Unternehmer entwickeln **Werte**

Geschäftsbericht 2016

Kennzahlen

		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Umsatz	EUR Mio.	198,754	190,697	188,491
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	161,097	157,231	153,949
EBITDA	EUR Mio.	92,468	88,748	89,827
EBIT	EUR Mio.	278,680	165,698	138,744
EBT	EUR Mio.	216,471	112,253	59,522
Konzernergebnis	EUR Mio.	204,323	77,249	33,840
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.278,900	2.067,356	1.894,672
Eigenkapital	EUR Mio.	824,342	646,595	581,252
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.454,558	1.420,760	1.313,420
Eigenkapitalquote	in %	36	31	31
Operativer Cashflow	EUR Mio.	86,339	83,889	85,838
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-39,159	-141,120	47,875
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-35,750	30,061	-106,653
Liquide Mittel zum Ende des Geschäfsjahres	EUR Mio.	66,029	50,683	74,697
NOI-Ratio	in %	52	53	54
FFO I	EUR Mio.	40,138	35,019	21,295
FFO II	EUR Mio.	75,658	40,021	37,874
Ergebnis je Aktie	EUR	2,98	1,17	0,46
Buchwert je Aktie	EUR	12,02	9,34	8,31
Kurs-Abschlag vom Buchwert je Aktie	in %	17	12	26
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,30	1,26	1,28
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.063,872	1.960,648	1.764,359
davon: Anlagen in Bau	EUR Mio.	20,801	16,201	14,452

002 **Unternehmen und Aktie**
002 Brief des Vorstands
004 Vorstandsinterview
008 Organe
010 Bericht des Aufsichtsrats
012 Corporate Governance
016 S IMMO am Kapitalmarkt

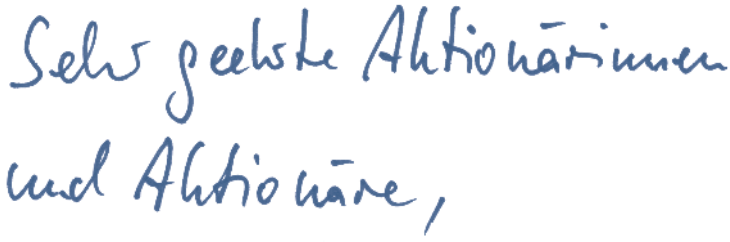
020 **Konzernlagebericht**
020 Grundlagen des Konzerns
024 Wirtschaftsbericht
027 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Corporate Responsibility
029 Sonstige rechtliche Angaben
031 Risikomanagementbericht
037 Ausblick

039 Unternehmer entwickeln **Werte**

Als Vollblutunternehmer müssen wir uns ständig fragen: Wohin wollen wir und wie kommen wir dort hin? Wir bearbeiten unsere Märkte nachhaltig und auf Chancen fokussiert. So entwickeln wir Werte. Das ist die Basis unseres Geschäftsmodells und das Versprechen an unsere Anlegerinnen und Anleger. Blicken Sie mit uns auf die Projekte, die uns in diesem Jahr besonders beschäftigen.

055 **Konzernabschluss**

106 **Information**
106 Erklärung des Vorstands
107 Bestätigungsvermerk
112 Portfolioübersicht
116 Finanzkalender
117 Kontakt und Impressum



man kann über das Jahr 2016 viel behaupten, aber nicht, dass es nicht spannend war. Brexit, US-Wahlen und geopolitische Unsicherheiten prägten die Schlagzeilen, gleichzeitig erzielten die Kapitalmärkte Rekorde und die Immobilienbranche profitierte von einem äußerst günstigen Umfeld. Das niedrige Zinsniveau und das laufend wachsende Investoren-Interesse haben die Immobilienpreise in vielen Märkten stark steigen lassen.

Als Immobilienunternehmer ist es unsere Aufgabe, die Zyklen, denen Immobilien traditionell unterliegen, zu unserem Vorteil zu nutzen. Im aktuellen Marktumfeld bedeutet das, an der einen oder anderen Stelle Kassa zu machen und Gewinne zu realisieren. Vor diesem Hintergrund haben wir im Sommer 2016 einen Teil unseres deutschen Portfolios äußerst gewinnbringend verkauft. Diese Veräußerung hat wesentlich zu dem Rekordergebnis beigetragen, das wir Ihnen in diesem Jahresbericht präsentieren dürfen.

