0,2 Mio. (2013: EUR 6,4 Mio.), da die Effekte aus der Veräußerung vor allem im Neubewertungsergebnis des laufenden beziehungsweise des Vorjahres ausgewiesen wurden.

Im Detail setzten sich die Verkäufe folgendermaßen zusammen:

Wien
1210 Wien, Gerasdorferstraße

Berlin
10623 Berlin, Grolmannstraße
10715 Berlin, Babelsbergerstraße
10585 Berlin, Kaiser-Friedrich-Straße
10179 Berlin, Neue Jakobstraße

Tschechien
18600 Prag, Tolleson, Thámova/Pobřežní
(Entwicklungsgrundstück)

Der Verwaltungsaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2014 auf EUR 16,1 Mio. (2013: EUR 15,1 Mio.).

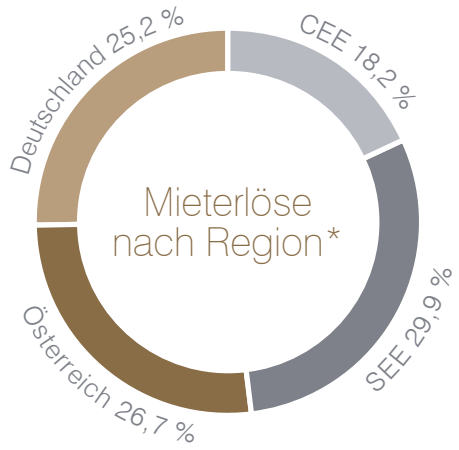
Das EBITDA betrug EUR 89,8 Mio. (2013: EUR 100,9 Mio.). Die EBITDA-Marge machte 47,7 % (2013: 52,1 %) aus, bezogen auf das Immobilienvermögen lag das EBITDA bei 5,1 % (2013: 5,7 %).

Positives Bewertungsergebnis

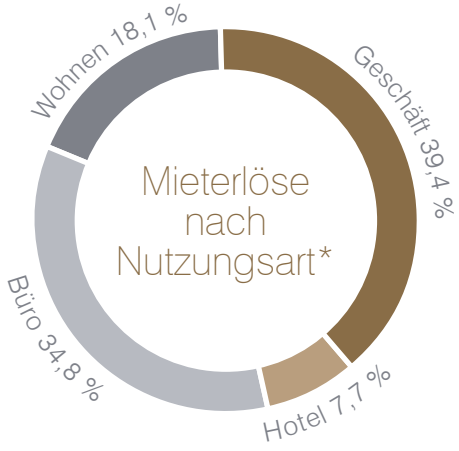
Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde das Bewertungsergebnis durch die positive Marktentwicklung in den Regionen, in denen die S IMMO tätig ist, unterstützt und betrug EUR 56,6 Mio. (2013: EUR 6,9 Mio.).

Die Bewertungen entwickelten sich über alle Segmente hinweg sehr erfreulich. Der positive Trend am deutschen Immobilienmarkt hält weiter an, das schlägt sich auch im Bewertungsergebnis für Objekte in Deutschland nieder: Allein EUR 33,4 Mio. (2013: EUR 23,8 Mio.) entfallen auf Deutschland. Insgesamt beläuft sich das Bewertungsergebnis für die Regionen Deutschland/Österreich auf EUR 51,0 Mio. (2013: EUR 29,3 Mio.), während auf CEE/SEE EUR 5,6 Mio. (2013: EUR -22,4 Mio.) entfallen.

Rund EUR 7 Mio. des Bewertungsergebnisses beziehen sich auf Objekte, die 2014 bereits veräußert oder zum 31.12.2014 zur Veräußerung gehalten wurden.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Auf Grund der guten Entwicklung in ihren Märkten konnte die S IMMO das EBIT auf EUR 138,7 Mio. (2013: EUR 95,8 Mio.) erhöhen, was einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 44,8 % entspricht.

Erhebliche Steigerung des Jahresüberschusses

Im Geschäftsjahr 2014 betrug das Finanzergebnis (exklusive Genussscheinergebnis) EUR -71,7 Mio. (2013: EUR -53,9 Mio.) und beinhaltete unter anderem Effekte aus der Derivatbewertung in Höhe von EUR -11,8 Mio. (2013: EUR -2,3 Mio.) und Aufwendungen aus der Fremdwährungsumrechnung in Höhe von EUR -3,4 Mio. (2013: EUR -0,8 Mio.).

Da die Anleihe mit der ISIN AT0000A177D2 für einen Tausch gegen 1.140.000 Stück Genussscheine emittiert wurde, resultierte daraus ein gegenüber dem Vorjahr gesunkener Aufwand für Genussscheine in der Höhe von EUR 7,5 Mio. (2013: EUR 9,3 Mio.), dem andererseits in geringerem Ausmaß Anleihezinsen gegenüberstanden.

Insgesamt beendete die S IMMO das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von EUR 33,8 Mio. (2013: EUR 28,1 Mio.), was einem Anstieg von 20,6 % entspricht.

Funds From Operations (FFO)

Der FFO I weist keine Verkaufseffekte aus und wird als Jahresergebnis bereinigt um diverse nicht cashwirksame Positionen berechnet. Die bedeutendsten Effekte stammen aus nicht cashwirksamem Steueraufwand in Höhe von EUR 21,9 Mio. (2013: EUR 3,8 Mio.), Abschreibungen in Höhe von EUR 7,6 Mio. (2013: EUR 12,0 Mio.), Immobilienbewertungen von EUR -56,6 Mio. (2013: EUR -6,9 Mio.), unbaren Effekten aus Zinsabsicherungsinstrumenten von EUR 11,8 Mio. (2013: EUR 2,3 Mio.) und Währungsdifferenzen in Höhe von EUR 3,4 Mio. (2013: EUR 0,8 Mio.). Die Einbeziehung des Genussscheins erfolgt nicht auf Basis der einmal jährlich erfolgenden Ausschüttung, sondern unter Berücksichtigung des laufend zurechenbaren Ergebnisses.

Der FFO II berücksichtigt die Verkaufsergebnisse in Höhe von EUR 0,2 Mio. (2013: EUR 6,4 Mio.) und darüber hinaus auch das verkaufsbedingte Bewertungsergebnis des laufenden Jahres und des Vorjahres von insgesamt EUR 16,4 Mio. (2013: EUR 7,3 Mio.) für im Geschäftsjahr veräußerte Immobilien.

Aufstellung FFO I und FFO II per 31.12.

in EUR Mio.	2014	2013	Veränderung
FFO I	21,3	33,0	-35,4 %
FFO II	37,9	46,7	-18,8 %

Net Operating Income (NOI)

Der NOI setzt sich aus den Umsatzerlösen in Höhe von EUR 188,5 Mio. (2013: EUR 193,7 Mio.) abzüglich der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung von EUR 56,2 Mio. (2013: EUR 60,6 Mio.) und der Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung von EUR 31,3 Mio. (2013: EUR 29,7 Mio.) zusammen.

Aufstellung des NOI per 31.12.

	2014	2013	Veränderung
NOI in EUR Mio.	101,0	103,4	-2,3 %
NOI-Marge in %	53,6	53,4	+0,2 Prozentpunkte

Cashflow

Der operative Cashflow für das Geschäftsjahr 2014 betrug EUR 85,8 Mio. (2013: EUR 99,3 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich auf EUR 47,9 Mio. (2013: EUR 91,1 Mio.), während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR -106,7 Mio. (2013: EUR -186,4 Mio.) ausmachte.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Zum Jahresende hatte die S IMMO Gruppe einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 74,7 Mio. (2013: EUR 49,9 Mio.).

Eigenkapital

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr – trotz Dividendenauszahlung und laufender Aktienrückkauf-Programme – auf EUR 555,4 Mio. (2013: EUR 524,1 Mio.). Dies ist auf den Jahresüberschuss 2014 und die positive Entwicklung von derivativen Finanzinstrumenten im Geschäftsjahr 2014 zurückzuführen.

Finanzmanagement

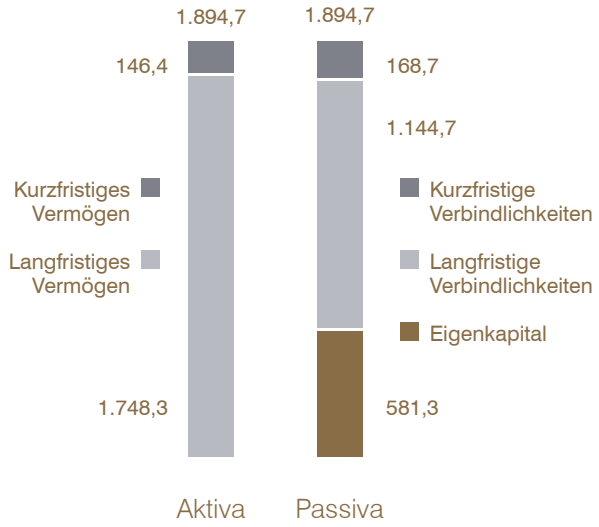
Strengere Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Finanzierungsinstitute, die durch eine restriktivere Kreditvergabepolitik bedingt sind, können geringere Beleihungsvolumina und höhere Margen bei Refinanzierungen zur Folge haben. Auf die S IMMO hatte dies im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 kaum Auswirkungen: Alle geplanten Refinanzierungen und Neukreditaufnahmen wurden erfolgreich umgesetzt. Die S IMMO finanziert sich ausschließlich in Euro-Krediten. Etwa 82 % (2013: 90 %) der langfristigen Kredite sind variabel verzinst und an den Euribor gebunden, rund 18 % (2013: 10 %) basieren auf Fixzinsvereinbarungen. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten wie Swaps, Caps und Collars.

Die in der Berichtsperiode getätigten Immobilienverkäufe sowie die Anleiheemission im vierten Quartal führten in der Folge zu einer Reduktion der Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten.

Die Anleihe mit der ISIN AT0000A177D2 wurde dabei für einen Tausch gegen Genussscheine zu einem Tauschkurs von EUR 79,11 emittiert und hat im Gegenzug zu einer Verringerung der Genussscheinverbindlichkeit geführt, die sich per 31.12.2014 auf EUR 95,5 Mio. belief (31.12.2013: EUR 186,6 Mio.).

Bilanzstruktur 2014

in EUR Mio.



Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2014	2013
Nachrangiges Genussrechtskapital	95,5	186,6
Anleiheverbindlichkeiten	188,4	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	782,2	755,0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	123,0	285,6
Summe	1.189,1	1.227,2

Details dazu sind im Anhang (Kapitel 5.2.2.) zu finden.

Zur besseren Veranschaulichung der Finanzierungsstruktur adaptierte die S IMMO im Vergleich zum Vorjahr die Berechnung der Loan-to-Value-Ratio und weist nunmehr zwei Kennzahlen aus, gegliedert in (durch Hypotheken) besicherte und unbesicherte Finanzierungen.

Die Loan-to-Value-Ratio berechnet sich in beiden Fällen aus der Nettoverschuldung in Relation zum Immobilienvermögen inklusive Entwicklungsgrundstücken.

Die Nettoverschuldung aus besicherten Finanzierungen berechnet sich aus den gesamten Finanzverbindlichkeiten von EUR 1.189,1 Mio. (2013: EUR 1.227,2 Mio.) abzüglich nachrangigem Genussrechtskapital in Höhe von EUR 95,5 Mio. (2013: EUR 186,6 Mio.), Anleiheverbindlichkeiten von EUR 188,4 Mio. (2013: EUR 0 Mio.), Derivatverbindlichkeiten in Höhe von EUR 61,1 Mio. (2013: EUR 65,5 Mio.) und ausgenützten Kreditlinien von EUR 0 Mio. (2013: EUR 63,0 Mio.). Somit beläuft sich die Nettoverschuldung aus besicherten Finanzierungen auf EUR 844,1 Mio. (2013: EUR 912,0 Mio.).

Dem stand ein Immobilienvermögen von EUR 1.764,4 Mio. (2013: EUR 1.756,6 Mio.) gegenüber, woraus sich die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen ergibt. Dieser Wert verbesserte sich in der Berichtsperiode auf 48 % (2013: 52 %).

Außerdem verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die Nettoverschuldung aus unbesicherten Finanzierungen ergibt sich aus den oben angeführten Positionen: nachrangiges Genussrechtskapital, Anleiheverbindlichkeiten und ausgenützte Kreditlinien. Davon werden die zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von

EUR 74,7 Mio. (2013: EUR 49,9 Mio.) abgezogen. Somit belaufen sich die unbesicherten Finanzierungen auf netto EUR 209,2 Mio. (2013: EUR 199,8 Mio.).

Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen beläuft sich in der Berichtsperiode somit auf 12 % (2013: 11 %).

Die Bankverbindlichkeiten finanzierte die S IMMO per 31.12.2014 über 22 Finanzinstitute. Die durchschnittliche Laufzeit der Bankverbindlichkeiten betrug 7,1 Jahre.

Net Asset Value (NAV)

Die S IMMO konnte im Geschäftsjahr 2014 sowohl den Buchwert je Aktie als auch den EPRA-NAV je Aktie erneut deutlich verbessern.

Buchwert und EPRA-NAV je Aktie per 31.12.

in EUR	2014	2013
Buchwert je Aktie	8,31	7,83
EPRA-NAV je Aktie	10,63	9,76

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 den Eigentümern der Gesellschaft zurechenbaren Zinsabsicherungsinstrumente in Höhe von EUR 58,1 Mio. (2013: EUR 63,6 Mio.) und latente Steuern in Höhe von EUR 64,4 Mio. (2013: EUR 39,2 Mio.).

Die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Derivate laufen in den kommenden Jahren kontinuierlich aus. Dieser Effekt zeigt sich bereits jetzt im Eigenkapital und im Buchwert je Aktie.

Mitarbeiter und Verantwortung

Mit ihren Immobilien erfüllt die S IMMO das Grundbedürfnis der Menschen nach Lebens-, Arbeits- und Wohnraum. Daraus ergeben sich eine besondere Nähe zur Gesellschaft und eine bewusste Verantwortung unter anderem in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Soziales.

MITARBEITER

Das Erfolgsgeheimnis der S IMMO liegt in ihrem kompetenten Team. Deshalb unterstützt das Unternehmen seine Mitarbeiter gezielt bei der fachlichen und persönlichen Aus- und Weiterbildung. Neben individuellen Coachings, Sprachkursen und berufsbegleitenden Studien liegt der Schwerpunkt vor allem auf der Erweiterung von branchenspezifischem Know-how wie beispielsweise durch immobilienbezogene Master-Lehrgänge.

Die S IMMO fühlt sich für das berufliche Umfeld ihrer Belegschaft verantwortlich. Für ein angenehmes Arbeitsklima bietet sie ein umfassendes Angebot wie beispielsweise flexible Arbeitszeiten, medizinische Leistungen und Essensgutscheine.

Unsere Nähe ist unsere Stärke

Als international tätiges Unternehmen beschäftigt die S IMMO Mitarbeiter aus unterschiedlichen Ländern. Diese Vielfalt an Sprachen und Kulturen sieht das Unternehmen als besonders wertvolle Ressource. Die Unternehmenskultur ist geprägt von effizienten, schlanken Strukturen und abteilungsübergreifender Zusammenarbeit. Darüber hinaus bietet die S IMMO Raum für individuelle Entfaltung und Weiterentwicklung. Die Nähe zum Management ermöglicht schnelle und offene Kommunikation. Um den abteilungs- und länderübergreifenden Austausch zu stärken und interne Prozesse zu vereinfachen, startete die S IMMO im Februar 2015 ein gruppenweites Intranet. Die Plattform wurde auf Basis einer Umfrage und unter Mitwirkung aller Mitarbeiter erstellt. So konnte gezielt auf deren Bedürfnisse und Wünsche eingegangen werden. Für die kommenden Monate sind zahlreiche Erweiterungen geplant.

Corporate Volunteering

2014 half das Team der S IMMO erneut im Senioren- und Pflegehaus St. Barbara. Gemeinsam wurde die Grundlage für eine neue Gartenhütte für die 260 Bewohner gelegt. Dies war die inzwischen dritte Corporate-Volunteering-Initiative der S IMMO.

Mitarbeiterstruktur

Die S IMMO beschäftigte per 31.12.2014 in Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien und Bulgarien 84 (31.12.2013: 79) Mitarbeiter. Inklusive Personal für den Hotelbetrieb beschäftigte das Unternehmen 530 (31.12.2013: 505) Mitarbeiter.

VERANTWORTUNG IM KERNGESCHÄFT

Corporate Social Responsibility betrifft immer auch das Kerngeschäft eines Unternehmens. Deswegen wendet die S IMMO sowohl bei Entwicklungsprojekten als auch bei der energetischen und baulichen Sanierung von Bestandsobjekten höchste Standards an. Dadurch werden Betriebskosten und Emissionen reduziert und ein erheblicher Beitrag zum Umweltschutz sowie zur Zufriedenheit der Mieter geleistet. Green-Building-Zertifikate für Immobilien unterstreichen diese Herangehensweise und den hohen Qualitätsanspruch der S IMMO.

Bestandsimmobilien bilden den größten Teil des S IMMO Portfolios. Aus diesem Grund startete das Unternehmen 2014 mit der schrittweisen Zertifizierung von Bestandsgebäuden. Erste Objekte wurden bereits ausgezeichnet, weitere Bestandszertifizierungen sind geplant.

Insgesamt waren per 31.12.2014 sechs Immobilien der S IMMO – und damit zwei Gebäude mehr als im Jahresvergleich – zertifiziert. Dazu zählen das Serdika Center und die Serdika Offices in Sofia, das Sun Plaza und die Sun Offices in Bukarest, das Hotel Zwei in Wien sowie das Eurocenter in Zagreb. Die zertifizierten Flächen beliefen sich auf 298.613 m² (2013: 265.318 m²) oder 24,6 % (2013: 21,2 %) der Gesamtflächen des Portfolios.

Darüber hinaus werden die Allgemeinflächen des deutschen Portfolios seit Ende des Jahres 2011 mit Strom aus 100 % erneuerbaren Energien versorgt. Mit dieser Umstellung werden jährlich mehr als 1.100 Tonnen CO_2 eingespart. Das entspricht in etwa der CO_2-Bindungskapazität von über 58.000 Buchen.

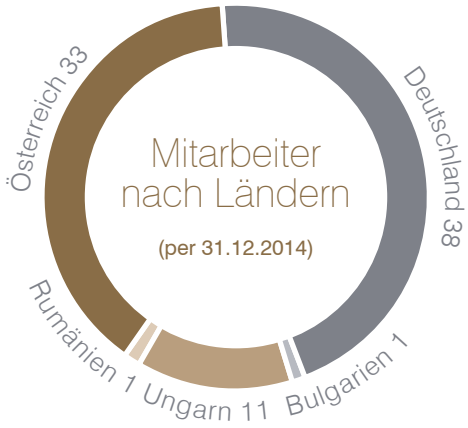
Erstes BREEAM In-Use Zertifikat in Kroatien

Das Eurocenter – seit 2008 im Portfolio der S IMMO AG – erhielt als erstes Gebäude Kroatiens eine BREEAM In-Use Zertifizierung. Das vom Zagreber Architekten Nenad Bach entworfene Eurocenter verfügt über sechs Stockwerke, zwei Tiefgaragen mit 123 Stellplätzen und eine Kantine. Das Gebäude liegt im Zentrum von Zagreb und bietet seinen Mietern über 7.500 m² Bürofläche. Im Zuge des Zertifizierungsprozesses wurde unter anderem ein Energiekontrollsystem installiert.

