

Ziele identifizieren. Talente nutzen.



Wachsen.

Ziele identifizieren.

Talente nutzen.

WACHSEN.

Unser Ziel ist es, Wert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen

– mit einem robusten Geschäftsmodell, das ein starkes Fundament für pro-

fitables Wachstum bietet. Maßgeblich für unseren Erfolg sind unsere Talente

und Kompetenzen, die wir uns in knapp drei Jahrzehnten angeeignet haben.

Kennzahlen

		31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013 ¹⁾
Umsatz	EUR Mio.	190,697	188,491	193,735
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	157,231	153,949	156,908
EBITDA	EUR Mio.	88,748	89,827	100,907
EBIT	EUR Mio.	165,698	138,744	95,794
EBT	EUR Mio.	112,253	59,522	32,607
Konzernergebnis	EUR Mio.	77,249	33,840	28,054
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.067,356	1.894,672	1.879,648
Eigenkapital	EUR Mio.	646,595	581,252	549,624
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.420,760	1.313,420	1.330,024
Eigenkapitalquote	in %	31	31	29
Operativer Cashflow	EUR Mio.	83,889	85,838	99,305
Cashflow aus Investitionstätigkeit ¹⁾	EUR Mio.	-141,120	47,875	107,169
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	30,061	-106,653	-186,432
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres	EUR Mio.	50,683	74,697	49,873
NOI-Ratio	in %	53	54	53
FFO I	EUR Mio.	35,019	21,295	32,968
FFO II	EUR Mio.	40,021	37,874	46,667
Ergebnis je Aktie	EUR	1,17	0,46	0,41
Buchwert je Aktie	EUR	9,34	8,31	7,83
Kurs-Abschlag vom Buchwert je Aktie	in %	12	26	32
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,26	1,28	1,48
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.960,648	1.764,359	1.756,555
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	16,201	14,452	16,677

¹⁾ Angepasst

Inhalt

004 Ziele identifizieren. Talente nutzen. Wachsen.

018 Unternehmen und Aktionäre

018 Brief des Vorstands

020 Vorstandsinterview

024 Organe

026 Bericht des Aufsichtsrats

028 Corporate-Governance-Bericht

032 S IMMO am Kapitalmarkt

036 Konzernlagebericht

036 Gesamtwirtschaftlicher Überblick

036 Der Immobilienmarkt im Überblick

038 Konzernstruktur und Strategie

041 Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

045 Corporate Social Responsibility

047 Risikomanagementbericht

053 Ausblick

054 Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)

057 Konzernabschluss

110 Weitere Informationen

110 Erklärung gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG

111 Bestätigungsvermerk

112 Portfolioübersicht

116 Glossar und Abkürzungsverzeichnis

117 Finanzkalender/Kontakt

118 Impressum

Unsere Regionen



	Österreich	Deutschland
Gesamtfläche	259.893 m ²	438.459 m ²
Buchwert	580,3 Mio. Euro	648,3 Mio. Euro
Mietrendite	5,8 %	5,4 %

	CEE	SEE
Gesamtfläche	248.261 m ²	296.089 m ²
Buchwert	351,5 Mio. Euro	380,5 Mio. Euro
Mietrendite	7,5 %	9,3 %

Die **S IMMO** ist die erste börsennotierte Immobilien-Investmentgesellschaft Österreichs. Wir investieren in den Regionen Österreich und Deutschland sowie Zentral- und Südosteuropa. Unser Immobilienportfolio besteht zu rund 80 % aus gewerblich genutzten Immobilien und zu etwa 20 % aus Wohnimmobilien. Mit unseren Leistungen decken wir ein weites Spektrum des Immobiliengeschäfts ab, vom Ankauf über die Projektentwicklung, die Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien, das Asset Management bis hin zum Verkauf.

Unser Immobilienportfolio



Gewerbe

Unser Immobilienportfolio besteht zu etwa 80 % aus Gewerbeobjekten. Knapp die Hälfte davon sind Büroimmobilien. Aktuell sehen wir vor allem am Berliner Büromarkt großes Potenzial. Der Zuzug und die hohe Anzahl an Unternehmensgründungen sorgen für eine große Nachfrage nach Office-Flächen. Bei unseren Gebäuden legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit: Green-Building-Zertifikate unterstreichen unseren hohen Qualitätsanspruch.



Etwa ein Viertel unseres gesamten Portfolios sind Geschäftsobjekte. Für unser Shoppingcenter Sun Plaza in Bukarest ist ein größerer Umbau mit einer Flächen-erweiterung geplant. Wir möchten zusätzliche Mieter gewinnen, um das Center noch attraktiver zu machen.



Außerdem besitzt die S IMMO insgesamt sechs Hotel-immobilien. Unser Vienna Marriott Hotel am Parkring renoviert aktuell die Hälfte seiner Zimmer – bei laufendem Betrieb. 2017 wird die zweite Hälfte folgen, um den Gästen des Hauses auch künftig den gewohnten 5-Sterne-Luxus bieten zu können.



Wohnen

Unser Gewerbe-Portfolio ergänzen wir mit Wohnimmobilien, die sich ausschließlich in Österreich und Deutschland befinden. In Berlin haben sich die Preise in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. Aber auch Wien profitiert von demografischen Entwicklungen und ungebrochen hohem Zuzug.

Ziele identifizieren. Talente nutzen.



WACHSEN.



Seit knapp drei Jahrzehnten agieren wir erfolgreich auf dem Immobilienmarkt. Wir arbeiten fokussiert, bleiben aber dennoch immer in Bewegung. Dabei setzen wir unsere Fähigkeiten für den Erfolg ein, um unser Geschäft weiter auszubauen und profitabel zu wachsen.

Für die einen
eine Landkarte.
Für uns

**VERTRAUTE
MÄRKTE.**



Die Möglichkeiten für Immobilieninvestitionen sind zahlreich.

Wir fokussieren uns auf die Hauptstädte in Österreich,

Deutschland, Zentral- und Südosteuropa.

In diesen Märkten sind wir zu Hause. Entsprechend gut kennen

wir uns aus und erkennen attraktive Optionen.

100 %

unserer Immobilien befinden sich
in der Europäischen Union.

Für die einen
Gelegenheit
zur Analyse.

Für uns

**DIE CHANCE,
ZUZUGREIFEN.**



Seit knapp drei Jahrzehnten sind wir im Immobiliengeschäft erfolgreich.

Wir haben ein sicheres Gespür für den richtigen
Investitionszeitpunkt. Unsere schlanken Strukturen
ermöglichen es uns, rasch zu handeln.
So können wir zugreifen, wenn andere noch rechnen.

37,3 %

des Portfolios liegen in Zukunftsmärkten.

Für die einen
800 Flugkilometer.
Für uns

ZWEI
AUTOSTUNDEN.



Wir investieren an Standorten, an denen
wir uns auskennen – und an denen wir zu Hause sind.

Unsere Expertinnen und Experten sind dort,
wo unsere Immobilien stehen.

So sind wir jederzeit schnell vor Ort
und können Objekte optimal begleiten.

100 %

unseres Portfolios werden lokal betreut.

Für die einen Pflicht.

Für uns

ÜBERZEUGUNG.



Wir pflegen aktiv den Kontakt zu unseren Dialoggruppen.

Denn unser Geschäft ist langfristig ausgerichtet und
dauerhafter Erfolg basiert auf funktionierenden Beziehungen.

So entstehen Werte, von denen alle profitieren.

Dieser Anspruch spiegelt sich auch in unserer Strategie,
unseren Konzepten, unserer Kommunikation und
unserer Dividendenpolitik wider.

24 Cent

beträgt die zuletzt ausgeschüttete Dividende.

Für die einen
eine kleine Zahl.

Für uns

**EINE
STRATEGISCHE
GRÖSSE.**



Wir gehen mit dem Geld unserer Anlegerinnen
und Anleger verantwortungsvoll um.
Deswegen haben wir uns das aktuell niedrige Kreditzinsniveau
für die kommenden zehn Jahre gesichert.
Das macht uns unabhängiger von Marktentwicklungen.
Wir sind damit solide aufgestellt und für unsere
Anlegerinnen und Anleger ein verlässlicher Partner.

95 %

unserer variablen Kredite sind gegen
Zinserhöhungen abgesichert.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

seit knapp drei Jahrzehnten steht die S IMMO AG für ein ertragreiches Portfolio, Marktkompetenz und profitables Wachstum. Die Basis dafür stellen unser robustes Geschäftsmodell und eine auf Langfristigkeit ausgerichtete Strategie dar: 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 vorwiegend in gewerblich genutzte Objekte (Büros, Einkaufszentren und Hotels) und – zu einem ergänzenden Teil – in Wohnimmobilien investiert. Unser Ziel ist es, den Unternehmenserfolg nachhaltig zu steigern und damit Wert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen.

Auch in diesem Berichtsjahr können wir erneut sehr große Erfolge vorweisen: Unser Ziel, das Jahresergebnis 2015 im Vergleich zum Vorjahr zu steigern, haben wir ganz klar erreicht. Den Konzerngewinn konnten wir von EUR 33,8 Mio. auf EUR 77,2 Mio. erhöhen. Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich entsprechend und beträgt EUR 1,17. Für dieses Rekordergebnis sind vor allem ein sehr hohes Bewertungsergebnis sowie deutlich reduzierte Finanzierungskosten verantwortlich. Auch der EPRA-NAV verzeichnete eine ausgezeichnete Steigerung von 10,5 % und liegt per 31.12.2015 bei EUR 11,75 je Aktie. Insgesamt unterstreichen die Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2015: Wir haben sämtliche Ziele, die wir uns gesetzt haben, nicht nur erreicht, sondern übertroffen. Die Strategie der S IMMO ist seit vielen Jahren nachhaltig erfolgreich.

Berlin im Fokus

2015 konzentrierten wir uns stark auf Deutschland, primär auf Berlin. In insgesamt 28 Transaktionen wurde das Portfolio um 130.000 m² erweitert, die vermietbaren Flächen in Deutschland erhöhten sich dadurch um etwa 30 %. Die demografische Entwicklung der deutschen Bundeshauptstadt sorgt weiterhin für enormes Potenzial, was sich auch im aktuellen Bewertungsergebnis für das deutsche Portfolio widerspiegelt. Unser Heimmarkt Wien ist nach wie vor stabil – hier bereiten wir aktuell zwei Projekte vor. Die Länder Zentral- und Südosteuropas zeigen zunehmend Erholungstendenzen, wobei vor allem Bukarest eine erfreuliche Entwicklung aufweist. Wir glauben an unsere Märkte und das langfristige Potenzial quer über alle Zyklen.

Erfolgreich am Kapitalmarkt

Für die S IMMO Aktie lief es im Jahr 2015 ausgezeichnet: Zum Jahresultimo notierte unser Wertpapier bei EUR 8,20 und erzielte

damit ein Plus von 32,90 %. Addiert man zum Jahresschlusskurs die ausgeschüttete Dividende von EUR 0,24, ergibt sich sogar ein Kurszuwachs von 36,79 %. Der ATX lieferte eine Jahresperformance von 11,16 %, unser Branchen-Index – der IATX – erzielte ein Plus von 17,59 %. Somit konnten wir beide Indizes erneut und deutlich outperformen.

Im Berichtsjahr emittierte die S IMMO zwei Unternehmensanleihen – einmal mit 10-jähriger Laufzeit als Umtauschangebot an Inhaber von S IMMO INVEST Genussscheinen und einmal mit 12-jähriger Laufzeit.

Es freut uns, dass unsere seit 2011 steigende Ausschüttungspolitik vom Markt positiv aufgenommen und unsere S IMMO Aktie mittlerweile als nachhaltiges Dividendenpapier eingestuft wird. Als weitere wesentliche Stärken unserer Gesellschaft werden in zahlreichen Gesprächen auf Roadshows und Investorenkonferenzen die langfristige Sicherung des Zinsniveaus, die Beständigkeit unserer Strategie und unsere umsichtige Geschäftspolitik genannt.

Zinsniveau langfristig abgesichert

Auch bei den Finanzierungskosten können wir für 2015 auf Erfolge verweisen: Im zweiten und dritten Quartal stellte die S IMMO bestehende Derivate glatt, die in der Vergangenheit in einem deutlich höheren Zinsumfeld abgeschlossen worden waren. Parallel dazu fixierten wir neue Vereinbarungen und sicherten uns das historisch sehr niedrige Zinsniveau langfristig für die Zukunft. Die positiven Effekte dieser Maßnahmen auf Cashflow und FFO werden sich in vollem Umfang im laufenden Geschäftsjahr zeigen.

Für 2016 ausgezeichnet aufgestellt

Für das Geschäftsjahr 2016 gehen wir von einer weiteren Verbesserung des FFO, der vereinfacht ausgedrückt den Cashflow nach Zinsen darstellt, im Vergleich zu 2015 aus. Unsere Erwartung ist, dass wir auch im Jahr 2016 Wertsteigerungen im Bestandsportfolio sehen werden – durch gezieltes Asset Management, Vermietungserfolge, Revitalisierungen und positive Entwicklungen in einigen unserer Kernmärkte.

Investitionsseitig sehen wir das größte Potenzial in Deutschland – hier vor allem bei Büroimmobilien und Grundstücken mit Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei prüfen wir Umwidmungen,



Ernst Vejdovsky

Friedrich Wachernig

Revitalisierungsmaßnahmen und die Bebauung von Flächen auf Bestandsgrundstücken. In Wien sind wir an Büroentwicklungen am Hauptbahnhof beteiligt. Bei einer davon wird voraussichtlich noch dieses Frühjahr mit dem Bau begonnen. Darüber hinaus sind wir in Bukarest aktiv: Einerseits starten wir mitten im Hauptgeschäftszentrum mit dem Büroprojekt The Mark, andererseits haben wir bereits mit dem Umbau unseres Einkaufszentrums Sun Plaza begonnen.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass 2016 – für die Immobilienbranche im Allgemeinen und für die S IMMO im Speziellen – ein gutes Jahr werden wird.

Wir sind stolz auf unser Team und bedanken uns für den täglichen Einsatz und das persönliche Engagement. Ihnen, unseren geschätzten Aktionärinnen und Aktionären, danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen und Ihr Interesse an unserem Unternehmen.

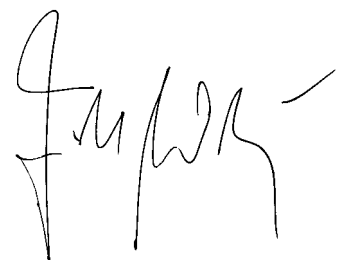
Um einen Eindruck vom Alltag einer börsennotierten Immobiliengesellschaft zu geben, haben wir vor Kurzem unter

blog.simmoag.at einen Unternehmensblog gestartet. Interne und externe Expertinnen und Experten geben hier Einblicke und weiterführende Informationen zu unserem Portfolio, unseren Kennzahlen und zum Thema Finanzbildung. Besuchen Sie den Blog oder nutzen Sie eine unserer zahlreichen Kontaktmöglichkeiten – wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovsky



Friedrich Wachernig

blog.simmoag.at
Persönliche Einblicke in die S IMMO, den Immobilienmarkt und die Welt der Aktie

Ein klarer Weg für den weiteren Erfolg

Die S IMMO veröffentlichte das beste Ergebnis der Unternehmensgeschichte. Darauf aufbauend schmiedet die Immobilieninvestmentgesellschaft Pläne für weiteres Wachstum. Der Vorstand beantwortet Fragen zur strategischen Ausrichtung, berichtet über konkrete Vorhaben und spricht über die Stärken des Teams.

Die S IMMO hat 2015 ein Rekordergebnis erzielt. Was waren die wesentlichen Eckpunkte dieses Erfolgs?

Ernst Vejdovsky: Es gab zwei wesentliche Erfolgsfaktoren. Einerseits das Bewertungsergebnis: Wir konnten vor allem in Deutschland eine deutliche Wertsteigerung im Bestandsportfolio erreichen. Das ist auch auf die positive Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts zurückzuführen. Außerdem haben wir in Berlin eine ausgesprochen kompetente Mannschaft, die unser Portfolio mit großem Know-how und Engagement bearbeitet. Revitalisierungsprogramme, aktives Asset Management und ein gutes Gespür für den lokalen Markt sind ganz wesentliche Aspekte bei solchen Wertsteigerungen.

Der zweite große Faktor ist unser Finanzergebnis – wir konnten unsere Finanzierungskosten im Laufe des letzten Jahres deutlich senken.

Wie ist Ihnen das gelungen?

Ernst Vejdovsky: Wir haben Zinsabsicherungen, die wir in der Vergangenheit und damit in einem deutlich höheren Zinsumfeld abgeschlossen hatten, glattgestellt – vereinfacht gesagt: zurückgekauft. Parallel dazu wurden neue Absicherungen auf historisch niedrigem Niveau abgeschlossen. Wir haben uns also diese Zinsen für einen Zeitraum von durchschnittlich zehn Jahren abgesichert. Das wirkt sich ebenfalls sehr positiv auf das Ergebnis aus. Und zwar langfristig.



„Wir sind eine auf Kalkulierbarkeit ausgerichtete Immobilieninvestment-Gesellschaft. Deshalb haben wir uns das niedrige Zinsniveau für die kommenden Jahre gesichert.“

Ernst Vejdovsky

„Unser oberstes Ziel ist es, Wert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen.“

Friedrich Wachernig



Das Motto dieses Geschäftsberichts lautet „Ziele identifizieren. Talente nutzen. Wachsen.“ Fangen wir mit den Zielen an. Gibt es das eine, oberste Ziel für die S IMMO?

Friedrich Wachernig: Ganz eindeutig: Unser oberstes Ziel ist es, Wert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen. Um das zu erreichen, bedarf es eines robusten Geschäftsmodells und einer klaren Strategie. In unserem Fall bedeutet das: Wir investieren vorwiegend in gewerblich genutzte Objekte – in Büros, Retailimmobilien und Hotels. Darüber hinaus besitzen wir Wohnimmobilien – vor allem in Deutschland und zu einem kleinen Teil in Österreich. Ganz wesentlich: Alle unsere Investitionen befinden sich in der Europäischen Union und der überwiegende Teil in Hauptstädten. Wir kennen unsere Märkte sehr gut und nutzen Zyklen. Damit können wir Risiken minimieren und sich bietende Chancen sehr rasch nutzen.

Wie setzen Sie diese Strategie im Alltag um?

Ernst Vejdovsky: Ich denke, wir verfolgen da einen sehr unternehmerischen Ansatz. Wir können interessante Optionen – vor

allem auf Grund unserer lokalen Teams und unserer langjährigen Expertise – sehr rasch erkennen und umsetzen. Unsere Struktur erlaubt es uns, zeitnah auf solche Möglichkeiten zu reagieren – das ist ein großer Vorteil. Ein Beispiel: Wir sehen aktuell sehr großes Potenzial bei Büroimmobilien in Berlin. Wir haben diese Entwicklung zeitgerecht antizipiert und schon in den vergangenen Jahren einige spannende Objekte eingekauft. Dabei haben wir vor allem Immobilien im Fokus gehabt, die für viele unserer Marktbegleiter zu klein waren, gleichzeitig aber die finanziellen Mittel von privaten Investoren überschreiten. Wir haben also eine Nische entdeckt und konnten dort gute Preise erzielen. Diese Objekte werden wir jetzt entwickeln, vorantreiben, adaptieren – somit profitieren wir vom enormen Aufschwung am Berliner Büromarkt.

Und am Kapitalmarkt?

Ein anderes Beispiel ist unsere Dividendenpolitik. Wir haben uns 2011 dazu entschieden, die S IMMO Aktie als Dividendenpapier zu positionieren. Meiner Meinung nach macht das nur dann Sinn, wenn man erstens das Geld auch verdient und zweitens den Anlegern eine gewisse Planbarkeit bietet. Bei uns trifft



Sun Plaza, Bukarest

Sechs Jahre nach der Eröffnung im Februar 2010 wird das Einkaufszentrum Sun Plaza mit neuen Mietern erweitert. Über 20.000 m² werden neu gestaltet und bieten anschließend Platz für bis zu 40 neue Geschäfte.

beides zu. Unsere Ausschüttungen sind nachhaltig, sie belasten nicht die Substanz des Unternehmens und sie sind in den letzten Jahren – mit unseren Ergebnissen – stetig gestiegen.

Weiter geht es mit „Talente nutzen“. Welche Talente hat die S IMMO?

Friedrich Wachernig: Die S IMMO ist die Summe aller Talente ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Es ist uns sehr wichtig, diese Talente nicht nur zu kennen, sondern auch zu fördern und zu nutzen. Das ist die Erfahrung unserer lokalen Teams genauso wie die Detailkenntnis unserer Projektentwickler, die Kreativität unserer Asset Manager oder die penible Planung unserer Finanzierungsabteilung. Als Vorstand verfügen wir gemeinsam über mehr als 50 Jahre Erfahrung im Immobiliengeschäft und haben schon mehrmals das Auf und Ab der Märkte erlebt.

Und wie profitieren Sie von den Talenten?

Friedrich Wachernig: Nehmen wir als Beispiel nochmals den Berliner Markt. Dort haben wir davon profitiert, dass unsere lokale Mannschaft frühzeitig darauf aufmerksam gemacht hat, dass die Nachfrage nach Büros steigen wird. So konnten wir zu relativ günstigen Preisen zukaufen, bevor viele auf den Zug auf-

gesprungen sind. Außerdem gehen wir in der Vermarktung völlig neue Wege und sprechen ganz neue Zielgruppen an. Die Start-up-Szene boomt enorm und diese Menschen wollen coole, moderne Büros, am besten in den hipsten Gegenden der Stadt. Und glauben Sie mir, um zu wissen, was in Berlin gerade hip ist, braucht man kluge und talentierte Köpfe vor Ort. Als Vorstand in Wien ist man zu weit weg – da muss man sich auf seine Leute verlassen können und dann den Mut haben, diese neuen Wege auch zu beschreiten.

Basiert auch die Absicherung des Zinsniveaus auf Talent?

Ernst Vejvodszky: Es hat auf jeden Fall etwas mit Erfahrung zu tun. Und es ist eine strategische Entscheidung. Natürlich könnte man im aktuellen Umfeld auch darauf spekulieren, dass die Zinsen noch lange niedrig bleiben. Aber wir sind eine auf kalkulierbarkeit ausgerichtete Immobilieninvestment-Gesellschaft und kein Hedgefonds, der gegebenenfalls mit Spekulationen agiert. Wenn ich im Durchschnitt 2,3 % auf eine Finanzierung zahle, aus dem Portfolio aber eine durchschnittliche Rendite von 6,7 % verdiene, dann ist das eine sehr profitable Geschichte. Und genau dieses Umfeld haben wir uns langfristig gesichert. Jetzt können wir gut schlafen, egal welche Pläne die Europäische Zentralbank oder die US-Notenbank Fed hat.

Kommen wir zur Quintessenz: Wachsen. Wie wollen Sie wachsen?

Friedrich Wachernig: In erster Linie soll der Wert des Unternehmens, also der Aktie, wachsen. Es ist unsere Aufgabe, den Unternehmenswert im Sinn unserer Aktionärinnen und Aktionäre zu steigern.

Gibt es neue Projekte oder Pläne?