Rekordjahr 2016

Den Konzerngewinn konnten wir von EUR 77,2 Mio. auf EUR 204,3 Mio. erhöhen. Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich entsprechend und beträgt EUR 2,98. Für dieses Rekordergebnis ist nicht zuletzt ein sehr hohes Bewertungsergebnis verantwortlich. Wir konnten nicht nur Wertsteigerungen in Deutschland erzielen, sondern auch in Osteuropa Aufwertungsgewinne ausweisen. Der EPRA-NAV verzeichnete eine Steigerung von 24,4 % und liegt per 31.12.2016 bei EUR 14,62.

Fokus auf Projektentwicklungen

Wir waren im Jahr 2016 auch auf der Käuferseite aktiv und haben vor allem unser Deutschland-Portfolio um einige Objekte erweitert. Das hohe Preisniveau auf den Immobilienmärkten sorgt allerdings dafür, dass wir Akquisitionen nur noch in Teilbereichen für sinnvoll erachten. Stattdessen konzentrieren wir uns in den nächsten Monaten intensiv auf unsere zahlreichen, spannenden Projektentwicklungen. Unter anderem entwickeln wir eine Wohnimmobilie in Wien, wir bauen eine Büroimmobilie in bester Lage in Bukarest, wir erweitern unser Shoppingcenter Sun Plaza – ebenfalls in Bukarest – und haben eine Büro-Entwicklung in Bratislava gestartet. Parallel dazu laufen spannende Büro-Projekte in Berlin. Auf diesem Weg schaffen wir nachhaltig Werte für die Zukunft der S IMMO.

Starke Performance der S IMMO Aktie

Am Kapitalmarkt profitieren unsere Anlegerinnen und Anleger von unserer wertschaffenden Strategie. Die S IMMO Aktie hat 2016 über 20 % zugelegt und das Jahr mit einem Kurs von EUR 10,00 beendet. Im Vergleich dazu konnten weder der ATX mit einer Jahresperformance von 9,24 % noch unser Branchenindex IATX mit einem Plus von nur 4,86 % mithalten. Auch in den ersten Wochen des neuen Jahres konnte unser Wertpapier erneut zulegen. Als inzwischen etabliertes Dividendenpapier möchten wir Sie natürlich auch mittels einer Ausschüttung an unserem Rekordergebnis beteiligen und werden der Hauptversammlung am 08.06.2017 eine Dividende in Höhe von EUR 0,30 plus eine Bonus-Dividende von EUR 0,10 und somit eine Ausschüttung von insgesamt EUR 0,40 vorschlagen.

Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig

Agenda 2017

Im laufenden Jahr möchten wir die günstige Marktlage nützen und sondieren aktuell den Verkauf von einigen Objekten. Zukäufe planen wir dort, wo das Preisniveau noch attraktiv ist und sich uns gute Gelegenheiten bieten. Wir haben vor allem mittelgroße deutsche Städte im Fokus, in denen das Renditepotenzial noch hoch ist. Außerdem werden wir uns weiter auf unsere Projektentwicklungen konzentrieren. Zusätzlich veranlagen wir aktuell auch Kapital in Aktien von deutlich unter NAV notierenden Immobilienunternehmen (CA Immo und Immofinanz).

Es ist unser erklärtes Unternehmensziel, langfristig Werte für Sie zu schaffen. Dieses Ziel werden wir auch im Jahr 2017 mit großem Engagement und unternehmerischem Ehrgeiz verfolgen.

Wir bedanken uns bei Ihnen für das uns entgegengebrachte Vertrauen und freuen uns auf ein weiteres spannendes und erfolgreiches Jahr der S IMMO AG.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig

Entscheidend ist das Potenzial für Wertsteigerungen

Die S IMMO steuert ihr Portfolio mit dem klaren Ziel, nachhaltig Werte zu schaffen. Dafür nutzt sie die Immobilienzyklen strategisch. Aktuell herrscht in den Märkten, in denen die S IMMO aktiv ist, ein vergleichsweise hohes Preisniveau. Für Akquisitionen ist dieses Umfeld nur bedingt geeignet. Welche Maßnahmen 2016 zum Erfolg führten und welche Pläne die S IMMO für die nahe Zukunft hegt, darüber spricht der Vorstand im Interview.