„Exzellent“ für Hotel Zwei in Wien

Das Hotel Zwei – seit 2010 im Portfolio der S IMMO AG und im Jänner 2015 an die Deka Immobilien GmbH verkauft – erhielt im Berichtszeitraum ebenfalls eine BREEAM In-Use Zertifizierung. Die Immobilie erreichte dabei den Status „Exzellent“. Das Hotel befindet sich im Wiener Stadtteil „Viertel Zwei“ und wird als Courtyard by Marriott betrieben. Das Vier-Sterne-Haus verfügt über 244 Zimmer und sieben Suiten.

Mitarbeiterstruktur



Gesamtzahl Mitarbeiter: 84

Frauenanteil: 50 %

ÖkoBonus zertifiziert

Im Jahr 2013 nahm die S IMMO im Rahmen des ÖkoBusiness-Plan Wien, dem Umweltserviceprogramm der Stadt, am Öko-Bonus Modul teil. Dieses Beratungsangebot zielt darauf ab, Betriebskosten zu reduzieren und gleichzeitig die Umwelt in den Bereichen Beschaffung, Abfall, Energie und Klimaschutz zu schonen. Energie- und Abfalldaten wurden in einem umfassenden Bericht festgehalten und bei einer abschließenden Prüfung erfolgreich dem Beirat des ÖkoBusinessPlan Wien präsentiert. Die S IMMO AG ist somit für ihren Standort in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, für drei Jahre ÖkoBonus zertifiziert.

SOZIALE VERANTWORTUNG

Im sozialen Bereich unterstützt die S IMMO bereits seit 2008 unter dem Leitgedanken „Obdach geben" Projekte, die Menschen in Not ein neues Zuhause bieten. Dabei legt das Unternehmen besonderen Wert auf langfristige Kooperationen und einen regelmäßigen Austausch mit den unterstützten Organisationen. So begrüßte das S IMMO Team im August 2014 Michael Landau, Präsident der Caritas Österreich, am Wiener Konzernsitz. Herr Landau und seine Kolleginnen gaben einen Überblick über die unterstützten Projekte und berichteten von den persönlichen Erfahrungen, die sie vor Ort gemacht hatten.

Informationen zu unseren CSR-Partnern finden Sie unter:
www.kunstsupermarkt.at
www.caritas.at
www.cs.or.at

Darüber hinaus unterstützte die S IMMO im Jahr 2014 wieder Studentenprojekte, um den Branchennachwuchs zu fördern. Im Rahmen der bestehenden Kooperation mit der Donau Universität Krems wurde das Auslandsmodul zum Thema Portfoliooptimierung im Master-Lehrgang Real Estate abermals bei der S IMMO Germany in Berlin abgehalten.

Für das Master-Level Kurzstudienprogramm Green.Building. Solutions vergab die S IMMO ein Stipendium. Diese jährliche Sommerakademie bietet 30 Studierenden aus dem Bereich Architektur und Bauingenieurwesen einen umfassenden Einblick in das Thema nachhaltiges Bauen.

2014 wurden weiters folgende Sozialprojekte unterstützt:

- In Kooperation mit der Caritas:
  - Gemeindezentrum in Esztergom, Ungarn
  - Hoffnungshaus und Beratung, Rumänien
  - Tageszentrum und mobile Betreuung in Pokrovan, Bulgarien
  - Weihnachtsaktion „Schenken mit Sinn"
- Wiener Kunstsupermarkt, Österreich
- Caritas Socialis, Österreich

Weiterführende Informationen zu den Sozialprojekten der S IMMO finden Sie unter: www.simmoag.at/csr

AUSBLICK 2015

Die S IMMO führte 2014 eine Evaluierung der psychischen Belastungen am Arbeitsplatz durch. Die im Rahmen dessen erarbeiteten Maßnahmen werden 2015 Schritt für Schritt umgesetzt.

Die Kooperationen mit der Caritas, der Caritas Socialis und dem Kunstsupermarkt werden 2015 fortgesetzt. Zusätzlich unterstützt die S IMMO erstmals die Internationale Sommerakademie der Universität für Musik und Darstellende Kunst in Wien.

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.

Risikomanagementbericht

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von Risiken und Chancen konfrontiert, die sowohl auf die operative Geschäftstätigkeit als auch auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben können. Durch die 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.

Die S IMMO beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen mittels Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in Österreich und Deutschland sowie sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas. Im Portfolio befinden sich Gewerbeflächen (Büro, Geschäft, Hotel) und Wohnimmobilien. Zu den Tätigkeiten des Unternehmens gehören weiters:

- die Immobilien-Projektentwicklung,
- der Betrieb von Hotels und Einkaufszentren,
- die Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien,
- Asset Management und Dienstleistungen wie zum Beispiel Facility Management.

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

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2014 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2015 laufend analysiert und bewertet.

Internes Kontrollsystem

Für alle wesentlichen Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem (IKS). Dabei werden die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der betrieblichen Tätigkeit und die Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung überwacht und kontrolliert. Außerdem umfasst es Handlungen, die sicherstellen, dass alle für das Unternehmen maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.

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
- 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 Adressaten (Vorstand und Aufsichtsrat) umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und Liquiditätsberichte sowie im Bedarfsfall einzelne immobilienbezogene Berichte.
- Prozessbezogene Kontrolltätigkeiten umfassen eine regelmäßige Überprüfung von Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten sowie Abweichungsanalysen.

Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO koordiniert Prüfungen wesentlicher und wichtiger Geschäftsprozesse der Konzern-Muttergesellschaft bzw. ihrer lokalen (in- und ausländischen) Tochtergesellschaften hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit, bestehender Risiken und Kontrollschwächen sowie möglicher Effizienzverbesserungspotenziale. Grundlage für die in mehrjährigen Zyklen stattfindenden Revisionsprüfungen bilden der vom Vorstand genehmigte operative Jahresrevisionsplan sowie der strategische Mehrjahresplan. Mit der Durchführung der Revisionsprüfungen werden ausschließlich externe Experten beauftragt. 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 Revisionen informiert.

Risikoübersicht

Unternehmens-strategische Risiken	Immobilienspezifische Risiken	Finanzielle Risiken	Sonstige Risiken
Umfeld- und Branchenrisiko Investitionsrisiko Kapitalmarktrisiko	Immobilienportfoliorisiko Vermietungsrisiko und Mietausfallrisiko Immobilienentwicklungsrisiko Bautechnisches Risiko Immobilienbewertungsrisiko	Liquiditätsrisiko Zinsänderungsrisiko Finanzierungsrisiko Fremdwährungsrisiko	Steuerliche Risiken Umweltrisiko Rechtsrisiko

ERLÄUTERUNG DER EINZELRISIKEN

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken nur schwer prognostizierbar. Aus aktueller Sicht schätzt die S IMMO die Nachfrage am österreichischen Büro- und Einzelhandelsmarkt konstant bis leicht rückläufig ein. In Berlin profitiert die Gesellschaft nach wie vor von einem starken Zuzug. Das macht den deutschen Wohnimmobilienmarkt auch für das Jahr 2015 für die S IMMO attraktiv. Die Nachfrage nach deutschen Büroflächen ist hoch. Innerhalb der Region CEE erholt sich der Büroimmobilienmarkt in Budapest leicht. Eine Erholung spürt das Unternehmen auch in Südosteuropa, wobei diese in Sofia deutlich langsamer stattfindet als in Bukarest. Für die rumänische Hauptstadt sind die Prognosen für die kommenden Jahre vorsichtig optimistisch.

Investitionsrisiko

Die S IMMO ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei Immobilienzukäufen Risiken ausgesetzt. Diese werden oft durch Faktoren verursacht, die außerhalb des Wirkungsbereichs der Gruppe liegen, wie beispielsweise Verzögerungen bei der Fertigstellung von Immobilienprojekten. Daher zielt die Unternehmensstrategie darauf ab, durch sorgsame Auswahl, Planung und Ausführung der Immobilienprojekte bzw. der Immobilienzukäufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung des Aufsichtsrats erforderlich ist. Ein Restrisiko kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden.

Kapitalmarktrisiko

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

Immobilienspezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiko

Mit einem ausgewogenen Portfolio-Mix begegnet die S IMMO dem Immobilienportfoliorisiko. Im Portfolio befinden sich Gewerbeflächen (Büro, Geschäft, Hotel) und Wohnimmobilien. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Österreich und Deutschland sowie CEE und SEE. Dabei konzentriert sich das Unternehmen auf Haupt- und Millionenstädte innerhalb der Europäischen Union. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Die Attraktivität des Standorts oder die mögliche Nutzung der Objekte können daher die finanzielle Lage der S IMMO erheblich beeinflussen. Das Immobilienportfoliorisiko war 2014 nicht in allen Regionen und Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt: Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland etwa entwickelte sich positiv. Die Büromärkte in Budapest, Bukarest und Sofia zeigten eine leichte Erholung. Durch die Streuung innerhalb des Portfolios können Risiken eines Marktes durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgefedert werden.

Vermietungsrisiko und Mietausfallrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. So weist zum Beispiel die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ungarn, Rumänien und Bulgarien ein höheres Risiko im Vergleich zu den westlichen EU-Mitgliedsstaaten auf. Auch im laufenden Jahr bleibt auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Mitgliedsländer ein Vermietungsrisiko auch bei Vertragsverlängerungen bestehen. Die Konkurrenzsituation kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümern um namhafte Mieter ist intensiv. In vielen Märkten, in denen die S IMMO tätig ist, stehen die Mieten unter Druck. Dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert.

Außerdem unterliegt die S IMMO dem Mietausfallrisiko. Ist das Unternehmen nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern und geeignete kreditwürdige Mieter zu finden, die bereit sind, langfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betroffenen Immobilien. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten kann die S IMMO dazu gezwungen sein, Mietsenkungen zu akzeptieren, um den Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen.

Immobilienentwicklungsrisiko

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

Bautechnisches Risiko

Unter dem bautechnischen Risiko versteht man das Risiko auftretender Schäden an neu errichteten Objekten und Bestandsobjekten, welche die S IMMO durch branchenübliche Bauverträge, Gewährleistungsfristen und -garantien reduziert. Um Risiken in diesem Bereich in Grenzen zu halten, werden eingehende Prüfungen vor Ablauf der Gewährleistungsfristen veranlasst, um mögliche Schäden noch auf Kosten der Bauunternehmen zu sanieren.

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 immobilienspezifischen Faktoren ergeben können. Die Bewertung hängt von verschiedenen Faktoren ab. Über die erwarteten Mieteinnahmen, den Zustand und den historischen Vermietungsgrad hinaus können Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, Betriebskosten, Ansprüche Dritter auf Basis von Umwelt- oder mit bestimmten Baumaterialien verbundenen Risiken berücksichtigen.

Jede Wertänderung einer Immobilie kann den Bilanzgewinn oder -verlust des Unternehmens und in weiterer Folge das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Das Unternehmen bilanziert den Großteil der Immobilien zum Verkehrswert, wobei die Immobilien üblicherweise einmal im Jahr von externen Gutachtern bewertet werden.

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

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

Die Gruppe verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Weiters tätigt sie Absicherungsgeschäfte, insbesondere um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, um die angestrebten Ziele zu erreichen, sowie zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko

ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner die Verpflichtungen aus den Absicherungs- oder Veranlagungsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen (Kontrahentenrisiko). Diesem Risiko begegnet die S IMMO Gruppe, indem sie Veranlagungs- und Absicherungsgeschäfte nur bei namhaften Banken mit guter Bonität abschließt.

Auf Grund verschärfter Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken (Basel III) und daraus resultierender restriktiverer Kreditvergabe sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es 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. Würde es der S IMMO nicht oder nicht zeitgerecht gelingen, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, könnte dies die Fähigkeit erheblich beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen.

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

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

Zinsänderungsrisiko

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht einen variablen Zinssatz vor, wodurch das Risiko sich ändernder Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsendiensts erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenzzinssatzes. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins vorerst weiterhin auf sehr niedrigem Niveau belässt. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2014 waren 18 % (31.12.2013: 10 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 82 % (31.12.2013: 90 %) der Kreditverbindlichkeiten – größtenteils an den Drei-Monats-Euribor gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinster Kredite verwendet die S IMMO derivative Finanzinstrumente (Swaps, Caps und Collars).

Per Jahresende war ein Großteil des variabel verzinsten Finanzierungsportfolios abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiter der S IMMO in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. Die durchgeführten Stresstests, die die bestehenden Anleihen inkludieren (Details siehe Anhang Kapitel 5.2.1.), zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem Ausmaß von weniger als 20 % partizipiert. Dies hat zur Folge, dass die Gesellschaft im Falle von Zinssteigerungen – trotz Absicherung durch derivative Finanzinstrumente – höheren Finanzierungskosten ausgesetzt wäre.

Finanzierungsrisiko

Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich immer wieder und verschlechterten sich beispielsweise im Laufe der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich. Im Vorjahr verbesserte sich die Refinanzierungssituation jedoch wieder. Refinanzierungen – auch großer Volumina – konnten auf Grund des Veranlagungsdrucks vieler Banken, insbesondere in Deutschland und Österreich, wieder zu sinkenden Margen abgeschlossen werden. In CEE ist die Fremdkapitalbeschaffung – abhängig von der Assetklasse, der Lage und der Kredithöhe – stabil, aber im Vergleich zu Deutschland und Österreich noch etwas schwieriger. In Ungarn ist die Situation nach wie vor sehr schwierig, da viele Banken auf Grund der wirtschaftlichen Lage keine Neukredite zur Immobilienfinanzierung vergeben.

Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage durch die Finanzierungspartner. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen.

Insoweit die Gruppe außerstande ist, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren bzw. zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag 22 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2014 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von mehr als sieben Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gesellschaft legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Immobilienbuchwerten der Objekte (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2014 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 48 % (2013: 52 %). Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über unbesicherte Finanzierungen (ausgenützte Kreditlinien, Anleiheverbindlichkeiten und nachrangiges Genussrechtskapital), welche 12 % des Immobilienvermögens (2013: 11 %) ausmachen. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

Fremdwährungsrisiko

Kreditfinanzierungen der S IMMO Gruppe sind fast ausschließlich in Euro denominiert und die Mietverträge sind überwiegend an den Euro gebunden. Daher ist das unmittelbare cashwirksame Fremdwährungsrisiko als gering anzusehen. Mittelbar könnte sich ein verändertes Umfeld in einer anderen Währung auf die Kaufkraft der Kunden vor Ort auswirken, was mittelfristig eine Auswirkung auf die Immobilienbewertungen hätte. Buchhalterisch könnten auch kurzfristige, nicht cashwirksame Fremdwährungseffekte mittelbar in der Gewinn- und Verlustrechnung schlagend werden. Das kann vor allem beim Budapest Marriott Hotel passieren – in Abhängigkeit davon, wie sich der ungarische Forint im Vergleich zum Euro entwickelt.

Sonstige Risiken

Steuerliche Risiken

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

Umweltrisiko

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

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

Die S IMMO versucht, Umweltrisiken dadurch zu senken, 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. In diesem Zusammenhang erhielten bereits mehrere Gebäude der S IMMO Green-Building-Zertifikate. Das Eurocenter ist seit Kurzem das erste BREEAM In-Use zertifizierte Gebäude Kroatiens. In Zukunft sind weitere Zertifizierungen von Bestandsimmobilien geplant.

Rechtsrisiko

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

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

Insgesamt hat die globale Finanzmarkt-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise weiterhin erhebliche negative Auswirkungen auf Länder, in denen die S IMMO tätig ist. Der Internationale Währungsfonds (IWF) gibt nach wie vor keine Entwarnung für Europa und schätzt die Lage als fragil ein.

Mit der Eskalation des Konflikts in der Ostukraine entstand eine Vielzahl geopolitischer und in weiterer Folge wirtschaftlicher Risiken. Die Destabilisierung in der Ukraine und die von den USA und der Europäischen Union verhängten und ausgeweiteten Sanktionen gegen Russland führten zu einer Schwächung der europäischen Wirtschaft. Eine mögliche weitere Eskalation und Ausweitung der geopolitischen Krise oder weitere EU-Sanktionen und in diesem Zusammenhang entstehende Gegenmaßnahmen können die Wirtschaft der Länder, in denen die S IMMO tätig ist, stark beeinträchtigen.

Andere Risikofaktoren umfassen rückläufige Konsumausgaben, steigende Arbeitslosigkeit und fehlende Liquidität auf den Geld- und Kreditmärkten. Die Finanzmärkte sind nach wie vor durch erhebliche Volatilität gekennzeichnet. Dies löste einen weit verbreiteten Vertrauensverlust von Anlegern aus, der sich zunächst auf die Finanzindustrie beschränkte, in der Folge jedoch auch auf Unternehmen anderer Branchen und Märkte ausweitete.

Die Immobilienmärkte unterliegen üblicherweise Schwankungen, wobei die Immobilienpreise und Mieten positive und negative wirtschaftliche und sonstige Entwicklungen der Märkte reflektieren. Faktoren wie beispielsweise Änderungen des verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik können das Angebot von und die Nachfrage nach Immobilien erheblich beeinflussen. Wirtschaftlich herausfordernde Zeiten können insbesondere zu Bonitätsverschlechterungen von Mietern, erhöhten Mietrückständen, steigenden Leerstandsraten und Mietausfällen führen.

Die Prognosen für 2015 sind zuversichtlich und lassen vorsichtigen Optimismus zu. Dennoch erholen sich die einzelnen EU-Mitgliedsländer mit unterschiedlicher Geschwindigkeit, weshalb vor allem Ungarn, Rumänien und Bulgarien auf Grund ihrer politischen Situation und wirtschaftlichen Entwicklung ein höheres wirtschaftliches Risiko im Vergleich zu den westlichen EU-Ländern aufweisen. Daher ist die S IMMO in diesen Ländern vor allem mit einem erhöhten Branchen-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallrisiko konfrontiert.

Eine weitere Risikogruppe betrifft die Liquidität und die Finanzierung. Strengere Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken können wegen einer restriktiven Kreditvergabe oder reduzierter Beleihungshöhen eine Refinanzierung erschweren. Auch eine Erhöhung der Bankmargen kann nicht ausgeschlossen werden.

Für alle erwähnten Risiken wird neben den beschriebenen Maßnahmen entsprechende bilanzielle Vorsorge getroffen.