Friedrich Wachernig: Ja, und ich freue mich sehr darüber. In Wien sind wir am Quartier Belvedere Central am neuen Hauptbahnhof an Büroentwicklungen beteiligt. Da werden wir noch in diesem Jahr mit dem Bau eines ersten Projekts beginnen. Außerdem haben wir ein zweites Projekt in unserer Heimatstadt im Auge, dazu können wir voraussichtlich im Sommer mehr erzählen. In Bukarest haben wir lange auf den richtigen Zeitpunkt gewartet. Nun hat sich der Markt nachhaltig erholt und wir beginnen mit der Entwicklung des Büroprojekts „The Mark“: 28.000 m² Bruttogeschoßfläche mitten im Central Business District an der neuen Verkehrsachse, die den Norden mit dem Süden Bukarests verbindet. Außerdem bauen wir unser Shoppingcenter Sun Plaza um und schaffen Platz für bis zu 40 zusätzliche Mieter.



Und vor allem in Berlin stehen ein paar sehr spannende Projekte in den Startlöchern.

Und wie sieht es am Kapitalmarkt aus?

Ernst Vejdovszky: Natürlich wollen wir auch dort wachsen! Unsere Aktie hat sich in den letzten Monaten sehr gut entwickelt. Unsere Performance im Jahr 2015 liegt bei 32,9 % – damit sind wir deutlich besser als der ATX und ebenfalls deutlich besser als unser Branchen-Index IATX. Das freut uns, aber der Abschlag vom Kurs zum inneren Wert der Aktie ist nach wie vor hoch. In den letzten Monaten waren wir auf vielen Roadshows und Investoren-Konferenzen. Die S IMMO Aktie wird als sehr attraktiv wahrgenommen, unser Geschäftsmodell und die nachhaltige Dividenden-Strategie sieht man als große Pluspunkte.

Zum Abschluss noch eine persönliche Frage: Welches ihrer Talente möchten Sie 2016 nutzen?

Friedrich Wachernig: Ich freue mich ganz besonders darauf, dass wir wieder neue Projektentwicklungen auf der Tagesordnung haben und ich meine Erfahrungen in diesem Bereich einsetzen kann – vor allem, da es in Osteuropa langsam wieder aufwärts geht, wo ich seit 23 Jahren aktiv bin und schon einiges erlebt habe.

Ernst Vejdovszky: Das Talent, seinen eigenen Weg zu gehen. Die eigenen Entscheidungen müssen regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Aber dabei dürfen nur rationale Gesichtspunkte eine Rolle spielen, man darf sich nicht von Trends und kurzfristigen Einflüssen ablenken lassen.

Leuchtenfabrik, Berlin

2015 kaufte die S IMMO die denkmalgeschützte Leuchtenfabrik in Berlin. Das Gebäude wurde einer umfassenden Neupositionierung unterzogen und richtet sich jetzt gezielt an die Kreativ- und Technologiebranche.

Vorstand

MAG. ERNST VEJDOVSKÝ

Vorstandsvorsitzender

Geboren: 30.10.1953
Bestellt bis: 30.06.2019
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 ost-europäischen 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 im Jahr 2020
Erstmals 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 im Jahr 2020
Erstmals bestellt: 21.05.2010

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

Leiter Group Corporate Workout der Erste
Group Bank AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Let's Print Holding AG

MAG. FRANZ KERBER

2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geboren: 20.06.1953
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020
Erstmals bestellt: 24.06.2004

Mitglied des Ausschusses für
Vorstandsangelegenheiten
Mitglied des Arbeitsausschusses
Mitglied des Prüfungsausschusses

Vorstandsvorsitzender-Stellvertreter der
Steiermärkische Bank und Sparkassen AG

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

Weitere Mandate:
Vorstand in der Höller-Privatstiftung, Graz

MAG. ANDREA BESENHOFER

Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 02.07.1970
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020
Erstmals bestellt: 12.06.2013

Mitglied des Arbeitsausschusses

Bereichsleiterin Group Services der Erste
Group Bank AG;
Projektleiterin Quartier Belvedere der Erste
Group Immortent AG (bis 28.02.2015)

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 im Jahr 2019
Erstmals 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 im Jahr 2018
Erstmals 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 im Jahr 2020
Erstmals bestellt: 21.05.2010

Geschäftsführender Direktor der 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 im Jahr 2020
Erstmals 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;
Haberhorn Holding AG; Gebrüder Ullmer
Holding GmbH

Weitere Mandate:
Mandat im Stiftungsvorstand der HATEC
Privatstiftung, Dornbirn

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2015 war ein sehr gutes Jahr für die Immobilienwirtschaft, vor allem in Deutschland und Österreich. Die S IMMO profitierte von dieser positiven Entwicklung, die sich unter anderem in einem sehr guten Bewertungsergebnis zeigt. Die Gesellschaft konnte das Jahresergebnis 2015 im Vergleich zum Vorjahr ganz erheblich steigern.

Am Kapitalmarkt verzeichnete das Unternehmen ebenfalls sehr schöne Erfolge: So verbesserte sich der Kurs der S IMMO Aktie im Jahresverlauf um beachtliche 32,90 %, er entwickelte sich deutlich besser als der ATX und der IATX. Inklusive Dividende, die für das Geschäftsjahr 2014 auf EUR 0,24 erhöht wurde, ergibt sich eine Gesamtjahresperformance von 36,79 %. Weiteres Potenzial ist vorhanden, da die S IMMO Aktie unter ihrem Buchwert notiert.

Im Jahr 2015 hat die S IMMO weitere Teile der Fremdkapital-Zinsen langfristig abgesichert. Es wurden zwei Anleihen – einmal mit 10-jähriger Laufzeit als Umtauschangebot an Inhaber von S IMMO INVEST Genussscheinen und einmal mit 12-jähriger Laufzeit – emittiert. Damit wurde die Finanzierung der Gesellschaft langfristig auf dem niedrigen Zinsniveau von 2015 gesichert.

Der Aufsichtsrat begleitete auch im Geschäftsjahr 2015 die S IMMO AG und ihren Vorstand bei all ihren Vorhaben. Dabei erfüllte er im Rahmen der Aufsichtsrats- und Aufsichtsratsausschuss-Sitzungen die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, beriet den Vorstand insbesondere in strategischen Belangen und überwachte seine Tätigkeit.

Die 26. ordentliche Hauptversammlung fand am 03.06.2015 im Hotel Courtyard by Marriott Wien statt. Die Entlastung der Aufsichtsräte und des Vorstands erfolgte durch die Hauptversammlung einstimmig. Darüber hinaus wurden sechs Aufsichtsräte auf die satzungsgemäße Höchstdauer bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2020 wiedergewählt.

Neben der ordentlichen Hauptversammlung fanden in der Berichtsperiode fünf Aufsichtsratssitzungen mit einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote der Aufsichtsratsmitglieder von 80 % statt. Nur ein Mitglied war an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats verhindert. Darüber hinaus wurden zwei Umlaufbeschlüsse vom Aufsichtsrat gefasst.



Dr. Martin Simhandl

In den fünf Aufsichtsratssitzungen berieten der Aufsichtsrat und der Vorstand der S IMMO AG über die wirtschaftliche Lage, das Risiko- und Chancenmanagement, 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 (Vergütungsausschuss), den Prüfungsausschuss und den Arbeitsausschuss. Die Aufgaben und die Zusammensetzung der Ausschüsse sind im Corporate-Governance-Bericht auf Seite 31 nachzulesen.

Der Prüfungsausschuss trat im Berichtsjahr zweimal zusammen und befasste sich mit dem Rechnungslegungsprozess, der Konzernabschlussprüfung, dem Internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement, dem Revisionssystem und dem Thema Compliance.

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 die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH 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 2015 vorgeschlagen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat weiters den Jahresabschluss zum 31.12.2015, 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), so wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2015 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 31.12.2015 samt Lagebericht und Corporate-Governance-Bericht, dem nach IFRS erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2015 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 31.12.2015 samt Lagebericht sowie zum Konzernabschluss zum 31.12.2015 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 31.12.2015 samt Lagebericht und des Konzernabschlusses zum 31.12.2015 samt Konzernlagebericht keine Einwendungen erhoben. Die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH hat festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2015 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum

31.12.2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2015. Die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH hat weiters festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2015 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2015 sowie der Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2015 in Übereinstimmung mit den IFRS-Bestimmungen, so wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des §245a UGB, vermittelt. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2015. 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 31.12.2015 zu billigen und den Lagebericht bzw. den Konzernabschluss zum 31.12.2015 (erstellt nach IFRS, so wie sie in der EU anzuwenden sind) und den Konzernlagebericht nicht zu beanstanden sowie sich mit dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einverstanden zu erklären. Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 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 ihnen ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 wünschen. In diesem Zusammenhang freut es mich besonders Ihnen mitteilen zu dürfen, dass der Aufsichtsrat das Vorstandsmandat von Herrn Mag. Vejdotszky bis zum 30.06.2019 verlängert hat.

Wien, im April 2016

Der Aufsichtsrat



Martin Simhandl, Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht

1. Klares Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Der Österreichische Corporate Governance Kodex beinhaltet Regeln sowie Grundsätze zur Transparenz und einer guten Unternehmensführung. Die S IMMO AG bekennt sich seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK). Dieser ist auf der Website des Österreichischen Arbeitskreises für Corporate Governance einsehbar.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG erklären, unbeschadet der nachfolgend angeführten Abweichungen samt Begründungen, die vollständige

Beachtung und Einhaltung der C-Regeln des ÖCGK.

Abweichungen von den C-Regeln:

Von der S IMMO AG werden folgende C-Regeln des ÖCGK nicht vollständig eingehalten:

C-Regel Nr. 2: „Für die Ausgestaltung der Aktie gilt das Prinzip ‚one share – one vote‘.“

Die 66.917.179 Stammaktien der S IMMO AG sind grundsätzlich nach dem Prinzip „one share – one vote“ ausgestaltet. Alle Aktien vermitteln grundsätzlich die gleichen Rechte. Insbesondere existieren keine Namensaktien mit besonderen Rechten, wie zum Beispiel zur Nominierung von Aufsichtsratsmitgliedern, oder Vorzugsaktien. Die einzige Einschränkung bezüglich des mit sämtlichen Aktien verbundenen Stimmrechts besteht im Rahmen des in § 13 Abs. 3 der Satzung vorgesehenen Höchststimmrechts. Demnach ist das Stimmrecht jedes Aktionärs (wobei Aktien von konzernverbundenen Gesellschaften, auf Rechnung des Aktionärs oder konzernverbundener Gesellschaften gehaltene Aktien und Aktien gemeinsam vorgehender Rechtsträger zusammenzurechnen sind; siehe dazu im Detail § 13 Abs. 3) in der Hauptversammlung auf 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt. Durch das Höchststimmrecht soll der Einfluss von Großaktionären begrenzt werden. Es dient dadurch dem Schutz von Minderheitsaktionären. Das Höchststimmrecht entspricht daher nach Ansicht der S IMMO AG einer guten Unternehmensführung.

Die Verankerung des Höchststimmrechts wurde am 03.05.2006 von der 17. ordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG auf gemeinsamen Antrag des Vorstands und des Aufsichtsrats beschlossen.

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

Der Aufsichtsrat hat die Kompetenz zur Bestellung, Verlängerung und Abberufung von Vorstandsmitgliedern. Dies zählt zu seinen Kernaufgaben. Die damit verbundenen Pflichten treffen grundsätzlich sämtliche Aufsichtsratsmitglieder gleichmäßig und diese sollten grundsätzlich auch gleichmäßig an der Entscheidungsfindung beteiligt sein.

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.“

Gemäß § 95 Abs. 5 Z 12 AktG bedürfen Verträge mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen zu einer Leistung gegen ein nicht geringfügiges Entgelt verpflichten, der Zustimmung des Aufsichtsrats. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Mitglied des Aufsichtsrats ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat. Die Gesellschaft hat zu marktüblichen Bedingungen Kredit- und Versicherungsverträge mit Unternehmen, in denen Aufsichtsratsmitglieder Organfunktionen ausüben, abgeschlossen. Details und Entgelt dieser Vereinbarungen werden aus geschäftspolitischen und Wettbewerbsgründen nicht veröffentlicht.

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

Die Gesellschaft lässt die Einhaltung der C-Regeln nicht durch eine externe Institution evaluieren. Vorstand und Aufsichtsrat erachten die Beauftragung eines Unternehmens mit einer solchen

Evaluierung für die Verhältnisse der Gesellschaft als nicht sinnvoll.

2. Zusammensetzung der Organe und Organbezüge

Vorstand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern. Die Organübersicht auf Seite 24 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.

Vergütung des Vorstands

Die Vergütung des Vorstands besteht aus einem fixen und einem variablen Bestandteil. Grundlage für das fixe Basisgehalt stellen der Aufgaben- und Verantwortungsbereich jedes Vorstandsmitglieds sowie die Betriebszugehörigkeit in Jahren dar. Das Basisgehalt wird 14 Mal jährlich ausbezahlt. Kriterien für die variable Erfolgsbeteiligung sind die Erreichung quantitativer und qualitativer Ziele wie beispielsweise EBT, Cashflow, Jahres-Kursperformance und Einkaufsvolumen, wobei die Höchstgrenze bei rund einem Jahresfixbezug liegt. Insgesamt erhielt der Vorstand im Jahr 2015 Gesamtbezüge in Höhe von EUR 861.886 (2014: EUR 836.573), die Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 52.721 (2014: EUR 52.811) und Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 12.478 (2014: EUR 12.108) enthielten. Aus der Veränderung versicherungsmathematischer Parameter resultierte eine Auflösung der Pensionsrückstellung gemäß IAS 19 für Herrn Mag. Vejdovsky in Höhe von EUR 15.590 (Zuführung 2014: EUR 342.947).

Vorstandsgesamtbezüge 2015

in EUR	Vejdovsky	Wachernig
Fixe Bezüge	256.239	206.766
Variable Bezüge	184.746	148.936
Sonstige Bezüge	36.868	28.331
Summe	477.853	384.033

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

D&O-Versicherung

Gemäß Beschluss der Hauptversammlung im Jahr 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.

Aufsichtsrat

Per 31.12.2015 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern. Die Organübersicht auf Seite 25 gibt Informationen zu den Aufsichtsratsmitgliedern, ihren Funktionen, zur hauptberuflichen Tätigkeit sowie etwaigen weiteren Aufsichtsratsmandaten.

Kriterien für die Unabhängigkeit

Der Aufsichtsrat der S IMMO AG hat gemäß C-Regel Nr. 53 des Österreichischen Corporate Governance Kodexes folgende Kriterien für die Unabhängigkeit der Aufsichtsratsmitglieder 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 2015 waren folgende Mitglieder des Aufsichtsrats, welche die Mehrheit des Aufsichtsrats darstellen, als unabhängig im Sinne von C-Regel Nr. 53 zu qualifizieren:

- Mag. Andrea Besenhofer
- Mag. Franz Kerber
- Christian Hager
- Mag. Erwin Hammerbacher
- Michael Matlin, MBA
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger
- Dr. Ralf Zeitlberger

Von den gemäß C-Regel Nr. 53 unabhängigen Mitgliedern waren nach C-Regel Nr. 54 des Corporate Governance Kodexes darüber hinaus drei Mitglieder des Aufsichtsrats nicht Anteilseigner mit einer Beteiligung von mehr als 10 % oder haben die Interessen eines solchen Anteilseigners nicht vertreten:

- Mag. Franz Kerber
- Christian Hager
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger

Vergütung des Aufsichtsrats

An Aufsichtsratsmitglieder wurden insgesamt Vergütungen inklusive Sitzungsgeldern in Höhe von EUR 108.500 (2014: EUR 105.500) gewährt.

Aufsichtsratsgesamtbezüge 2015

Simhandl	EUR	18.500
Zeitlberger	EUR	17.000
Kerber	EUR	13.000
Besenhofer	EUR	13.000
Hager	EUR	11.000
Hammerbacher	EUR	13.000
Matlin	EUR	11.000
Rasinger	EUR	12.000
Summe	EUR	108.500

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

3. Angaben zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Die Tätigkeit von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Zusammenarbeit zwischen den beiden Gremien erfolgt auf Basis der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung.

Der Vorstand leitet das Unternehmen – seine Kompetenzverteilung ist in der Organübersicht auf Seite 24 dargestellt. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Belange der Geschäftsentwicklung und informiert ihn über strategische Überlegungen. Gemeinsam verfolgen sie das Ziel im Sinne einer nachhaltigen Wertschöpfung und des beständigen

Unternehmenserfolgs, das Unternehmen verantwortungsbewusst und langfristig ausgerichtet zu führen. Im Interesse des Unternehmens arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat sehr eng zusammen. Der intensive, kontinuierliche Dialog zwischen beiden Gremien bildet die Basis dafür.

In den Aufsichtsratssitzungen werden die Geschäftsführung, die Finanzlage der Gesellschaft, die Strategie und Geschäftsentwicklung sowie das Risikomanagement erörtert. Investitionsvorhaben ab einer bestimmten Wertgrenze unterliegen zusätzlich

der Genehmigung durch den Aufsichtsrat. Er hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet, welche nachstehend aufgelistet sind.

Im Berichtsjahr 2015 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Ein Mitglied war 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. Zeitlberger, Herr Mag. Hammerbacher, Herr Mag. Kerber und Herr Mag. Dr. Rasinger. 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. Im Jahr 2015 tagte der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten nicht.

Arbeitsausschuss

Der Arbeitsausschuss übt einzelne Zustimmungsbefugnisse des Aufsichtsrats bis zu einer bestimmten Wertgrenze in jenen Fällen aus, bei denen aus zeitlichen oder organisatorischen Gründen die Befassung des gesamten Aufsichtsrats nicht zweckmäßig ist, wie etwa beim An- und Verkauf von Liegenschaften bis zu einem gewissen Risikoanteil der Gesellschaft gemäß Geschäftsordnung des Aufsichtsrats. Die Mitglieder des Arbeitsausschusses sind Herr Dr. Zeitlberger (Vorsitzender), Frau Mag. Besenhofer, Herr Mag. Hammerbacher und Herr Mag. Kerber. Im Berichtsjahr fanden drei Sitzungen des Arbeitsausschusses statt.

4. Maßnahmen zur Förderung von Frauen

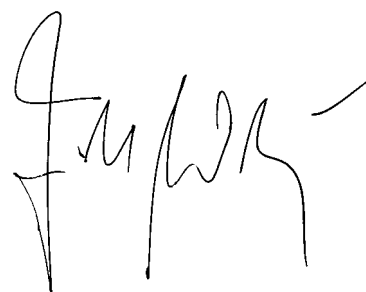
Die S IMMO AG hat sich zum Ziel gesetzt, den Frauenanteil in Führungspositionen kontinuierlich zu steigern und bekennt sich ausdrücklich zur Förderung von Frauen in Führungspositionen. Die S IMMO AG achtet darauf, Frauen bei der Besetzung von leitenden Positionen verstärkt zu berücksichtigen. Per 31.12.2015 lag der Anteil der weiblichen Arbeitskräfte bei 52 % und der weiblichen Führungskräfte bei 38 %.

Konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen bei der Besetzung von Vorstandspositionen werden dann in Erwägung gezogen, wenn ein Wechsel in der Zusammensetzung des Vorstands ansteht. Bei der Zusammensetzung der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder 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. Im Berichtsjahr waren keine Frauen im Vorstand der S IMMO AG.

Bei der 24. ordentlichen Hauptversammlung am 12.06.2013 wurde mit Frau Mag. Besenhofer eine Frau in den Aufsichtsrat der S IMMO AG gewählt. Per 31.12.2015 betrug der Frauenanteil im Aufsichtsrat 12,5 %. Das Aufsichtsratsmandat von Frau Mag. Besenhofer wurde auf der 26. ordentlichen Hauptversammlung am 03.06.2015 bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2020 verlängert.



Ernst Vejdovsky



Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Kapitalmarktumfeld

Das Börsenjahr 2015 war ein ereignisreiches Jahr mit vielen Höhen und Tiefen, neuen Indexrekordständen und viel Volatilität: In Europa war vor allem die Schuldensituation in Griechenland eine Zerreißprobe für die Europäische Union. Weitere Krisenherde wie Russland, der Krieg in Syrien und schlechte Konjunkturdaten in China belasteten zusätzlich die Kapitalmärkte weltweit. Ein Kurswechsel der US-Notenbank Fed, die nach sieben Jahren Nullzinspolitik den Leitzins erstmals auf eine Spanne von 0,25–0,5 % anhob, verunsicherte die Marktteilnehmer ebenfalls. Die Europäische Zentralbank (EZB) belief 2015 den Leitzins in der Eurozone bei 0,05 % und verlängerte das Anleihenkaufprogramm. Diese Liquiditätserhöhung auf den Geldmärkten unterstützte die Aktienmärkte und verstärkte die Nachfrage nach Aktien von Unternehmen mit einem robusten Geschäftsmodell und einer nachhaltigen Kapitalstruktur. Im März 2016 senkte die EZB den Leitzins auf 0,00 %.

Der Dow Jones Industrial Index (DJII) erreichte am 19.05.2015 mit 18.351,39 Punkten den bislang höchsten Zählerstand seit seiner Erstveröffentlichung im Jahr 1896, wo er einen Stand von 40,94 Punkten hatte und nur zwölf Titel beinhaltete. Auch der deutsche DAX verzeichnete ein Allzeithoch und erreichte am 10.04.2015 einen Indexstand von 12.390,75 Zählern. Der österreichische Leitindex ATX konnte seinen bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2007 nicht erreichen und beendete das Jahr mit 2.396,94 Punkten, was einem Jahresplus von 11,16 % entspricht. Das Jahreshoch des ATX belief sich auf 2.681,44 Punkte. Noch besser lief es für den Branchenindex der österreichischen Immobilienaktien IATX: Mit einem Plus von 17,59 % und einem Zählerstand von 235,81 beendete er das Jahr 2015 sehr erfolgreich. Niedrige Zinsen, erhöhtes Geldmengenwachstum, hohe Staatsverschuldungen und teilweise Negativzinsen für Geldmarkt- beziehungsweise Rentenveranlagungen machten Immobilien- und Immobilienaktieninvestments attraktiv.

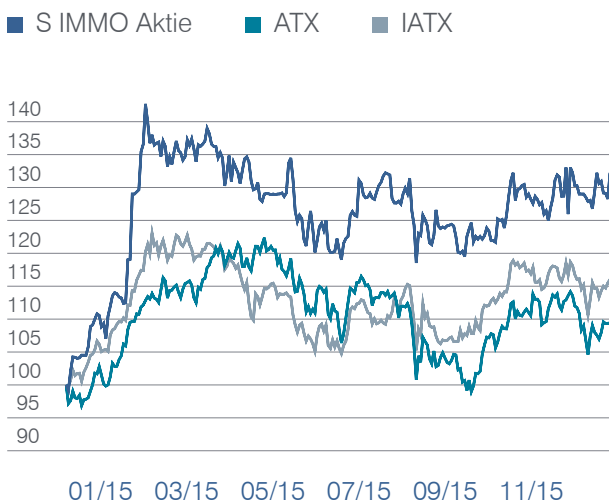
Besuchen Sie unsere Website:
investor.simmoag.at

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

teilnehmer ebenfalls. Die Europäische Zentralbank (EZB) belief 2015 den Leitzins in der Eurozone bei 0,05 % und verlängerte das Anleihenkaufprogramm. Diese Liquiditätserhöhung auf den Geldmärkten unterstützte die Aktienmärkte und verstärkte die Nachfrage nach Aktien von Unternehmen mit einem robusten Geschäftsmodell und einer nachhaltigen Kapitalstruktur. Im März 2016 senkte die EZB den Leitzins auf 0,00 %.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2015 bis 31.12.2015



Der Dow Jones Industrial Index (DJII) erreichte am 19.05.2015 mit 18.351,39 Punkten den bislang höchsten Zählerstand seit seiner Erstveröffentlichung im Jahr 1896, wo er einen Stand von 40,94 Punkten hatte und nur zwölf Titel beinhaltete. Auch der deutsche DAX verzeichnete ein Allzeithoch und erreichte am 10.04.2015 einen Indexstand von 12.390,75 Zählern. Der österreichische Leitindex ATX konnte seinen bisherigen Höchststand aus dem Jahr 2007 nicht erreichen und beendete das Jahr mit 2.396,94 Punkten, was einem Jahresplus von 11,16 % entspricht. Das Jahreshoch des ATX belief sich auf 2.681,44 Punkte. Noch besser lief es für den Branchenindex der österreichischen Immobilienaktien IATX: Mit einem Plus von 17,59 % und einem Zählerstand von 235,81 beendete er das Jahr 2015 sehr erfolgreich. Niedrige Zinsen, erhöhtes Geldmengenwachstum, hohe Staatsverschuldungen und teilweise Negativzinsen für Geldmarkt- beziehungsweise Rentenveranlagungen machten Immobilien- und Immobilienaktieninvestments attraktiv.