„Ob wir kaufen, verkaufen oder entwickeln – nachhaltige Entscheidungen basieren auf logischen Argumenten und kaufmännischen Überlegungen."
Ernst Vejdovszky

Zunächst einmal: Gratulation zu diesem Rekordergebnis. Was macht die S IMMO so erfolgreich?

Ernst Vejdovszky: Wir haben 2016 nicht zuletzt von Entscheidungen profitiert, die wir schon viele Jahre zuvor getroffen hatten. Wir sind vor circa zehn Jahren nach Deutschland gegangen und haben vor allem in Berlin große Portfolios erworben. Das war derselbe Zeitpunkt, zu dem andere in deutlich riskantere Märkte gedrängt haben. Wir sind damals scharf kritisiert worden, weil die allgemeine Meinung war, dass Deutschland ein langweiliger Markt ohne Potenzial ist. In den letzten Jahren haben wir sehr eindrucksvoll das Gegenteil bewiesen. Wir verdienen dort nicht nur laufend eine schöne Rendite, wir haben vor allem mit dem Verkauf eines Teils unseres Deutschland-Portfolios im Sommer wirklich beeindruckende Gewinne realisieren können. Diese sind auch ein wesentlicher Treiber für unser Rekordergebnis.

Was hat Sie dazu bewogen, immerhin 20 % Ihrer deutschen Flächen zu veräußern?

Ernst Vejdovszky: Es ist wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie, dass wir Zyklen nutzen, denen Immobilien nun mal unterliegen. Es geht also vor allem um den richtigen Zeitpunkt – sowohl beim An- als auch beim Verkauf. Ganz wird man den perfekten Moment nicht erwischen, aber man kann versuchen, nahe dran zu sein. Wir sind der Meinung, dass die Preissteigerungen, die Berlin in den letzten Jahren vor allem bei Wohnimmobilien gesehen hat, in dieser Form nicht mehr allzu lange anhalten werden. Außerdem gibt es zunehmend politische Bestrebungen, stärker in die Mietpreisgestaltung einzugreifen, Stichwort: Mietpreisbremse. Es war unserer Meinung nach ein sehr guter Zeitpunkt, um Teile des Portfolios zu veräußern. Man darf dabei aber nicht vergessen: Wir bleiben mit 80 % unseres ursprünglichen Bestands investiert, wir haben nach wie vor über 70 Immobilien in Berlin. Aber es war an der Zeit, hier auch mal Kassa zu machen und einen Teil der Profite zu realisieren.

Wenn man Gewinne realisiert, stellt sich ja sogleich die nächste Frage: Wohin mit dem Geld?

Friedrich Wachernig: Das ist eine ausgezeichnete Frage, die im aktuellen Umfeld gar nicht so leicht zu beantworten ist. Wir sehen in vielen unserer Märkte bereits ein sehr hohes Preisniveau, das Umfeld ist also nicht unbedingt für Akquisitionen geeignet. Unserer Meinung nach ist es aktuell deutlich sinnvoller, in Projektentwicklungen, aber auch in unsere Bestandsimmobilien zu investieren.

Stichwort „Projektentwicklung“: Sie haben ja einiges auf der Agenda. Welche Projekte beschäftigen Sie aktuell?

Friedrich Wachernig: Ja, unsere Pipeline ist gut gefüllt. Wir haben bereits im Sommer 2016 mit dem Bau der Büroimmobilie THE MARK in Bukarest begonnen, hier entstehen 24.000 m² hochwertige Büroflächen und wir streben eine BREEAM-Zertifizierung an. In Bukarest erweitern wir außerdem gerade unser Shoppingcenter Sun Plaza. Bis Frühjahr 2018 werden circa 40 neue Shops eröffnen. In Wien arbeiten wir an einer Wohn- und Büroimmobilie in der Siebenbrunnengasse im aufstrebenden fünften Bezirk. In Bratislava haben wir im Spätherbst mit der Entwicklung des Projekts Einsteinova begonnen und wir haben hier bereits eine Vorverwertung von über 80 %. Und parallel dazu arbeiten wir intensiv an einigen sehr spannenden Projekten in Berlin. Hier gibt es zum Beispiel die Büroentwicklung 101 Neukölln, aber auch ein großes Grundstück in Adlershof, wo wir aktuell einige Konzepte prüfen. Sie sehen, es gibt sehr viel zu tun.