Ausblick

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im ersten Quartal 2015 wurden weitere 24.000 Aktien zu einem Preis von rund TEUR 160 sowie 696 Genussscheine zu einem Preis von rund TEUR 56 zurückgekauft.

Am 11.03.2015 hat die S IMMO AG ein freiwilliges öffentliches Angebot gemäß §§ 4 ff. ÜbG an die Inhaber der S IMMO INVEST Genussscheine mit der ISIN AT0000795737 sowie der ISIN AT0000630694 zum Erwerb dieser Genussscheine in Form eines alternativen Umtausch- und Barangebots veröffentlicht. Insgesamt wurden 401.312 Stück Genussscheine zum Umtausch gegen Schuldverschreibungen der Gesellschaft und 74.457 Stück Genussscheine zur Bar-Alternative eingereicht. Am 09.04.2015 hat die Gesellschaft daher insgesamt 475.769 S IMMO INVEST Genussscheine erworben und im Gegenzug eine mit 3,25 % p. a. fix verzinsliche Anleihe mit 10-jähriger Laufzeit (ISIN AT0000A1DBM5) im Gesamtnennbetrag von EUR 33.993.500,00 emittiert und Barzahlungen in Höhe von EUR 6.446.865,00 geleistet.

Außerdem hat das Unternehmen Mitte April 2015 eine weitere fix verzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 65 Mio., einer Laufzeit von 12 Jahren und einem fixen Kupon von 3,25 % p. a. begeben.

ERWARTETE UMFELDENTWICKLUNG

Im Jahr 2014 befand sich die Weltwirtschaft leicht im Aufschwung. Die Konjunktur in der Eurozone erlebte einen positiven Jahresauftakt, gewann aber im Jahresverlauf nicht weiter an Fahrt. Die geopolitischen Krisen in Russland und in der Ukraine sowie im Nahen Osten waren bestimmende Faktoren dieser Entwicklung. Als Reaktion auf eine drohende Deflation senkte die Europäische Zentralbank den Leitzins auf ein Rekordtief von zuletzt 0,05 %.

Internationale Wirtschaftsexperten prognostizierten im Januar 2015 ein Wachstum im Euroraum von 1,0 % für 2015 und für das darauffolgende Jahr von 1,5 %. Für Deutschland und Österreich – jene Märkte, die 2015 im Fokus der S IMMO stehen – wird mit einem Konjunkturplus von jeweils 1,5 % gerechnet.

In den Ländern Zentral- und Südosteuropas wird ein stärkeres Wachstum erwartet: Mit BIP-Wachstumsprognosen von 2,3 % für Ungarn, 2,4 % für Tschechien und 2,7 % für Rumänien wird die Entwicklung in diesen Regionen deutlich positiver als im Euroraum eingeschätzt.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die S IMMO profitiert vom derzeit niedrigen Zinsumfeld sowie der guten wirtschaftlichen Entwicklung in ihren Märkten. Dieses Potenzial nützen wir für künftige Investitionen in den Ländern, in denen wir tätig sind. Unser Ziel ist es dabei, in unseren bestehenden Märkten und Nutzungsarten profitables Wachstum für unsere Aktionäre zu erwirtschaften.

Etwa zwei Drittel der geplanten Investitionen werden für Akquisitionen in Deutschland verwendet. Mit den übrigen Mitteln sind opportunistische Zukäufe und Entwicklungsprojekte in Österreich und Zentral- und Südosteuropa geplant.

In Deutschland konzentriert sich die S IMMO künftig verstärkt auf den Gewerbebereich, wobei der Schwerpunkt auf Objekten in Berlin und im weiteren Umfeld der deutschen Hauptstadt liegt. Dabei werden sowohl bestehende Grundstücke für Entwicklungen genutzt als auch neue Objekte und Grundstücke zugekauft. In kleinerem Ausmaß sind auch weitere Investitionen in Wohnimmobilien geplant. In Österreich, unserem Heimatmarkt, prüfen wir aktuell ebenfalls attraktive Akquisitionsmöglichkeiten.

Unsere Strategie bleibt unverändert: Wir konzentrieren uns weiterhin auf kommerziell genutzte Objekte und Wohnimmobilien in den Haupt- und Millionenstädten der Europäischen Union.

Auch im Geschäftsjahr 2015 wollen wir das Konzernergebnis erneut verbessern. Auf Grund des ausgezeichneten Ergebnisses im abgelaufenen Geschäftsjahr ist auch für 2014 eine Dividende vorgesehen. Eine Ausschüttung ist ebenso für die kommenden Jahre geplant. Die Positionierung am Kapitalmarkt als nachhaltiges Dividendenpapier entspricht unserer langfristigen Strategie.

Die S IMMO Aktie hat sich im Jahr 2014 mit einer Jahresperformance von 16,64 % und einem Jahresschlusskurs von EUR 6,17 sehr gut entwickelt. Im ersten Quartal 2015 hat die Aktie mit einer Year-to-Date-Performance von 37,0 % eine besonders positive Entwicklung gezeigt. Unser Fokus liegt weiterhin darauf, bestehende und zukünftige Aktionäre vom Potenzial der S IMMO Aktie zu überzeugen.

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

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

1.) Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2014 EUR 243.143.569,90 und ist in 66.917.179 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen.

2.) Die Satzung der S IMMO AG beschränkt das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15 % der ausgegebenen Aktien (Höchststimmrecht). Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 Aktiengesetz (AktG) bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Dem Vorstand der S IMMO AG sind keine Vereinbarungen über Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

3.) Der Gesellschaft wurden folgende Beteiligungen über 10 % an ihr gemäß § 91 Abs. 1 Börsegesetz (BörseG) gemeldet:

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

Am 24.07.2012 meldete die Erste Group Bank AG gemäß § 91 Abs. 1 BörseG, dass sie 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 Anteil der nunmehr von der Erste Group Bank AG (unmittelbar und mittelbar) gehaltenen Stimmrechte an der S IMMO AG erhöhte sich auf 6.893.561 Stückaktien, was ca. 10,12 % des damaligen Grundkapitals und ca. 10,30 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht.

Am 24.09.2009 erhielt der Vorstand der S IMMO AG von der Tri-Star Capital Ventures Ltd., einer internationalen Investmentgesellschaft, eine Mitteilung gemäß § 91 Abs. 1 BörseG, wonach das Unternehmen die Beteiligung an der Sparkassen Immobilien AG (nunmehr S IMMO AG) auf ca. 11,15 % des stimmberechtigten Grundkapitals aufgestockt habe; mit Meldungen vom 05.12.2013 bzw. 13.01.2014 informierte Anadoria Investments Ltd., eine 100 %-Tochter der Tri-Star Capital Ventures Ltd., dass sie die ursprünglich von Tri-Star Capital Ventures Ltd. gehaltenen 7.593.611 Stückaktien der S IMMO AG, was ca. 11,15 % des damaligen Grundkapitals und ca. 11,35 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht, mit Wirkung zum 30.11.2013 erworben habe und Tri-Star Capital Ventures Ltd. keine Aktien mehr an der S IMMO AG hält.

Die S IMMO AG weist klarstellend darauf hin, dass sie auf Grund von Meldungen gemäß § 91 Abs. 1 BörseG vom Entstehen von Beteiligungen über 10 % erfährt und daher unter anderem die Vollständigkeit obiger Aufzählung nicht garantieren kann. Darüber hinaus haben Meldungen gemäß §§ 91 ff. BörseG nur beim Erreichen, Über- oder Unterschreiten der darin festgesetzten Schwellenwerte zu erfolgen, weshalb das tatsächliche (aktuelle) Beteiligungsausmaß von den gemeldeten Zahlen durchaus abweichen kann. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die Erste Asset Management GmbH am 30.11.2011 gemäß § 91 Abs. 1 BörseG meldete, dass sie gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesell-

schaft m.b.H. eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolge und daher Stimmrechtsmitteilungen der verwalteten Fondsbestände kumuliert erfolgen. Dementsprechend meldeten die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29.11.2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der S IMMO AG hielten, was ca. 11,94 % des damaligen Grundkapitals und ca. 12,15 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht.

4.) Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

6.) Der Vorstand besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit Drei-Viertel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen bestellt. Der Aufsichtsrat kann dabei auch ein Mitglied des Vorstands zum Vorsitzenden und eines zum Stellvertreter des Vorsitzenden bestimmen. Auch dieser Beschluss bedarf einer Drei-Viertel-Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmalig vor Erreichen des 65. Lebensjahres möglich.

Der Aufsichtsrat besteht aus höchstens zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

Beschlüsse über ordentliche Kapitalerhöhungen beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

7.) a) Der Vorstand ist mit Beschluss der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 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 (genehmigtes Kapital); 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 25. ordentlichen Hauptversammlung vom 11.06.2014 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 11.12.2016, eigene Aktien im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Der Vorstand der S IMMO AG hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats am 09.12.2014 beschlossen, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen und im Rahmen eines Aktienrückkauf-Programms bis zu 3 % des Grundkapitals zurückzukaufen. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 11.06.2019, 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 neue 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 Ausgabebetrags); 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 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 wurde der Vorstand gemäß § 174 AktG 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.) Die im Juni 2014 begebene EUR 89.739.500 4,5 % S IMMO Anleihe 2014–2021 und die im Oktober 2014 begebene 3 % S IMMO Anleihe 2014–2019 mit einem Volumen von EUR 100 Mio. enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen dieser Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen dieser Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben.

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

Konzernabschluss

054 KONZERNBILANZ

056 KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

057 KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

058 KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG

060 KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

061 ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS

Konzernbilanz
zum 31.12.2014

Aktiva in TEUR	ANHANG-ANGABE	31.12.2014	31.12.2013
LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.587.063	1.580.311
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	14.452	16.677
		1.601.515	1.596.988
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	119.999	120.017
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	6.408	7.447
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	168	139
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	8.021	7.393
Beteiligungen	3.1.4.	834	749
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.4.	600	0
Latente Steuern	3.1.15.	10.772	13.764
		1.748.317	1.746.497
KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Vorräte	3.1.5.	1.394	1.328
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	12.078	12.115
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	6.234	21.576
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	9.107	8.709
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	74.697	49.873
		103.510	93.601
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.9.	42.845	39.550
		146.355	133.151
		1.894.672	1.879.648

Passiva in TEUR

	ANHANG-ANGABE	31.12.2014	31.12.2013
EIGENKAPITAL			
Grundkapital	3.1.10.	242.775	243.126
Kapitalrücklagen	3.1.10.	72.350	72.535
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	240.272	208.432
		555.397	524.093
Nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	25.855	25.531
		581.252	549.624
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.12.	95.539	186.645
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	188.367	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	782.190	754.957
Rückstellungen	3.1.14.	3.453	2.962
Andere Verbindlichkeiten		11	5
Latente Steuern	3.1.15.	75.156	53.005
		1.144.716	997.574
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	122.992	285.551
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		6.433	4.325
Rückstellungen	3.1.14.	754	1.924
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.2.2.	6.444	4.860
Andere Verbindlichkeiten		32.081	35.790
		168.704	332.450
		1.894.672	1.879.648

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2014

in TEUR	ANHANG-ANGABE	2014	2013
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	111.845	116.707
Betriebskostenerlöse		34.542	36.827
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		42.104	40.201
		188.491	193.735
Sonstige betriebliche Erträge		4.700	6.186
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-56.150	-60.603
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-31.344	-29.747
Bruttoergebnis		105.697	109.571
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	51.587	128.071
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-51.407	-121.657
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	180	6.414
Verwaltungsaufwand	3.2.4.	-16.050	-15.078
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		89.827	100.907
Abschreibungen	3.2.5.	-7.635	-11.992
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	56.552	6.879
Betriebsergebnis (EBIT)		138.744	95.794
Finanzierungsaufwand	3.2.7.	-73.104	-53.931
Finanzierungsertrag	3.2.7.	443	1.573
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.7.	924	-1.543
Genussscheinergebnis	3.1.12.	-7.485	-9.286
Ergebnis vor Steuern (EBT)		59.522	32.607
Ertragssteuern	3.1.15.	-25.682	-4.553
Jahresüberschuss		33.840	28.054
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		31.016	27.309
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		2.824	745
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	0,46	0,41

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2014

in TEUR	ANHANG-ANGABE	2014	2013
Jahresüberschuss		33.840	28.054
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.3.	9.927	30.814
Ertragssteuern auf Cashflow-Hedge		-3.270	-7.068
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.3.	4.692	2.461
Währungsrücklage	3.1.10.	2.649	375
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		13.998	26.582
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		-292	-6
Ertragssteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		73	1
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		-219	-5
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres		47.619	54.631
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		45.823	52.923
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.796	1.708

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2014

in TEUR		2014	2013[1)]
Ergebnis vor Steuern (EBT)		59.522	32.607
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	-56.552	-6.879
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.5.	7.635	11.992
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	-180	-6.414
Cashflow aus dem Verkauf von Vorratsvermögen	3.2.3.	0	5.608
Gezahlte Ertragssteuern	3.1.15.	-3.809	-796
Genussscheinergebnis	3.1.12.	7.485	9.286
Finanzergebnis	3.2.7.	71.737	53.901
Operativer Cashflow		85.838	99.305
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		-1.404	-1.528[2)]
Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten		497	-16.647
Kurzfristige Verbindlichkeiten		-1.329	7.001
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit		83.602	88.131
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in Immobilienvermögen		-11.781	-7.598
Investitionen in immaterielles Vermögen		-151	-49
Investitionen in Sachanlagen		-1.447	-2.743
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-940	-1.868
Deinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	2.341
Nettocashflow aus der Veräußerung von Objektgesellschaften		3.124	5.287[2)]
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen		0	-5.990
Veräußerung von Immobilienvermögen		58.333	101.105[2)]
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	3.2.7.	737	613
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		47.875	91.098

in TEUR		2014	2013[1)]
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Erwerb eigener Genussrechte	3.1.12.	-92.729	-36.169
Erwerb eigener Aktien	3.1.10.	-536	-2.049
Anleiheemissionen	3.1.13	188.282	0
Mittelveränderung aus Ein-/Auszahlung Fremdanteile		-2.086	-2.489
Geldzufluss aus Finanzierungen		117.585	62.190
Geldabfluss aus Finanzierungen		-246.853	-138.859
Dividendenzahlung	3.1.10.	-13.369	-10.092
Ausschüttung auf den Genussschein	3.1.12.	-6.842	-9.045
Gezahlte Zinsen		-50.105	-49.919
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-106.653	-186.432
Liquide Mittel 01.01.		49.873	57.076
Nettoveränderung der liquiden Mittel		24.824	-7.203
Liquide Mittel 31.12.[3)]		74.697	49.873

[1)] Angepasst

[2)] Im Sinne einer klaren Darstellung wurde die Veränderung der Kaufpreisforderung aus Immobilienveräußerungen vom Cashflow aus der Geschäftstätigkeit in den Cashflow aus der Investitionstätigkeit umgegliedert. Des Weiteren wurde der Nettocashflow aus der Veräußerung einer Objektgesellschaft separat dargestellt.

[3)] Die Auswirkungen von Währungsdifferenzen auf den Bestand der liquiden Mittel sind unwesentlich und werden daher nicht gesondert dargestellt.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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 01.01.2014	243.126	72.535	-19.193	-39.212	266.837	524.093	25.531	549.624
Jahresüberschuss	0	0	0	0	31.016	31.016	2.824	33.840
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.649	12.377	-219	14.807	-1.028	13.779
Rückkauf eigener Anteile	-351	-185	0	0	0	-536	0	-536
Abgang	0	0	0	0	0	0	-2.086	-2.086
Erwerb nicht beherrschender Anteile	0	0	71	0	-685	-614	614	0
Ausschüttung für 2013	0	0	0	0	-13.369	-13.369	0	-13.369
Stand 31.12.2014	242.775	72.350	-16.473	-26.835	283.580	555.397	25.855	581.252
Stand 01.01.2013	244.705	73.005	-19.568	-64.456	249.625	483.311	26.323	509.634
Jahresüberschuss	0	0	0	0	27.309	27.309	745	28.054
Sonstiges Ergebnis	0	0	375	25.244	-5	25.614	963	26.577
Rückkauf eigener Anteile	-1.579	-470	0	0	0	-2.049	0	-2.049
Abgang	0	0	0	0	0	0	-2.500	-2.500
Ausschüttung für 2012	0	0	0	0	-10.092	-10.092	0	-10.092
Stand 31.12.2013	243.126	72.535	-19.193	-39.212	266.837	524.093	25.531	549.624

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2014

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 1987 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime-Market-Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Dänemark. Zum 31.12.2014 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark. 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", wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs.1 UGB erstellt.

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

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 Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu erlangen und die Finanz- und Geschäftspolitik des Unternehmens derart zu bestimmen, um daraus die Höhe der Renditen des Beteiligungsunternehmens zu beeinflussen (Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen). Die Einbeziehung einer Tochtergesellschaft beginnt mit dem Zeitpunkt der Erlangung des beherrschenden Einflusses und endet bei dessen Wegfall.

Unternehmen, bei denen die Muttergesellschaft direkt oder indirekt die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben (in der Regel durch mittel- oder unmittelbare Stimmrechtsanteile von 20 % bis 50 %), und Gemeinschaftsunternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert. 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 nicht beherrschenden Anteile.

Die S IMMO Gruppe bewertet nicht beherrschende Anteile grundsätzlich mit dem proportionalen Anteil an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Tochterunternehmens. Der das Nettovermögen übersteigende Betrag wird im überwiegenden Teil der Fälle den Immobilienwerten zugerechnet. 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.

Die Anteile an at equity bewerteten Unternehmen werden beim erstmaligen Ansatz mit den Anschaffungskosten angesetzt. Für die nach der Equity-Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen und gemeinschaftlich geführten Unternehmen wird der Unterschiedsbetrag aus der Kapitalkonsolidierung nach den gleichen Grundsätzen wie bei vollkonsolidierten Gesellschaften ermittelt. Der Geschäfts- oder Firmenwert, der aus der Anschaffung eines at equity einbezogenen Unternehmens resultiert, ist in dessen Buchwert enthalten und wird nicht planmäßig abgeschrieben. Er wird als Bestandteil der Beteiligung an dem at equity einbezogenen Unternehmen auf Wertminderung überprüft. Der Anteil der S IMMO AG am Ergebnis des at equity einbezogenen Unternehmens wird nach dem Erwerbszeitpunkt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der Anteil am sonstigen Ergebnis wird im Sonstigen Ergebnis in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die kumulierten anteiligen Veränderungen erhöhen bzw. vermindern den Buchwert der Anteile. Übersteigen die der S IMMO AG zurechenbaren Verluste des At-Equity-Unternehmens den Buchwert des Anteils, werden keine Verlustanteile erfasst, es sei denn, es resultieren daraus Verpflichtungen. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert. Ergebnisse aus Geschäftsvorfällen zwischen der S IMMO AG und ihren At-Equity-Unternehmen werden entsprechend dem Anteil von S IMMO AG eliminiert.