Kursentwicklung der S IMMO Aktie

Für die S IMMO Aktie lief es im Jahr 2015 ausgezeichnet: Zum Jahresresultimo notierte das Wertpapier bei EUR 8,20 und erreichte damit einen Kurszuwachs von 32,90 %. Addiert man zum Jahresschlusskurs die ausgeschüttete Dividende von EUR 0,24 dazu, ergibt sich sogar ein Plus von 36,79 %. Damit war die Kursentwicklung der S IMMO Aktie besser als die des ATX und IATX.

Zu Beginn des Jahres 2015 wurde die Unterbewertung von österreichischen Immobilienaktien im Vergleich zu deutschen Immobilienaktien im Zuge von Übernahmediskussionen deutlich. Auch die S IMMO Aktie konnte kurstechnisch davon profitieren und erreichte im Februar 2015 mit EUR 8,90 einen Wert, den man zuletzt im August 2007 gesehen hatte. Nicht nur mögliche Übernahmeaktivitäten in- und ausländischer Immobilienunternehmen, sondern auch gezielte Zukäufe von institutionellen Anlegern konnten die Liquidität der S IMMO Aktie ankurbeln. Ein positiver Aspekt der gestiegenen Aktienkurse war der Zuwachs der Marktkapitalisierung: Mit einer Marktkapitalisierung von über EUR 500 Mio. ist die S IMMO Aktie nun auch eine Investmentoption für weitere Fondsgesellschaften.

Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	32,90 %
3 Jahre (p.a.)	19,46 %

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 (31.12.2015)	EUR 548,72 Mio.
Anzahl der Aktien (31.12.2015)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/Baader Bank/ Hauck & Aufhäuser
Erstnotiz	28.06.2002

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	8,71 %	8,71 %
3 Jahre (p.a.)	9,47 %	9,86 %

Stammdaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMlg.VI Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung (31.12.2015)	EUR 53,62 Mio.
Anzahl der Genussscheine (31.12.2015)	507.173 (Tranche I) 123.606 (Tranche II)
Jahresschlusskurs (Tranche I/II) in EUR	85,00/85,00

Funds From Operations (FFO)

Der FFO I, der eine wesentliche Kennzahl für die operative Performance eines Immobilienunternehmens darstellt und keine Verkaufseffekte beinhaltet, stieg um 64,5 % und betrug per 31.12.2015 EUR 35,0 Mio. (2014: EUR 21,3 Mio.). Der FFO I errechnet sich aus dem Periodenergebnis, bereinigt um den nicht cashwirksamen Steueraufwand in Höhe von EUR 30,1 Mio. (2014: EUR 21,9 Mio.), Abschreibungen in Höhe von EUR 7,7 Mio. (2014: EUR 7,6 Mio.), Erträge aus der Immobilienbewertung in Höhe von EUR 84,6 Mio. (2014: EUR 56,6 Mio.) und sonstige nicht cashwirksame Effekte und Sondereffekte, unter anderem aus Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen, in Höhe von EUR 4,6 Mio. (2014: EUR 14,5 Mio.). Die Einbeziehung der Genussscheineffekte erfolgt nicht auf Basis der einmal jährlich erfolgenden Ausschüttung, sondern unter Berücksichtigung des laufend zurechenbaren Ergebnisses.

Der FFO II belief sich auf EUR 40,0 Mio. (2014: EUR 37,9 Mio.). Darin wurde im Wesentlichen das verkaufsbedingte Bewertungsergebnis des laufenden Jahres und des Vorjahres von insgesamt EUR 5,0 Mio. (2014: EUR 16,4 Mio.) berücksichtigt.

EPRA-NAV

Im Jahr 2015 erhöhte sich der EPRA-NAV je Aktie erneut im Vergleich zum Vorjahr und betrug EUR 11,75 (31.12.2014: EUR 10,63) je Aktie. Bei der Kalkulation des EPRA-NAV wird das Eigenkapital um jene Effekte bereinigt, die unter der Prämisse des langfristigen Haltens des Immobilienvermögens keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe haben, wie beispielsweise die Bewertung der Zinsabsicherungsinstrumente und latente Steuern.



Aktiendaten

		2015	2014
Jahresschlusskurs	EUR	8,200	6,170
Jahreshöchstkurs	EUR	8,900	6,200
Jahrestiefstkurs	EUR	6,111	4,940
Durchschnittlicher Tagesumsatz der letzten 100 Tage	Stück	63.222	74.298
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	1,17	0,46
Buchwert je Aktie	EUR	9,34	8,31
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	12	26
EPRA-NAV je Aktie	EUR	11,75	10,63
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	30	42
EPRA-NNNAV je Aktie	EUR	9,69	8,68
EPRA Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)	EUR	0,36	-
FFO I je Aktie	EUR	0,52	0,32
FFO II je Aktie	EUR	0,60	0,57
Dividende je Aktie*	EUR	0,24	0,20

* Die Dividende, welche 2015 bzw. 2014 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Investor-Relations-Tätigkeiten

Das Management und das Investor-Relations-Team der S IMMO AG verstärkten im Jahr 2015 ihre Teilnahme an Investorenveranstaltungen. Neben der regulären Betreuung von österreichischen Kooperationspartnern wie Sparkassen und Geschäftsbanken im Inland wurden im Ausland bei 14 Veranstaltungen rund 100 Gespräche mit bestehenden und potenziellen Investoren geführt. Die S IMMO war auf den jährlich stattfindenden Investmentkonferenzen in London, Frankfurt, Zürs und Stegersbach ein stark nachgefragter Gesprächspartner.

Darüber hinaus hatte die S IMMO im Jahr 2015 erstmals die Gelegenheit, in Mailand, Paris und Helsinki mit interessierten Anlegern persönlich zu sprechen. Die zum Jahresende 2015 durchgeführte Aktionärsanalyse zeigt eine leicht vergrößerte internationale Aktionärsbasis. Neben einer deutlichen Erhöhung

der im Vereinigten Königreich und den USA platzierten S IMMO Aktien, lassen sich aus den erhobenen Daten auch neue Investments bei Schweizer sowie erstmals bei französischen und italienischen Anlegern feststellen. Etwa 33 % der S IMMO Aktien befinden sich im Besitz von privaten Anlegern, 67 % im Besitz von institutionellen Investoren.

Sehr erfolgreich verlief eine Investorenreise mit potenziellen Investoren in Wien. Dabei besichtigten interessierte Anleger mit Asset Managern wichtige und repräsentative Objekte der S IMMO AG und konnten sich ein Bild von der hohen Qualität des S IMMO Portfolios machen. Darüber hinaus lud die S IMMO im Herbst 2015 gemeinsam mit einem Medienpartner zu einer Privatakionärsveranstaltung ein. In einer hochkarätigen Expertenrunde wurde vor rund 200 Gästen unter dem Titel „Wohin mit meinem Geld?“ die Veranlagungsform der Aktie erläutert und diskutiert.

S IMMO Anleihen

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtneighbetrag in TEUR	Börsenkurse
AT0000A19SB5	02.10.2019	3,00 %	100.000,00	106,00 per 30.12.15
AT0000A177D2	16.06.2021	4,50 %	89.739,50	110,55 per 18.12.15
AT0000A1DBM5	08.04.2025	3,25 %	33.993,50	102,00 per 11.11.15
AT0000A1DWK5	20.04.2027	3,25 %	65.000,00	105,00 per 30.12.15

Kapitalmarkt-Transaktionen

Nach den sehr erfolgreichen Anleihe-Emissionen im Jahr 2014 emittierte die S IMMO AG auch im Jahr 2015 zwei Unternehmensanleihen. Erneut richtete sich ein Umtauschangebot exklusiv an Inhaber des S IMMO INVEST Genussscheins, die ihre Genussscheine gegen eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 34 Mio. und einer 10-jährigen Laufzeit sowie einem jährlichen Kupon von 3,25 % oder gegen einen Barbetrag von EUR 85,00 pro Genussschein eintauschen konnten.

Zusätzlich wurde eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 65 Mio. und einer Laufzeit von zwölf Jahren sowie einem Kupon von 3,25 % begeben, die frei zur Zeichnung auflag. Wie schon bei der im Oktober 2014 emittierten Anleihe war auch diese deutlich überzeichnet, ein Zeichen für die gute Reputation der S IMMO am Kapitalmarkt.

Im Jahr 2015 wurden S IMMO Aktien über die Börse zurückgekauft. Auf Grund der sich verringernden Differenz zwischen innerem Wert der Aktie und dem gestiegenen Börsenkurs reduzierte sich das Volumen der zurückgekauften Aktien in diesem Jahr auf insgesamt 88.503 Stück. Die im Berichtszeitraum zurückgekauften und im Zuge des Umtauschangebots erhaltenen Genussscheine beliefen sich auf 503.844 Stück. Sie wurden eingezogen, womit sich das Volumen signifikant auf 630.779 Stück verringerte.

Hauptversammlung

Die 26. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG fand am 03.06.2015 im Hotel Courtyard by Marriott Wien statt. Die Entlastung der Aufsichtsräte sowie des Vorstands erfolgte einstimmig. Sechs Aufsichtsräte wurden auf die satzungsgemäße Höchstdauer bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2020 wiedergewählt. Darüber hinaus wurde für das Geschäftsjahr 2014 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,24 je Aktie beschlossen.

Die S IMMO als Dividendenpapier

Die S IMMO AG hat das erklärte Ziel, Wert für ihre Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen, was sich unter anderem in der stabilen und nachhaltigen Dividendenpolitik widerspiegelt. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2014 mit Zahlung im Juni 2015 wurde auf EUR 0,24 pro Aktie erhöht.

Auf Grund der hervorragenden Ergebnisse im abgelaufenen Geschäftsjahr ist auch für 2015 eine Dividende vorgesehen. Die Positionierung der S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier entspricht der langfristigen Strategie des Unternehmens.

S IMMO Equity Story:
www.simmoag.at/equitystory

Coverage

Die S IMMO Aktie wird von sechs österreichischen und internationalen Analysehäusern bewertet. Das durchschnittliche Kursziel lag per 31.03.2016 bei EUR 8,76. Die aktuellen Coverage Reports finden Sie unter www.simmoag.at/coverage.

Ihre Ansprechpartner



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



Dr. Sylwia Milke
Tel.: +43 (0)50 100-27402
Fax: +43 (0)50 100 9-27402
sylwia.milke@simmoag.at



Persönliche Einblicke in die S IMMO, den Immobilienmarkt und die Welt der Aktie unter blog.simmoag.at.



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



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



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



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

Konzernlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Das Bruttoinlandsprodukt in der Eurozone stieg im Jahr 2015 um 1,5 %. Laut Österreichischer Nationalbank (OeNB) verläuft die Erholung innerhalb des Euroraums unterschiedlich. Anfang 2015 erreichte das Wirtschaftswachstum in Irland und Spanien wieder Werte wie vor der Krise 2008. In Frankreich fiel das Wachstum im Verlauf des Jahres 2015 sehr volatil aus. Dank der Verbesserung der Exportdynamik gewann die konjunkturelle Erholung in Italien langsam wieder an Schwung. Für die zentral- und südosteuropäischen Länder Polen, Tschechien, Ungarn, Kroatien, Bulgarien und Rumänien wird 2016 ein durchschnittliches Wachstum von rund 3 % erwartet. Dieses wird vor allem vom privaten Konsum getragen. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) rechnet damit, dass die Wirtschaft im Euroraum in

den beiden kommenden Jahren um 1,7 bzw. 2,0 % wachsen wird.

Mit einem Wirtschaftswachstum von 0,8 % konnte sich die österreichische Konjunktur im Jahr 2015 etwas erholen. Die Vorlaufindikatoren des Instituts für Höhere Studien (IHS) und des Wirtschaftsförderungsinstituts (WIFO) deuten darauf hin, dass sich das moderate Wachstum fortsetzen wird: Für 2016 erwarten beide ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,7 %, wobei die Steuerreform den privaten Konsum stützt. Die Arbeitslosenquote ist im Jahresdurchschnitt 2015 von 8,4 % auf 9,1 % gestiegen. Für 2016 rechnen die heimischen Wirtschaftsinstitute mit einem weiteren Anstieg auf knapp 10 %.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

2015 betrug die Gesamtvermietungsleistung am Wiener Büroimmobilienmarkt rund 195.000 m² – um 7 % weniger als im Vorjahr. 196.000 m² kamen neu auf den Markt, der Großteil davon am Wiener Hauptbahnhof. Die Leerstandsrate sank auf Grund geringer Fertigstellungen und einer stabilen Nachfrage von 6,6 % Ende 2014 auf 6,3 %. 2016 werden lediglich 30.000 m² Neuf Flächen erwartet. Die Vermietungsleistung soll 2016 etwa das Niveau von 2015 erreichen.

Die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt ist nach wie vor deutlich höher als das Angebot. Allein in Wien fehlen tausende Wohnungen. 2015 betrug die Preissteigerung 4,9 %.

Für die Wiener Hotellerie war 2015 das Jahr mit dem sechsten Nächtigungsrekord in Folge. Mit einem Zuwachs von 5,9 % auf über 14,3 Mio. Gästenächtigungen wurde erstmals die 14-Millionen-Grenze überschritten. Auch der Nächtigungsumsatz wuchs von Jänner bis November 2015 um 15,5 % auf EUR 665,6 Mio.

Deutschland

Die Mieten und Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland sind 2015 weiter gestiegen. Treiber dieser Entwicklung sind vor allem die Ballungszentren und hier insbesondere Berlin. In der Hauptstadt stiegen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen allein im Dezember 2015 um 3,3 Prozentpunkte. Der positive Trend wird sich voraussichtlich 2016 fortsetzen. International betrachtet, befinden sich die Immobilienpreise in deutschen Städten nach wie vor in einem Aufwärtstprozess.

Der Berliner Büromarkt verzeichnete 2015 erneut ein Rekordjahr. Die Vermietungsleistung lag bei 881.800 m² und damit 45 % über dem Vorjahreswert. Im Jahresverlauf wurden 234.800 m² Bürofläche fertiggestellt – ein Plus von 77 % gegenüber dem Vorjahr. Allerdings waren nur 16 % davon spekulative Flächen. Durch die starke Nachfrage sank die Leerstandsrate auf einen neuen Tiefstwert von 6,4 %. Der wirtschaftliche Aufschwung Berlins soll 2016 anhalten. Die extrem hohe Flächennachfrage und der geringe Nachschub sorgen für steigende Mietpreise, nicht nur im Spitzensegment.

	Spitzenmieten (EUR/m²/Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungs- leistung (m²)		Leerstandsquote (%)	
	Q4 2015 Büro	Q4 2014 Büro	Q4 2015 Retail	Q4 2014 Retail	Q4 2015 Büro	Q4 2014 Büro	Q4 2015 Retail	Q4 2014 Retail	2015 Büro	2014 Büro	Q4 2015 Büro	Q4 2014 Büro
Berlin	23,50 ¹	22,50 ¹	330,00 ¹	330,00 ¹	4,00 ¹	4,55 ¹	3,90 ¹	4,20 ¹	881.800 ⁵	608.800 ⁵	6,4 ⁵	8,0 ⁵
Bratislava	16,00 ¹	16,00 ¹	55,00 ^{*1}	60,00 ^{*1}	6,90 ¹	7,00 ¹	6,50 ^{*1}	6,90 ^{*1}	220.057 ⁷	221.300 ⁷	8,8 ⁷	11,2 ⁷
Budapest	21,00 ¹	20,00 ¹	95,00 ^{*1}	90,00 ^{*1}	7,15 ¹	7,25 ¹	7,00 ^{*1}	7,00 ^{*1}	538.000 ⁴	465.600 ⁴	12,1 ⁴	16,2 ⁴
Bukarest	18,50 ¹	18,00 ¹	60,00 ^{*1}	60,00 ^{*1}	7,50 ¹	7,75 ¹	7,25 ^{*1}	8,00 ^{*1}	240.000 ⁶	320.000 ⁶	11,9 ⁶	13,0 ⁶
Sofia	12,50 ²	12,50 ²	27,00 ^{*3}	20,00 ^{*3}	8,50 ²	9,00 ²	9,00 ^{*3}	9,25 ^{*3}	127.000 ²	154.000 ²	n.b.	26,3 ²
Wien	25,85 ¹	25,75 ¹	310,00 ¹	310,00 ¹	4,20 ¹	4,60 ¹	3,80 ¹	3,90 ¹	195.000 ¹⁰	210.000 ⁸	6,3 ⁸	6,6 ⁸
Zagreb	14,00 ¹	14,25 ¹	22,00 ^{*1}	22,50 ^{*1}	8,05 ¹	8,30 ¹	8,00 ^{*1}	8,25 ^{*1}	45.900 ⁹	82.000 ⁹	16,0 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/Q4 2015

² Cushman & Wakefield/Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q4 2014/Q4 2015

³ Cushman & Wakefield/Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q4 2014/Q4 2015

⁴ Budapest Research Forum, Presseaussendung, Q4 2014/Q4 2015

⁵ CBRE, Market View, Büromarkt Berlin, Q4 2014/Q4 2015

⁶ CBRE, Market View, Büromarkt Bukarest, Q4 2014/Q4 2015

⁷ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bratislava, Q4 2014/Q4 2015

⁸ CBRE, Market View, Büromarkt Wien, Q4 2014/Q4 2015

⁹ CBRE, Research Report, Büromarkt Zagreb, Q4 2014/Q4 2015

¹⁰ CBRE, Presseaussendung, Jänner 2016

Zentraleuropa (CEE)

Der Budapester Büromarkt verzeichnete im vierten Quartal 2015 eine Gesamtvermietungsleistung von 161.000 m² – ein Plus von 62 % gegenüber dem Vorquartal. Mit insgesamt 50.900 m² war der Flächennachschub 2015 rund 25 % niedriger als im Vorjahr. Auf Jahressicht stieg die Flächennachfrage um 15,6 % und erreichte dadurch ein Rekordhoch von rund 538.000 m². Die Leerstandsrate sank weiter auf 12,1 % – der niedrigste Wert seit dem zweiten Quartal 2008.

Der Büromarkt in Bratislava verzeichnete 2015 eine Gesamtvermietungsleistung von 220.057 m² – lediglich ein kleiner Rückgang gegenüber den 221.300 m² im Jahr 2014. Mehr als ein Drittel aller Transaktionen fand im vierten Quartal statt. Die Leerstandsrate reduzierte sich deutlich von 11,2 % Ende 2014 auf nunmehr 8,8 %. Im vierten Quartal 2015 kamen drei neue Projekte auf den Markt, das größte davon umfasst 16.000 m². Aktuell befinden sich 167.000 m² in Bau, die in den nächsten drei Jahren potenziellen Mietern zur Verfügung stehen werden.

Die Hotellerie in Budapest entwickelte sich sehr positiv: Für das Jahr 2015 wird eine Steigerung der durchschnittlich erzielten Hotelzimmerrate im 5-Sterne-Segment von rund 10 % im Vergleich zum Jahr 2014 erwartet. Bereits im August stieg die Zimmerauslastung auf 92,6 % und die durchschnittlichen Zimmerpreise erhöhten sich bis August um 14,8 % im Vergleich zur Vorjahresperiode auf EUR 96,24.

Der Prager Hotelmarkt entwickelte sich 2015 ebenfalls sehr gut und profitierte von der starken Entwicklung der tschechischen Wirtschaft sowie von einem Touristenrekord. Die Zimmerkapazitäten und Zimmerpreise konnten gesteigert werden. Für das Jahr 2015 wird eine Steigerung des Bruttogewinns pro verfügbarem Zimmer von über 20 % erwartet.

Der Hotelmarkt in Bratislava erholt sich zwar, bleibt aber weiterhin einer der schwächsten Hotelmärkte in Europa.

Quellen: Bank Austria, Budapest Research Forum, CBRE, Christie + Co, Cushman & Wakefield, Der Spiegel, Der Standard, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin (DIW), Erste Group Research, Forton, Horwath HTL, HotStats European Chain Hotels Market Review Mai und August 2015, IMX Dezember 2015 – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Industriemagazin, Institut für Höhere Studien (IHS), Kieler Institut für Weltwirtschaft, Kurier, Oberösterreichische Nachrichten, Oesterreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Raiffeisen, Wien Tourismus (b2b.wien.info)

Südosteuropa (SEE)

Der Büromarkt in Sofia entwickelte sich 2015 in Bezug auf die Vermietungsaktivität und die Mietpreise gut. Die jährliche Vermietungsleistung betrug rund 127.000 m² – ein Rückgang von 17,5 % gegenüber dem Vorjahr. Die Nettoabsorption war jedoch hoch und lag bei rund 87.400 m². Expansionen, Neuvermietungen und Vorverwertungen prägten den Markt, was die positive Stimmung der Unternehmen widerspiegelt. Aktuell befinden sich rund 200.000 m² in Bau. 70.000 m² sollen 2016 fertiggestellt werden, rund die Hälfte davon sind jedoch eigengenutzte oder kleine Projekte. Die Leerstandsrate der zehn Top-Projekte sank auf 3 % – ein weiteres Zeichen für die hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen.

Die Gesamtvermietungsleistung am Bukarester Büromarkt reduzierte sich 2015 um 25 % gegenüber dem Vorjahr und betrug 240.000 m². Der Rückgang ist auf die typischen Fünf-Jahres-Zyklen bei Mietverträgen zurückzuführen, die dafür sorgten, dass 2015 nur relativ wenige Verträge ausliefen. 2016 sollen die Mieteraktivitäten jedoch wieder zunehmen. Die Leerstandsrate sank Ende 2015 auf Grund rückläufiger Fertigstellungen und einer stabilen Vermietungsleistung dennoch auf 11,9 %. Aktuell befinden sich 408.000 m² in Bau, die noch 2016 auf den Markt kommen sollen. Dies wird voraussichtlich zu einem Anstieg der Leerstandsrate führen.

Der Retailmarkt in Sofia war im vierten Quartal 2015 von Restrukturierungen leistungsschwacher Einkaufszentren sowie von Verbesserungen der Mieterstruktur in bestehenden Objekten geprägt. Im Laufe des Jahres kamen keine neuen Flächen auf den Markt. Der Expansionswille der Einzelhändler war groß – der Fokus lag dabei jedoch nicht nur auf den Großstädten, sondern auch auf kleineren Märkten mit weniger Konkurrenz. Einzelhändler mit dem Schwerpunkt auf Mode und Schuhen waren, genau wie in den Vorquartalen, auch im letzten Quartal 2015 am aktivsten.