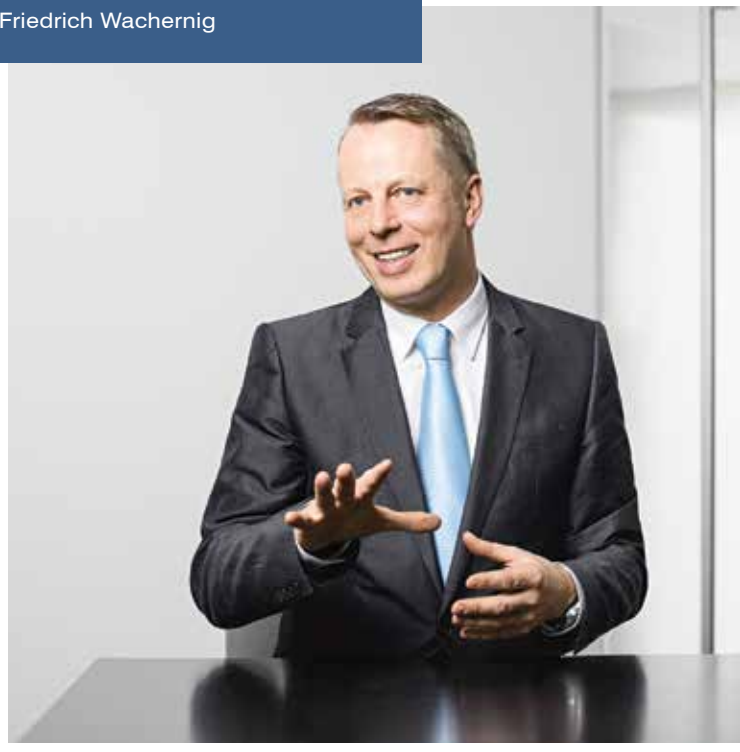
Zukäufe sind also im laufenden Jahr gar keine geplant?

Ernst Vejdovszky: Es ist unser erklärtes Ziel, Werte zu schaffen – nachhaltig und im Interesse unserer Aktionärinnen und Aktionäre. Wie schon erwähnt, ist das Preisniveau in vielen Märkten bereits hoch – da ist das Potenzial für Wertsteigerungen also entsprechend gering. Unserer Meinung nach ist jetzt nicht der richtige Zeitpunkt, um auf diesem Niveau im großen Stil weitere Objekte zu erwerben. Aber natürlich gibt es auch weiterhin vereinzelt opportunistische Gelegenheiten, vor allem in kleineren Märkten. Wir schauen uns aktuell einige deutsche Städte, darunter zum Beispiel Leipzig, sehr genau an. Hier stimmen sowohl die demografischen als auch die wirtschaftlichen Daten und die derzeitigen Preise ermöglichen eine stabile Rendite mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial. In diesem Segment sind auch weiterhin Akquisitionen geplant.

Die laufenden Veränderungen in den Märkten erfordern demnach auch eine laufende Anpassung der Strategie. Wie darf man sich diesen Prozess vorstellen?