Transaktionen mit nicht beherrschenden Anteilen ohne Verlust der Beherrschung werden wie Transaktionen mit Eigenkapitaleignern des Konzerns behandelt. Ein aus dem Erwerb eines nicht beherrschenden Anteils entstehender Unterschiedsbetrag der gezahlten Leistung und des betreffenden Anteils an dem Buchwert des Nettovermögens des Tochterunternehmens wird im Eigenkapital erfasst. Gewinne und Verluste, die bei der Veräußerung von nicht beherrschenden Anteilen entstehen, werden ebenfalls im Eigenkapital erfasst.

In den Konzernabschluss sind neben der S IMMO AG 65 (2013: 65) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 6 (2013: 6) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

Im vierten Quartal 2014 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft TOLLESON a.s. veräußert; das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die TOLLESON a.s. wies zum Zeitpunkt des Abgangs die folgenden Buchwerte aus:

in TEUR	Buchwert
Langfristiges Vermögen	
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.010
Kurzfristiges Vermögen	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3
Langfristiges Fremdkapital	131

Im vierten Quartal 2014 wurde die S Immo Immobilien Investitions GmbH, Wien, erstmals in den Konzernabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidiertes Unternehmen miteinbezogen. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne IFRS 3 war nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2014	Nominalkapital 2013	Konzernanteil 2014 %	Konzernanteil 2013 %	Währung [1]	Konsolidierungsart [1]
CEE Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	A, Wien	48.000.000	48.000.000	100	100	EUR	VK
CEE CZ Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
German Property Invest Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	A, Wien	145.346	145.346	100	100	EUR	VK
AKIM Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
CEE Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2014	Nominal-kapital 2013	Konzern-anteil 2014 %	Konzern-anteil 2013 %	Währung [1]	Konsolidierungsart [1]
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	A, Wien	3.982.500	3.982.500	99,74	99,74	EUR	VK
E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG	A, Wien	8.299.238	8.299.238	74,17	70	EUR	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	VK
Neutorgasse 2–8 Projektverwertungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
QBC Management und Beteiligungen GmbH & Co KG	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	E
QBC Immobilien GmbH	A, Wien	60.000	60.000	35	35	EUR	E
QBC Management und Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	E
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	A, Wien	4.360.370	4.360.370	22,83	22,83	EUR	E
Viertel Zwei Hoch GmbH & Co KG	A, Wien	100.000	100.000	100	100	EUR	VK
Viertel Zwei Plus GmbH & Co KG	A, Wien	100.000	100.000	100	100	EUR	VK
Viertel Zwei Hotel GmbH & Co KG	A, Wien	100.000	100.000	100	100	EUR	VK
S IMMO Property Invest GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
S Immo Immobilien Investitions GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	VK
Hansa Immobilien OOD	BG, Sofia	10.175.300	10.175.300	77	77	BGN	VK
CEE Property Bulgaria EOOD	BG, Sofia	37.180.770	17.622.470	100	100	BGN	VK
Washington Project EOOD	BG, Sofia	20.000	20.000	50	50	BGN	E
ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o.	CZ, Prag	100.000	100.000	100	100	CZK	VK
REGA Property Invest s.r.o.	CZ, Prag	200.000	200.000	100	100	CZK	VK
Lützow-Center GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK
Ikaruspark GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK
S IMMO Germany GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK
S Immo Wohnimmobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK
Tölz Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG	D, Hamburg	87.000.000	87.000.000	65	65	EUR	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	D, Berlin	100.000	100.000	94,9	94,9	EUR	VK
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	D, Berlin	750.000	750.000	99,74	99,74	EUR	VK
Maior Domus Hausverwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK
SIAG Property I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2014	Nominal-kapital 2013	Konzern-anteil 2014 %	Konzern-anteil 2013 %	Währung [1]	Konsoli-dierungs-art [1]
SIAG Property II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK
H.W.I. I ApS	DK, Århus	939.000	939.000	99,72	99,72	EUR	VK
H.W.I. IV ApS	DK, Århus	134.000	134.000	99,72	99,72	EUR	VK
GPI I ApS	DK, Århus	17.000	17.000	99,71	99,71	EUR	VK
GPI II ApS	DK, Århus	60.000	60.000	99,71	99,71	EUR	VK
GPI III ApS	DK, Århus	17.000	17.000	99,71	99,71	EUR	VK
Bank-garázs Ingatlanfejlesztési és Vagyon-hasznosító Kft.	H, Budapest	3.000.000	500.000	100	100	HUF	VK
CEE Property-Invest Ingatlan Kft.	H, Budapest	100.000.000	100.000.000	100	100	HUF	VK
Maros utca Építési és Ingatlanhasznositási Kft.	H, Budapest	3.000.000	500.000	100	100	HUF	VK
Buda Kereskedelmi Központ Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	VK
Duna Szálloda Zrt.	H, Budapest	5.000.000	5.000.000	100	100	HUF	VK
City Center Irodaház Kft. (vormals: S IMMO Hungary Kft.)	H, Budapest	98.600.000	98.600.000	100	100	HUF	VK
Szegedi út Ingatlankezelö Kft.	H, Budapest	3.000.000	500.000	100	100	HUF	VK
Nagymezö utcai Projektfejlesztesi Kft.	H, Budapest	462.590.000	462.590.000	100	100	HUF	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Ingatlan Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	VK
CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL	RO, Bukarest	1.000	1.000	100	100	RON	VK
Societate Dezvoltare Comercial Sudului (SDCS) S.R.L.	RO, Bukarest	245.756.390	245.756.390	100	100	RON	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA S.R.L.	RO, Bukarest	18.852.144	18.852.144	100	100	RON	VK
DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.	RO, Bukarest	2.000	2.000	100	94	RON	VK
ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.	RO, Bukarest	4.472.020	4.472.020	100	100	RON	VK
CII Central Investments Imobiliare S.R.L.	RO, Bukarest	1.816.000	1.816.000	47	47	RON	E
Galvániho Business Centrum, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	VK
GALVÁNIHO 2, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	VK
IPD - International Property Development, s.r.o.	SK, Bratislava	33.194	33.194	100	100	EUR	VK
SIAG Fachmarktzentren, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	VK
SIAG Hotel Bratislava, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	VK
GALVÁNIHO 4, s.r.o.	SK, Bratislava	33.195	33.195	100	100	EUR	VK
Eurocenter d.o.o.	HR, Zagreb	20.000	20.000	100	100	HRK	VK

[1] Im Berichtsjahr 2014 kam es gegenüber dem Jahr 2013 zu keinen Änderungen.

Die folgenden Tochtergesellschaften wurden wegen untergeordneter Bedeutung nicht in den Kreis der vollkonsolidierten Gesellschaften aufgenommen. Sie weisen per 31.12.2014 einen Buchwert von TEUR 211 (31.12.2013: TEUR 128) aus. Zu den nicht einbezogenen Tochtergesellschaften zählen die aptus Immobilien GmbH, Deutschland, Berlin (Nominalkapital TEUR 25, Konzernanteil 100 %), die S IMMO Wohn Verwaltungs GmbH, Deutschland, Berlin (Nominalkapital TEUR 25, Konzernanteil 100 %), die S IMMO APM Hungary Kft, Ungarn, Budapest (Nominalkapital THUF 3.000, Konzernanteil 100 %), die Einkaufs-Center Sofia Verwaltungs G.m.b.H., Deutschland, Hamburg (Nominalkapital TEUR 25, Konzernanteil 65 %), die SIAG Multipurpose s.r.o., Slowakei, Bratislava (Nominalkapital TEUR 7, Konzernanteil 100 %) und die S IMMO Beteiligungen GmbH, Österreich, Wien (Nominalkapital TEUR 35, Konzernanteil 100 %).

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. Bei der kroatischen Tochtergesellschaft Eurocenter d.o.o. wurde auf Grund geänderter Verhältnisse (der Verkehrswert, die Mietvereinbarungen und die Finanzierung der vermieteten Liegenschaft werden als nachhaltig auf Euro basierend angesehen) und des Umstands, dass die kroatische Kuna an den Euro gekoppelt ist, die funktionale Währung mit Wirksamkeit ab Beginn des ersten Quartals 2014 auf Basis der Regelungen des IAS 21 von lokaler Währung auf Euro umgestellt. Diese Umstellung wurde prospektiv gemäß den Bestimmungen des IAS 21 durchgeführt. Die neue Vorgehensweise trägt nach Einschätzung des Unternehmens zu einer Verbesserung der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Konzernabschluss der S IMMO Gruppe bei.

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 gemäß IAS 21 wie folgt:

(a) Vermögenswerte und Schulden zum Stichtagskurs
(b) Erträge und Aufwendungen zum Periodendurchschnittskurs
(c) Eigenkapital zu historischen Kursen
(d) 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 31.12.2014	27,735	315,540	1,956	4,483	7,658
Durchschnittskurs 2014	27,542	308,987	1,956	4,441	7,634
Stichtagskurs 31.12.2013	27,427	297,040	1,956	4,471	7,627
Durchschnittskurs 2013	25,960	297,500	1,956	4,417	7,577

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt oder Bewertungszeitpunkt bei Neubewertungen in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen sowie aus der Umrechnung zum Stichtagskurs von in Fremdwährung geführten monetären Vermögenswerten und Schulden resultieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

2.4. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

2.4.1. Neue Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen kamen im Jahr 2014 erstmals zur Anwendung.

- IFRS 10, „Konzernabschlüsse“, baut auf der bestehenden Kontrolldefinition auf, um zu bestimmen, ob eine Einheit als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss des Mutterunternehmens einzubeziehen ist. IFRS 10 geht von einem einheitlichen Kontrollkonzept für sämtliche Unternehmen aus. Darüber

hinaus enthält der Standard zusätzliche Merkmale und Anwendungsleitlinien, die insbesondere bei der Bestimmung, ob eine Beherrschung vorliegt, unterstützen. Die Auswirkungen von IFRS 10 auf den Konzernabschluss der S IMMO AG sind von untergeordneter Bedeutung.

- IFRS 11, „Gemeinsame Vereinbarungen", konzentriert sich bei der Beurteilung, ob gemeinschaftliche Führung vorliegt, auf die Rechte und Verpflichtungen der Partnerunternehmen. Es gibt zwei Formen von gemeinschaftlichen Vereinbarungen: gemeinschaftlich geführte Tätigkeiten und Gemeinschaftsunternehmen. Bei einer gemeinschaftlich geführten Tätigkeit handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den Partnerunternehmen direkte Rechte an den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten dieser gemeinschaftlichen Vereinbarung überträgt. Ein Partnerunternehmen einer gemeinschaftlich geführten Tätigkeit bilanziert seinen Anteil an den gemeinschaftlich geführten Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen. Ein Gemeinschaftsunternehmen dagegen räumt den Partnerunternehmen Rechte am Nettoreinvermögen des Gemeinschaftsunternehmens ein. Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Unternehmen können einen Anteil an einem Gemeinschaftsunternehmen nicht mehr nach dem Grundsatz der Quotenkonsolidierung bilanzieren. Die Auswirkungen von IFRS 11 auf den Konzernabschluss sind von untergeordneter Bedeutung.
- IFRS 12, „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen", führt die überarbeiteten Angabepflichten zu IAS 27 bzw. IFRS 10, IAS 31 bzw. IFRS 11 und IAS 28 in einem Standard zusammen. Es ergeben sich unwesentliche Auswirkungen auf die Anhangangaben.
- IFRS 10, 11, 12, Änderungen der Übergangsvorschriften: Es werden Erleichterungen gewährt, indem die anzugebenden angepassten Vergleichszahlen auf die bei Erstanwendung unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode beschränkt werden und die Angabepflicht von vergleichenden Informationen zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen bei Erstanwendung des IFRS 12 gestrichen wurde.
- IAS 27, „Einzelabschlüsse", enthält künftig nur noch die Regelungen zu IFRS-Einzelabschlüssen.
- IAS 28, „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen", beinhaltet die Vorschriften zu gemeinschaftlich geführten Unternehmen sowie assoziierten Unternehmen, die nach der Veröffentlichung von IFRS 11 at equity bewertet werden.
- IAS 32, Änderung an IAS 32 Finanzinstrumente: „Darstellung – Saldierung": Die Änderung stellt klar, dass die Saldierung nicht von noch zukünftigen Bedingungen und deren Eintritt abhängen darf. Für eine saldierte Darstellung muss es im normalen Geschäftszyklus durchsetzbare Rechte zur Saldierung gegenüber der Vertragspartei geben, welche auch im Falle von Insolvenz und Konkurs Bestand haben. Die Änderung berücksichtigt auch Ausgleichszahlungsmechanismen. Die Klarstellung hat keinen wesentlichen Einfluss auf den vorliegenden Konzernabschluss.
- Änderung an IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten": Angaben zum erzielbaren Betrag für nichtfinanzielle Vermögenswerte. Diese Änderung hat die Verpflichtung aufgehoben, bestimmte Angaben zu dem erzielbaren Betrag von zahlungsgenerierenden Einheiten zu machen, die in der Vorgängerversion des IAS 36 enthalten waren, die sich durch die Anwendung von IFRS 13 ergeben hatten. Die Änderung hat unwesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss.
- IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung", Änderung: „Novationen von Derivaten": Diese Änderung führt dazu, dass Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert bleiben, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Im Moment gibt es keine derart zu berücksichtigenden Novationen.
- IFRIC 21, „Abgaben", regelt den Ansatzzeitpunkt von Rückstellungen für Abgaben gemäß IAS 37, bei denen Zeitpunkt oder Betrag der Zahlung unsicher sind, sowie die Bilanzierung entsprechender Verbindlichkeiten, d. h. in jenen Fällen, in denen sowohl der Zeitpunkt als auch der Betrag feststehen. Ertragssteuern im Sinne des IAS 12 sind vom Anwendungsbereich allerdings ausgenommen. Die Anwendung der Interpretation kann dazu führen, dass die Erfassung einer Abgabenzahlungsverpflichtung zu einem anderen Zeitpunkt als bisher erfolgt, nämlich dann, wenn die Verpflichtung zur Zahlung nur dann entsteht, wenn bestimmte Umstände an einem bestimmten Zeitpunkt vorliegen. Die Interpretation hat keine materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.
- IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27, Änderung: „Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften". Diese Änderung führt dazu, dass sogenannte Investmentgesellschaften wie Fondsgesellschaften und ähnliche Unternehmen ihre Tochterunternehmen nicht im Wege der Vollkonsolidierung in ihren IFRS-Abschluss einbeziehen, sondern als Beteiligungen erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzieren. Die Ausnahmevorschrift darf nur dann angewandt werden, wenn das bilanzierende Unternehmen sämtliche Definitionskriterien einer Investmentgesellschaft erfüllt. Darüber hinaus wurden neue Angabevorschriften für Investmentgesellschaften in IFRS 12 aufgenommen. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Konzernstruktur hat die Änderung keinen Einfluss auf den Konzernabschluss der S IMMO AG.

2.4.2. Neue, zum Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Es gibt einige neue und geänderte Standards sowie Interpretationen, die für Geschäftsjahre, die nach dem 01.01.2014 beginnen, anzuwenden sind. Diese wurden im vorliegenden Abschluss nicht angewandt.

- IFRS 9, „Finanzinstrumente", befasst sich mit der Klassifizierung, dem Ansatz und der Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. Die vollständige Fassung von IFRS 9 wurde im Juli 2014 veröffentlicht. Dieser Standard ersetzt die Abschnitte des IAS 39, „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung", die sich mit der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten befassen. IFRS 9 hält an einem vereinfachten gemischten Bewertungsmodell fest und legt darin prinzipielle Bewertungskategorien für finanzielle Vermögenswerte fest: Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Wertschwankungen im Gewinn und Verlust (fair value through profit and loss) und Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung von Wertschwankungen im sonstigen Ergebnis (fair value through OCI). Die Klassifizierung hängt unmittelbar vom Geschäftsmodell des Unternehmens ab sowie von den Merkmalen der vertraglich vereinbarten Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts. Anteile an Eigenkapitalinstrumenten sind verpflichtend mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten, wobei Zeitwertschwankungen im Gewinn und Verlust zu erfassen sind, oder es wird bei erstmaligem Ansatz der Eigenkapitalinstrumente unwiderruflich optiert, Zeitwertschwankungen im sonstigen Ergebnis zu erfassen (ohne spätere Umgliederung in das Periodenergebnis). Des Weiteren gibt es ein neues Bewertungsmodell zur Messung von Wertminderungen basierend auf erwarteten Verlusten (expected credit losses model), welches das bisherige in IAS 39 verwendete Bewertungsmodell von eingetretenen Verlusten (incurred loss model) ersetzt. Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die meisten Vorschriften des IAS 39 beibehalten. Die Hauptveränderung liegt darin, dass in den Fällen der Ausübung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert die Wertveränderungen, die auf Grund des eigenen Unternehmenskreditrisikos entstehen, im sonstigen Ergebnis statt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden. IFRS 9 lockert die Erfordernisse bei der Hedging-Effektivität, indem er die bisherigen engen Grenzen der Hedging-Effektivität aufhebt und durch andere Vorgaben ersetzt. Der Konzern wird IFRS 9 spätestens in dem Geschäftsjahr anwenden, welches am 01.01.2018 beginnt. Der Konzern erwartet derzeit keine wesentlichen Auswirkungen von IFRS 9.
- IAS 19, „Leistungen an Arbeitnehmer", Änderung „Leistungen von Arbeitnehmern": Mit dieser Änderung soll IAS 19.93 dahingehend ergänzt werden, dass Beiträge von Arbeitnehmern oder Dritten an den leistungsorientierten Pensionsplänen den Dienstzeitaufwand der Periode zu reduzieren haben, sofern die Beiträge und die zugehörigen Leistungen des Arbeitnehmers in der gleichen Periode erbracht werden. Die Änderung gilt für Geschäftsjahre beginnend mit dem 01.07.2014 und wurde am 17.12.2014 von der EU übernommen. Auf Basis der heutigen Gegebenheiten wird die Änderung keinen Einfluss auf zukünftige Konzernabschlüsse haben.
- Die Änderung zu IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen" beschäftigt sich mit der Bilanzierung eines Erwerbs von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse" darstellt. Danach hat der Erwerber die Richtlinien für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen nach IFRS 3 und die entsprechenden Angabepflichten zu befolgen. Die Änderung ist beginnend mit dem 01.01.2016 anzuwenden. Der Konzern erwartet derzeit keine wesentlichen Auswirkungen aus der Erstanwendung.
- Die Änderungen zu IAS 16 „Sachanlagen" und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte" betreffen die Klarstellung der zulässigen Abschreibungsmethoden i. S. v. IAS 16 und IAS 38. Die Änderung betrifft die Anwendung umsatzbasierter Abschreibungsmethoden. Die umsatzbasierte Methode ist keine sachgerechte Abschreibungsmethode, da diese Methode das Muster der Generierung des künftigen wirtschaftlichen Nutzens und nicht das Muster des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens widerspiegelt. Die Klarstellung gilt für Geschäftsjahre beginnend am oder nach dem 01.01.2016. Sie wird keine wesentlichen Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse haben.
- Änderungen zu IAS 16 „Sachanlagen" und IAS 41 „Landwirtschaft: Fruchttragende Pflanzen". Die Änderung besagt, dass fruchttragende Pflanzen wie Sachanlagen gemäß IAS 16 zu bilanzieren sind. Die Änderung zu diesen biologischen Vermögenswerten wird keine Auswirkungen auf Konzernabschlüsse der S IMMO AG haben und gilt ab dem 01.01.2016.
- Die Verbesserung zu IAS 27 „Equity-Methode in separaten Abschlüssen" erlaubt wieder die Anwendung der Equity-Methode als Bilanzierungsmöglichkeit für Anteile an Tochterunternehmen, Joint Ventures und assoziierten Unternehmen. Die bestehenden Optionen zur Bewertung zu Anschaffungskosten oder nach IAS 39/IFRS 9 bleiben erhalten. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen.