Laut dem Nationalen Statistikinstitut stiegen die Einzelhandelsumsätze in Rumänien 2015 um beachtliche 8,9 %. Dies und ein besseres Konsumklima ermutigten Einzelhändler, zu expandieren. Das bevorzugte Ziel dabei waren leistungsstarke Einkaufszentren. Die Einzelhandelsflächen in Bukarest wuchsen 2015 um 82.000 m². 2016 sollen zwei weitere Einkaufszentren fertiggestellt werden. Laut CBRE steigt die Attraktivität Rumäniens als Einzelhandelsdestination, weshalb weitere Markteintritte von internationalen Marken erwartet werden.

Konzernstruktur und Strategie

Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern mit Hauptsitz in Wien und Tochterunternehmen u. a. in Berlin sowie Budapest. Die S IMMO AG notiert seit 1987 an der Wiener Börse.

Die Hausverwaltung Maior Domus in Deutschland zählt ebenfalls zur Unternehmensgruppe. Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt-, Besitz- und Holdinggesellschaften zum Konzern (siehe Anhang, Kapitel 2.2.4.).

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 der Gruppe gehören auch die Immobilien-Projektentwicklung, der Betrieb von Hotels und Einkaufszentren, die Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien sowie das 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.

Die S IMMO beschäftigte per 31.12.2015 in Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien und Bulgarien 111 (31.12.2014: 84) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Inklusive Personal für den Hotelbetrieb beschäftigte die Gruppe 555 (31.12.2014: 530) Personen.

Portfoliostruktur

Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2015 aus 222 (31.12.2014: 203) Immobilien mit einem Buchwert von EUR 1.960,6 Mio. (31.12.2014: EUR 1.764,4 Mio.) und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2014: 1,2 Mio. m²). Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union.

Nach Buchwert betrachtet, bildeten per 31.12.2015 Objekte in Österreich mit 29,6 % (31.12.2014: 32,4 %) und Deutschland mit 33,1 % (31.12.2014: 26,1 %) den größten Anteil des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE (Rumänien, Bulgarien und Kroatien) machten 19,4 % (31.12.2014: 22,0 %) aus, in CEE (Tschechien, Slowakei und Ungarn) befanden sich 17,9 % (31.12.2014: 19,5 %) des Portfolios. Zum 31.12.2015 machten Bürogebäude 40,7 % (31.12.2014: 40,3 %), Geschäftsimmobiliien 24,4 % (31.12.2014: 25,8 %), Wohnobjekte 24,2 % (31.12.2014: 20,2 %) und Hotels 10,7 % (31.12.2014: 13,7 %) des Portfolios aus. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 92,7 % (31.12.2014: 91,1 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,7 % (31.12.2014: 6,9 %).

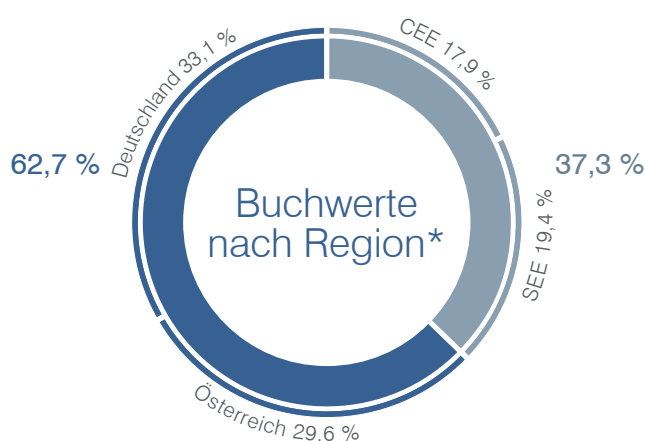
Überblick über die Mietrenditen*

in %	31.12.2015	31.12.2014
Deutschland	5,4	6,1
Österreich	5,8	6,1
SEE	9,3	8,6
CEE	7,5	7,6
Gesamt	6,7	6,9

* Die Mietrendite stellt das Verhältnis der erzielten Jahresmiete zum Verkehrswert (Fair Value) des Immobilienvermögens dar. Die Berechnung umfasst Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

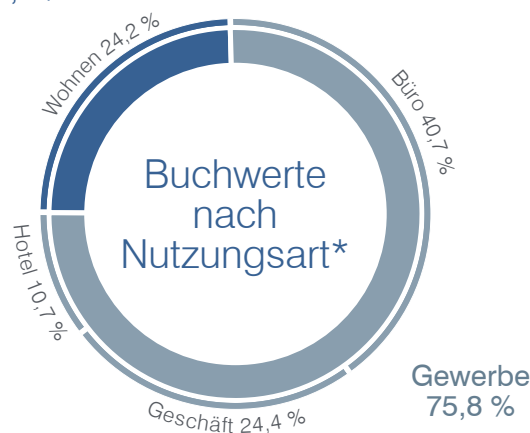
Strategie und Ziele

Die S IMMO AG steht seit knapp drei Jahrzehnten für eine nachhaltige und umsichtige Geschäftspolitik. Die Gruppe investiert innerhalb der Europäischen Union in den Segmenten Österreich und Deutschland sowie Zentral- und Südosteuropa. Der Fokus liegt aktuell auf Wien und Berlin. Bei den Nutzungsarten liegt der Schwerpunkt auf Gewerbeobjekten mit einem ergänzenden



* Inkludiert Buchwert der Grundstücke

Wohnen 24,2 %



* Inkludiert Buchwert der Grundstücke

Einblicke ins Portfolio

Im Dezember 2010 hat die S IMMO ihr Portfolio um eine Top-Immobilie erweitert. Das Gebäude **Hoch Zwei** der Architekten Henke und Schreieck wird vom langfristigen Mieter OMV AG als Head Office genutzt. Das 80 Meter hohe und 23 Stockwerke umfassende Gebäude besticht durch seine ungewöhnliche konkav-konvexe Form und befindet sich im Wiener Stadtteil Viertel Zwei mit einem umfangreichen Grünraumareal, welches direkt an der U-Bahn liegt. Die dominierenden Elemente sind Stahl und Glas, was eine natürliche Belichtung ermöglicht.



Hoch Zwei

Das **Vienna Marriott Hotel** ist ein 5-Sterne-Haus direkt an der Wiener Ringstraße. Es wird von der S IMMO über einen Managementvertrag mit dem langjährigen Partner, der renommierten Hotelkette Marriott, betrieben. Aktuell verfügt das Hotel über 323 Zimmer, die derzeit bei laufendem Betrieb renoviert werden. Die zweite Etappe wird 2017 folgen. Nach Abschluss der Sanierungs- und Umbauarbeiten wird das Hotel insgesamt 328 Zimmer haben.



Vienna Marriott Hotel

In Berlin erwarb die S IMMO im Jahr 2013 ein Büroobjekt in der **Sonnenallee** – ein Beispiel für eine antizyklische Investition. Zum Zeitpunkt des Erwerbs stand das Gebäude mit einer Gesamtfläche von 12.000 m² fast leer. Mit innovativen Vermarktungskonzepten wie offenen loftartigen Büros, die vor allem Berliner Start-ups ansprechen, konnte das Gebäude in der Zwischenzeit voll vermietet werden. Der architektonisch ansprechende Altbau ist denkmalgeschützt und wurde 1917 errichtet sowie 1994 revitalisiert. Der dazugehörige Neubau samt Tiefgarage stammt ebenfalls aus dem Jahr 1994.



Büroobjekt Sonnenallee

Anteil an Wohnimmobilien vorwiegend in Berlin. Die umsichtige Geschäftspolitik spiegelt sich unter anderem in der langfristigen Zinsabsicherungspolitik wider. Darüber hinaus operiert die Gruppe je nach Marktgegebenheiten und Marktchancen auch antizyklisch.

Mit diesem robusten und bewährten Geschäftsmodell verfolgt die S IMMO das langfristige Ziel, den Unternehmenserfolg nachhaltig zu steigern und damit Wert für ihre Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen. Kurz- und mittelfristig sind Wertsteigerungen im Bestandsportfolio durch Asset-Management-Maßnahmen, Vermietungserfolge, Revitalisierungen und durch Aufwertungen möglich. Investitionsseitig besteht gegenwärtig das größte Potenzial bei Berliner Büroimmobilien mit Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei werden Umwidmungen, Revitalisierungsmaßnahmen oder die Bebauung von zusätzlichen Flächen auf Bestandsgrundstücken bearbeitet. Wenn es die Marktbedingungen nahelegen, werden auch opportunistische Zu- und Verkäufe realisiert.

Bei ihrer operativen Tätigkeit legt die Gruppe großen Wert auf hervorragende Qualität und hohe Immobilienstandards – sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten. Um diese zu gewährleisten, managt die S IMMO ihre Gebäude über den gesamten Immobilienzyklus mit ganzheitlichen, nachhaltigen Konzepten. Dies alles mündet in einem ertrags- und cashflow-starken Portfolio.

Am Kapitalmarkt hat die Gruppe die S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert und beabsichtigt ihre stabile Ausschüttungspolitik fortzusetzen. In den kommenden Quartalen möchte die Gruppe ihre internationale Aktionärsbasis erweitern und den Aktienkurs weiter an den Buchwert annähern.

Darüber hinaus zeichnet sich die S IMMO durch ihre Beständigkeit im Management, jahrzehntelange Marktexpertise und die Nähe zu ihren Dialoggruppen aus. Schlanke Strukturen und kurze Entscheidungswege ermöglichen ein schnelles, flexibles und entschlossenes Agieren.

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. Mehr Details dazu siehe Anhang (Kapitel 5.6.).

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Die S IMMO blickt auf ein äußerst zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurück. Die Gruppe konnte 2015 den Konzernjahresüberschuss mit EUR 77,2 Mio. (2014: EUR 33,8 Mio.) mehr als verdoppeln. Einen großen Beitrag zu dieser Steigerung leistete das Bewertungsergebnis, das sich im Jahr 2015 auf EUR 84,6 Mio. (2014: EUR 56,6 Mio.) erhöhte. Das Ergebnis je Aktie lag bei EUR 1,17 (2014: EUR 0,46). Das EBT verzeichnete mit EUR 112,3 Mio. (2014: EUR 59,5 Mio.) eine Erhöhung um 88,6 %. Das Finanzergebnis inkl. Genussscheinergebnis konnte mit EUR -53,4 Mio. (2014: EUR -79,2 Mio.) ebenfalls deutlich verbessert werden.

Ertragslage

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Im Jahr 2015 erwirtschaftete die S IMMO AG Mieterlöse in Höhe von EUR 111,7 Mio. (2014: EUR 111,8 Mio.). Die Verkäufe der letzten beiden Jahre führten im Jahresvergleich naturgemäß zu einer Reduktion der Mieterlöse. Im Gegenzug wurden die positiven Effekte aus Ankäufen, die größtenteils in der zweiten Jahreshälfte geclosed wurden, noch nicht voll wirksam. In der Like-for-like-Betrachtung stiegen die Mieten um 0,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Dieser Anstieg wurde vor allem durch eine schlechtere Entwicklung einzelner Liegenschaften in CEE gemindert.

Nach Regionen aufgeteilt, setzten sich die Mietererlöse im Jahr 2015 wie folgt zusammen: Auf Österreich entfallen 25,5 % (2014: 26,7 %), auf Deutschland 27,3 % (2014: 25,2 %), auf CEE 17,0 % (2014: 18,2 %) und auf SEE 30,2 % (2014: 29,9 %). Betrachtet man die Mietererlöse nach Nutzungsarten, leisteten gewerblich genutzte Immobilien einen Anteil von 80,8 % (2014: 81,9 %) und Wohngebäude von 19,2 % (2014: 18,1 %).

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Vienna Marriott und Budapest Marriott Hotel) verbesserten sich auf EUR 45,5 Mio. (2014: EUR 42,1 Mio.). Eine höhere Auslastung und gestiegene Zimmerpreise trugen zu dieser positiven Entwicklung bei. Für das Jahr 2015 betrugen die Gesamterlöse der S IMMO somit EUR 190,7 Mio. und lagen damit über dem Niveau des Vorjahres (2014: EUR 188,5 Mio.). Das Bruttoergebnis kam auf insgesamt EUR 105,2 Mio. (2014: EUR 105,7 Mio.).

Erfolgreiche Immobilientransaktionen

Im Geschäftsjahr 2015 veräußerte die S IMMO sechs Immobilien in Deutschland und Österreich mit einem Buchwert von insgesamt EUR 45,9 Mio. (2014: EUR 51,6 Mio.). Davon waren fünf Immobilien bereits zum 31.12.2014 als zum Verkauf gehalten

bilanziert. Die entsprechenden Bewertungsergebnisse in Höhe von insgesamt EUR 5,0 Mio. (2014: EUR 16,4 Mio.) wurden in den Ergebnissen aus der Immobilienbewertung der Geschäftsjahre 2014 bzw. 2015 erfasst.

Im Detail setzen sich die Verkäufe folgendermaßen zusammen:



Wien

Hotel Viertel 2 (Hotel)



Wiener Neustadt

Prof.-Dr.-Stephan-Koren-Straße (Büro)



Berlin

Friedenstraße 56 (Wohnen)

Zeitzer Straße 5 (Wohnen)



Hamburg

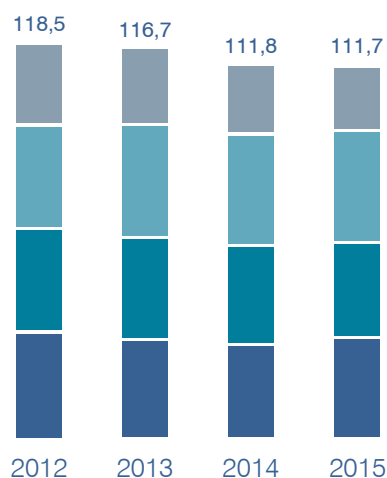
Harburger Rathausplatz 6 (Geschäft)



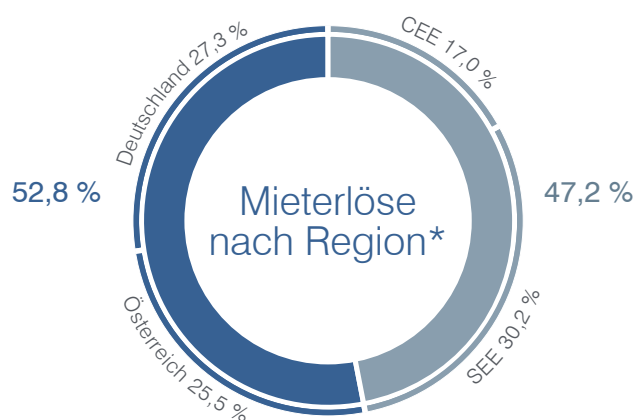
Harburger Rathausstraße 18 (Wohnen/Geschäft)

Mietererlöse gesamt*

in EUR Mio.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Parallel dazu hat die S IMMO im Berichtszeitraum 24 Objekte in Deutschland sowie eine Immobilie in Wien zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 140,5 Mio. zugekauft. Zusätzlich wurden bis zum Redaktionsschluss Zukäufe in Höhe von EUR 8,4 Mio. vertraglich fixiert, die erst nach dem 31.12.2015 in das Eigentum der S IMMO AG übergehen.

Der Verwaltungsaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf EUR 16,5 Mio. (2014: EUR 16,1 Mio.). Grund für den Anstieg war die Vergrößerung des Portfolios und der damit verbundene Aufwand. Das EBITDA für das Geschäftsjahr 2015 betrug EUR 88,7 Mio. (2014: EUR 89,8 Mio.).

Positives Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis entwickelte sich 2015 überaus positiv und betrug per 31.12.2015 EUR 84,6 Mio. (2014: EUR 56,6 Mio.). Dazu haben sowohl die auf Wertsteigerung der Immobilien ausgerichteten Maßnahmen im Asset Management als auch die sich stetig verbessernde Stimmung am deutschen Immobilienmarkt beigetragen. EUR 73,1 Mio. (2014: EUR 33,4 Mio.) des Bewertungsergebnisses entfallen auf Objekte in Deutschland. Insgesamt beläuft sich das Bewertungsergebnis für die Segmente Deutschland/Österreich auf EUR 87,8 Mio. (2014: EUR 51,0 Mio.), während auf CEE/SEE EUR -3,2 Mio. (2014: EUR 5,6 Mio.) entfallen. Die Abwertungen beziehen sich vor allem auf eine Immobilie in Sofia. Das EBIT konnte folglich auf

EUR 165,7 Mio. (2014: EUR 138,7 Mio.) gesteigert werden, ein Zuwachs von 19,4 %. Im Zusammenhang mit dem erfreulichen Bewertungsergebnis steht auch die Verringerung der EPRA Net Initial Yield von 5,8 % im Jahr 2014 auf 5,5 % im Jahr 2015. Die EPRA Net Initial Yield errechnet sich aus den annualisierten Cash-Mieten per Jahresende abzüglich operativer Eigentümerkosten.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis inkl. Genussscheinergebnis betrug per 31.12.2015 EUR -53,4 Mio. (2014: EUR -79,2 Mio.). Diese deutliche Ergebnisverbesserung ist unter anderem auf ein besseres Derivatergebnis, geringere Zinszahlungen sowie – in geringerem Umfang – auf ein im Vergleich zum Vorjahr verbessertes Währungsergebnis zurückzuführen.

Erhebliche Steigerung des Jahresüberschusses

Das EBT lag folglich bei EUR 112,3 Mio. (2014: EUR 59,5 Mio.), das entspricht einer Steigerung von 88,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt beendete die S IMMO das Geschäftsjahr 2015 mit einem Jahresüberschuss von EUR 77,2 Mio. (2014: EUR 33,8 Mio.). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich ebenfalls sehr stark und betrug EUR 1,17 (2014: EUR 0,46).

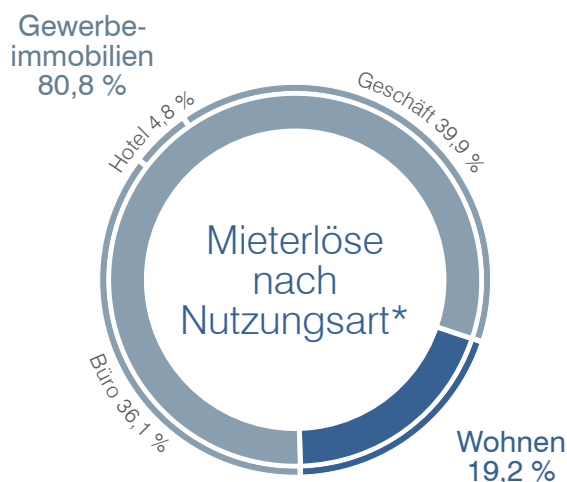
Net Operating Income (NOI)

Der NOI betrug per 31.12.2015 EUR 101,7 Mio. (2014: EUR 101,0 Mio.) und setzt sich aus den Umsatzerlösen in Höhe von EUR 190,7 Mio. (2014: EUR 188,5 Mio.) abzüglich der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung von EUR 55,8 Mio. (2014: EUR 56,2 Mio.) und der Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung von EUR 33,2 Mio. (2014: EUR 31,3 Mio.) zusammen.

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2015 betrug EUR 87,0 Mio. (2014: EUR 83,6 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich auf EUR -141,1 Mio. (2014: EUR 47,9 Mio.), während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR 30,1 Mio. (2014: EUR -106,7 Mio.) ausmachte. Die Veränderung im Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist vor allem auf die Zukäufe in Deutschland zurückzuführen.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 1.894,7 Mio. per 31.12.2014 auf EUR 2.067,4 Mio. per 31.12.2015. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 31.12.2015 bei EUR 50,7 Mio. (31.12.2014: EUR 74,7 Mio.). Zum 31.12.2015 wurden keine Immobilien zur Veräußerung gehalten (31.12.2014: EUR 42,8 Mio.).

Eigenkapital

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz Dividendenauszahlung und laufender Aktienrückkauf-Programme auf EUR 623,3 Mio. (2014: EUR 555,4 Mio.). In der Folge verbesserte sich der Buchwert je Aktie und betrug per 31.12.2015 EUR 9,34 (2014: EUR 8,31).

Finanzmanagement

Die Kreditverbindlichkeiten der S IMMO sind zur Gänze in Euro denominiert. Per 31.12.2015 waren 19 % (2014: 18 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 81 % (2014: 82 %) der Kreditverbindlichkeiten variabel verzinst. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten wie Swaps und Caps.

Im Jahr 2015 emittierte die S IMMO AG zwei Unternehmensanleihen: Erneut richtete sich ein Umtauschangebot an Inhaber des S IMMO INVEST Genussscheins, die ihre Genussscheine gegen eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 34 Mio. oder gegen einen Barbetrag von EUR 85,00 eintauschen konnten. Zusätzlich wurde eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 65 Mio. begeben. Details dazu siehe Anhang (Kapitel 3.1.13.).

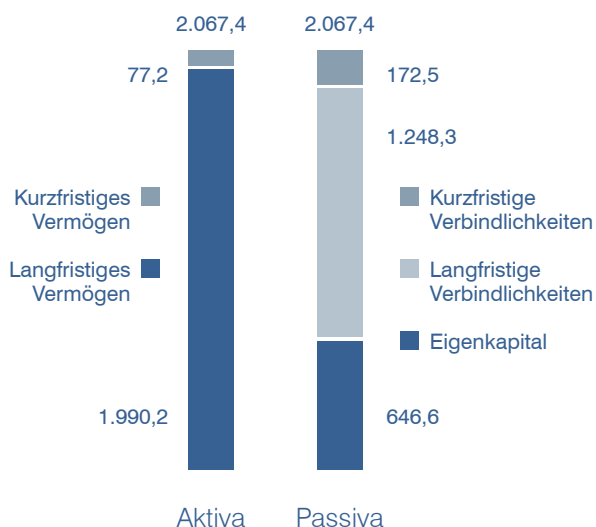
Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2015	2014
Nachrangiges Genussrechtskapital	56,0	95,5
Anleiheverbindlichkeiten	286,9	188,4
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	792,0	782,2
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	132,5	123,0
Summe	1.267,4	1.189,1

Details dazu siehe Anhang (Kapitel 5.2.2.).

Bilanzstruktur 2015

in EUR Mio.



Die Nettoverschuldung aus besicherten Finanzierungen berechnet sich aus den gesamten Finanzverbindlichkeiten von EUR 1.267,4 Mio. (2014: EUR 1.189,1 Mio.) abzüglich nachrangigem Genussrechtskapital in Höhe von EUR 56,0 Mio. (2014: EUR 95,5 Mio.), Anleiheverbindlichkeiten von EUR 286,9 Mio. (2014: EUR 188,4 Mio.), Derivatverbindlichkeiten in Höhe von EUR 28,3 Mio. (2014: EUR 61,1 Mio.) und ausgenutzten Kreditlinien von EUR 40,0 Mio. (2014: EUR 0). Somit beläuft sich die Nettoverschuldung aus besicherten Finanzierungen auf EUR 856,2 Mio. (2014: EUR 844,1 Mio.).

Dem stand ein Immobilienvermögen von EUR 1.960,6 Mio. (2014: EUR 1.764,4 Mio.) gegenüber, woraus sich die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen ergibt. Dieser Wert reduzierte sich in der Berichtsperiode auf 43,7 % (31.12.2014: 47,8 %).

Außerdem verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die Nettoverschuldung aus unbesicherten Finanzierungen ergibt sich aus folgenden Positionen: nachrangiges Genussrechtskapital, Anleiheverbindlichkeiten und ausgenutzte Kreditlinien. Davon werden die zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von EUR 50,7 Mio. (2014: EUR 74,7 Mio.) abgezogen. Somit beliefen sich die unbesicherten Finanzierungen auf netto EUR 332,2 Mio. (2014: EUR 209,2 Mio.).

Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen, bezogen auf das gesamte Immobilienvermögen, belief sich in der Berichtsperiode somit auf 16,9 % (31.12.2014: 11,9 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten beliefen sich per 31.12.2015 auf EUR 286,9 Mio. (2014: EUR 188,4 Mio.). Die durchschnittliche Restlaufzeit dieser Anleihen beträgt 6,6 Jahre. Details dazu siehe Anhang (Kapitel 3.1.13.).

Die Bankverbindlichkeiten finanzierte die S IMMO per 31.12.2015 über 21 (2014: 22) Einzelbanken. Die durchschnittliche Laufzeit der Bankverbindlichkeiten betrug 6,2 Jahre (2014: 7,1 Jahre).

Die S IMMO stellte im Jahr 2015 bestehende Derivate glatt, die in der Vergangenheit in einem deutlich höheren Zinsumfeld abgeschlossen worden waren, und schloss neue, langfristige und dem aktuellen, niedrigen Zinsniveau entsprechende Zinsabsi-

cherungen ab. Daraus erwartet die Gruppe Verbesserungen künftiger Cashflows sowie des FFO (Zahlungen für Glattstellungen werden als Einmaleffekte definitionsgemäß im FFO nicht berücksichtigt).

Der FFO I weist keine Verkaufseffekte aus und wird als Jahresergebnis bereinigt um diverse nicht cashwirksame Positionen (z. B. nicht cashwirksamer Steueraufwand, Abschreibungen, Immobilienbewertung und unbare Effekte aus Zinsabsicherungsinstrumenten) und Sondereffekte berechnet. 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 und das verkaufsbedingte Bewertungsergebnis des laufenden Jahres und des Vorjahres für im Geschäftsjahr veräußerte Immobilien.

Insgesamt wurden bis zum 31.12.2015 Derivate im Nominale von EUR 375,0 Mio. (31.12.2014: EUR 0 Mio.) glattgestellt, wofür Zahlungen in Höhe von EUR 32,2 Mio. (31.12.2014: EUR 0) geleistet wurden. Im Gegenzug wurden neue Derivate (Caps und Swaps) im Ausmaß von EUR 435 Mio. (31.12.2014: EUR 45 Mio.) abgeschlossen, die eine den aktuellen Marktkonditionen entsprechende Zinsabsicherung für die nächsten rund zehn Jahre garantieren.

Corporate Social Responsibility

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

Erste Bestandszertifizierung für S IMMO in Budapest

Bestandsimmobilien bilden den größten Teil des S IMMO Portfolios. Aus diesem Grund startete die Gruppe 2014 mit der schrittweisen Zertifizierung von bestehenden Gebäuden. Erste Objekte wurden bereits ausgezeichnet, weitere Zertifizierungen sind geplant. Insgesamt waren per 31.12.2015 sechs Immobilien der S IMMO zertifiziert. Dazu zählen das Serdika Center und die Serdika Offices in Sofia, das Sun Plaza und die Sun Offices in Bukarest sowie das Eurocenter in Zagreb. Mit der Büroimmobilie Blue Cube erhielt Ende 2015 das erste Gebäude der S IMMO in Budapest eine BREEAM-In-Use-Zertifizierung. Insgesamt beliefen sich die zertifizierten Flächen der S IMMO somit auf 291.953 m² (2014: 298.613 m²) oder 23,5 % (2014: 24,6 %) der Gesamtflächen des Portfolios.

Das Team

Die S IMMO unterstützt ihre Mitarbeiterinnen und 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, beispielsweise durch immobilienbezogene Master-Lehrgänge. Für ein angenehmes Arbeitsklima bietet die S IMMO ein umfassendes Angebot unter anderem mit flexiblen Arbeitszeiten, medizinischen Leistungen und Essensgutscheinen.

Team-Struktur

Die S IMMO beschäftigte im Berichtsjahr in Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien und Bulgarien 111 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (555 inklusive Personal für den Hotelbetrieb).

Unsere Nähe ist unsere Stärke

Als international tätige Gruppe beschäftigt die S IMMO Menschen aus unterschiedlichen Ländern. Diese Vielfalt an Sprachen und Kulturen sieht die Gruppe als besonders wertvolle Ressource. Die Unternehmenskultur ist geprägt von effizienten, schlanken Strukturen und abteilungsübergreifender Zusammenarbeit. Die Nähe zum Management ermöglicht schnelle und offene Kommunikation. Darüber hinaus bietet die S IMMO Raum für individuelle Entfaltung und Weiterentwicklung.

Corporate Volunteering

Die S IMMO unterstützt ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dabei, sich ehrenamtlich für gemeinnützige Organisationen einzusetzen. 2015 engagierten sich diese bereits zum vierten Mal in Folge für eine Einrichtung der Caritas. Die Wahl fiel dabei auf die

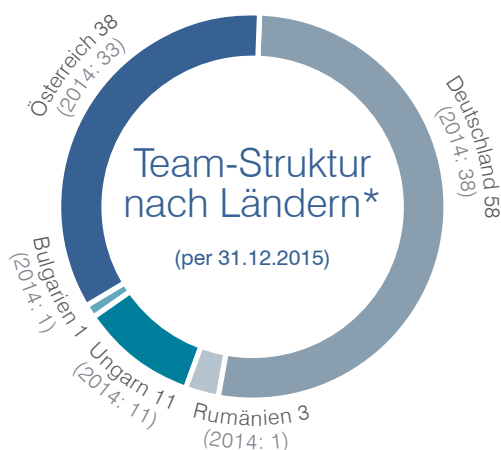
„Zweite Gruft“, die obdachlosen Menschen neben einem Tageszentrum Sozialberatung, ein Notquartier sowie ein Kurzzeit-Wohnprojekt bietet. An zwei Tagen bereiteten die Freiwilligen das Mittagessen für jeweils rund 130 Klientinnen und Klienten zu.

Soziale und gesellschaftliche Verantwortung

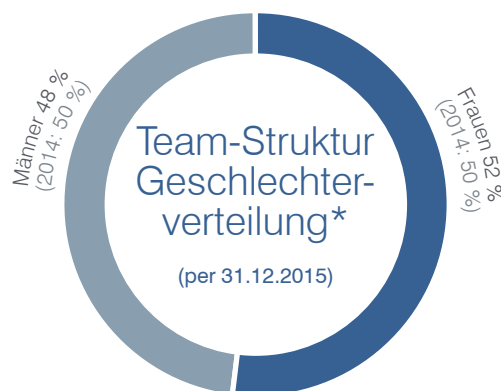
Im sozialen Bereich unterstützt die S IMMO bereits seit 2008 unter dem Leitgedanken „Obdach geben“ Projekte, die Menschen in Not ein neues Zuhause bieten. Dabei legt die Gruppe besonderen Wert auf langfristige Kooperationen und einen regelmäßigen Austausch mit den unterstützten Organisationen. So begrüßte das S IMMO Team auch 2015 den Präsidenten der Caritas Österreich, Herrn Michael Landau, am Wiener Konzernsitz. Gemeinsam mit seinen Kolleginnen gab er einen Überblick über die unterstützten Projekte und berichtete von seinen persönlichen Erfahrungen.

Darüber hinaus unterstützte die S IMMO im Jahr 2015 wieder Studentenprojekte, um den Branchennachwuchs zu fördern. Im Rahmen der bestehenden Kooperation mit der Donau Universität Krems wurde das Auslandsmodul zum Thema Portfolio-optimierung im Masterlehrgang 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.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Folgende weitere Projekte wurden 2015 unterstützt:

- In Kooperation mit der Caritas (seit 2008):
 - Gemeindezentrum in Esztergom, Ungarn
 - Hoffnungshaus und Beratung in Alba Iulia, Rumänien
 - Tageszentrum und mobile Betreuung in Pokrovan, Bulgarien
- Wiener Kunstsupermarkt (seit 2007)
- Caritas Socialis (seit 2008)
- Weihnachtsspendenaktion zu Gunsten syrischer Flüchtlingskinder in Kilis, Türkei
- Internationale Sommerakademie der Universität für Musik und darstellende Kunst

Darüber hinaus unterstützten wir 2015 die People Share Privatstiftung mit drei Wohnungen für asylwerbende Familien.

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

Ansprechpartner

Sollten Sie Fragen zu unseren CSR-Aktivitäten haben, wenden Sie sich bitte an das Team der Unternehmenskommunikation: Tel.: +43 (0)50 100-27063 oder per E-Mail an media@simmoag.at.

Informationen zu unseren CSR-Partnern finden Sie unter:

www.kunstsupermarkt.at
www.caritas.at

www.cs.or.at
www.peoplesharefoundation.org
www.mdw.ac.at/isa

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 Gruppe, negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren 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 gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft, Hotel) und ein ergänzender Teil an Wohnimmobilien. Zu den Tätigkeiten der Gruppe gehören somit auch:

- die Immobilien-Projektentwicklung,
- der Betrieb von Hotels und Einkaufszentren,
- die Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien und
- das Asset Management.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Regelungen und Richtlinien laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jour fixes an den Vorstand. Weiters existieren

Kontrollmaßnahmen, die in der Gruppe 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 2015 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2016 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.

Das IKS bildet gemeinsam mit der Internen Revision und der (börsenrechtlichen) Compliance das interne Überwachungssystem der S IMMO Gruppe. Wesentliche Kernprozesse – insbesondere auch jener der Konzernrechnungslegung – sind in der internen Prozessdatenbank erfasst. Diese beinhaltet eine Risikokontroll-Matrix, in der die Abläufe, potenzielle 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.
- Der Prozess der Konzernabschlusserstellung sieht vor, dass die jeweiligen Buchhaltungen der Einzelgesellschaften zu jedem Stichtag Reporting Packages auf Basis des konzernweiten, einheitlichen und laufend auf dem neuesten Stand gehaltenen Accountingmanuals erstellen und an das Headquarter zur weiteren Verarbeitung übermitteln. Hierbei wird sich in den diversen Tochterunternehmen externer Serviceprovider, in Form von erfahrenen Steuerberatungskanzleien, bedient, welche im Auftrag und unter Verantwortlichkeit der jeweiligen Geschäftsführung die Berichtspakete erstellen. Im Rahmen der prozessbezogenen Kontrolltätigkeiten finden durch das Konzernrechnungswesen regelmäßige Überprüfungen von Vollständigkeit und Richtigkeit der gemeldeten Daten statt. Ebenso werden diverse

Abweichungsanalysen in laufender Abstimmung mit dem Vorstand durchgeführt. Dabei werden unter anderem die Daten aller Konzerngesellschaften im Headquarter zusammen mit den Fachabteilungen (z. B. Asset Management und Steuern) unter Einbeziehung der Buchhaltungen der Einzelgesellschaften reviewed. Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung bedient sich das Konzernrechnungswesen einer validierten Konsolidierungssoftware. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird nach einer kritischen Eigenwürdigung durch die Gruppe auch auf freiwilliger Basis jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung wird dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat bzw. dem Prüfungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

Interne Revision

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

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienpezifische Risiken	Finanzielle Risiken	Sonstige Risiken
Umfeld- und Branchenrisiko Investitionsrisiko Kapitalmarktrisiko	Immobilienportfoliorisiko Vermietungs- 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 steigend ein. In Berlin profitiert die Gruppe nach wie vor von einem starken Zuzug. Das macht den deutschen Wohnimmo-

bilienmarkt auch für das Jahr 2016 für die S IMMO attraktiv. Die Nachfrage nach Berliner Büroflächen ist hoch, vor allem auf Grund der zahlreichen Unternehmensgründungen. Innerhalb der Region CEE erholt sich der Büroimmobilienmarkt in Budapest weiterhin. Die Mieten sind leicht steigend und Flächen in etablierten Lagen werden bereits rar. Eine Erholung spürt die Gruppe auch in Südosteuropa, wobei diese in Sofia langsamer stattfindet als in Bukarest. Für die rumänische Hauptstadt sind die Prognosen für die kommenden Jahre optimistisch.

Investitionsrisiko

Die S IMMO ist sowohl bei Investitionen in Immobilienentwicklungsprojekte als auch bei Immobilienzukaufen Risiken ausgesetzt. Diese werden oft durch Faktoren verursacht, die außerhalb des Wirkungsbereichs der S IMMO 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 Immobilienzäufe potenzielle Investitionsrisiken zu reduzieren. Es sind Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung des Aufsichtsrats erforderlich ist. Ein Restrisiko kann dennoch 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 der Gruppe beeinträchtigen. Das Management arbeitet daran, das Vertrauen der Anlegerinnen und Anleger in die von der S IMMO AG emittierten Wertpapiere durch transparente und verlässliche Information und zeitnahe Kommunikation zu stärken.

Immobilienpezifische Risiken

Die S IMMO 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 gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft, Hotel) und Wohnimmobilien. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Österreich und Deutschland sowie CEE und SEE. Dabei konzentriert sich die Gruppe 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 im Geschäftsjahr 2015 nicht in allen Regionen und Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt: Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland etwa entwickelte sich besonders positiv. Die Büromärkte in Budapest, Bukarest und Sofia zeigten eine weitere Erholung. Durch die Streuung innerhalb des Portfolios können Risiken eines Markts durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgefedert werden.

Vermietungs- 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 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 die Gruppe 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, Mietenkürzungen zu akzeptieren, um den Vermietungsgrad aufrecht zu erhalten. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen. Im ungünstigsten Fall zieht ein insolventer Mieter aus und es entsteht ein Leerstand. In solchen Situationen versucht die S IMMO so schnell als möglich einen geeigneten Nachmieter zu finden.

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 regelmäßi-

gen Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen und falls möglich 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 mit erfahrenen Baufirmen, Gewährleistungsfristen und -garantien reduziert. Um Risiken in diesem Bereich in Grenzen zu halten, werden eingehende Prüfungen vor Ablauf der Gewährleistungsfristen veranlasst, um mögliche Schäden noch auf Kosten der Bauunternehmen zu sanieren.

Immobilienbewertungsrisiko

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilienpezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Über die erwarteten Mieteinnahmen, den Zustand und den historischen Vermietungsgrad hinaus können Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, Betriebskosten, Ansprüche Dritter auf Basis von Umweltrisiken oder mit bestimmten Baumaterialien verbundene Risiken berücksichtigen.

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

Die Gruppe 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 der S IMMO Gruppe 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 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 der Gruppe haben und die Bonität dieser beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiko

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

Referenz-Zinssatzes. 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 31.12.2015 waren 19 % (31.12.2014: 18 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 81 % (31.12.2014: 82 %) der Kreditverbindlichkeiten – größtenteils an den Drei-Monats-Euribor gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende 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 Mitarbeiterinnen und 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, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (Details siehe Anhang Kapitel 5.2.1.), zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert. Ein Zinsschift um +1,0 % führt zu einer Erhöhung um 22 Basispunkte. Dies hat zur Folge, dass die Gesellschaft im Falle von Zinssteigerungen – trotz Absicherung durch derivative Finanzinstrumente – höheren Finanzierungskosten ausgesetzt wäre.

Finanzierungsrisiko

Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich immer wieder und verschlechterten sich beispielsweise im Laufe der Finanz- und Wirtschaftskrise deutlich. Im Vorjahr verbesserte sich die Refinanzierungssituation jedoch weiter. Refinanzierungen – auch großer Volumina – konnten auf Grund des Veranlagungsdrucks vieler Banken, insbesondere in Deutschland und Österreich, zu weiter sinkenden Margen abgeschlossen werden. 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.

Sollte die Gruppe außerstande sein, 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 per 31.12.2015 waren es 21 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2015 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von mehr als 6,2 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis.

Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Immobilienbuchwerten der Objekte (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2015 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 43,7 % (2014: 47,8 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien, Anleiheverbindlichkeiten und nachrangiges Genussrechtskapital), welche 16,9 % (2014: 11,9 %) des Immobilienvermögens ausmachten. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

Fremdwährungsrisiko

Kreditfinanzierungen der S IMMO Gruppe sind 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 von unterschiedlichen – laufenden Änderungen unterworfenen – nationalen Steuersystemen 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. Durch entsprechende Gebäudeversicherungen – ergänzt um Spezialversicherungen beispielsweise gegen Erdbeben in Rumänien und Bulgarien – sind wesentliche Schäden an Gebäuden abgedeckt.

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. Ende des Jahres 2015 wurde das Bürogebäude Blue Cube in Budapest mit dem BREEAM-In-Use „very good“ in der Kategorie „Building and Asset Management“ ausgezeichnet.

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 zu Risiken und Chancen

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG ist stark vom makroökonomischen Umfeld in den jeweiligen Märkten abhängig. Die wirtschaftliche Erholung in der Europäischen Union und in der Eurozone liegt hinter den Erwartungen. Die allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen sind immer noch herausfordernd. Die Wirtschaften in CEE und SEE erholen sich ebenfalls nur langsam. Vor allem Ungarn, Rumänien und Bulgarien weisen auf Grund ihrer politischen Situation und wirtschaftlichen Entwicklung ein höheres wirtschaftliches Risiko im Vergleich zu den westlichen EU-Ländern auf. Daher ist die S IMMO in diesen Ländern vor allem mit einem erhöhten Branchen-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallsrisiko 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. Allerdings verbesserte sich die Refinanzierungssituation im Berichtszeitraum. Vor allem in Deutschland und Österreich konnten Kredite zu niedrigeren Margen abgeschlossen werden. In CEE ist die Fremdkapitalbeschaffung vergleichsweise schwieriger.

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

Den beschriebenen Risiken stehen Chancen gegenüber: Investitionsseitig sieht die S IMMO das größte Potenzial bei

Berliner Büroimmobilien mit Entwicklungsmöglichkeiten. Anhaltender Zuzug und eine hohe Anzahl an Unternehmensgründungen werden Berlin auch in den kommenden Monaten attraktiv machen. Chancen sieht die Gruppe auch in ihrer Beteiligung an Büroentwicklungen am Wiener Hauptbahnhof, ebenso in der Sanierung des Vienna Marriott Hotels bei laufendem Betrieb. Eine Entspannung spürt die S IMMO auch auf dem Budapester Büroimmobilienmarkt und in Bukarest.

Am Kapitalmarkt bieten sich der Gruppe ebenfalls Chancen: Die S IMMO Aktie hat sich im Geschäftsjahr 2015 sehr gut entwickelt. Da das Wertpapier noch immer unter seinem inneren Wert notiert, geht das Management von weiterem Potenzial aus. Allerdings dürfen etwaige negative Entwicklungen und Volatilitäten auf den Kapitalmärkten nicht außer Acht gelassen werden.

Ausblick

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2016 wurden 18.888 Genussscheine zu einem Preis von rund EUR 1,6 Mio. zurückgekauft. Aktienrückkäufe wurden nicht getätigt.

Darüber hinaus erfolgten die Projektgenehmigung für das Büroprojekt The Mark in Bukarest sowie finanzierungsseitig die Glattstellung eines Swaps mit einem Nominal in Höhe von EUR 50 Mio.

Erwartete Umfeldentwicklung

Im Jahr 2015 setzte sich das moderate Wachstum der Weltwirtschaft fort, kräftige Impulse für ein stärkeres Plus blieben aber aus. An diesem Trend wird sich in den kommenden Monaten voraussichtlich wenig ändern, weil geopolitische Krisen weiterhin die positive Entwicklung der Weltwirtschaft belasten werden. Die Europäische Kommission geht davon aus, dass die weltweiten Krisen die Konjunktorentwicklung in der Eurozone dämpfen werden, und erwartet daher nur ein leichtes Wachstum. Für 2016 rechnet die Europäische Kommission mit einem BIP-Zuwachs von 1,7 % und für 2017 von 1,9 %.

Im Gegensatz zum verhaltenen gesamtwirtschaftlichen Wachstum in der Eurozone war 2015 ein absolutes Rekordjahr für Immobilieninvestitionen sowohl in Deutschland und Österreich als auch in der CEE-Region. 2016 soll es mit dem Boom in Berlin weitergehen. Laut CBRE wird die große Nachfrage die Flächen-

knappheit noch weiter verschärfen und die Mietpreise, nicht nur im Spitzensegment, erhöhen. In Österreich wurde mit rund EUR 3,75 Mrd. der höchste jemals gemessene Investmentwert erreicht. Das vierte Quartal 2015 war mit einem Volumen von EUR 1,8 Mrd. – und damit beinahe der Hälfte des Jahresvolumens – das stärkste aller Zeiten. Bei Investoren besteht vor allem große Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Auch die CEE-Region verzeichnete eine positive Entwicklung. Rund EUR 9,5 Mrd. wurden 2015 in Immobilien investiert. Das entspricht einer Steigerung um 19 % im Vergleich zu 2014. Am größten war die Steigerung mit rund 42 % in Ungarn, 33 % mehr Investments gab es in Tschechien. Die Preise in der Region stiegen, vor allem bei Objekten in guten Lagen.

Erwartete Geschäftsentwicklung

Die S IMMO profitiert nicht nur von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in ihren Märkten, sondern auch vom nach wie vor niedrigen Zinsumfeld.

Mit unserem robusten Geschäftsmodell schaffen wir laufend Wert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre. Dabei sehen wir weiterhin das größte Potenzial in Deutschland, vor allem bei Berliner Büroimmobilien mit Entwicklungsmöglichkeiten. Ein solches Objekt ist zum Beispiel die Leuchtenfabrik, ein geschichtsträchtiger Backsteinbau in Berlin. Das Gebäude soll neu positioniert werden, wobei die architektonischen Qualitäten des Komplexes durch eine denkmalgerechte Sanierung unter-

mauert werden. Aufenthaltsorte und Durchgänge zur Spree werden geschaffen. Vor allem Start-ups und Unternehmen der TMT-Branche (Technologie, Medien und Telekommunikation) sollen mit innovativen Vermietungskonzepten angesprochen werden. In Berlin-Adlershof wurde ein knapp 45.000 m² großes Grundstück erworben. Hier werden aktuell mit verschiedenen nationalen und internationalen Experten Konzepte ausgearbeitet, um die Fläche bestmöglich nutzen zu können. Der Ankauf eines ehemaligen Karstadt-Kaufhauses in Neukölln bietet ebenfalls Entwicklungspotenzial. Die S IMMO plant die vollständige Revitalisierung des sechsstöckigen Gebäudes. Zusätzlich werden in Berlin Umwidmungen, Revitalisierungsmaßnahmen oder die Bebauung von freien Flächen auf Bestandsgrundstücken bearbeitet.

In Wien wird das Vienna Marriott Hotel seit Beginn des Jahres bei laufendem Betrieb renoviert. Am Hauptbahnhof ist die S IMMO an mehreren Büroentwicklungen beteiligt. Bei einer davon wird voraussichtlich noch dieses Frühjahr mit dem Bau begonnen.

In Bukarest werden wir mit der Errichtung einer architektonisch sehr ansprechenden Büroimmobilie mit rund 28.000 m² Brutto-

geschoßfläche beginnen. Darüber hinaus haben wir bereits mit dem Umbau unseres Einkaufszentrums Sun Plaza bei laufendem Betrieb begonnen. Über 20.000 m² werden neu gestaltet und bieten Platz für bis zu 40 neue Geschäfte.

Darüber hinaus werden wir opportunistische Transaktionen in unseren Märkten realisieren, wenn es die Marktgegebenheiten nahelegen.

Mit unserer Zinsabsicherungspolitik verfolgen wir das Ziel, zusätzlichen Wert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen. 2015 haben wir Derivate mit kurzer Restlaufzeit zurückgekauft und neue langfristige Zinsabsicherungen mit sehr guten Konditionen abgeschlossen. Somit hat sich die S IMMO das niedrige Zinsniveau 2015 auf rund zehn Jahre gesichert. Schon 2016 werden wir von den positiven Auswirkungen dieser Maßnahme in vollem Umfang profitieren.