Friedrich Wachernig: Die S IMMO agiert hier wie ein klassischer Unternehmer. Wir haben flache Strukturen und kurze Entscheidungswege, das ermöglicht uns, sehr rasch auf Marktgegebenheiten zu reagieren. Außerdem haben wir die richtigen Leute an den richtigen Orten – lokales Know-how ist das Um und Auf, wenn es darum geht, Trends und Entwicklungen frühzeitig zu antizipieren. Wir kennen unsere Märkte, wir sind beweglich und ganz klar auf Chancen fokussiert. Das verschafft uns sicher immer wieder einen entscheidenden Vorteil. Und es hilft uns dabei, das Versprechen gegenüber unseren Anlegerinnen und Anlegern zu halten. Ganz generell werden wir aber bei unserer

„Wir handeln unternehmerisch. Das heißt, wir denken flexibel und holen das Maximum aus neuen Gegebenheiten heraus.“
Friedrich Wachernig



Einsteinova, Bratislava
Das Bürogebäude Einsteinova in unmittelbarer Nähe zur Altstadt wird in etwa 23.500 m² vermietbare Fläche bieten. Die Immobilie wird nach höchsten Green-Building-Standards gebaut und soll ein BREEAM-Zertifikat „Excellent" erhalten. Die Fertigstellung ist um den Jahreswechsel 2017/2018 geplant.

Strategie bleiben, vor allem in Office- und Retail-Objekte zu investieren und selektive Investments in Wohnimmobilien in Deutschland zu tätigen.

Als Unternehmer ist man aber sicher auch immer wieder mit Kritik oder anderen Ansichten konfrontiert. Wie gehen Sie damit um?

Ernst Vejdovszky: Die Kunst ist es, einschätzen zu können, welche Kritik man sich zu Herzen nehmen muss und welche man nicht zu nahe an sich heranlassen darf. Im Laufe der letzten 30 Jahre habe ich da ein paar wertvolle Erfahrungen gesammelt. Grundsätzlich bin ich ein großer Verfechter davon, dass man seinen Überzeugungen und Einschätzungen treu bleiben sollte. Dabei geht es aber weniger um das oft zitierte Bauchgefühl, sondern vielmehr darum, auf Basis von logischen Argumenten und kaufmännischen Überlegungen zu einer vernünftigen und nachhaltigen Entscheidung zu kommen. Das ist nicht immer sexy – zumindest nicht in dem Moment. Aber um nochmal auf das Beispiel Deutschland zu sprechen zu kommen: Mitte der 2000er-Jahre haben auch die Wenigsten gedacht, dass Berlin eines Tages sexy sein wird. Und jetzt wollen alle dorthin.

Sie betonen, dass Deutschland auch weiterhin klar in Ihrem Fokus bleibt. Wie sieht es denn mit Osteuropa aus?

Friedrich Wachernig: Wenn man unsere Projekt-Pipeline betrachtet, dann sieht man deutlich, dass wir auch weiterhin stark in dieser Region aktiv sind. Wir haben in den letzten Jahren eine stabile Erholung gesehen, mittlerweile erleben Städte wie Bukarest oder Budapest einen klaren und vor allem nachhaltigen Aufschwung. Wir sehen diese Entwicklung auch in unserem Bewertungsergebnis: Immerhin EUR 19,2 Mio. stammen bereits aus Aufwertungen von Immobilien in der CEE-Region. Wir haben nach den starken Abwertungen im Jahr 2009 immer noch großes Potenzial, das wir jetzt schrittweise heben werden.

Sind demnach auch in CEE Verkäufe geplant?

Friedrich Wachernig: Möglich ist alles. Wir sind kein Immobilien-Museum. Es ist unsere Aufgabe, Werte für unsere Anlegerinnen und Anleger zu generieren – und wenn sich eine attraktive und vor allem lukrative Verkaufsoption bietet, dann prüfen wir diese ganz genau. Jedenfalls sehen wir schon wieder deutlich mehr Investoren in dieser Region als noch vor ein paar Jahren.

Apropos Anlegerinnen und Anleger: Sie waren im vergangenen Jahr auch am Kapitalmarkt sehr erfolgreich. Wie sehen hier Ihre weiteren Pläne aus?

Ernst Vejdovszky: Die S IMMO Aktie hat im Jahr 2016 eine Performance von über 20 % erzielt – sehr zu unserer Freude! Wir beobachten in vielen Roadshows – zuletzt auch wieder verstärkt im britischen und angloamerikanischen Raum – das wachsende Interesse für unser Wertpapier. Ein wesentlicher Faktor für die starke Entwicklung der letzten Jahre war sicherlich, dass wir uns 2011 entschieden haben, die S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier zu positionieren. Wir freuen uns, wenn wir unsere Anlegerinnen und Anleger auf diesem Weg am Unternehmenserfolg beteiligen können.