■ Die Änderungen an IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ und IAS 28 „Assoziierte Unternehmen“ zu „Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten an ein assoziiertes Unternehmen oder ein Gemeinschaftsunternehmen“ regeln, dass der gesamte Gewinn oder Verlust aus einer Transaktion nur erfasst werden darf, wenn die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen. Ansonsten darf es nur zu einer anteiligen Erfassung des Erfolgs kommen. Die Änderungen beginnen mit dem 01.01.2016. Der Konzern erwartet derzeit keine wesentlichen Auswirkungen aus der Erstanwendung.

■ Die Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 „Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht“ klären Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht nach IFRS 10, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt. Mutterunternehmen sind z. B. von der Konsolidierungspflicht befreit, wenn das übergeordnete Mutterunternehmen die Definitionskriterien einer Investmentgesellschaft erfüllt und seine Tochtergesellschaften zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Weiters muss eine Investmentgesellschaft sämtliche Tochterunternehmen, die der Definition einer Investmentgesellschaft entsprechen, zum beizulegenden Zeitwert bewerten, auch wenn die Tochterunternehmen anlagebezogene Dienstleistungen erbringen. Der Änderungsstandard sieht auch vor, dass eine Investmentgesellschaft, die alle ihre Tochterunternehmen zum beizulegenden Zeitwert bewertet, die nach IFRS 12 vorgeschriebenen Angaben zu Investmentgesellschaften zu erbringen hat. Die Änderungen treten mit dem 01.01.2016 in Kraft. Der Konzern erwartet derzeit keine wesentlichen Auswirkungen aus der Erstanwendung.

■ IFRS 14, „Regulatorische Abgrenzungsposten“, erlaubt es Erstanwendern mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die sie nach ihren vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen in den Abschlüssen erfasst haben. Regulatorische Abgrenzungen und Veränderungen in ihnen müssen separat ausgewiesen werden. Es sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. IFRS 14 kommt ab dem 01.01.2016 zur Anwendung. Der Konzern erwartet derzeit keine wesentlichen Auswirkungen aus der Erstanwendung.

■ IFRS 15, „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“, beschäftigt sich damit, wann und in welcher Höhe Erlöse zu erfassen sind. Zielsetzung des Standards ist es, Richtlinien zu schaffen, die Unternehmen bei der Berichterstattung und der Angabe von Informationen über die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen und resultierenden Zahlungsströmen unterstützen. Die Anwendung des Standards ist verpflichtend für jährliche Berichtsperioden, die am oder nach dem 01.01.2017 beginnen. Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden derzeit analysiert.

■ Im Rahmen der Anhanginitiative kam es zu Änderungen in IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“. Die Änderungen sind auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen. Es wird z. B. klargestellt, dass Wesentlichkeit für den gesamten Abschluss gilt oder dass die Unternehmen bei der Festlegung, in welcher Reihenfolge und an welcher Stelle Informationen im Abschluss dargestellt werden, eine sachverständige Beurteilung vornehmen sollen.

■ Die jährlichen Verbesserungen Zyklus 2010–2012 wurden am 17.12.2014 von der EU übernommen und sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.07.2014 beginnen. Die Änderungen betreffen IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“, IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, IFRS 8 „Geschäftssegmente“, IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“, IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“, IAS 16 „Sachanlagen“, IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ und IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“.

■ Die jährlichen Verbesserungen Zyklus 2011–2013 wurden am 18.12.2014 von der EU übernommen und sind mit Stichtag 01.07.2014 anzuwenden. Die Änderungen betreffen IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“, IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ und IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

■ Die jährlichen Verbesserungen Zyklus 2012–2014 gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen. Sie betreffen IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“, IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“, IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ und IAS 34 „Zwischenberichterstattung“. Der Konzern erwartet sowohl aus den Änderungen aus IAS 1 als auch aus den jährlichen Verbesserungen keine wesentlichen Auswirkungen.

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Abgesehen von den in Anhangangabe 2.4.1. beschriebenen neuen Standards wurden im Geschäftsjahr 2014 keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und keine Änderungen in der Präsentation des Abschlusses vorgenommen.

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 Zeitwerts (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, vom Unternehmen selbst genutzt oder nach erfolgter Entwicklung verkauft 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.

Nachfolgende Kosten für den Ausbau, für die teilweise Ersetzung oder Instandhaltung der Immobilie werden aktiviert, soweit sich nach dem Komponentenansatz der Ersatz von Teilen einer Immobilieneinheit ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Zur Aktivierung kommt es auch dann, wenn sich aus den Ausgaben ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

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.

2.6.2. Vorräte

Immobilien, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf bestimmt sind, fallen nicht unter IAS 40, sondern sind als Vorräte gemäß IAS 2 zu behandeln. Vorratsimmobilien werden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aktiviert und in der Folge mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert bilanziert. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der geschätzten Vertriebskosten. Der Nettoveräußerungswert wird in jeder Folgeperiode neu ermittelt. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten beinhalten neben den direkten Kosten des Erwerbs auch Kosten der Be- und Verarbeitung bzw. sonstige Kosten.

2.6.3. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

Die selbst genutzten Immobilien betreffen 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. Dementsprechend werden die Immobilien zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfasst und diese in den Folgejahren um planmäßige Abschreibungen sowie etwaige Wertminderungen (siehe 2.6.6.1.) reduziert.

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts oder – sofern einschlägig – als separater Vermögenswert erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern daraus zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten zuverlässig ermittelt werden können. Der Buchwert der Teile, die ersetzt wurden, wird ausgebucht. Aufwendungen für Reparaturen und Wartungen, die keine wesentliche Ersatzinvestition darstellen (day-to-day servicing), werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Gewinne und Verluste aus Abgängen von Sachanlagen werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und den Buchwerten ermittelt und, sofern es sich um Immobilien handelt, unter dem Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ausgewiesen.

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 / Gebäude	10	30
Sonstige Sachanlagen / Maschinen und maschinelle Anlagen	3	10

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. Finanzinstrumente

2.6.5.1. 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):

- Beteiligungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Nachrangiges Genussrechtskapital
- Anleiheverbindlichkeiten
- Langfristige Finanzverbindlichkeiten
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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 bestimmbaren 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 bestimmbaren Zahlungsströmen 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.

Finanzinstrumente, bei denen ein beizulegender Zeitwert nicht verlässlich feststellbar ist, sind mit den Anschaffungskosten abzüglich Wertminderung bilanziert.

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.

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 Zeitwerts durch Anwendung von Bewertungsmodellen. Diese umfassen die Herleitung des beizulegenden Zeitwerts aus aktuellen Transaktionen von ähnlichen Finanzinstrumenten, aus Barwerten künftiger Zahlungsströme *(Discounted-Cashflow-Modelle)* oder mit Hilfe von mathematischen Rechenmodellen.

2.6.5.2. 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. In geringem Ausmaß wurden entsprechende Abschläge für CVA/DVA (Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment) bei der Derivatbewertung vorgenommen. Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis von Einschätzungen von externen Sachverständigen.

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 verzinste Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, d. i. der Drei-Monats- oder Sechs-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 Zinscollars eingesetzt. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts dieser derivativen Finanzinstrumente wird erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis, der ineffektive Teil aufwandswirksam im 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 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 2014 wurden gemäß den Bestimmungen von IAS 39 Derivatbewertungseffekte von TEUR 4.692 (2013: TEUR 2.461) 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 ihres Risikomanagements sowie die zu Grunde liegende Strategie bei Abschluss von Sicherungsgeschäften. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird anhand der prospektiven und retrograden Effektivitätsmessung regelmäßig beurteilt.

2.6.6. Wertminderungen von Vermögenswerten

2.6.6.1. Nichtfinanzielle Vermögenswerte

Bei Vorliegen von Anzeichen einer Wertminderung wird für das selbst genutzte Immobilienvermögen (derzeit handelt es sich hierbei 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 Vermögenswerts 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 Vermögenswerts 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.

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 2014 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertaufholung.

2.6.6.2. Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe überprüft für 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 auf Grund eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswerts eintraten, 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. Bei der S IMMO Gruppe werden dabei grundsätzlich Forderungen, die älter als drei Monate sind, zu 50 % bzw. 90 % wertberichtigt; Forderungen, die älter als ein Jahr sind, werden zu 100 % wertberichtigt.

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

2.6.7. Andere Vermögenswerte

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

2.6.8. 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.

2.6.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird in Abgrenzung zur Klassifizierung von Immobilienvermögen gemäß IAS 40 dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn der entsprechende Buchwert durch Veräußerung und nicht durch weitergehende Nutzung realisiert wird. Das bedeutet, dass die entsprechenden langfristigen Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen in ihrer gegenwärtigen Beschaffenheit für einen sofortigen Verkauf verfügbar sind und eine Veräußerung sehr wahrscheinlich ist. Dabei ist Voraussetzung, dass der Veräußerungsvorgang innerhalb eines Jahres nach einer solchen Klassifizierung abgeschlossen wird.

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 vier in Deutschland und einer in Österreich gelegenen Immobilie. Der Konzernbuchwert zum Stichtag per 31.12.2014 beträgt TEUR 42.845 (2013: TEUR 39.550).

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

Die einzelnen Gesellschaften bilden Verbindlichkeiten sowohl für die geschuldeten laufenden Steuern als auch für die latenten Steuern.

Gemäß IAS 12 werden auf alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld im konsolidierten Abschluss und dem steuerlichen Buchwert im jeweiligen Einzelabschluss der Tochtergesellschaften latente Steuern berechnet. Für das Immobilienvermögen wurden passive Steuerlatenzen im vollen Umfang angesetzt; dies auch dann, wenn es möglich wäre, unter Einhaltung bestimmter Bedingungen Veräußerungen beispielsweise im Rahmen eines

Share-deals ertragssteuerneutral zu gestalten. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwertbarkeit wurden nach Einschätzung der Geschäftsleitung im Gegenzug aktive Steuerlatenzen auf Verlustvorträge angesetzt. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden grundsätzlich bis zur Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt. Darüber hinausgehende latente Steuern basieren auf dem Ergebnis einer Steuerplanung mit einem Planungshorizont von bis zu acht Jahren. Latente Steuern werden mit dem am Abschlussstichtag geltenden Steuersatz oder bei bereits beschlossenen Gesetzesänderungen mit dem zukünftig geltenden Steuersatz berechnet.

Latente Steuerguthaben werden dann und 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 beziehen, die von derselben Steuerbehörde gegen dieselbe steuerpflichtige Gesellschaft erhoben werden, bzw. werden Saldierungen innerhalb der Steuergruppe Österreich vorgenommen.

2.6.12. Leasingverhältnisse

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, erfolgt auf Grundlage des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zu Beginn auf Grund der Einschätzung, ob die Erfüllung der Vereinbarung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts abhängt und die Vereinbarung ein Recht auf Nutzung des Vermögenswerts überträgt. Gemäß IAS 17 basiert die Zuordnung eines Leasinggegenstands zum Leasingnehmer bzw. zum Leasinggeber in Abhängigkeit der Zuordenbarkeit der mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbundenen Risiken und Chancen.

Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn es im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind, überträgt. Beim Finanzierungsleasing werden zu Beginn in Höhe des beizulegenden Zeitwerts oder des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, wenn dieser niedriger ist, Vermögenswerte und Schulden angesetzt. Der Vermögenswert wird linear über die voraussichtliche Nutzungsdauer bzw. über die kürzere Vertragslaufzeit abgeschrieben. Die Mindestleasingzahlungen sind in die Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufzuteilen. Die Finanzierungskosten sind so über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu verteilen, dass über die Perioden ein konstanter Zinssatz auf die verbleibende Schuld entsteht. Immobilien aus Finanzierungsleasingverhältnissen werden nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Beim Operating Leasing verbleibt das wirtschaftliche Eigentum beim Leasinggeber. Die Leasingzahlungen werden grundsätzlich als Aufwand linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst.

2.6.13. Erlöse

2.6.13.1. Mieterlöse

Die Realisierung von Mieterlösen erfolgt linear über die Laufzeit des Mietvertrags. Einmalige Zahlungen oder Mietfreistellungen sowie sonstige Mietanreize werden über die Gesamtlaufzeit verteilt (gemäß SIC 15).

2.6.13.2. 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.

2.6.13.3. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten

Die Erträge aus Finanzinstrumenten beinhalten die aus der Veranlagung von Finanzmitteln und der Investition in Finanzvermögen realisierten Zinsen, Dividenden, Gewinne aus dem Abgang von Finanzvermögen und Wertaufholungserträge. 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 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 und in der GuV im Finanzergebnis enthalten sind.

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

2.6.14. 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, 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 als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 1.601.515 (31.12.2013: TEUR 1.596.988).

Informationen über die der Bewertung zu Grunde liegenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3):
Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Mieterlöse bzw. der Zinssätze:

Änderung der nachhaltigen Miete

	2014			2013		
in TEUR	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	439.325	491.159	543.165	464.413	518.891	573.237
Deutschland	404.110	451.207	497.100	381.970	425.355	468.324
Zentraleuropa	256.144	281.098	307.672	253.937	279.265	305.156
Südosteuropa	322.969	363.599	404.140	318.322	356.800	397.277
	1.422.548	1.587.063	1.752.077	1.418.642	1.580.311	1.743.994

Änderung des Zinssatzes

	2014			2013		
in TEUR	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	531.405	491.159	455.884	559.643	518.891	482.452
Deutschland	511.730	451.207	402.860	482.324	425.355	380.257
Zentraleuropa	307.892	281.098	258.274	308.711	279.265	254.688
Südosteuropa	407.045	363.599	328.200	400.008	356.800	327.827
	1.758.072	1.587.063	1.445.218	1.750.686	1.580.311	1.445.224

■ 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 168 (31.12.2013: TEUR 139), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens TEUR 6.408 (31.12.2013: TEUR 7.447). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 119.999 (31.12.2013: TEUR 120.017).

■ Zur Beurteilung des Werts von Finanzinstrumenten (insbesondere von derivativen Finanzinstrumenten), für die kein aktiver Markt vorhanden ist, werden alternative finanzmathematische Bewertungsmethoden herangezogen. Die der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts 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 32.134 (31.12.2013: TEUR 40.217) gebildet.

■ Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung von Anwartschaften für Pensionsvorsorge, Abfertigungen und Jubiläumsgeld werden Annahmen hinsichtlich unterschiedlicher Parameter getroffen. Die nachfolgenden Tabellen stellen die Sensitivität der wesentlichen Annahmen dar:

Änderung des Zinssatzes

	2014			2013		
in TEUR	-0,50 %	Ausgangswert	+0,50 %	-0,50 %	Ausgangswert	+0,50 %
Pensionen	1.563	1.436	1.323	1.187	1.093	1.009
Abfertigungen	556	537	518	485	468	461
Jubiläumsgeld	477	452	429	371	354	338

Änderung der Valorisierung

	2014			2013		
in TEUR	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %
Pensionen	1.422	1.436	1.451	1.083	1.093	1.105
Abfertigungen	530	537	544	462	468	474
Jubiläumsgeld	443	452	461	348	354	360

■ Zu den Sensitivitäten von Derivaten wird auf Angabe 5.1.3. verwiesen.

■ 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 01.01.2013	1.661.226	20.157
Zugänge	11.767	1.188
Abgänge	-64.459	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	11.327	-4.668
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-39.550	0
Stand am 31.12.2013	1.580.311	16.677
davon verpfändet	1.567.942	0
Zugänge	6.279	928
Abgänge	-8.845	-3.010
Sonstige Veränderungen	-4.532	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	56.695	-143
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-42.845	0
Stand am 31.12.2014	1.587.063	14.452
davon verpfändet	1.516.780	0

Der Wert der sonstigen Veränderungen in Höhe von TEUR -4.532 umfasst im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungskostenminderungen.

Die Zugänge entfallen auf folgende Länder:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Österreich	2.187	359
Deutschland	431	7.452
Zentraleuropa	2.700	3.045
Südosteuropa	961	911
	6.279	11.767

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	106	247
Südosteuropa	822	941
	928	1.188

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Österreich	491.159	518.891
Deutschland	451.207	425.355
Zentraleuropa	281.098	279.265
Südosteuropa	363.599	356.800
	1.587.063	1.580.311

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 1.587.063 im Geschäftsjahr 2014 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	4.150	6.006
Südosteuropa	10.302	10.671
	14.452	16.677

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke in Höhe von TEUR 14.452 im Geschäftsjahr 2014 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Aus im Geschäftsjahr 2014 abgeschlossenen Kaufverträgen resultieren Verpflichtungen zum Ankauf von Immobilien in Berlin.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 647 (2013: TEUR 595) aktiviert. Diese Aktivierungen erfolgten für Objekte, die noch im Bau befindlich sind.

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Die folgenden Bewertungstechniken wurden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts in der Bewertungshierarchie 3 angewandt: Ertragswertverfahren, Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) und Investmentmethode.

Beim Ertragswertverfahren fließen die folgenden Inputfaktoren in die Bewertung ein: berichtigte nachhaltige Miete, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Kapitalisierungssatz, Bodenwert.

Die Discounted-Cashflow-Methode arbeitet mit folgenden Inputfaktoren: Mietreinertrag, Diskontierungssatz, Kapitalisierungssatz, Erwerbsnebenkosten.

Die Investmentmethode kalkuliert den beizulegenden Zeitwert auf Basis von Inputfaktoren wie laufende Miete, Kapitalisierungssatz, Estimated Rental Value.