Am Kapitalmarkt hat die Gruppe die S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert und wird diese stabile Ausschüttungspolitik fortsetzen. Auf Grund der hervorragenden Ergebnisse im Berichtszeitraum ist auch für das Geschäftsjahr 2015 eine Dividende geplant.

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 31.12.2015 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 Sparkassen Versicherung Aktiengesellschaft (nunmehr Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group), ein Konzernunternehmen der Vienna Insurance Group, gemäß § 91 Abs. 1 BörseG, dass sie ihre Beteiligung an der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (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 Aktiengesellschaft (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. direkt keine Aktien mehr an der S IMMO AG hält.

Die Erste Asset Management GmbH meldete am 30.11.2011 gemäß § 91 Abs. 1 BörseG, dass sie gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften RINGTUM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolge und daher Stimmrechtsmitteilungen der verwalteten Fondsbestände kumuliert erfolgen. Dementsprechend meldeten die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29.11.2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der S IMMO AG hielten, was 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.

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 und Richtigkeit 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 tatsäch-

liche (aktuelle) Beteiligungsausmaß von den gemeldeten Zahlen durchaus abweichen kann.

- 4.) Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.
- 5.) Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben bei der Hauptversammlung ihr Stimmrecht gegebenenfalls unmittelbar aus.
- 6.) Der Vorstand besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit 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, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, auch wiederholt, zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. 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 4,5 % S IMMO Anleihe 2014–2021 (Volumen rund 90 Mio. EUR), die im Oktober 2014 begebene 3 % S IMMO Anleihe 2014–2019 (Volumen EUR 100 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (Volumen rund EUR 34 Mio.) sowie die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (Volumen EUR 65 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.

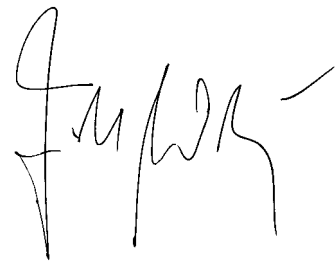
9.) Es bestehen keine Entschädigungsvereinbarungen zwischen der Gesellschaft und ihren Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern oder Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern für den Fall eines öffentlichen Übernahmeangebots.

Wien, am 19.04.2016

Der Vorstand:



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

Konzernabschluss

058 Konzernbilanz

060 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

061 Konzern-Gesamtergebnisrechnung

062 Konzern-Geldflussrechnung

064 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

065 Anhang zum Konzernabschluss

Konzernbilanz

zum 31.12.2015

Aktiva in TEUR	ANHANG- ANGABE	31.12.2015	31.12.2014
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.826.403	1.587.063
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	16.201	14.452
		1.842.604	1.601.515
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	118.044	119.999
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	5.165	6.408
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	210	168
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	5.112	8.021
Beteiligungen	3.1.4.	777	834
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.1.3.	6.230	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.4.	4.533	600
Latente Steuern	3.1.15.	7.521	10.772
		1.990.196	1.748.317
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.5.	1.444	1.394
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	10.984	12.078
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	5.205	6.234
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	8.843	9.107
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	50.684	74.697
		77.160	103.510
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.9.	0	42.845
		77.160	146.355
		2.067.356	1.894.672

Passiva in TEUR

ANHANG-
ANGABE

31.12.2015

31.12.2014

Eigenkapital

Grundkapital	3.1.10.	242.453	242.775
Kapitalrücklagen	3.1.10.	72.030	72.350
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	308.781	240.272
		623.264	555.397
Nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	23.331	25.855
		646.595	581.252

Langfristiges Fremdkapital

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.12.	55.959	95.539
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	286.935	188.367
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	792.062	782.190
Rückstellungen	3.1.14.	3.648	3.453
Andere Verbindlichkeiten		28	11
Latente Steuern	3.1.15.	109.639	75.156
		1.248.271	1.144.716

Kurzfristiges Fremdkapital

Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	132.482	122.992
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		1.277	6.433
Rückstellungen	3.1.14.	395	754
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.2.2.	6.502	6.444
Andere Verbindlichkeiten		31.834	32.081
		172.490	168.704

2.067.356

1.894.672

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2015

in TEUR	ANHANG- ANGABE	2015	2014
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	111.686	111.845
Betriebskostenerlöse		33.465	34.542
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		45.546	42.104
		190.697	188.491
Sonstige betriebliche Erträge		3.534	4.700
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-55.841	-56.150
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-33.164	-31.344
Bruttoergebnis		105.226	105.697
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	15.943	51.587
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-15.938	-51.407
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	5	180
Verwaltungsaufwand	3.2.4.	-16.483	-16.050
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		88.748	89.827
Abschreibungen	3.2.5.	-7.695	-7.635
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	84.645	56.552
Betriebsergebnis (EBIT)		165.698	138.744
Finanzierungsaufwand	3.2.7.	-51.934	-73.104
Finanzierungsertrag	3.2.7.	680	443
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.7.	2.362	924
Genussscheinergebnis	3.1.12.	-4.553	-7.485
Ergebnis vor Steuern (EBT)		112.253	59.522
Ertragssteuern	3.1.15.	-35.004	-25.682
Jahresüberschuss		77.249	33.840
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		78.209	31.016
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		-960	2.824
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	1,17	0,46

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2015

in TEUR	ANHANG- ANGABE	2015	2014
Jahresüberschuss		77.249	33.840
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.2.	700	9.927
Ertragssteuern auf Cashflow-Hedge		149	-3.270
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	5.945	4.692
Währungsrücklage	3.1.10.	-63	2.649
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		6.731	13.998
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		-45	-292
Ertragssteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		11	73
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		-34	-219
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres		83.946	47.619
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		84.591	45.823
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		-645	1.796

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2015

in TEUR	ANHANG- ANGABE	2015	2014
Ergebnis vor Steuern (EBT)		112.253	59.522
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	-84.645	-56.552
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.5.	7.695	7.635
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	-5	-180
Gezahlte Ertragssteuern	3.1.15.	-4.855	-3.809
Genussscheinergebnis	3.1.12.	4.553	7.485
Finanzergebnis	3.2.7.	48.892	71.737
Operativer Cashflow		83.889	85.838
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		3.277	-1.404
Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten		212	497
Kurzfristige Verbindlichkeiten		-332	-1.329
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit		87.046	83.602
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in Immobilienvermögen		-135.341	-11.781
Investitionen in immaterielles Vermögen		-149	-151
Investitionen in Sachanlagen		-691	-1.447
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-381	-940
Deinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte		600	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen		-9.165	0
Nettocashflow aus der Veräußerung von Objektgesellschaften		13.723	3.124
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen		-28.600	0
Veräußerung von Immobilienvermögen		11.280	58.333
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen		7.144	294
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	3.2.7.	460	443
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-141.120	47.875

in TEUR

ANHANG-
ANGABE

2015

2014

Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Erwerb eigener Genussrechte	3.1.12.	-42.809	-92.729
Erwerb eigener Aktien	3.1.10.	-642	-536
Anleiheemissionen	3.1.13.	98.307	188.282
Mittelveränderung aus Auszahlung Fremdanteile		-1.769	-2.086
Geldzufluss aus Finanzierungen		167.073	117.585
Geldabfluss aus Finanzierungen		-96.180	-246.853
Dividendenzahlung	3.1.10.	-16.030	-13.369
Ausschüttung auf den Genussschein	3.1.12.	-1.960	-6.842
Gezahlte Zinsen		-75.929	-50.105
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		30.061	-106.653
Liquide Mittel 01.01.		74.697	49.873
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-24.013	24.824
Liquide Mittel 31.12.¹⁾		50.684	74.697

¹⁾ 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 Account- ing	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2015	242.775	72.350	-16.473	-26.835	283.580	555.397	25.855	581.252
Jahresüberschuss	0	0	0	0	78.209	78.209	-960	77.249
Sonstiges Ergebnis	0	0	-63	6.479	-34	6.382	315	6.697
Rückkauf eigener Anteile	-322	-320	0	0	0	-642	0	-642
Sonstige erfolgsneutrale Veränderungen	0	0	0	0	-52	-52	0	-52
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.879	-1.879
Ausschüttung für 2014 an Aktionäre	0	0	0	0	-16.030	-16.030	0	-16.030
Stand 31.12.2015	242.453	72.030	-16.536	-20.356	345.673	623.264	23.331	646.595
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 an Aktionäre	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

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2015

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 31.12.2015 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

2.2.1. Tochterunternehmen

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.

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.

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.

Änderungen der Anteile an Tochterunternehmen, die nicht zum Entstehen oder zum Verlust der Beherrschung führen, werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Die vom Konzern und entsprechend die von den beherrschenden Gesellschaftern gehaltenen anteiligen Buchwerte werden so angepasst, dass sie die Änderungen der Beteiligungsquoten entsprechend widerspiegeln. Die Differenz zwischen dem Betrag, um den die nicht beherrschenden Anteile angepasst werden, und dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen Gegenleistung wird im Eigenkapital erfasst und den Aktionären der S IMMO AG zugeordnet.

2.2.2. Nicht beherrschende Anteile

Die S IMMO Gruppe bewertet nicht beherrschende Anteile grundsätzlich mit dem proportionalen Anteil an den identifizierbaren Nettovermögenswerten des Tochterunternehmens.

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.

Änderungen der Anteilsquoten der nicht beherrschenden Anteile, die zu keinem Beherrschungsverlust der S IMMO Gruppe führen, werden wie unter 2.2.1. dargelegt erfasst.

2.2.3. Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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 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.

Ändern sich die Eigentumsanteile an at equity bilanzierten Unternehmen und wird die Equity-Methode weiterhin angewandt, wird der Teil des zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinns oder Verlusts, der auf die Verringerung der Beteiligungsquote entfällt, aufwands- oder ertragswirksam umgegliedert, falls dieser Gewinn oder Verlust bei der Veräußerung der dazugehörigen Vermögenswerte und Schulden erfolgswirksam umgegliedert werden müsste.

2.2.4. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der S IMMO AG 71 (2014: 65) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 11 (2014: 6) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

Im ersten Quartal 2015 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft Viertel Zwei Hotel GmbH & Co KG veräußert; das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die Viertel Zwei Hotel GmbH & Co KG wies zum Zeitpunkt des Abgangs die folgenden Buchwerte aus:

in TEUR	Buchwert
Kurzfristiges Vermögen	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	171
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	73
Andere Vermögenswerte	149
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.992
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	34.664
Summe kurzfristiges Vermögen	37.049
Langfristiges Fremdkapital	32.391

Im ersten Quartal 2015 wurden die S IMMO Berlin II GmbH, Deutschland, die S IMMO APM Hungary Kft, Ungarn, die S IMMO Beteiligungen GmbH, Österreich, und die Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG, Österreich, erstmals in den Konzernabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidierte Unternehmen mit einbezogen. Im zweiten Quartal 2015 folgte die neu gegründete Gesellschaft S IMMO Property Eins GmbH, Öster-

reich, im dritten Quartal die neu gegründete Gesellschaft S IMMO Property Zwei GmbH, Österreich, und im vierten Quartal die neu gegründeten Gesellschaften Viertel Zwei Hoch GmbH, Österreich, und Viertel Zwei Plus GmbH, Österreich. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne IFRS 3 war bei allen angeführten Gesellschaften nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag. Im Geschäftsjahr 2015 wurde die Tochtergesellschaft CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL, Rumänien, auf die rumänische Tochtergesellschaft DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L. verschmolzen.

2015 wurden die neu gegründeten Gesellschaften QBC Alpha SP Immomangement GmbH, Österreich, und QBC Gamma SP Immomangement GmbH, Österreich, als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss der S IMMO AG einbezogen. Zusätzlich sind die assoziierten Unternehmen QBC Immobilien GmbH & Alpha KG, Österreich, QBC Immobilien GmbH & Gamma KG, Österreich, sowie die QBC Immobilien GmbH & Zeta KG, Österreich, zugegangen.

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2015	Nominalkapital 2014	Konzernanteil 2015 %	Konzernanteil 2014 %	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
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	74,17	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

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital 2015	Nominal- kapital 2014	Konzern- anteil 2015 %	Konzern- anteil 2014 %	Wäh- rung ¹⁾	Konsoli- dierungs- art ¹⁾
QBC Immobilien GmbH	A, Wien	60.000	60.000	21,02	35	EUR	E
QBC Management und Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	E
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	N/A	35	N/A	EUR	E
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	N/A	35	N/A	EUR	E
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	A, Wien	10.000	N/A	35	N/A	EUR	E
QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG	A, Wien	10.000	N/A	35	N/A	EUR	E
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	A, Wien	10.000	N/A	21,02	N/A	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
S IMMO Property Invest GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
S Immo Immobilien Investitions GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK
S IMMO Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	VK
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	A, Wien	300	N/A	100	N/A	EUR	VK
S IMMO Property Eins GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	VK
S IMMO Property Zwei GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	VK
Viertel Zwei Hoch GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	VK
Viertel Zwei Plus GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	VK
HANSA IMMOBILIEN OOD	BG, Sofia	8.310.000	10.175.300	76,90	76,90	BGN	VK
CEE PROPERTY BULGARIA EOOD	BG, Sofia	37.180.770	37.180.770	100	100	BGN	VK
Washington Proect OOD	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	99,74	99,74	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
SIAG Property II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK
S IMMO Berlin II GmbH	D, Berlin	25.000	N/A	100	N/A	EUR	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital 2015	Nominal- kapital 2014	Konzern- anteil 2015 %	Konzern- anteil 2014 %	Wäh- rung ¹⁾	Konsoli- dierungs- art ¹⁾
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 Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	VK
CEE Property-Invest Kft.	H, Budapest	100.000.000	100.000.000	100	100	HUF	VK
Maros utca Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	VK
BUDA 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.	H, Budapest	44.370.000	98.600.000	100	100	HUF	VK
Szegedi út Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	VK
Nagymező Kft.	H, Budapest	462.590.000	462.590.000	100	100	HUF	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	VK
S IMMO APM Hungary Kft.	H, Budapest	20.000.000	N/A	100	N/A	HUF	VK
SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCIAL SUDULUI (SDCS) SRL	RO, Bukarest	334.676.390	245.756.390	100	100	RON	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO, Bukarest	18.852.144	18.852.144	100	100	RON	VK
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO, Bukarest	2.000	2.000	100	100	RON	VK
ROTER INVESTITII IMOBILIARE SRL	RO, Bukarest	4.472.020	4.472.020	100	100	RON	VK
CII CENTRAL INVESTMENTS IMOBILIARE SRL	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 2015 kam es gegenüber dem Jahr 2014 zu keinen Änderungen.

Die folgenden Tochtergesellschaften wurden wegen untergeordneter Bedeutung nicht in den Kreis der vollkonsolidierten Gesellschaften aufgenommen. Sie weisen per 31.12.2015 einen Buchwert von TEUR 157 (31.12.2014: TEUR 211) aus. Zu den nicht einbezogenen Tochtergesellschaften zählen die aptus Immobilien GmbH, Deutschland, Berlin (Nominalkapital TEUR 25, 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 %), die

S IMMO Property Drei GmbH, Österreich, Wien (Nominalkapital TEUR 35, Konzernanteil 100 %) und die S IMMO Berlin I GmbH, Deutschland, Berlin (Nominalkapital TEUR 25, 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 denjenigen Gesellschaften der S IMMO Gruppe, bei denen 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 31.12.2015	27,023	315,980	1,956	4,524	7,638
Durchschnittskurs 2015	27,305	310,045	1,956	4,444	7,621
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

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 2015 erstmals zur Anwendung.

■ IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“, Änderung „Leistungen von Arbeitnehmern“: IAS 19 sieht vor, Arbeitnehmerbeiträge, die in den formalen Regelungen eines leistungsorientierten Versorgungsplans festgelegt und an Arbeitsleistungen geknüpft sind, den Dienstzeiträumen als negative Leistungen zuzuordnen. Diese Vorgabe folgt grundsätzlich dem Verfahren der laufenden Einmalprämien (projected unit credit method), also der Projektion von (in diesem Fall negativen) Leistungen und deren Zuordnung auf die Erdienenszeiträume. Während es vor Inkrafttreten der aktuellen Fassung des IAS 19 gängige Praxis war, Arbeitnehmerbeiträge bei Einzahlung in der geleisteten Höhe in der Versorgungsverpflichtung zu berücksichtigen, kann es dadurch bei Anwendung der geltenden Fassung möglicherweise

erforderlich sein, sehr komplexe Berechnungen vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der nunmehr veröffentlichten und ab Februar 2015 anwendbaren Anpassung ist es zulässig, an Arbeitsleistungen anknüpfende Arbeitnehmerbeiträge, die nicht an die Anzahl von Dienstjahren gekoppelt sind, weiterhin in der Periode zu erfassen, in der die korrespondierende Arbeitsleistung erbracht wird, ohne der beschriebenen Berechnungs- und Verteilungsmethode unter Anwendung der „projected unit credit method“ zu folgen. Die Anpassung hat keine Auswirkung auf den vorliegenden und künftige Abschlüsse.

■ Die jährlichen Verbesserungen Zyklus 2010–2012 wurden im Dezember 2014 von der EU übernommen und sind ab 01.02.2015 anwendbar. 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 geänderten Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des vorliegenden Konzernabschlusses.

■ Die jährlichen Verbesserungen Zyklus 2011–2013 wurden im Dezember 2014 von der EU übernommen und sind ab Jänner 2015 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 geänderten Standards hatten keine wesentlichen

Auswirkungen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des vorliegenden Konzernabschlusses.

2.4.2. Neue, zum Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Es gibt einige neue und geänderte Standards sowie Interpretationen, die im Geschäftsjahr 2015 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren und im vorliegenden Abschluss auch nicht angewandt wurden.

■ 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. Die Auswirkungen von IFRS 9 werden derzeit evaluiert.

■ 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. Die Änderung wurde am 24.11.2015 von der EU übernommen. 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 und wurde am 02.12.2015 von der EU übernommen. Sie wird keine wesentlichen Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse haben.

■ Änderungen zu IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft: Fruchtragende Pflanzen“. Die Änderung besagt, dass fruchtragende Pflanzen wie Sachanlagen gemäß IAS 16 zu bilanzieren sind. Die Änderung wurde am 23.11.2015 von der EU übernommen. 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 wurden am 18.12.2015 von der EU übernommen. 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 EU hat den Endorsementprozess verschoben. 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 01.01.2018 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 und wurden am 18.12.2015 von der EU

übernommen. 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 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“. Die Verbesserungen wurden am 15.12.2015 von der EU übernommen. Der Konzern erwartet sowohl aus den Änderungen aus IAS 1 als auch aus den jährlichen Verbesserungen keine wesentlichen Auswirkungen.

■ Im Rahmen der Initiative zu Angaben veröffentlichte das IASB Änderungen an IAS 7 „Kapitalflussrechnung“. Die Änderungen sollen eine Verbesserung der Informationen zur Veränderung der Verschuldung eines Unternehmens bringen. Ein Unternehmen hat danach Angaben über Änderungen derjenigen Finanzverbindlichkeiten zu machen, deren Einzahlungen und Auszahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit gezeigt werden. Die Änderungen sind gemäß Veröffentlichung des IASB in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2017 beginnen, anzuwenden.

■ Die Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“ bringen Klarstellungen zur Frage des Ansatzes aktiver latenter Steuern auf temporäre Differenzen aus unrealisierten Verlusten. Die Änderungen sind vorbehaltlich einer noch zu erfolgenden Übernahme in EU-Recht erstmals verpflichtend in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 01.01.2017 beginnen, anzuwenden.

■ Der IASB hat am 13.01.2016 den Standard IFRS 16 „Leasingverträge“ veröffentlicht. Beim Leasingnehmer sollen generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen sein. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die neuen Regelungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2019 beginnen, anzuwenden.

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Abgesehen von den in Anhangangabe 2.4.1. beschriebenen neuen Standards wurden im Geschäftsjahr 2015 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. Dem entsprechend werden die Immobilien zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfasst und diese in den Folgejahren um planmäßige Abschreibungen sowie etwaige Wertminderungen (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
- Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen
- Sonstige finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Nachrangiges Genussrechtskapital
- Anleiheverbindlichkeiten
- Sonstige Finanzverbindlichkeiten (langfristig)
- 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 bestimmbareren Zahlungsströmen. Diese Kategorie umfasst vor allem die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte. Soweit ihre Restlaufzeit weniger als zwölf Monate beträgt, sind sie unter den kurzfristigen, ansonsten unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Finanzvermögen mit festgelegten oder bestimmaren Zahlungsströmen sind der Kategorie „Bis zur Endfälligkeit gehalten“ zugeordnet.

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 grundsätzlich als derivative Finanzinstrumente Zinscap- und -collarvereinbarungen sowie Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern, wobei am Berichtsstichtag keine Collars in Verwendung waren. Die derivativen Finanzinstrumente werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. In geringem Ausmaß wurden entsprechende Anpassungen 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 verzinsten 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 Sicherungs-

instrumente (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 2015 wurden gemäß den Bestimmungen von IAS 39 Derivatbewertungseffekte von TEUR 5.945 (2014: TEUR 4.692) 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 2015 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 einzubringen sind, werden diese Forderungen entsprechend wertberichtigt. Außerdem werden pauschalisierte 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 per Stichtag 31.12.2015 bei keinen Immobilien. Der Konzernbuchwert der zum Verkauf gehaltenen Immobilien zum Stichtag 31.12.2015 beträgt TEUR 0 (2014: TEUR 42.845).

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 angemessene Rechnung getragen.

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

2.6.11. 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 fünf bis sieben 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.

2.7. 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

31.12.2015

in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	1.826.403	1.826.403
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	16.201	16.201
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	3.937	0	3.937
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-28.316	0	-28.316

31.12.2014

in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	1.587.063	1.587.063
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	14.452	14.452
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	8	0	8
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-61.133	0	-61.133

2.8. 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.

IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als den Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde.

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.

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

2.8.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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 1.842.604 (31.12.2014: TEUR 1.601.515).

2.8.1.1. Bewertungstechniken i. Z. m. als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

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

Die Discounted-Cashflow-Methode arbeitet mit folgenden wesentlichen Inputfaktoren: Mietereinertrag, Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz.

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

Das Residualwertverfahren beruht auf Investitionsüberlegungen und ermittelt ein Residuum, welches bei Veräußerung der Immobilie unter Berücksichtigung der Errichtungs- und Entwicklungskosten verbleibt. An Projektkosten fließen Baukosten, Bau-nebenkosten, Prozentsatz für Unvorhergesehenes, Bauzinsen und Vermarktungskosten ein.

Im Vergleichswertverfahren fließen als Vergleichswerte tatsächlich erzielbare Kaufpreise von vergleichbaren Immobilien ein. Divergierende Eigenschaften der zu vergleichenden Immobilien werden durch Zu- bzw. Abschläge auf den Wert berücksichtigt.