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts auf Basis nicht beobachtbarer Inputfaktoren (Bewertungshierarchie 3)

In den einzelnen Segmenten kamen unterschiedliche Methoden zur Anwendung. In Österreich wurde mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 491.159 zum überwiegenden Teil das Ertragswertverfahren eingesetzt, während in Deutschland die DCF-Methode bei einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 451.207 verwendet wurde. In Zentraleuropa mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 285.248 kamen die DCF-Methode, das Ertragswertverfahren, die Investmentmethode und die Residualwertmethode zur Anwendung. In Südosteuropa bei einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 373.901 wurden die DCF-Methode, die Investmentmethode, die Vergleichswertmethode und die Residualwertmethode eingesetzt.

Im Folgenden werden wesentliche Parameter pro Segment und angewandter Bewertungsmethode dargestellt:

	Buchwert per 31.12.2014 in TEUR	Bewertungsmethode	Inputfaktoren	Bandbreite[1)]
Österreich	491.159	Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	3,00 % bis 6,00 %
			Restnutzungsdauer	12 bis 65 Jahre
Deutschland	451.207	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	4,50 % bis 8,00 %
			Diskontierungssatz	5,75 % bis 8,50 %
Zentraleuropa	285.248	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	7,25 % bis 9,00 %
			Diskontierungssatz	6,00 % bis 7,00 %
		Investmentmethode	Kapitalisierungssatz	8,25 % bis 10,25 %
			Diskontierungssatz	9,00 % bis 11,00 %
		Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	4,35 % bis 8,20 %
			Restnutzungsdauer	32 bis 44 Jahre
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	5,30 %
			Baukosten	800,00 EUR/m²

	Buchwert per 31.12.2014 in TEUR	Bewertungsmethode	Inputfaktoren	Bandbreite[1)]
Südosteuropa	373.901	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	7,25 % bis 9,50 %
			Diskontierungssatz	8,25 % bis 10,50 %
		Investmentmethode	Kapitalisierungssatz	7,80 %
		Vergleichswertverfahren	Mittelwert Vergleichswert	41,75 EUR/m²
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	8,50 %
			Baukosten	1.000,00 EUR/m²

[1)] Über alle Nutzungsarten

Überblick über die Mietrenditen

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Österreich	6,1	6,0
Deutschland	6,1	6,2
Zentraleuropa	7,6	7,9
Südosteuropa	8,6	8,5
	6,9	7,0

Eine Reduktion der erwarteten jährlichen Miete führt zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts. Ebenso zu einer Reduktion des beizulegenden Zeitwerts führt die Erhöhung der Diskontierungsraten und der Kapitalisierungsraten. Es bestehen Interdependenzen zwischen den Sätzen, als diese teilweise durch marktbasierte Werte bestimmt werden.

Die Bewertungen werden einmal im Jahr für die Erstellung des Abschlusses per 31.12. von unabhängigen Sachverständigen auf Basis von Bewertungsgutachten erstellt. Die Sachverständigen erhalten vom Asset Management der Gesellschaft die notwendigen Informationen wie z. B. aktuelle Mieten. Die Bestimmung der den Bewertungsgutachten zu Grunde liegenden marktbasierten Annahmen und Bewertungsmethoden erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten Immobiliengutachtern.

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 Sachanlage-vermögen	Immaterielle Vermögens-werte	Summe
Anschaffungskosten Stand am 01.01.2013	172.892	17.069	603	190.564
Währungsumrechnung	0	-156	-28	-184
Zugänge	1.640	2.743	49	4.432
Abgänge	-210	-104	-7	-321
Stand am 31.12.2013	174.322	19.552	617	194.491
Währungsumrechnung	0	-584	-102	-686
Zugänge	5.359	1.447	151	6.957
Abgänge	0	-461	-48	-509
Stand am 31.12.2014	179.681	19.954	618	200.253

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 Sachanlage-vermögen	Immaterielle Vermögens-gegenstände	Summe
Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2013	44.690	10.035	438	55.163
Währungsumrechnung	0	-129	-27	-156
Abschreibungen	9.615	2.298	69	11.982
Abgänge	0	-99	-2	-101
Stand am 31.12.2013	54.305	12.105	478	66.888
Währungsumrechnung	0	-536	-99	-635
Abschreibungen	5.377	2.177	81	7.635
Abgänge	0	-200	-10	-210
Stand am 31.12.2014	59.682	13.546	450	73.678
Buchwert am 01.01.2013	128.202	7.034	165	135.401
Buchwert am 31.12.2013	120.017	7.447	139	127.603
Buchwert am 31.12.2014	119.999	6.408	168	126.575

Im Berichtsjahr 2013 waren außerplanmäßige Abschreibungen auf das selbst genutzte Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 3.074 erforderlich, die sich wie folgt auf die Segmente verteilten: Österreich TEUR 1.027, CEE TEUR 1.647 und SEE TEUR 400.

3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2014 TEUR 8.021 (31.12.2013: TEUR 7.393). Die at equity bewerteten Unternehmen werden in der Tabelle zum Konsolidierungskreis im Abschnitt 2.2. angeführt. Es handelt sich dabei um Unternehmen, die Immobilien entweder halten oder entwickeln.

Die at equity bewerteten Unternehmen weisen zum Stichtag die folgenden Werte aus:

Assoziierte Unternehmen

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
langfristige Vermögenswerte	52.964	86.284
kurzfristige Vermögenswerte	10.360	3.741
langfristige Schulden	32.896	61.347
kurzfristige Schulden	6.273	6.385
Konzernanteil am Nettovermögen	8.022	7.363

in TEUR	2014	2013
Umsatzerlöse	5.432	5.168
Periodenergebnis	2.814	1.267
Konzernanteil am Periodenergebnis	831	224

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
langfristige Vermögenswerte	2.954	2.905
kurzfristige Vermögenswerte	7	6
langfristige Schulden	4.103	4.013
kurzfristige Schulden	0	28
Konzernanteil am Nettovermögen	-571	-565

in TEUR	2014	2013
Umsatzerlöse	0	0
Periodenergebnis	-12	-10
Konzernanteil am Periodenergebnis	-6	-5

Im Geschäftsjahr 2014 gab es anteilige Verluste in Höhe von TEUR 6 aus at equity bewerteten Unternehmen, die nicht angesetzt wurden. Kumulativ wurden TEUR 576 nicht mehr für Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen angesetzt.

3.1.4. Beteiligungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die Buchwerte der langfristigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen im Wesentlichen ihrem Zeitwert.

3.1.5. Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus einer Eigentumswohnung (in Österreich) und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Nettoveräußerungswert der Vorräte liegt über deren Buchwert.

3.1.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Vorschreibungen gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen zum Ausweis. Im Wesentlichen sind darin Wertberichtigungen für Forderungen in Südosteuropa (TEUR 16.313, 2013: TEUR 14.295) und Deutschland (TEUR 673, 2013: TEUR 1.019) enthalten. Darüber hinaus waren wie im Vorjahr keine Wertminderungen zu erfassen. Es besteht keine Konzentration des Kreditrisikos, da der Konzern im Allgemeinen eine große Anzahl an Kunden (insbesondere Mietern) in den Ländern, in denen er tätig ist, hat.

Die Buchwerte der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen im Wesentlichen ihrem Zeitwert.

3.1.6.1. Entwicklung der Wertberichtigungen

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	2014	2013
Stand 01.01.	16.066	16.519
Verbrauch	-177	-213
Auflösung	-2.159	-4.321
Dotierung	4.061	4.081
Stand 31.12.	17.791	16.066

Potenzielle Mieter werden in der Regel einer Bonitätsprüfung unterzogen. In den Einkaufszentren sowie bei den als Hotel vermieteten Immobilien befinden sich unter den Mietern international tätige Ketten.

3.1.6.2. Fälligkeitsanalyse

Für die nicht wertberichtigten, jedoch fälligen Forderungen ergibt sich folgende Fälligkeitsanalyse:

	2014		2013	
in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte
Weniger als 3 Monate überfällig	1.016	26	1.390	361
3 bis 12 Monate überfällig	165	0	387	91
Mehr als ein 1 Jahr überfällig	112	0	58	197
Summe	1.293	26	1.835	649

3.1.6.3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Verrechnungskonten Hausverwaltung	1.556	2.200
Kautionskonten	1.356	1.219
Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobiliengesellschaften	887	16.000
Finanzierungsforderungen	294	0
Barwert Erfolgsgarantie	277	554
Noch nicht abgerechnete Zinscaps	8	35
Diverse	1.856	1.568
	6.234	21.576

3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 9.107 (31.12.2013: TEUR 8.709) handelt es sich im Wesentlichen um aktive Rechnungsabgrenzungen, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Guthaben bei Kreditinstituten	74.511	49.667
Kassenbestand	186	206
	74.697	49.873

3.1.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

in TEUR	Österreich	Deutschland	Gesamt
Stand 01.01.2013	33.000	29.700	62.700
Umgliederung	0	39.550	39.550
Abgang	-33.000	-29.700	-62.700
Stand 31.12.2013	0	39.550	39.550
Umgliederung	34.865	7.980	42.845
Abgang	0	-39.550	-39.550
Stand 31.12.2014	34.865	7.980	42.845

Der zum 31.12.2014 ausgewiesene Betrag von TEUR 42.845 bezieht sich auf eine Hotelimmobilie in Wien, Österreich, und zwei Wohnimmobilien in Berlin, Deutschland, sowie eine Wohnimmobilie und ein Geschäftsobjekt in Hamburg, Deutschland. Sämtliche zur Veräußerung gehaltenen Immobilien wurden auf Basis abgeschlossener Kaufverträge bewertet.

3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 243.144 (2013: TEUR 243.144) und ist zur Gänze bar einbezahlt. Im Geschäftsjahr 2014 wurden keine Aktien, im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt 1.201.539 Stück Aktien eingezogen.

Am 30.11.2014 endete das im Dezember 2013 beschlossene Aktienrückkauf-Programm. Am 15.12.2014 begann ein weiteres Aktienrückkauf-Programm, welches spätestens am 31.12.2015 endet. Im Geschäftsjahr 2014 wurden 96.500 Stück zu einem Gesamtpreis von TEUR 536 zurückgekauft, im Geschäftsjahr 2013 wurden 434.548 Stück zu einem Gesamtpreis von TEUR 2.049 erworben.

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 01.06.2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu TEUR 123.755 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss auch in mehreren Tranchen gegen Barwerte auszugeben. Das Grundkapital ist gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu TEUR 123.755 durch Ausgabe von bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital).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	2014	2013
Gesamtes Grundkapital	243.144	243.144
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-368	-18
	242.775	243.126

Entwicklung der Aktien

in Stück	2014	2013
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	66.912.179	67.346.727
Rückkauf eigener Aktien	-96.500	-434.548
Ausgabe junger Aktien	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	66.815.679	66.912.179

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse.

Das nominelle Grundkapital zerfällt in 66.917.179 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 72.350 (31.12.2013: TEUR 72.535) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 283.580 (31.12.2013: TEUR 266.837) stammen zum Großteil aus der Auflösung der Kapitalrücklagen sowie aus den thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -16.473 (31.12.2013: TEUR -19.193) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting in Höhe von TEUR -26.835 (31.12.2013: TEUR -39.212) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges.

Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

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

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Bank- und Finanzverbindlichkeiten inklusive Anleihen, Eigenkapital, das den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbar ist, sowie nachrangigem (obligationenähnlichem) Genussscheinkapital, welches in Kapitel 3.1.12. 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.

Der Konzern wird nicht anhand einzelner Parameter gesteuert. Allerdings wird darauf geachtet, die Eigenkapitalquote in der längerfristigen Betrachtung nicht signifikant unter 30 % sinken zu lassen. Das Kapitalmanagement der S IMMO hat sich im Geschäftsjahr insofern geändert, als dass erstmals in der Unternehmensgeschichte Anleihen begeben wurden.

3.1.11. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremdanteile in Höhe von TEUR 25.855 (31.12.2013: TEUR 25.531) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %). Die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG weist per 31.12.2014 ein Eigenkapital von TEUR 68.964 (31.12.2013: TEUR 70.206) und einen Jahresüberschuss von TEUR 7.653 (2013: TEUR 2.791) aus. Der in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Abgang in Höhe von TEUR 2.086 (2013: TEUR 2.500) ist auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.12. Nachrangiges Genussrechtskapital

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 2014 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 6.905 (2013: TEUR 9.211).

Zum 31.12.2014 waren 1.130.681 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 84,50 (2013: EUR 80,88) 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 01.01.2014	167.704			2.099	169.803
Ergebnisvortrag 01.01.2014		7.632			7.632
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2013			9.211		9.211
Ausschüttung vom 28.04.2014			-6.842		-6.842
Veränderung des Ergebnisvortrags gemäß § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		2.368	-2.368		0
Rückkauf und Einzug von 1.177.066 Stück	-85.537	-5.141		-1.071	-91.749
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			6.905		6.905
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				580	580
Genussscheinkapital zum 31.12.2014	82.166	4.860	6.905	1.608	95.539
Pro Genussschein in EUR	72,67	4,30	6,11	1,42	84,50

Werte für 2013:

in TEUR	Genuss-scheinkapital	Ergebnis-vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien-vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2013	201.584			2.433	204.017
Ergebnisvortrag 01.01.2013		6.449			6.449
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2012			12.018		12.018
Ausschüttung vom 17.05.2013			-9.045		-9.045
Veränderung des Ergebnisvortrags gemäß § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		2.973	-2.973		0
Rückkauf und Einzug von 466.215 Stück	-33.880	-1.790		-409	-36.078
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			9.211		9.211
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				75	75
Genussscheinkapital zum 31.12.2013	167.704	7.632	9.211	2.099	186.645
Pro Genussschein in EUR	72,67	3,31	3,99	0,91	80,88

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.

Durch den in Kapitel 3.1.13. beschriebenen Tausch von Genussscheinen in eine Anleihe hat sich im Berichtszeitraum 2014 das der gesamten Genussscheinverbindlichkeit zuzurechnende Ergebnis deutlich reduziert. Zum 31.12.2014 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 81,00 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Kurs von EUR 81,00 je Genussschein, womit sich ein Zeitwert von TEUR 91.585 ergibt.

3.1.13. Anleiheverbindlichkeiten

Die S IMMO AG hat im Berichtszeitraum 2014 zwei Anleihen emittiert. Im Juni 2014 hat die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A177D2) im Gesamtnennbetrag von TEUR 89.739,50 aufgeteilt auf 179.479 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück, im Wege eines Tauschs gegen Genussscheine emittiert. Der Umtausch erfolgte im Wege eines freiwilligen Umtauschangebots, das im Umtausch von 519.584 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000795737 bzw. 620.416 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000630694 resultierte. Die Bilanzierung des Umtauschs der Genussscheine gegen die Anleihe erfolgte gemäß IAS 39.40. Diese Anleihe notiert im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse und hat eine Laufzeit bis 16.06.2021 sowie einen fixen Kupon in Höhe von 4,50 %.

Anfang Oktober 2014 emittierte die S IMMO AG eine weitere Anleihe (ISIN AT0000A19SB5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000, aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück. Auch diese Anleihe notiert im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse und hat eine Laufzeit bis 02.10.2019 mit einem fixen Kupon in Höhe von 3,00 %. Unter Berücksichtigung der gegenzurechnenden Emissionskosten kam es zu einem Zugang von Anleiheverbindlichkeiten von TEUR 88.894 bzw. TEUR 99.388. Der Effektivzinssatz beträgt 4,66 % bzw. 3,13 %. Zum 31.12.2014 notierte die Anleihe mit der ISIN AT0000A177D2 zu einem Börsenpreis von 110,25 und die Anleihe mit der ISIN AT0000A19SB5 zu 104,10. Der Marktwert der Anleiheverbindlichkeiten auf Grund der Börsennotierungen beträgt zum 31.12.2014 TEUR 203.038.

3.1.14. Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2014	Aufzinsung	Umbuchung	Verwendung	Dotierung	Stand 31.12.2014
Projekt- und Transaktionsrisiken	1.405	67			81	1.553
Rückstellungen für Dienstnehmer	1.446			-35	489	1.900
Sonstige Rückstellungen	111		-99	-12		0
	2.962	67	-99	-47	570	3.453

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

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2014 beinhalten Rückstellungen für Ansprüche für Altersvorsorge (TEUR 912; 31.12.2013: TEUR 624), Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 537; 31.12.2013: TEUR 468) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 452; 31.12.2013: TEUR 354). Für die Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

	31.12.2014	31.12.2013
Rechnungszinssatz	1,85 %	3,30 %
Erwartete Bezugssteigerung	1,50 % bis 2,58 %	1,50 % bis 2,58 %
Pauschaler Fluktuationsabschlag	7,00 % bis 22,36 %	7,00 % bis 22,36 %

Bezüglich der Sensitivität von Annahmen zur Berechnung von Anwartschaften für Pensionsvorsorge, Abfertigungen und Jubiläumsgeld wird auf Angabe 2.6.14. verwiesen.

Die Barwerte der Verpflichtungen für Abfertigungen, Pensionen und Jubiläumsgeld haben sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	Pension	Abfertigung	Jubiläum
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2013	1.015	455	314
Laufender Dienstzeitaufwand	39	19	60
Zinsaufwand	36	13	9
Zahlungen	0	-25	-27
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer	3	6	-2
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2013	1.093	468	354
Planvermögen am 31.12.2013	469	0	0
Rückstellungen am 31.12.2013	624	468	354
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2014	1.093	468	354
Laufender Dienstzeitaufwand	56	19	64
Zinsaufwand	36	15	11
Zahlungen	0	0	-35
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer	251	35	58
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2014	1.436	537	452
Planvermögen am 31.12.2014	524	0	0
Rückstellungen am 31.12.2014	912	537	452

Die Verpflichtung zur Bildung einer Abfertigungsrückstellung basiert auf den entsprechenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen. Auf Grund gesetzlicher Vorschriften ist die S IMMO Gruppe verpflichtet, an vor dem 01.01.2003 in Österreich eingetretene Mitarbeiter 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. Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Verpflichtungen für Altersvorsorge betreffen aktive Mitarbeiter. Für Mitarbeiter des Konzerns werden Beiträge an eine externe Pensionskasse geleistet. Das Planvermögen resultierend aus diesen Beiträgen beträgt zum 31.12.2014 TEUR 524 (31.12.2013: TEUR 469).

Die kurzfristigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2014 wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2014	Umbuchung	Auflösung	Verwendung	Dotierung	Stand 31.12.2014
Projekt- und Transaktionsrisiken	1.490	0	-530	-660	0	300
Sonstige Rückstellungen	434	-35	0	0	55	454
	1.924	-35	-530	-660	55	754

Die Projekt- und Transaktionsrisiken enthalten im Wesentlichen Rückstellungen für Risiken im Zusammenhang mit bestehenden Projekten in Südosteuropa.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten unter anderem Rückstellungen für Schadenersatzforderungen und Prozesskosten.

3.1.15. Ertragssteuern

3.1.15.1. Laufende und latente Ertragssteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2014	2013
Laufende Steuern	-5.162	-3.298
Latente Steuern	-20.520	-1.255
	-25.682	-4.553

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 / 2014	01 – 12 / 2013
Ergebnis vor Steuern	59.522	32.607
Rechnerischer Ertragssteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragssteuersatz (25 %)	-14.881	-8.152
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	3.127	1.608
Steuerpflichtige Zuschreibung auf Beteiligungsansätze und Ausleihungen	-12.162	0
Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	2.908	5.600
Steuermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-4.674	-3.609
Ausgewiesene Ertragssteuern	-25.682	-4.553
Effektiver Konzernsteuersatz	43,15 %	13,96 %

3.1.15.2. 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 Geschäftsvorfalls 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:

	2014		2013	
in TEUR	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Immobilien	10.395	-120.257	10.920	-103.637
Finanzinstrumente	13.059	0	14.578	0
Sonstige Positionen	3.006	-2.721	1.599	-2.917
Steuerliche Verlustvorträge	32.134	0	40.217	0
Zwischensumme	58.594	-122.978	67.314	-106.555
Saldierung	-47.822	47.822	-53.550	53.550
Latente Steueransprüche (+) / Steuerschulden (-)	10.772	-75.156	13.764	-53.005

Davon waren aktive latente Steuern von TEUR 7.301 (2013: TEUR 12.135) aus Derivatbewertungen und aktive latente Steuern von TEUR 46 (2013 passive latente Steuern: TEUR 27) aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten gemäß IAS 19 ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 75.496 (31.12.2013: TEUR 74.819) wurden auf Grund mangelnder Verwertbarkeit keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Unter der Annahme, dass sich die Immobilienwerte über das gesamte Portfolio gleichmäßig verteilt um +/-1 % verändern, käme es bei gleich bleibenden steuerlichen Buchwerten zu folgender Veränderung der Steuerlatenzen auf Immobilien:

in TEUR	+1 %	Ausgangswert Steuerlatenz (saldiert)	-1 %
Steuerlatenzen auf Immobilien	113.290	109.862	106.431

3.1.15.3. 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:

in TEUR	Anwendbarer Steuersatz 2014	Anwendbarer Steuersatz 2015
Österreich	25,00 %	25,00 %
Deutschland	15,83 % bzw. 30,80 % [1]	15,83 % bzw. 30,80 % [1]
Tschechien	19,00 %	19,00 %
Slowakei	22,00 %	22,00 %
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.

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

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse

Mieterlöse in TEUR	2014	2013
Büro	38.908	41.143
Wohnimmobilien	20.267	21.801
Geschäft	44.086	45.512
Hotel	8.584	8.251
	111.845	116.707

Die Miet- und Betriebskostenerlöse resultieren fast ausschließlich aus als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

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

Bei den in der folgenden Tabelle dargestellten Aufwendungen handelt es sich fast ausschließlich um Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

in TEUR	2014	2013
Betriebskosten	-38.062	-40.870
Instandhaltungsaufwendungen	-10.877	-12.071
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2.620	-2.018
Vermittlungsprovisionen	-1.360	-2.388
Sonstige	-3.231	-3.256
	-56.150	-60.603

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 277 (2013: TEUR 166).

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	2014	2013
Veräußerungserlös		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	59.473
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	51.587	62.990
Vorräte	0	5.608
	51.587	128.071
Buchwert abgegangener Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	-55.976
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-51.407	-62.700
Vorräte	0	-2.981
	-51.407	-121.657
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	3.497
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	180	290
Vorräte	0	2.627
	180	6.414

In den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien werden auch Immobilien dargestellt, die unterjährig in den Zwischenabschlüssen als zur Veräußerung berichtet wurden.

3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

in TEUR	2014	2013
Personalaufwand	-6.826	-6.541
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-3.471	-2.773
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-1.466	-1.542
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-1.408	-1.115
Sonstige Steuern und Gebühren	-721	-821
Sonstige	-2.158	-2.286
	-16.050	-15.078

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2014 insgesamt TEUR 370 (2013: TEUR 169) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

in TEUR	2014	2013
Prüfung des Konzernabschlusses	48	48
Andere Bestätigungsleistungen	253	98
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Beratungsleistungen	69	23
	370	169

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 516 (2013: 505) 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 48 (2013: TEUR 48) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 107 (2013: TEUR 80) erfolgswirksam erfasst.

3.2.5. Abschreibungen

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

in TEUR	2014	2013
Selbst genutzte Immobilien	-5.377	-9.615
Sonstiges Sachanlagevermögen	-2.177	-2.298
Immaterielle Vermögenswerte	-81	-69
Firmenwerte	0	-10
	-7.635	-11.992

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	2014	2013
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	68.561	52.028
Verminderungen	-12.759	-45.149
Sonstiges	750	0
	56.552	6.879

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

Hinsichtlich transaktionsbezogener Neubewertung versus Bestandsbewertung stellt sich das Neubewertungsergebnis folgendermaßen dar:

in TEUR	2014	2013
Im Bestand gehaltene Immobilien	49.541	-9.392
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.568	13.556
Veräußerte Immobilien	2.443	2.715
	56.552	6.879

Das Neubewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2014	2013
Österreich	17.567	5.446
Deutschland	33.402	23.821
Zentraleuropa	184	-17.560
Südosteuropa	5.399	-4.828
	56.552	6.879

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2014	2013
Bankzinsenaufwand (inkl. abgerechneter Derivate)	-50.954	-49.919
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Derivatbewertung	-11.849	-2.321
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-3.360	-838
Anleihezinsen	-3.016	0
Ergebnis aus Genussschein-rückkauf und -einzug	-1.338	326
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-2.587	-853
Bankzinsertrag	226	347
Erträge aus Beteiligungen	86	101
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	924	-1.543
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	131	799
	-71.737	-53.901

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

		2014	2013
Eigenanteil am Konzernjahres-überschuss	TEUR	31.016	27.309
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	66.850.164	67.178.863
Unverwässertes Ergebnis	EUR	0,46	0,41
Verwässertes Ergebnis	EUR	0,46	0,41

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 Tochterunternehmen in Dänemark und Österreich, welche Immobilien in Deutschland halten.

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

	Österreich	
in TEUR	2014	2013
Mieterlöse	29.906	30.632
Betriebskostenerlöse	7.184	8.189
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	24.498	23.467
Gesamterlöse	61.588	62.288
Sonstige betriebliche Erträge	2.108	1.762
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-10.881	-12.004
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-19.329	-18.030
Bruttoergebnis	33.486	34.016
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	4.057
Verwaltungsaufwand	-9.816	-8.781
EBITDA	23.670	29.292
Abschreibungen	-2.849	-4.234
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	17.567	5.446
EBIT	38.388	30.504
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	549.248	576.835
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich) Stand 31.12.	530.028	488.025

Südosteuropa: Das Geschäftssegment Südosteuropa umfasst die Tochterunternehmen in Bulgarien, Kroatien und Rumänien.

Über die Geschäftssegmente wird in einer Art und Weise berichtet, die mit der internen Berichterstattung an den Hauptentscheidungsträger übereinstimmt.

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 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. Der Buchwert der Anteile an at equity bewerteten Unternehmen verteilt sich mit TEUR 6.458 auf das Segment Österreich (31.12.2013: TEUR 6.273) und mit TEUR 1.563 auf das Segment Südosteuropa (31.12.2013: TEUR 1.120).

Wichtige Kunden

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

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
28.153	29.880	20.387	22.233	33.399	33.962	111.845	116.707
8.970	9.782	6.095	6.886	12.293	11.970	34.542	36.827
0	0	17.606	16.734	0	0	42.104	40.201
37.123	39.662	44.088	45.853	45.692	45.932	188.491	193.735
1.725	2.739	522	321	345	1.364	4.700	6.186
-19.518	-23.439	-8.418	-7.869	-17.333	-17.291	-56.150	-60.603
0	0	-12.015	-11.717	0	0	-31.344	-29.747
19.330	18.962	24.177	26.588	28.704	30.005	105.697	109.571
0	1.941	180	416	0	0	180	6.414
-3.371	-3.358	-1.557	-1.247	-1.306	-1.692	-16.050	-15.078
15.959	17.545	22.800	25.757	27.398	28.313	89.827	100.907
-124	-123	-3.966	-6.134	-696	-1.501	-7.635	-11.992
33.402	23.821	184	-17.560	5.399	-4.828	56.552	6.879
49.237	41.243	19.018	2.063	32.101	21.984	138.744	95.794
451.951	427.388	351.121	353.704	395.997	388.570	1.748.317	1.746.497
190.826	199.886	218.364	182.757	205.498	126.906	1.144.716	997.574

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

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

31.12.2014 Buchwerte in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Financial liabilities at amortised cost	SUMME
AKTIVA						
Beteiligungen		834				834
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				12.078		12.078
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8			6.826		6.834
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		74.697				74.697
SUMME AKTIVA	8	75.531	0	18.904	0	94.443
PASSIVA						
Langfristiges Fremdkapital						
Nachrangiges Genussrechtskapital					95.539	95.539
Anleiheverbindlichkeiten					188.367	188.367
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	61.133				721.057	782.190
davon aus Finanzierungsleasing					15.236	
Kurzfristiges Fremdkapital						
Finanzverbindlichkeiten [1)]					122.992	122.992
davon aus Finanzierungsleasing					3.923	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					6.444	6.444
SUMME PASSIVA	61.133	0	0	0	1.134.399	1.195.532

[1)] Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

31.12.2013 Buchwerte in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Financial liabilities at amortised cost	SUMME
AKTIVA						
Beteiligungen		749				749
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				12.115		12.115
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	35			21.541		21.576
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		49.873				49.873
SUMME AKTIVA	35	50.622	0	33.656	0	84.313
PASSIVA						
Langfristiges Fremdkapital						
Nachrangiges Genussrechtskapital					186.645	186.645
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	62.748				692.209	754.957
davon aus Finanzierungsleasing					19.157	
Kurzfristiges Fremdkapital						
Finanzverbindlichkeiten	2.750				282.801	285.551
davon aus Finanzierungsleasing					3.861	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					4.860	4.860
SUMME PASSIVA	65.498	0	0	0	1.166.515	1.232.013

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2014 einen Zeitwert von TEUR 203.038 (31.12.2013: TEUR 0) aus. Der Zeitwert der Genussscheinverbindlichkeit beträgt zum Bilanzierungszeitpunkt TEUR 91.585 (31.12.2013: TEUR 181.158). Bei den sonstigen Finanzverbindlichkeiten entsprechen die angegebenen Buchwerte im Wesentlichen dem Zeitwert.

Den einzelnen Kategorien der Finanzinstrumente lassen sich die folgenden Beträge, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst wurden, zuordnen:

	2014		2013	
in TEUR	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte
Derivate	-25.747	-11.849	-25.114	-2.321
Available for sale	86		86	
Loans and receivables		-2.620		-2.018
Financial liabilities at amortised cost	-35.579		-34.091	

Die Beträge für Währungsdifferenzen sind im Ausmaß von TEUR 3.076 (2013: TEUR 758) als Aufwand für Financial liabilities at amortised cost angefallen.

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

31.12.2014

in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	8	0	8
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-61.133	0	-61.133

31.12.2013

in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	35	0	35
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-65.498	0	-65.498

5.1.3. Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente der S IMMO Gruppe werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung der Fair Values der Swaps und Collars erfolgt mittels einer diskontierten Cashflow-Methode gemäß IFRS 13. Die zukünftigen Zahlungsströme ergeben sich durch Zinsmodellierung mittels Hull-White-1-Factor-Model, konkret berechnet über eine Monte-Carlo-Simulation. Kalibriert ist das Modell über Swaption-Volatilitäten und Caplet-Volatilitäten. Die wesentlichen Inputparameter werden stichtagsbezogen ermittelt. Sie bestehen aus der benannten Eurozins-Kurve, historischen Euribor-Fixings sowie Caplet- und Swaption-Volatilitätsmatrizen. Als Marktdatenquelle dient Thomson Reuters. Für die Bewertung der Caps wurden die von den jeweiligen Vertragsbanken zur Verfügung gestellten Bewertungen herangezogen, die im Wesentlichen auf Barwertmodellen bzw. marktüblichen Methoden wie etwa dem Black-'76-Modell mit Inputparametern wie der Zinskurve der jeweiligen Währung und den Caps-Volatilitäten beruhen.

Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment (CVA/DVA) wurden für alle bestehenden OTC-Derivate mit Ausnahme der Derivate, die im Rahmen der Kreditvereinbarungen gemeinsam mit den designierten Krediten immobilienbesichert sind, behandelt. Dazu wurden in einem ersten Schritt Credit-Spreads für die Abschätzung der Ausfallwahrscheinlichkeit bestimmt. Auf Grund theoretischer Überlegungen wurde danach der Anteil des Ausfallrisikos abgeschätzt und mit Hilfe einer approximativen Formel auf mehrere Laufzeiten hochgerechnet, um derart eine „CDS-Spread-Kurve" zu generieren. Für die OTC-Derivate, die im Rahmen der Kreditvereinbarungen gemeinsam mit den designierten Krediten immobilienbesichert sind, ist auf Grund der Besicherung der DVA unwesentlich. Der CVA ist auf Grund der stark negativen Marktwerte dieser OTC-Derivate ebenfalls zu vernachlässigen.

Prinzipiell verwendet die Gesellschaft Swaps, Caps und Collars zur Steuerung des Zinsrisikos i. Z. m. variabel verzinslichen Immobilienfinanzierungen. Zum Teil erfolgen die Abschlüsse von Zinsderivaten dabei auf Einzelprojektebene, zum Teil werden aber auch großvolumige Derivate für eine Mehrzahl von Einzelobjektfinanzierungen verwendet.

Der Ausweis erfolgt unter sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 8; 31.12.2013: TEUR 35) bzw. lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 61.133; 31.12.2013: TEUR 65.498).

	31.12.2014				31.12.2013			
in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	0	0	0	< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	383.560	0	-44.102	1 – 5 Jahre	336.400	0	-38.233	1 – 5 Jahre
	86.500	0	-10.353	> 5 Jahre	117.900	0	-14.776	> 5 Jahre
Caps	19.500	3	0	< 1 Jahr	42.591	0	0	< 1 Jahr
	47.020	2	-810	1 – 5 Jahre	111.450	35	-2.117	1 – 5 Jahre
	25.000	3	0	> 5 Jahre	0	0	0	> 5 Jahre
Collars	0	0	0	< 1 Jahr	100.000	0	-2.750	< 1 Jahr
	100.000	0	-5.868	1 – 5 Jahre	100.000	0	-7.622	1 – 5 Jahre
Summe	661.580	8	-61.133		808.341	35	-65.498	

Bei einem Zinsshift von +100 BP verändern sich die Zeitwerte der Derivate wie folgt. Auf Angabe der Veränderung der Zeitwerte der Caps wird auf Grund ihrer Unwesentlichkeit verzichtet.

	31.12.2014			
in TEUR	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
Swaps	470.060	-54.455	15.109	21,51
Collars	100.000	-5.868	1.262	27,75
Summe	570.060	-60.323	16.371	

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 denominiert sind, ist das Wechselkursrisiko als gering anzusehen.

Per 31.12.2014 setzt sich das Kreditportfolio zu etwa 82 % (31.12.2013: 90 %) aus variabel und zu rund 18 % (31.12.2013: 10 %) aus fix verzinsten Krediten zusammen. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinste Kredite in Höhe von TEUR 152.781 (31.12.2013: TEUR 87.487) enthalten. Von den variabel verzinsten Krediten basieren ca. 90 % auf dem Drei-Monats-Euribor mit quartalsweisen Zinsanpassungen und ca. 10 % auf dem Sechs-Monats-Euribor mit halbjährlichen Zinsanpassungen. Im Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft erstmals in der Unternehmensgeschichte fix verzinste Anleihen emittiert. Eine genauere Beschreibung findet sich in Kapitel 3.1.13.

Die variablen Kredite sind durch Zins-Hedging-Instrumente wie Caps, Collars und Swaps abgesichert.

Der Stresstest (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten per 31.12.2014) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (Euribor) lediglich zu einem geringen Teil auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken. So führt zum Beispiel eine Erhöhung des Euribor um 100 BP zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von nur 12 BP.

Stresstest per 31.12.2014

Stresstest (Parallelverschiebung der Zinskurve)	3-M-Euribor	Cost of funding	Differenz Cost of funding	Zinssensitivität
Zinsshift + 400 BP	4,08 %	5,28 %	52 BP	13 %
Zinsshift + 300 BP	3,08 %	5,11 %	35 BP	12 %
Zinsshift + 200 BP	2,08 %	4,99 %	23 BP	12 %
Zinsshift + 100 BP	1,08 %	4,88 %	12 BP	12 %
Zinsshift + 50 BP	0,58 %	4,82 %	6 BP	13 %

Stresstest per 31.12.2013

Stresstest (Parallelverschiebung der Zinskurve)	3-M-Euribor	Cost of funding	Differenz Cost of funding	Zinssensitivität
Zinsshift + 400 BP	4,29 %	5,77 %	66 BP	16 %
Zinsshift + 300 BP	3,29 %	5,62 %	51 BP	17 %
Zinsshift + 200 BP	2,29 %	5,44 %	33 BP	16 %
Zinsshift + 100 BP	1,29 %	5,27 %	16 BP	16 %
Zinsshift + 50 BP	0,79 %	5,19 %	8 BP	16 %

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 gesamthafte Loan-to-Value-Ratio bei rund 60 % oder darunter. Die Loan-to-Value-Ratio lag für besicherte Finanzierungen bei 48 % (2013: 52 %) und für unbesicherte Finanzierungen bei 12 % (2013: 11 %). Um das Kreditgeberrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 24 verschiedenen renommierten österreichischen und deutschen Instituten zusammen.

	Anteil an den Bankverbindlichkeiten
Erste Group Konzern	28 %
Sparkassen	6 %
Andere österreichische Banken	36 %
Versicherungen	24 %
Deutsche Banken	6 %

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

Die Fälligkeit der undiskontierten Zahlungsströme für zukünftige Perioden lässt sich wie folgt darstellen:

31.12.2014

in TEUR	Nachrangiges Genussrechts-kapital	Anleihe-verbindlichkeiten	Sonstige Finanz-verbindlichkeiten[1)]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	7.038	161.172	6.444
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	95.539	128.153	480.684	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	97.816	376.093	0

[1)] Davon Finanzierungsleasing bis zu 1 Jahr: TEUR 4.120, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 10.735, über 5 Jahre: TEUR 4.962

31.12.2013

in TEUR	Nachrangiges Genussrechts-kapital	Sonstige Finanz-verbindlichkeiten[1)]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	320.845	4.860
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	186.645	454.503	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	419.252	0

[1)] Davon Finanzierungsleasing bis zu 1 Jahr: TEUR 4.132, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 12.699, über 5 Jahre: TEUR 7.204

5.2.3. Kreditnehmerrisiken

Auf der Aktivseite stellen die ausgewiesenen Beträge gleichzeitig das maximale Ausfallrisiko 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 2.6.6.2. 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. die Bindung an den Euro sowie die Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes als wesentliche Vertragsbestandteile.