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 533.339 zum überwiegenden Teil das Ertragswertverfahren eingesetzt, während in Deutschland überwiegend die DCF-Methode bei einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 648.290 verwendet wurde. In Zentraleuropa mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 294.579 kamen die DCF-Methode, das Ertragswertverfahren, die Investmentmethode und die Residualwertmethode zur Anwendung. In Südosteuropa bei einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 366.396 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 31.12.2015 in TEUR	Bewertungsmethode	Inputfaktoren	Bandbreite ¹⁾
Österreich	533.339	Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	3,00 % bis 6,00 %
			Restnutzungsdauer	11 bis 65 Jahre
		Vergleichswertverfahren	Vergleichswert	224,08 bzw. 298,78 EUR/m ²
Deutschland	648.290	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	3,00 % bis 7,75 %
			Diskontierungssatz	4,50 % bis 8,50 %
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	6,50 %
			Baukosten	1.200,00 bzw. 1.451,00 EUR/m ²
Zentraleuropa	294.579	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	7,25 % bis 8,00 %
			Diskontierungssatz	7,00 % bis 8,00 %
		Investmentmethode	Kapitalisierungssatz	8,00 % bis 9,50 %
			Diskontierungssatz	8,00 % bis 9,50 %
		Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	4,32 % bis 7,80 %
			Restnutzungsdauer	31 bis 43 Jahre
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	5,30 %
			Baukosten	1.150,00 EUR/m ²
Südosteuropa	366.396	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	7,25 % bis 9,25 %
			Diskontierungssatz	8,25 % bis 10,25 %
		Investmentmethode	Kapitalisierungssatz	7,75 %
		Vergleichswertverfahren	Mittelwert Vergleichswert	41,23 EUR/m ²
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	8,00 %
			Baukosten	1.250,00 EUR/m ²

¹⁾ Über alle Nutzungsarten

Überblick über die durchschnittlichen Mietrenditen

in % ^{*)}	31.12.2015	31.12.2014
Österreich	5,8	6,1
Deutschland	5,4	6,1
Zentraleuropa	7,5	7,6
Südosteuropa	9,3	8,6
	6,7	6,9

^{*)} Das Verhältnis der erzielten Jahresmiete zum Zeitwert des Immobilienvermögens. Die Berechnung umfasst Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

Eine Reduktion der erwarteten jährlichen Mieten führt zu einer Verringerung des beizulegenden Zeitwerts. Ebenfalls zu einer Reduktion des beizulegenden Zeitwerts führt die Erhöhung der Diskontierungsraten und der Kapitalisierungsraten. Es bestehen Interdependenzen zwischen den Sätzen, als diese teilweise durch marktbasierende 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 marktbasierenden Annahmen und Bewertungsmethoden erfolgt in Abstimmung mit den beauftragten Immobiliengutachtern.

2.8.1.2. 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

in TEUR	2015			2014		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	477.295	533.339	589.619	439.325	491.159	543.165
Deutschland	582.489	648.290	712.137	404.110	451.207	497.100
Zentraleuropa	261.415	289.378	318.133	256.144	281.098	307.672
Südosteuropa	315.271	355.396	395.026	322.969	363.599	404.140
	1.636.470	1.826.403	2.014.915	1.422.548	1.587.063	1.752.077

Änderung des Zinssatzes

in TEUR	2015			2014		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	577.270	533.339	494.517	531.405	491.159	455.884
Deutschland	730.387	648.290	581.159	511.730	451.207	402.860
Zentraleuropa	317.014	289.378	266.402	307.892	281.098	258.274
Südosteuropa	397.626	355.396	320.798	407.045	363.599	328.200
	2.022.297	1.826.403	1.662.876	1.758.072	1.587.063	1.445.218

2.8.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

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 210 (31.12.2014: TEUR 168), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens TEUR 5.165 (31.12.2014: TEUR 6.408). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 118.044 (31.12.2014: TEUR 119.999).

2.8.3. Finanzinstrumente

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.

2.8.3.1. Derivate – Bewertung

Die derivativen Finanzinstrumente der S IMMO Gruppe werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung der Fair Values der Swaps bzw. Caps 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 dienen Thomson Reuters und Bloomberg.

Credit Value Adjustments/Debit Value Adjustments (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, wurde aus Wesentlichkeitsüberlegungen auf die oben beschriebene Berechnungsmethodik verzichtet.

2.8.3.2. Derivate – Sensitivitätsanalyse

Bei einem Zinsshift von +100 BP bzw. -50 BP verändern sich die Zeitwerte der Derivate wie folgt. Auf Grund der bestehenden Zinsbedingungen erfolgt im Unterschied zum Vorjahr auch eine Darstellung mit negativem Zinsshift.

+100 BP	31.12.2015			
in TEUR	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
Swaps	480.820	-27.385	33.025	120,59
Caps	214.740	3.007	2.594	86,27
Summe	695.560	-24.378	35.619	

-50 BP	31.12.2015			
in TEUR	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
Swaps	480.820	-27.385	-16.941	-61,86
Caps	214.740	3.007	-957	-31,83
Summe	695.560	-24.378	-17.898	

+100 BP	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	

Auf Angabe der Veränderung der Zeitwerte der Caps im Vorjahr wird auf Grund ihrer damaligen Unwesentlichkeit verzichtet.

2.8.4. Latente Steuern

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 35.224 (31.12.2014: TEUR 32.134) gebildet. Weitere Ausführungen zu den latenten Steuern finden sich in der Angabe 3.15.

2.8.5. 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

in TEUR	2015			2014		
	-0,50 %	Ausgangswert	+0,50 %	-0,50 %	Ausgangswert	+0,50 %
Pensionen	1.534	1.421	1.319	1.563	1.436	1.323
Abfertigungen	726	706	688	556	537	518
Jubiläumsgeld	511	484	459	477	452	429

Änderung der Valorisierung

in TEUR	2015			2014		
	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %
Pensionen	1.408	1.421	1.434	1.422	1.436	1.451
Abfertigungen	700	706	714	530	537	544
Jubiläumsgeld	474	484	493	443	452	461

2.8.6. In der Bilanz nicht erfasste Verpflichtungen auf Grund von Haftungsverhältnissen

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.

3. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2014	1.580.311	16.677
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
Zugänge	159.189	1.323
Abgänge	0	0
Sonstige Veränderungen	-969	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	84.420	426
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-3.300	0
Stand am 31.12.2015	1.826.403	16.201
davon verpfändet	1.651.819	0

Der Wert der sonstigen Veränderungen in Höhe von TEUR -969 (31.12.2014: TEUR -4.532) umfasst im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungskostenminderungen.

Die Zugänge entfallen auf folgende Länder

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Österreich	30.575	2.187
Deutschland	123.999	431
Zentraleuropa	3.127	2.700
Südosteuropa	1.488	961
	159.189	6.279

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	185	106
Südosteuropa	1.138	822
	1.323	928

Zusammensetzung

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Österreich	533.339	491.159
Deutschland	648.290	451.207
Zentraleuropa	289.378	281.098
Südosteuropa	355.396	363.599
	1.826.403	1.587.063

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 1.826.403 im Geschäftsjahr 2015 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	5.200	4.150
Südosteuropa	11.001	10.302
	16.201	14.452

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke in Höhe von TEUR 16.201 im Geschäftsjahr 2015 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Aus im Geschäftsjahr 2015 abgeschlossenen Kaufverträgen resultieren Verpflichtungen zum Ankauf von Immobilien in Höhe von TEUR 5.350.

S IMMO aktiviert Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifying assets dienen auch dann, wenn der qualifizierte Vermögensgegenstand zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Aktivierungen von Fremdkapitalkosten gem. IAS 23 waren im Geschäftsjahr 2015 wie auch im Geschäftsjahr 2014 von untergeordneter Bedeutung.

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 Immobilien	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögenswerte	Summe
Anschaffungskosten Stand am 01.01.2014	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
Währungsumrechnung	0	-13	-2	-15
Zugänge	3.759	691	149	4.599
Abgänge	0	-6.092	-20	-6.112
Stand am 31.12.2015	183.440	14.540	745	198.725

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 Immobilien	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögensgegenstände	Summe
Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2014	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
Währungsumrechnung	0	-20	-3	-23
Abschreibungen	5.714	1.877	104	7.695
Abgänge	0	-6.028	-16	-6.044
Stand am 31.12.2015	65.396	9.375	535	75.306
 Buchwert am 01.01.2014	 120.017	 7.447	 139	 127.603
Buchwert am 31.12.2014	119.999	6.408	168	126.575
Buchwert am 31.12.2015	118.044	5.165	210	123.419

3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2015 TEUR 5.112 (31.12.2014: TEUR 8.021). Die at equity bewerteten Unternehmen werden in der Tabelle zum Konsolidie-

rungskreis 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	31.12.2015	davon AT	davon SEE	31.12.2014	davon AT	davon SEE
langfristige Vermögenswerte	66.570	31.157	35.413	52.964	16.722	36.242
kurzfristige Vermögenswerte	5.000	4.629	371	10.360	10.123	237
langfristige Schulden	54.866	22.757	32.109	32.896	0	32.896
kurzfristige Schulden	462	311	151	6.273	6.016	257
Nettovermögen	16.242	12.718	3.524	24.155	20.829	3.326
Konzernanteil am Nettovermögen	5.112	3.456	1.656	8.022	6.459	1.563

in TEUR	2015	davon AT	davon SEE	2014	davon AT	davon SEE
Umsatzerlöse	5.550	2.528	3.022	5.432	2.421	3.011
Periodenergebnis	10.706	9.730	976	2.814	1.870	944
Konzernanteil am Periodenergebnis	3.610	3.151	459	831	387	444

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.12.2015	davon SEE	31.12.2014	davon SEE
langfristige Vermögenswerte	2.996	2.996	2.954	2.954
kurzfristige Vermögenswerte	10	10	7	7
langfristige Schulden	4.152	4.152	4.103	4.103
kurzfristige Schulden	7	7	0	0
Nettovermögen	-1.153	-1.153	-1.142	-1.142
Konzernanteil am Nettovermögen	-577	-577	-571	-571

in TEUR	2015	davon SEE	2014	davon SEE
Umsatzerlöse	0	0	0	0
Periodenergebnis	-11	-11	-12	-12
Konzernanteil am Periodenergebnis	-6	-6	-6	-6

Im Geschäftsjahr 2015 gab es anteilige Verluste in Höhe von TEUR 6 (2014: TEUR 6) aus at equity bewerteten Unternehmen, die nicht angesetzt wurden. Kumulativ wurden TEUR 582 (2014: TEUR 576) für Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen nicht angesetzt.

Per 31.12.2015 bestehen Ausleihungen an assoziierte Unternehmen in der Höhe von TEUR 6.230 (2014: TEUR 0).

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 SEE (TEUR 15.362, 2014: TEUR 16.313) und CEE (TEUR 1.160, 2014: TEUR 300) 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	2015	2014
Stand 01.01.	17.791	16.066
Verbrauch	-101	-177
Auflösung	-2.554	-2.159
Dotierung	2.264	4.061
Stand 31.12.	17.400	17.791

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:

in TEUR	2015		2014	
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte
Weniger als 3 Monate überfällig	1.855	86	1.016	26
3 bis 12 Monate überfällig	826	0	165	0
Mehr als ein 1 Jahr überfällig	58	0	112	0
Summe	2.739	86	1.293	26

3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Verrechnungskonten Hausverwaltung	1.420	1.556
Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.260	887
Kautionskonten	691	1.356
Finanzierungsforderungen	692	294
Barwert Erfolgsgarantie	0	277
Noch nicht abgerechnete Zinscaps	0	8
Diverse	1.142	1.856
	5.205	6.234

3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 8.843 (31.12.2014: TEUR 9.107) handelt es sich im Wesentlichen um aktive Rechnungsabgrenzungen, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Guthaben bei Kreditinstituten	50.437	74.511
Kassenbestand	247	186
	50.684	74.697

3.1.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

in TEUR	Österreich	Deutschland	Gesamt
Stand 01.01.2014	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
Umgliederung	0	0	0
Abgang	-34.865	-7.980	-42.845
Stand 31.12.2015	0	0	0

3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 243.144 (2014: TEUR 243.144) und ist zur Gänze bar einbezahlt. Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine Aktien, im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt 1.201.539 Stück Aktien eingezogen.

Am 15.12.2014 begann ein weiteres Aktienrückkauf-Programm, welches am 31.12.2015 endete. Im Geschäftsjahr 2015 wurden 88.503 Stück zu einem Gesamtpreis von TEUR 642 zurückgekauft, im Geschäftsjahr 2014 wurden 96.500 Stück zu einem Gesamtpreis von TEUR 536 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	2015	2014
Gesamtes Grundkapital	243.144	243.144
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-691	-368
	242.453	242.775

Entwicklung der Aktien

in Stück	2015	2014
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	66.815.679	66.912.179
Rückkauf eigener Aktien	-88.503	-96.500
Ausgabe junger Aktien	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	66.727.176	66.815.679

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 72.030 (31.12.2014: TEUR 72.350) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 345.673 (31.12.2014: TEUR 283.580) stammen zum Großteil aus der Auflösung der Kapitalrücklagen sowie aus den thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -16.536 (31.12.2014: TEUR -16.473) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting in Höhe von TEUR -20.356 (31.12.2014: TEUR -26.835) 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 zuzurechnende 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 nochmals Anleihen begeben wurden.

3.1.11. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremddanteile in Höhe von TEUR 23.331 (31.12.2014: TEUR 25.855) 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 31.12.2015 ein Eigenkapital von TEUR 61.157 (31.12.2014: TEUR 68.964) und einen Jahresfehlbetrag von TEUR -3.651 (2014: Jahresüberschuss TEUR 7.653) aus. Der in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Abgang in Höhe von TEUR 1.879 (2014: TEUR 2.086) ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen zurückzuführen.

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

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

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

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).

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2015 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 4.452 (2014: TEUR 6.905).

Zum 31.12.2015 waren 630.779 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 88,72 (2014: EUR 84,50) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2015	82.166			1.608	83.774
Ergebnisvortrag 01.01.2015		4.860			4.860
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2014			6.905		6.905
Ausschüttung vom 22.05.2015			-1.960		-1.960
Veränderung des Ergebnisvortrags gemäß § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		4.945	-4.945		0
Rückkauf und Einzug von 499.902 Stück	-36.328	-5.134		-711	-42.173
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			4.452		4.452
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				101	101
Genussscheinkapital zum 31.12.2015	45.839	4.671	4.452	998	55.959
Pro Genussschein in EUR	72,67	7,41	7,06	1,58	88,72

Werte für 2014:

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

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 bzw. die Annahme einer Bar-Alternative hat sich im Berichtszeitraum 2015 das der gesamten Genussscheinverbindlichkeit zuzurechnende Ergebnis weiter deutlich reduziert. Zum 31.12.2015 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 85,00 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Kurs von EUR 85,00 je Genussschein, womit sich ein Zeitwert von TEUR 53.616 ergibt.

3.1.13. Anleiheverbindlichkeiten

Im Juni 2014 hat die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A177D2) im Gesamtnennbetrag von TEUR 89.739,5 aufgeteilt auf 179.479 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück im Wege eines Tauschs gegen Genussscheine emittiert. Anfang Oktober 2014 emittierte die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A19SB5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000, aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück.

Im April 2015 emittierte die S IMMO AG erneut zwei Anleihen. Die Anleihe mit der ISIN AT0000A1DBM5 folgte einem freiwilligen öffentlichem Angebot im März 2015 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. Insgesamt wurden 401.312 Genussscheine zum Umtausch gegen Schuldverschreibungen der Gesellschaft und 74.457 Stück Genussscheine zur Bar-Alternative eingereicht. Die Anleihe mit der ISIN AT0000A1DBM5 wurde im Gesamtnennbetrag von TEUR 33.993,5 – aufgeteilt auf 67.987 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück – emittiert. Die Bilanzierung des Umtauschs der Genussscheine gegen die Anleihe erfolgte gemäß IAS 39.40. Ebenfalls im April 2015 emittierte die S IMMO AG eine weitere Anleihe (ISIN AT0000A1DWK5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 65.000, aufgeteilt auf 130.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück. Unter Berücksichtigung der gegenzurechnenden Emissionskosten bewirkte dies im Berichtszeitraum einen Zugang von Anleiheverbindlichkeiten von TEUR 33.666 bzw. TEUR 64.640.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnenn- betrag in TEUR	Kupon	Effektiv- verzinsung	Laufzeit bis	Börsenpreis per 31.12.2015
AT0000A177D2	89.739,5	4,50 %	4,66 %	16.06.2021	110,55
AT0000A19SB5	100.000	3,00 %	3,13 %	02.10.2019	106,00
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	08.04.2025	102,00
AT0000A1DWK5	65.000	3,25 %	3,31 %	20.04.2027	105,00

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse. Der Marktwert der Anleiheverbindlichkeiten auf Grund der Börsennotierungen beträgt zum 31.12.2015 TEUR 308.130.

3.1.14. Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2015	Aufzinsung	Umbuchung	Auflösung	Dotierung	Stand 31.12.2015
Projekt- und Transaktionsrisiken	1.553	75	0	-9	0	1.619
Rückstellungen für Dienstnehmer	1.900	0	0	0	129	2.029
	3.453	75	0	-9	129	3.648

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

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2015 beinhalten Rückstellungen für Ansprüche für Altersvorsorge (TEUR 839; 31.12.2014: TEUR 912), Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 706; 31.12.2014: TEUR 537) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 484; 31.12.2014: TEUR 452). Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

	31.12.2015	31.12.2014
Rechnungszinssatz	1,50 % bis 2,50 %	1,85 %
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 2.8.5. verwiesen.

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

in TEUR	Pension	Abfertigung	Jubiläum
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2014	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
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2015	1.436	537	452
Laufender Dienstzeitaufwand	69	46	81
Zinsaufwand	27	9	8
Zahlungen	0	-42	-35
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer	-111	156	-22
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2015	1.421	706	484
Planvermögen am 31.12.2015	582	0	0
Rückstellungen am 31.12.2015	839	706	484

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 31.12.2015 TEUR 582 (31.12.2014: TEUR 524).

Die kurzfristigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2015 wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2015	Umbuchung	Auflösung	Verwendung	Dotierung	Stand 31.12.2015
Projekt- und Transaktionsrisiken	300	0	-300	0	0	0
Sonstige Rückstellungen	454	0	-93	-6	40	395
	754	0	-393	-6	40	395

Die Projekt- und Transaktionsrisiken enthielten 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	2015	2014
Laufende Steuern	1.091	-5.162
Latente Steuern	-36.095	-20.520
	-35.004	-25.682

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 – 12/2015	01 – 12/2014
Ergebnis vor Steuern	112.253	59.522
Rechnerischer Ertragssteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragssteuersatz (25 %)	-28.063	-14.881
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	3.575	3.127
Steuerpflichtige Zuschreibung auf Beteiligungsansätze und Ausleihungen	-3.098	-12.162
Steuern aus Vorjahren	-3.883	-3.367
Steuererminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	2.662	2.908
Steuerermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-6.197	-1.307
Ausgewiesene Ertragssteuern	-35.004	-25.682
Effektiver Konzernsteuersatz	31,18 %	43,15 %

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 Geschäftsvorfalles weder das Ergebnis nach IFRS noch das zu versteuernde Ergebnis (den steuerlichen Verlust) beeinflusst.

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

in TEUR	2015		2014	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Immobilien	8.045	-149.249	10.395	-120.257
Finanzinstrumente	4.879	-674	13.059	0
Sonstige Positionen	2.935	-3.279	3.006	-2.721
Steuerliche Verlustvorräte	35.224	0	32.134	0
Zwischensumme	51.084	-153.202	58.594	-122.978
Saldierung	-43.564	43.564	-47.822	47.822
Latente Steueransprüche (+)/Steuerschulden (-)	7.521	-109.639	10.772	-75.156

Davon waren aktive latente Steuern von TEUR 5.684 (2014: TEUR 7.301) aus Derivatbewertungen und passive latente Steuern von TEUR 57 (2014: TEUR 46) aus versicherungsmathematischen Gewinnen und Verlusten gemäß IAS 19 ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 96.703 (31.12.2014: TEUR 75.496) wurden auf Grund mangelnder Verwertbarkeit keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Die Summe der zu versteuernden temporären Differenzen in Zusammenhang mit Anteilen an verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen, für die gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt wurden, beträgt TEUR 164.030 (31.12.2014: TEUR 159.949).

Unter der Annahme, dass sich die Immobilienwerte über das gesamte Portfolio gleichmäßig verteilt um +/-10 % verändern, käme es bei gleich bleibenden steuerlichen Buchwerten zu folgender Veränderung der Steuerlatenzen auf Immobilien:

in TEUR	+10 %	Ausgangswert Steuerlatenz 2015 (saldiert)	-10 %	+10 %	Ausgangswert Steuerlatenz 2014 (saldiert)	-10 %
Steuerlatenzen auf Immobilien	179.436	141.204	102.971	144.154	109.862	75.567

Bei gleichmäßiger Veränderung der Immobilienwerte um +/-10 % kommt es gleichzeitig zu einer Änderung der verwertbaren Steuerlatenzen auf steuerliche Verlustvorräte. Die angesetzte Steuerlatenz auf steuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 35.224 ändert sich bei einem 10%-igen Anstieg der Immobilienwerte auf TEUR 36.181 und bei einer 10%-igen Verringerung der Immobilienwerte auf TEUR 33.580.

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 2016	Anwendbarer Steuersatz 2015
Österreich	25,00 %	25,00 %
Deutschland	15,83 % bzw. 30,20 % 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 gewerbsteuerpflichtig 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	2015	2014
Büro	40.281	38.908
Wohnimmobilien	21.421	20.267
Geschäft	44.586	44.086
Hotel	5.398	8.584
	111.686	111.845

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	2015	2014
Betriebskosten	-38.493	-38.062
Instandhaltungsaufwendungen	-12.005	-10.877
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-533	-2.620
Vermittlungsprovisionen	-1.479	-1.360
Sonstige	-3.331	-3.231
	-55.841	-56.150

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 270 (2014: TEUR 277).

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	2015	2014
Veräußerungserlös		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	15.943	51.587
Vorräte	0	0
	15.943	51.587
Buchwert abgegangener Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-15.938	-51.407
Vorräte	0	0
	-15.938	-51.407
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	5	180
Vorräte	0	0
	5	180

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	2015	2014
Personalaufwand	-7.665	-6.826
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-2.719	-3.471
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-999	-1.466
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-1.426	-1.408
Sonstige Steuern und Gebühren	-723	-721
Sonstige	-2.951	-2.158
	-16.483	-16.050

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2015 insgesamt TEUR 243 (2014: TEUR 370) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

in TEUR	2015	2014
Prüfung des Konzernabschlusses	52	48
Andere Bestätigungsleistungen	191	253
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Beratungsleistungen	0	69
	243	370

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 555 (2014: 516) 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 50 (2014: TEUR 48) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 108 (2014: TEUR 107) erfolgswirksam erfasst.

3.2.5. Abschreibungen

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

in TEUR	2015	2014
Selbst genutzte Immobilien	-5.714	-5.377
Sonstiges Sachanlagevermögen	-1.877	-2.177
Immaterielle Vermögenswerte	-104	-81
	-7.695	-7.635

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	2015	2014
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	124.481	68.561
Verminderungen	-40.173	-12.759
Sonstiges	337	750
	84.645	56.552

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	2015	2014
Im Bestand gehaltene Immobilien	84.196	49.541
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	4.568
Veräußerte Immobilien	449	2.443
	84.645	56.552

Das Neubewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2015	2014
Österreich	14.736	17.567
Deutschland	73.079	33.402
Zentraleuropa	6.515	184
Südosteuropa	-9.685	5.399
	84.645	56.552

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2015	2014
Bankzinsenaufwand (inkl. abgerechneter Derivate)	-33.186	-50.954
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Derivatbewertung	-7.020	-11.849
Ergebnis aus Währungs-differenzen	-712	-3.360
Anleihezinsen	-9.584	-3.016
Ergebnis aus Genussschein-rückkauf und -einzug	-298	-1.338
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-1.134	-2.587
Bankzinsertrag	84	226
Erträge aus Beteiligungen	86	86
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2.362	924
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	510	131
	-48.892	-71.737

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

		2015	2014
Eigenanteil am Konzernjahresüberschuss	TEUR	78.209	31.016
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	66.768.722	66.850.164
Unverwässertes Ergebnis	EUR	1,17	0,46
Verwässertes Ergebnis	EUR	1,17	0,46

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	
in TEUR	2015	2014
Mieterlöse	28.458	29.906
Betriebskostenerlöse	6.501	7.184
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	25.127	24.498
Gesamterlöse	60.086	61.588
Sonstige betriebliche Erträge	653	2.108
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-9.841	-10.881
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-19.456	-19.329
Bruttoergebnis	31.442	33.486
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1	0
Verwaltungsaufwand	-9.419	-9.816
EBITDA	22.025	23.670
Abschreibungen	-3.359	-2.849
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	14.736	17.567
EBIT	33.402	38.388
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	599.308	549.248
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich), Stand 31.12.	611.177	530.028

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.

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 der Geschäftsbereiche (Chief Operating Decision Maker) 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 3.455 auf das Segment Österreich (31.12.2014: TEUR 6.458) und mit TEUR 1.657 auf das Segment Südosteuropa (31.12.2014: TEUR 1.563).

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
30.466	28.153	19.052	20.387	33.710	33.399	111.686	111.845
8.953	8.970	6.382	6.095	11.629	12.293	33.465	34.542
0	0	20.418	17.606	0	0	45.546	42.104
39.419	37.123	45.852	44.088	45.339	45.692	190.697	188.491
1.208	1.725	469	522	1.203	345	3.534	4.700
-21.342	-19.518	-9.736	-8.418	-14.922	-17.333	-55.841	-56.150
0	0	-13.707	-12.015	0	0	-33.164	-31.344
19.285	19.330	22.878	24.177	31.621	28.704	105.226	105.697
4	0	0	180	0	0	5	180
-4.633	-3.371	-1.611	-1.557	-821	-1.306	-16.483	-16.050
14.656	15.959	21.268	22.800	30.800	27.398	88.748	89.827
-113	-124	-3.524	-3.966	-699	-696	-7.695	-7.635
73.079	33.402	6.515	184	-9.685	5.399	84.645	56.552
87.622	49.237	24.258	19.018	20.416	32.101	165.698	138.744
649.842	451.951	354.269	351.121	386.777	395.997	1.990.196	1.748.317
230.496	190.826	204.709	218.364	201.889	205.498	1.248.271	1.144.716

Wichtige Kunden

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

5. Sonstige Angaben

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

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

31.12.2015 Buchwerte in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Financial liabilities at amortised cost	Summe
Aktiva						
Langfristiges Vermögen						
Beteiligungen		777				777
Ausleihungen an et equity bewertete Unternehmen				6.230		6.230
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.937		381	215		4.533
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				10.984		10.984
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				5.205		5.205
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				50.684		50.684
Summe Aktiva	3.937	777	381	73.318	0	78.413
Passiva						
Langfristiges Fremdkapital						
Nachrangiges Genussrechtskapital					55.959	55.959
Anleiheverbindlichkeiten					286.935	286.935
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	19.243				772.819	792.062
davon aus Finanzierungsleasing					3.978	
Kurzfristiges Fremdkapital						
Finanzverbindlichkeiten ¹⁾	9.073				123.409	132.482
davon aus Finanzierungsleasing					11.259	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					6.502	6.502
Summe Passiva	28.316	0	0	0	1.245.624	1.273.940

¹⁾ Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

31.12.2014

Buchwerte in TEUR

	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Financial liabilities at amortised cost	Summe
Aktiva						
Langfristiges Vermögen						
Beteiligungen		834				834
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				600		600
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				12.078		12.078
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	8			6.226		6.234
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		0		74.697		74.697
Summe Aktiva	8	834	0	93.601	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

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2015 einen Zeitwert von TEUR 308.130 (31.12.2014: TEUR 203.038) aus. Der Zeitwert der Genussscheinverbindlichkeit beträgt zum Bilanzierungszeitpunkt TEUR 53.616 (31.12.2014: TEUR 91.585). 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:

in TEUR	2015		2014	
	Finanz- ergebnis laufend	Bewertungs- effekte	Finanz- ergebnis laufend	Bewertungs- effekte
Derivate	-11.800	-7.020	-25.747	-11.849
Available for sale	86		86	
Loans and receivables		-533		-2.620
Financial liabilities at amortised cost	-35.523		-35.579	

Die Beträge für Währungsdifferenzen sind im Ausmaß von TEUR 749 (2014: TEUR 3.076) als Aufwand für Financial liabilities at amortised cost angefallen.

5.1.2. Derivative Finanzinstrumente

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 den lang- und kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 3.937; 31.12.2014: TEUR 8) bzw. lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 28.316; 31.12.2014: TEUR 61.133).

in TEUR	31.12.2015				31.12.2014			
	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	50.000	0	-9.073	< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	120.820	0	-11.099	1 – 5 Jahre	383.560	0	-44.102	1 – 5 Jahre
	310.000	359	-7.573	> 5 Jahre	86.500	0	-10.353	> 5 Jahre
Caps	0	0	0	< 1 Jahr	19.500	3	0	< 1 Jahr
	44.740	1	-571	1 – 5 Jahre	47.020	2	-810	1 – 5 Jahre
	170.000	3.577	0	> 5 Jahre	25.000	3	0	> 5 Jahre
Collars	0	0	0	1 – 5 Jahre	100.000	0	-5.868	1 – 5 Jahre
Summe	695.560	3.937	-28.316		661.580	8	-61.133	

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 31.12.2015 setzt sich das Kreditportfolio zu etwa 81 % (31.12.2014: 82 %) aus variabel und zu rund 19 % (31.12.2014: 18 %) aus fix verzinsten Krediten zusammen. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinsten Kredite in Höhe von TEUR 166.364 (31.12.2014: TEUR 152.781) enthalten. Von den variabel verzinsten Krediten basieren ca. 90 % auf dem Drei-Monats-Euribor mit quartalsweisen Zinsanpassungen (31.12.2014: ca. 90 %), ca. 9 % auf dem Sechs-Monats-Euribor

mit halbjährlichen Zinsanpassungen (31.12.2014: ca. 10 %) und ca. 1 % auf dem Ein-Monats-Euribor (31.12.2014: 0 %). Im Geschäftsjahr 2014 und 2015 hat die Gesellschaft fix verzinsten Anleihen emittiert. Eine genauere Beschreibung findet sich in Kapitel 3.1.13.

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

Der Stresstest (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten per 31.12.2015) 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 22 BP.

Stresstest per 31.12.2015

Stresstest (Parallelverschiebung der Zinskurve)	3-M-Euribor	Cost of funding	Differenz Cost of funding	Zinssensitivität
Zinsshift +400 BP	3,96 %	4,09 %	62 BP	16 %
Zinsshift +300 BP	2,96 %	4,03 %	57 BP	19 %
Zinsshift +200 BP	1,96 %	3,89 %	43 BP	21 %
Zinsshift +100 BP	0,96 %	3,68 %	22 BP	22 %
Zinsshift +50 BP	0,46 %	3,56 %	10 BP	20 %
Zinsshift -50 BP	-0,54 %	3,51 %	4 BP	-8 %

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 %

5.2.2. Liquiditäts- und Kreditgeberisiken

Die S IMMO Gruppe betreibt ein aktives Management des Liquiditäts- und Kreditgeberisikos. Im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -kontrolle wird dabei für alle Fristigkeiten eine kontinuierliche Überwachung und bei Bedarf eine 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.

Die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen lag 2015 bei 44 % (2014: 48 %); die für unbesicherte Finanzierungen bei 17 % (2014: 12 %). Um das Kreditgeberisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 21 verschiedenen renommierten österreichischen und deutschen Instituten zusammen.

	Anteil an den Bankverbindlichkeiten
Erste Group Konzern	26 %
Sparkassen	12 %
Andere österreichische Banken	28 %
Versicherungen	21 %
Deutsche Banken	13 %

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

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

31.12.2015

in TEUR	Nachrangiges Genussrechts- kapital	Anleihe- verbindlichkeiten	Sonstige Finanz- verbindlichkeiten ¹⁾	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	10.256	155.783	6.502
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	55.959	138.022	598.087	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	213.083	280.412	0

¹⁾ Davon Finanzierungsleasing bis zu 1 Jahr: TEUR 4.109, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 8.797, über 5 Jahre: TEUR 2.749

31.12.2014

in TEUR	Nachrangiges Genussrechts- kapital	Anleiheverbind- lichkeiten	Sonstige Finanzverbind- lichkeiten 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

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	2015	2014
Im Folgejahr	86.187	83.356
Für die darauffolgenden 4 Jahre	227.289	237.216
Über 5 Jahre	120.741	149.941
	434.217	470.513

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	2015	2014
Im Folgejahr	482	475
Für die darauffolgenden 4 Jahre	1.901	1.885
Über 5 Jahre	11.888	12.008
	14.271	14.368

In dem als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögen sind Immobilien aus Finanzierungsleasingverhältnissen i. H. v. TEUR 54.050 (2014: TEUR 51.490) 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	31.12.2015
Summe künftiger Mindestleasingzahlungen	4.109	8.798	2.749	15.656
Zinsanteil	131	274	14	419
Barwert der Mindestleasingzahlungen	3.978	8.524	2.735	15.237

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

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	2015	2014
Fix	463	453
Variabel	334	318
	797	771

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 53 (2014: TEUR 53) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 12 (2014: TEUR 12) enthalten. Der zurechenbare Dienstzeitaufwand aus Altersversorgungsansprüchen beläuft sich auf TEUR 69 (2014: TEUR 56).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2015 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 109 (2014: TEUR 106). 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 31.12.2015 und 31.12.2014 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Sonstige Forderungen	2.038	3.581
Guthaben bei Kreditinstituten	25.678	22.199
Forderungen	27.716	25.780

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

in TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	424.715	376.568
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	63.585	99.715
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	185	402
Sonstige Verbindlichkeiten	469	906
Verbindlichkeiten	488.954	477.591

Die ausgewiesenen Bank- und Finanzverbindlichkeiten haben eine Verzinsung von 0,80 % bis 6,54 % und zum Großteil eine Restlaufzeit von über 4,5 Jahren.

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen im Geschäftsjahr 01.01.2015 bis 31.12.2015 und vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2015	2014
Vermittlungsprovision	-33	-149
Verwaltungsentgelte	-884	-1.339
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-53.085	-34.659
Sonstige Aufwendungen	-1.755	-2.741
Aufwendungen	-55.757	-38.888

in TEUR	2015	2014
Miete und Betriebskosten	650	705
Bankzinsen	3	66
Sonstige Zinserträge	169	51
Erträge	822	822

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 1.619 (2014: TEUR 1.553).

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden, ausgegeben. Per 31.12.2015 bestanden aus diesen Ausleihungen Forderungen in Höhe von TEUR 6.230. Ansonsten 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 2016 wurden 18.888 Stück Genussscheine zu einem Preis von rund TEUR 1.625 zurückgekauft. Aktienrückkäufe wurden nicht getätigt.

Darüber hinaus erfolgten die Projektgenehmigung für The Mark, einem Office-Projekt in Bukarest, sowie finanzierungsseitig die Glattstellung eines Swaps mit einem Nominale i.H.v. EUR 50 Mio.

Wien, am 19.04.2016

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovsky e. h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e. h.

Erklärung gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG

„Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

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

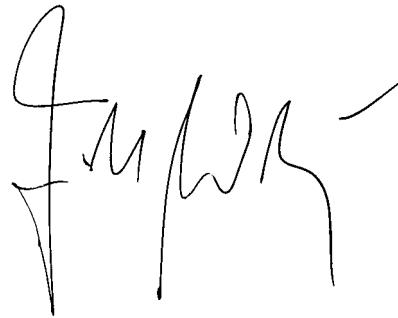
mens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.“

Wien, am 19.04.2016

Der Vorstand:



Mag. Ernst Vejdovsky e. h



Mag. Friedrich Wachernig, MBA e. h.

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der S IMMO AG, Wien, bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015, der gesonderten Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerngeldflussrechnung und der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr sowie dem Konzernanhang, geprüft.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB und für die internen Kontrollen, die die gesetzlichen Vertreter als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zu diesem Konzernabschluss abzugeben. Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der internationalen Prüfungsstandards (International Standards on Auditing). Nach diesen Grundsätzen haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Abschlussprüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen falschen Darstellungen ist.

Eine Abschlussprüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Konzernabschluss enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers. Dies schließt die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Abschlussprüfer das für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses durch den Konzern relevante interne Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen

zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Eine Abschlussprüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern ermittelten geschätzten Werte in der Rechnungslegung sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

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 nach § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, den 19. April 2016

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Mag. Peter Pessenlehner e. h.
Wirtschaftsprüfer

Portfolioübersicht

	Zugang	Nutzung	Gesamt- flächen in m²	Hauptnutzflächen in m² (exkl. Park- und unterir. Nebenflächen)	Büro in m²
Österreich					
Wien					
1010 Wien, Getreidemarkt 2–4 (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 6	2010	Büro	28.718	21.709	21.709
1020 Wien, Trabrennstraße 8	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, Schönbrunnerstraße 108	2000	Büro	3.050	2.642	2.484
1050 Wien, Schönbrunnerstraße 131	2000	Büro	2.901	2.148	2.148
1060 Wien, Mariahilfer Straße 121 b	2001	Büro	5.470	4.191	3.045
1060 Wien, Mariahilfer Straße 103	2004	Büro	11.179	7.766	5.627
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohnen	11.284	11.284	137
1100 Wien, Hasengasse 56 (IPONE)	1999	Büro	7.732	5.646	5.506
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73	2002	Geschäft	18.954	13.647	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 72 a	2005	Geschäft	14.074	8.724	0
1210 Wien, Franz-Jonas-Platz 2–3	2007	Geschäft	14.774	10.327	2.233
1210 Wien, Gerasdorferstraße 133	2004	Büro	943	943	0
Summe Wien			251.442	192.794	119.150
Objekte in den österreichischen Bundesländern					
2384 Breitenfurt, Hauptstraße 107	1987	Geschäft	850	850	0
9560 Feldkirchen, Kindergartenstraße 2	1987	Geschäft	2.000	2.000	0
5020 Salzburg, Sterneckerstraße 50–52	1994	Büro	5.600	3.079	2.237
Summe in den österreichischen Bundesländern			8.450	5.929	2.237
Summe Österreich			259.893	198.723	121.388
Deutschland					
Berlin					
Portfolio Charlottenburg und Wilmersdorf			55.701	55.220	0
Portfolio Friedenau			2.535	2.535	0
Portfolio Friedrichshain			30.682	30.641	100
Portfolio Kreuzberg			33.697	33.594	0
Portfolio Lichtenberg			4.316	4.009	1.225
Portfolio Lützow Center			38.641	37.720	15.742
Portfolio Mitte			2.097	1.910	0
Portfolio Neukölln			37.991	36.271	10.769
Portfolio Pankow			582	582	0
Portfolio Prenzlauer Berg			6.622	6.587	0
Portfolio Reinickendorf			10.601	10.306	7.811
Portfolio Schöneberg			32.448	32.269	0
Portfolio Spandau			1.295	1.295	0
Portfolio Steglitz			10.759	10.592	962
Portfolio Tiergarten			22.906	22.857	0
Portfolio Wedding			6.203	6.183	0
Portfolio Weißensee			1.612	1.612	0
Portfolio Potsdam			7.809	2.910	2.910
Summe Berlin			306.497	297.093	39.518
Halle			29.280	29.262	1.241
Hamburg			23.340	21.236	0
Leipzig			40.991	40.800	5.382
Magdeburg			15.581	15.456	987
München			14.581	8.551	8.228
Rostock			8.189	8.092	0
Summe Deutschland			438.459	420.490	55.356

Geschäft in m²	Wohnen in m²	Hotel in m²	Sonstige in m²	Leerstand Hauptnutz- flächen in %	Leerstand Hauptnutz- flächen in m²	Buchwert in EUR Mio. ¹⁾	Mietrendite in % ¹⁾
0	0	0	278	0,0	0		
0	0	19.631	0	0,0	0		
0	0	0	194	0,0	0		
697	0	0	749	3,9	72		
0	0	0	85	14,9	306		
0	0	0	5.284	0,0	0		
0	0	0	1.540	0,0	0		
0	0	0	1.023	0,0	0		
0	0	0	0	5,8	1.147		
158	0	0	33	22,6	596		
0	0	0	78	16,2	348		
1.147	0	0	54	0,0	0		
1.409	730	0	1.138	20,8	1.619		
712	10.435	0	0	3,9	443		
141	0	0	1.136	2,8	156		
7.672	0	0	1.132	7,2	976		
7.581	0	0	900	44,0	4.419		
272	0	0	0	0,0	0		
807	4.125	0	108	0,0	0		
367	0	0	20	29,3	1.231		
8.724	0	0	0	0,0	0		
8.094	0	0	721	14,4	1.489		
943	0	0	0	0,0	0		
38.723	15.289	19.631	14.474	6,6	12.802		
850	0	0	0	0,0	0		
2.000	0	0	0	0,0	0		
842	0	0	721	41,3	1.273		
3.692	0	0	721	21,5	1.273		
42.415	15.289	19.631	15.194	7,1	14.075	553,7	5,8
7.533	47.687	0	480	8,1	4.460		
0	2.535	0	0	21,7	549		
2.895	27.647	0	41	4,5	1.385		
3.990	29.604	0	103	2,3	772		
2.784	0	0	307	11,6	466		
10.395	11.583	0	921	9,2	3.478		
1.910	0	0	188	58,8	1.122		
1.284	24.219	0	1.720	7,0	2.540		
0	582	0	0	0,0	0		
64	6.523	0	35	16,8	1.109		
1.704	791	0	296	11,0	1.129		
2.979	29.290	0	179	5,2	1.665		
0	1.295	0	0	0,0	0		
3.675	5.955	0	167	6,0	632		
3.680	19.177	0	49	5,6	1.272		
480	5.703	0	20	2,2	135		
338	1.275	0	0	12,4	201		
0	0	0	4.899	3,4	100		
43.709	213.865	0	9.405	7,1	21.014		
25.554	2.467	0	18	1,5	428		
291	20.945	0	279	9,4	1.987		
5.230	30.188	0	191	11,0	4.504		
3.040	11.429	0	125	4,0	622		
0	323	0	6.031	7,9	675		
574	7.518	0	72	4,8	386		
78.399	286.735	0	16.119	7,0	29.615	609,6	5,4

	Zugang	Nutzung	Gesamt- flächen 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 Trenčín, 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	7.944	5.913	4.771
1051 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 12. (City Center)	2001	Büro	11.686	8.956	7.954
1052 Budapest, Apaczai Csere János utca 2 – 4. (Budapest Marriott Hotel)	2005	Hotel	30.021	27.646	0
1065 Budapest, Nagymező utca 44. (Pódium Irodaház)	2006	Büro	8.034	5.722	5.354
1122 Budapest, Maros utca 19 – 21. (Maros Utca Business Center)	2004	Büro	8.891	6.741	5.583
1134 Budapest, Váci út 35. (River Estates)	2001	Büro	30.141	20.245	17.491
1135 Budapest, Szegedi út 35 – 37. (Twin Center)	2006	Büro	9.014	6.163	6.163
1138 Budapest, Váci út 182. (Blue Cube Irodaház)	2001	Büro	15.290	9.469	9.469
Summe Ungarn			121.021	90.855	56.785
Summe CEE			248.261	190.686	98.644
SEE					
Bulgarien					
1505 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Center)	2010	Geschäft	81.540	47.002	0
1505 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Offices)	2012	Büro	38.672	28.645	28.645
Summe Bulgarien			120.212	75.647	28.645
Kroatien					
10000 Zagreb, Miramarska 23 (Eurocenter)	2008	Büro	11.413	8.217	7.548
Summe Kroatien			11.413	8.217	7.548
Rumänien					
10061 Bukarest, Calea Victoriei 37B, Sektor 1 (Novotel Bukarest)	2006	Hotel	19.426	15.926	0
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti nr. 391 (Sun Plaza)	2010	Geschäft	131.001	81.797	0
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti nr. 391 (Sun Offices)	2010	Büro	14.037	9.639	9.639
Summe Rumänien			164.464	107.362	9.639
Summe SEE			296.089	191.226	45.832
Gesamtergebnis (ohne Potenzialprojekte und Entwicklungsgrundstücke)			1.242.702	1.001.126	321.220
Potenzialprojekte und Entwicklungsgrundstücke					
Österreich	2015	Büro	27.472	16.492	
Deutschland	2015	Büro, Wohnen, Geschäft	51.352	49.429	
CEE	2007	Büro	35.000	23.000	
SEE	2006/07	Büro, Geschäft	71.000	64.000	
Summe Potenzialprojekte und Entwicklungsgrundstücke²⁾			184.824	152.921	

¹⁾ Die Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott werden at cost berechnet.

²⁾ Die Werte der Gesamtflächen und Hauptnutzflächen sind bei den Entwicklungsprojekten und -grundstücken nur Richtwerte und können sich im Laufe der Entwicklung ändern.

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

[illegible]

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	H	Ungarn
ATX	Österreichischer Leitindex (Austrian Traded Index)	HR	Kroatien
BG	Bulgarien	HRK	Kroatische Kuna
BGN	Bulgarischer Lew	HUF	Ungarischer Forint
BP	Basispunkte	IAS	International Accounting Standards
CDS	Credit Default Swap	IATX	Branchenindex für österreichische Immobilienaktien
CEE	Zentraleuropa	IFRIC	International Financial Reporting Interpretations Committee
CF	Cashflow	IFRS	International Financial Reporting Standards
CZ	Tschechien	KES	Kapitalertragssteuer
CZK	Tschechische Krone	L&R	Loans & receivables
D	Deutschland	OTC	Over the Counter
DK	Dänemark	PP	Prozentpunkte
DKK	Dänische Krone	RO	Rumänien
E	Equity-Konsolidierung	RON	Rumänischer Leu
EPRA	European Public Real Estate Association	SEE	Südosteuropa
EUR	Euro	SK	Slowakei
		TEUR	Tausend Euro
		UGB	Unternehmensgesetzbuch
		VK	Vollkonsolidierung

Finanzkalender 2016

31.03.2016	Vorläufiges Jahresergebnis 2015
28.04.2016	Veröffentlichung Jahresergebnis 2015 (Bilanzpressekonferenz)
24.05.2016	Nachweisstichtag Hauptversammlung
24.05.2016	Ergebnis 1. Quartal 2016
03.06.2016	Ordentliche Hauptversammlung
08.06.2016	Dividenden Ex-Tag
09.06.2016	Nachweisstichtag Dividende
10.06.2016	Dividenden Zahltag
25.08.2016	Ergebnis 1. Halbjahr 2016
29.11.2016	Ergebnis 1.–3. Quartal 2016



Persönliche Einblicke in die S IMMO, den Immobilienmarkt und die Welt der Aktie unter blog.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>

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)50 100-27867
Fax: +43 (0)50 100 9-27867
presse.simmoag.at

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Art Direktion: Tanja Pfaff

Fotos

Detlev Overmann, Hamburg (S. 5, S. 6–17, S. 40)

Christina Häusler, Wien (S. 5, 20, 21, 35)

Jakob Polacsek, Wien (S. 19)

Ian Ehm, Wien (S. 26)

Jonas Holthaus, Wien (S. 23)



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 Teilen dieses Berichts genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär/Aktionärin“ und „Mieter/Mieterin“ 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.



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