Die Summe der künftigen Mindestleasingeinzahlungen (zum Nominale) aus Operating-Leasingverhältnissen setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2014	2013
Im Folgejahr	83.356	85.970
Für die darauffolgenden 4 Jahre	237.216	237.238
Über 5 Jahre	149.941	200.297
	470.513	523.505

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. Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

Die Summe der künftigen Mindestleasingauszahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen verteilt sich wie folgt:

in TEUR	2014	2013
Im Folgejahr	475	472
Für die darauffolgenden 4 Jahre	1.885	1.882
Über 5 Jahre	12.008	12.420
	14.368	14.774

In dem als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögen sind Immobilien aus Finanzierungsleasingverhältnissen i. H. v. TEUR 51.490 (2013: TEUR 51.690) enthalten.

Finanzierungsleasingverhältnisse wurden über eine Laufzeit von 10 – 15 Jahren abgeschlossen. Die Zinssätze, die den Verträgen zu Grunde liegen, sind variabel und an den Drei-Monats-Euribor bzw. Sechs-Monats-Euribor gebunden.

Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasingverträgen sind den folgenden Tabellen zu entnehmen:

in TEUR	Im Folgejahr	Für die darauffolgenden 4 Jahre	Über 5 Jahre	31.12.2014
Summe künftiger Mindestleasingzahlungen	4.120	10.735	4.962	19.817
Zinsanteil	197	407	54	658
Barwert der Mindestleasingzahlungen	3.923	10.328	4.908	19.159

in TEUR	Im Folgejahr	Für die darauffolgenden 4 Jahre	Über 5 Jahre	31.12.2013
Summe künftiger Mindestleasingzahlungen	4.132	12.699	7.204	24.035
Zinsanteil	271	613	133	1.017
Barwert der Mindestleasingzahlungen	3.861	12.086	7.071	23.018

5.5. 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.

5.6. 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 assoziierten Unternehmen und die Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

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

Aufsichtsrat der S IMMO AG
Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)
Dr. Ralf Zeitlberger, Wien (1. stellvertretender Vorsitzender)
Mag. Franz Kerber, Graz (2. stellvertretender Vorsitzender)
Mag. Andrea Besenhofer, Wien
Christian Hager, Krems
Mag. Erwin Hammerbacher, Wien
Michael Matlin, MBA, New York
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien

Die Bezüge des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

in TEUR	2014	2013
Fix	453	407
Variabel	318	495
	771	902

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 53 (2013: TEUR 54) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 12 (2013: TEUR 14) enthalten. Der zurechenbare Dienstzeitaufwand aus Altersversorgungsansprüchen beläuft sich auf TEUR 56 (2013: TEUR 39).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2014 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 106 (2013: TEUR 105) 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 31.12.2014 und 31.12.2013 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Sonstige Forderungen	3.581	2.107
Guthaben bei Kreditinstituten	22.199	20.256
Forderungen	25.780	22.363

Die Guthaben bei Kreditinstituten bestehen im Wesentlichen aus Guthaben auf Girokonten mit einer Verzinsung von bis zu 0,01 %.

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	376.568	458.172
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	99.715	60.286
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	402	13
Sonstige Verbindlichkeiten	906	536
Verbindlichkeiten	477.591	519.007

Die ausgewiesenen Bank- und Finanzverbindlichkeiten haben eine Verzinsung von 0,92 % bis 6,60 % und zum Großteil eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen im Geschäftsjahr 01.01.2014 bis 31.12.2014 und vom 01.01.2013 bis 31.12.2013 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2014	2013
Vermittlungsprovision	149	66
Verwaltungsentgelte	1.339	1.359
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	34.659	33.008
Sonstige Aufwendungen	2.741	1.786
Aufwendungen	38.888	36.219

in TEUR	2014	2013
Miete und Betriebskosten	705	732
Bankzinsen	66	139
Sonstige Zinserträge	51	46
Erträge	822	917

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.

Für ein at equity bilanziertes Unternehmen besteht eine Rückstellung für Haftungsrisiken in Höhe von TEUR 1.533 (2013: TEUR 1.405).

Im Geschäftsjahr 2014 kam es zu keinen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

5.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2015 wurden weitere 24.000 Aktien zu einem Preis von rund TEUR 160 sowie 696 Genussscheine zu einem Preis von rund TEUR 56 zurückgekauft.

Am 11.03.2015 hat die S IMMO AG ein freiwilliges öffentliches Angebot gemäß §§ 4 ff. ÜbG an die Inhaber der S IMMO INVEST Genussscheine mit der ISIN AT0000795737 sowie der ISIN AT0000630694 zum Erwerb dieser Genussscheine in Form eines alternativen Umtausch- und Barangebots veröffentlicht. Insgesamt wurden 401.312 Stück Genussscheine zum Umtausch gegen Schuldverschreibungen der Gesellschaft und 74.457 Stück Genussscheine zur Bar-Alternative eingereicht. Am 09.04.2015 hat die Gesellschaft daher insgesamt 475.769 S IMMO INVEST Genussscheine erworben und im Gegenzug eine mit 3,25 % p. a. fix verzinsliche Anleihe mit 10-jähriger Laufzeit (ISIN AT0000A1DBM5) im Gesamtnennbetrag von EUR 33.993.500,00 emittiert und Barzahlungen in Höhe von EUR 6.446.865,00 geleistet.

Außerdem hat das Unternehmen Mitte April 2015 eine weitere fix verzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 65 Mio., einer Laufzeit von 12 Jahren und einem fixen Kupon von 3,25 % p. a. begeben.

Wien, am 24.04.2015

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e. h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e. h.

Erklärung gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG

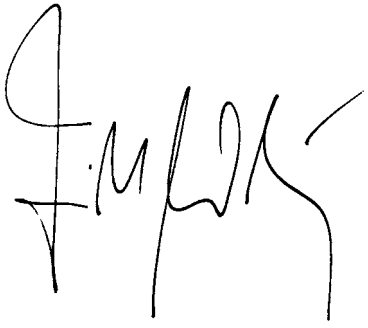
„ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

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 24.04.2015

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 1. Jänner 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2014 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, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB 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 Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISA) 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, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2014 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 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, den 24 April 2015

PwC Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Peter Pessenlehner e.h.
Wirtschaftsprüfer

Portfolioübersicht

	Zugang	Nutzung	Gesamtflächen in m²	Hauptnutzflächen in m² (exkl. Park- und unterir. Nebenflächen)	Büro in m²
Österreich					
Wien					
1010 Wien, Getreidemarkt 2 – 4 (Akademiehof)	2007	Büro	5.886	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, Trabrennstraße 4 (Hotel Zwei)	2010	Hotel	22.371	18.971	0
1020 Wien, Trabrennstraße 6 (Hoch Zwei)	2010	Büro	28.718	21.709	21.709
1020 Wien, Trabrennstraße 8 (Plus Zwei)	2010	Büro	31.304	19.014	19.014
1030 Wien, Franzosengraben 12	1990	Büro	5.998	3.750	3.750
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	11.189	7.776	5.637
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohnen	11.284	11.284	137
1100 Wien, Hasengasse 56 (IP.ONE)	1999	Büro	7.707	5.646	5.506
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73	2002	Geschäft	18.950	13.642	5.975
1140 Wien, Scheringgasse 2	2004	Büro	10.945	10.045	2.464
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 (IP.TWO)	2000	Büro	5.749	4.204	3.837
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	Geschäft	943	943	0
Summe Wien			273.786	211.762	119.160
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, Sterneckstraße 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			284.842	219.988	122.706
Deutschland					
Berlin					
Portfolio Charlottenburg und Wilmersdorf			52.332	51.879	0
Portfolio Friedenau			2.535	2.535	0
Portfolio Friedrichshain			31.280	31.239	100
Portfolio Kreuzberg			33.658	33.555	0
Portfolio Lützow Center			38.641	37.720	15.742
Portfolio Mitte			2.097	1.910	0
Portfolio Neukölln			40.848	38.870	10.533
Portfolio Pankow			582	582	0
Portfolio Prenzlauer Berg			6.617	6.583	0
Portfolio Reinickendorf			1.256	1.256	0
Portfolio Schöneberg			32.510	32.276	0
Portfolio Spandau			1.295	1.295	0
Portfolio Steglitz			7.194	7.027	0
Portfolio Tiergarten			22.906	22.857	0
Portfolio Wedding			6.211	6.191	0
Portfolio Weißensee			1.612	1.612	0
Summe Berlin			281.576	277.387	26.375
Halle			29.090	29.072	1.188
Hamburg			24.767	22.688	0
Leipzig			29.222	29.135	3.873
München			14.692	8.661	8.031
Rostock			8.189	8.092	0
Summe Deutschland			387.535	375.035	39.467

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.[1)]	Mietrendite zum Verkehrs-wert in %
0	0	0	278	17	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	15	306		
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	1.023	53	0	0		
0	0	0	0	203	6	1.147		
158	0	0	33	15	23	596		
0	0	0	78	27	16	348		
1.140	0	0	54	49	0	0		
1.409	730	0	1.138	91	20	1.585		
712	10.435	0	0	0	5	579		
141	0	0	1.136	54	3	170		
7.667	0	0	1.132	178	7	976		
7.581	0	0	900	88	41	4.078		
272	0	0	0	54	0	0		
807	4.125	0	108	31	0	0		
367	0	0	20	61	26	1.112		
8.724	0	0	0	252	0	0		
8.094	0	0	721	149	14	1.489		
943	0	0	0	0	0	0		
38.711	**15.289**	**38.602**	**14.474**	**2.065**	**6**	**12.386**		
850	0	0	0	0	0	0		
2.000	0	0	0	0	0	0		
842	0	0	687	84	40	1.225		
987	0	0	344	116	0	0		
4.679	**0**	**0**	**1.031**	**200**	**15**	**1.225**		
43.391	**15.289**	**38.602**	**15.505**	**2.265**	**6**	**13.610**	**572,1**	**6,1**
7.519	44.360	0	453	80	9	4.464		
0	2.535	0	0	10	3	83		
2.935	28.204	0	41	10	4	1.183		
3.951	29.604	0	103	0	3	880		
10.395	11.583	0	921	487	7	2.712		
1.910	0	0	188	0	30	570		
1.411	26.926	0	1.978	65	20	7.908		
0	582	0	0	0	13	76		
64	6.518	0	35	0	27	1.778		
465	791	0	0	0	28	354		
2.979	29.298	0	234	45	6	2.048		
0	1.295	0	0	1	6	78		
3.305	3.722	0	167	74	7	476		
3.680	19.177	0	49	0	9	1.976		
480	5.711	0	20	0	3	187		
338	1.275	0	0	16	18	284		
39.432	**211.580**	**0**	**4.188**	**788**	**9**	**25.058**		
25.417	**2.467**	**0**	**18**	**0**	**6**	**1.779**		
1.160	**21.528**	**0**	**279**	**99**	**8**	**1.763**		
3.063	**22.199**	**0**	**87**	**8**	**16**	**4.753**		
0	**630**	**0**	**6.031**	**229**	**11**	**911**		
574	**7.518**	**0**	**72**	**3**	**4**	**319**		
69.646	**265.922**	**0**	**10.675**	**1.127**	**9**	**34.582**	**459,2**	**6,1**

	Zugang	Nutzung	Gesamtflächen in m²	Hauptnutzflächen in m² (exkl. Park- und unterir. Nebenflächen)	Büro in m²
CEE					
Slowakei					
81106 Bratislava, Vysoká 2a (Austria Trend Hotel Bratislava)	2008	Hotel	16.427	13.929	1.161
82104 Bratislava, Galvaniho 17 (Galvaniho Business Center IV)		Büro	36.639	24.582	21.871
82104 Bratislava, Galvaniho 7 (Galvaniho Business Center I)	2004	Büro	11.405	8.686	7.324
82104 Bratislava, Galvaniho 7B (Galvaniho Business Center II)	2006	Büro	21.440	13.007	11.503
97101 Prievidza, Nedožerská cesta III. 1269 / 17B (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	13.737	13.737	0
91101 Trencin, Ku Štvrtiam 7029 – 7030 (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	11.954	11.954	0
Summe Slowakei			111.602	85.894	41.859
Tschechien					
11000 Prag, Wenzelsplatz 22 (Hotel Juliš)	2004	Hotel	6.871	5.169	0
11000 Prag, Wenzelsplatz 41 (Hotel Ramada)	2002	Hotel	8.768	8.768	0
Summe Tschechien			15.638	13.937	0
Ungarn					
1016 Budapest, Hegyalja út 7 – 13. (Buda Center)	2005	Büro	7.291	5.459	4.786
1051 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 12. (City Center)	2001	Büro	11.277	8.498	7.696
1052 Budapest, Apáczai Csere János utca 2 – 4. (Budapest Marriott Hotel)	2005	Hotel	30.021	27.646	0
1065 Budapest, Nagymezö utca 44. (Pódium Irodaház)	2006	Büro	7.942	5.711	5.323
1122 Budapest, Maros utca 19 – 21. (Maros Utca Business Center)	2004	Büro	8.564	6.414	6.414
1134 Budapest, Váci út 35. (River Estates)	2001	Büro	29.424	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	14.625	8.892	8.892
Summe Ungarn			117.329	87.972	55.924
Summe CEE			244.570	187.802	97.783
SEE					
Bulgarien					
1505 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Center)	2010	Geschäft	81.400	46.925	0
1505 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Offices)	2012	Büro	38.564	28.576	28.576
Summe Bulgarien			119.964	75.501	28.576
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 Victorei 37B, Sektor 1 (Novotel Bukarest)	2006	Hotel	19.426	15.926	0
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti nr. 391 (Sun Plaza)	2010	Geschäft	130.838	81.593	0
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti nr. 391 (Sun Offices)	2010	Büro	14.037	9.639	9.639
Summe Rumänien			164.301	107.157	9.639
Summe SEE			295.668	190.865	45.753
Gesamtergebnis (ohne Entwicklungsgrundstücke)			1.212.616	973.691	305.709
Entwicklungsgrundstücke					
82104 Bratislava, Parzellnr. 5105 / 299, 5105 / 300 und 5203 / 1 im Katastergebiet Petrzalka	2007	Büro	17.300	14.900	
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 Investi)	2000	Geschäft	40.000	40.000	
Summe Entwicklungsgrundstücke			87.300	77.900	

[1] Die Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott werden at cost berechnet.
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.[1)]	Mietrendite zum Verkehrs-wert in %
2.207	0	10.560	74	101	3	348		
2.711	0	0	1.857	708	0	82		
1.362	0	0	1.120	156	3	292		
1.504	0	0	1.008	418	4	518		
13.737	0	0	0	286	19	2.536		
11.954	0	0	0	391	0	0		
33.475	**0**	**10.560**	**4.059**	**2.060**	**4**	**3.776**		
1.684	0	3.485	1.701	0	9	469		
4.046	0	4.722	0	0	0	0		
5.730	**0**	**8.207**	**1.701**	**0**	**3**	**469**		
672	0	0	208	67	66	3.615		
801	0	0	280	100	11	890		
0	0	27.646	0	95	0	0		
388	0	0	56	87	94	5.340		
0	0	0	426	69	21	1.368		
2.156	0	0	959	352	26	5.088		
383	0	0	946	72	0	0		
0	0	0	1.108	185	40	3.590		
4.401	**0**	**27.646**	**3.982**	**1.027**	**23**	**19.891**		
43.606	0	46.413	9.742	3.087	13	24.137	340,3	7,6
46.925	0	0	4.475	1.200	1	490		
0	0	0	63	397	9	2.591		
46.925	**0**	**0**	**4.538**	**1.597**	**4**	**3.081**		
669	0	0	121	123	3	251		
669	**0**	**0**	**121**	**123**	**3**	**251**		
2.128	0	13.798	0	140	0	0		
81.593	0	0	1.421	1.913	13	10.299		
0	0	0	398	160	5	460		
83.721	**0**	**13.798**	**1.819**	**2.213**	**10**	**10.759**		
131.315	0	13.798	6.478	3.933	7	14.091	378,4	8,6
287.958	**281.211**	**98.813**	**42.399**	**10.412**	**9**	**86.420**	**1.749,9**	**6,9**
							14,5	

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
CDS	Credit Default Swap
CEE	Zentraleuropa
CF	Cashflow
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
KESt	Kapitalertragssteuer
L&R	Loans & receivables
OTC	Over the Counter
PP	Prozentpunkte
RO	Rumänien
RON	Rumänischer Leu
SEE	Südosteuropa
SK	Slowakei
TEUR	Tausend Euro
UGB	Unternehmensgesetzbuch
VK	Vollkonsolidierung

Wir haben diesen Bericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Bericht sind, durch die Computerrechenautomatik bedingt, scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in diesem Bericht genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär/Aktionärin“ nicht berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die hier dargestellte Bezeichnung für Menschen beiderlei Geschlechts.

Dieser Bericht enthält auch Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der S IMMO AG und ihrer Gesellschaften beziehen. Die Prognosen beruhen auf Einschätzungen, die wir auf Basis aller uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zu Grunde gelegten Einschätzungen nicht zutreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit dem Bericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien oder sonstigen Finanzinstrumenten der S IMMO AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu.

Dieser Bericht wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Der Bericht in anderen Sprachen ist eine Übersetzung des deutschen Berichts.

Finanzkalender 2015

29.04.2015	Veröffentlichung Jahresergebnis 2014 (Bilanzpressekonferenz)
28.05.2015	Ergebnis erstes Quartal 2015
03.06.2015	Ordentliche Hauptversammlung
08.06.2015	Dividenden-Ex-Tag
10.06.2015	Dividenden-Zahltag
27.08.2015	Ergebnis der ersten zwei Quartale 2015
26.11.2015	Ergebnis der ersten drei Quartale 2015

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

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

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

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
www.simmoag.at
Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations
E-Mail: investor@simmoag.at
Tel.: +43 (0)50 100-27556
Fax: +43 (0)50 100 9-27556
investor.simmoag.at

Unternehmenskommunikation
E-Mail: media@simmoag.at
Tel.: +43 (0)50 100-27522
Fax: +43 (0)50 100 9-27522
presse.simmoag.at

Impressum

Konzept und Gestaltung
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
Art Direktion: Tanja Pfaff

Fotos
Arvid Knoll, Hamburg (Titel)
Christina Häusler, Wien (Vorstandsfotos / Immobilie auf der Seite 24)
Ian Ehm, Wien (Aufsichtsrat)
Detlef Overmann, Hamburg (Immobilien auf den Seiten 24, 26, 28, 30)
Anna Stöcher, Wien (Immobilie auf der Seite 24)
Tamás Cziglán, Budapest (Immobilie auf der Seite 28)
Tim E. White, London (Seite 31)
GettyImages, Fotolia

Geschäftsbericht **2014**

MEHR MÖGLICHKEITEN

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
http://twitter.com/simmoag
Aktionärshotline: 0800 501045