Trotzdem notiert Ihre Aktie nach wie vor deutlich unter dem EPRA-NAV. Woran liegt das?

Friedrich Wachernig: Das ist leider das Schicksal fast aller österreichischen Immobilienaktien. Hier spielen verschiedene Faktoren eine Rolle: Osteuropa sorgt mancherorts immer noch für Bedenken, dann geht es natürlich auch um den Vertrauensverlust nach der Finanzkrise und um den vergleichsweise kleinen österreichischen Kapitalmarkt. Aber wir konnten den Gap zwischen Kurs und EPRA-NAV in den letzten Jahren sukzessive reduzieren – das freut uns sehr. Tatsache ist aber auch, dass

man im aktuellen Umfeld manche Immobilienaktien nach wie vor deutlich unter ihrem inneren Wert bekommt und darin liegt natürlich auch Potenzial.

Ist das der Grund, warum Sie sich entschieden haben, in Ihre Marktbegleiter CA Immo und Immofinanz zu investieren?

Ernst Vejdovszky: Ganz genau. Als Unternehmer investiere ich aktuell lieber in Vermögenswerte, die ich bis zu 40 % unter ihrem inneren Wert bekomme, als in Immobilien, wo das Wertsteigerungspotenzial gegebenenfalls schon erschöpft ist. Unser Vorteil ist, dass wir beide Unternehmen gut kennen und einschätzen können. Natürlich gibt es da und dort noch Problemfelder, aber ich bin sehr zuversichtlich, dass die handelnden Personen die notwendige Expertise haben, um diese zu lösen.

Zusammenfassend kann man also davon ausgehen, dass auch 2017 ein spannendes Jahr wird, richtig?

Ernst Vejdovszky: Unbedingt! Wir haben viel vor. Bei unseren Projektentwicklungen stehen uns arbeitsintensive Monate bevor. Auch Transaktionen sind ein nicht zu unterschätzender Aufwand – egal ob im An- oder Verkauf. Und parallel dazu werden wir uns weiterhin mit viel Engagement um unsere Anlegerinnen und Anleger kümmern. Gleichzeitig darf natürlich das laufende Geschäft nicht zu kurz kommen: die Betreuung unseres Portfolios, die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter, die Kommunikation mit allen unseren Dialoggruppen. Es wird spannend und ich freue mich schon darauf.

Zum Abschluss noch eine Frage, die ein wenig abseits des Tagesgeschäfts liegt: Sie engagieren sich seit letztem Jahr verstärkt in Sachen Financial Literacy. Was können Sie uns dazu erzählen?

Friedrich Wachernig: Wir haben uns die Frage gestellt, warum so wenige Österreicherinnen und Österreicher (laut aktuellen Studien circa 5 %) in Aktien investieren. Unserer Meinung nach ist ein wesentlicher Faktor dabei, dass in unserem Schulsystem viel zu wenig Finanzwissen, also Financial Literacy, vermittelt wird. Wir halten das für sehr bedenklich und wollen hier einen Beitrag leisten, um mehr Bewusstsein für dieses Thema zu schaffen.

Wie sieht dieser Beitrag konkret aus?

Friedrich Wachernig: Wir arbeiten mit verschiedenen Kanälen. Einer davon nähert sich diesem Thema spielerisch: Wir haben die Aktien Trophy ins Leben gerufen (www.aktientrophy.at), um junge, aber natürlich auch jung gebliebene Erwachsene spielerisch an das Thema Aktie heranzuführen. Außerdem bereiten wir in unserem Blog (blog.simmoag.at) regelmäßig Finanzthemen auf verständliche Weise auf, veranstalten Podiumsdiskussionen und Events. Es ist unser Ziel, dieses Thema einem breiteren Publikum näherzubringen und dabei einfach und klar zu bleiben. Ich bin der festen Überzeugung, dass ein Grundmaß an Finanzbildung absolut unerlässlich für ein finanziell unabhängiges und selbstbestimmtes Leben ist. Und das sollte schon in der Jugend beginnen.

Sun Plaza, Bukarest
Das Einkaufszentrum wurde 2010 eröffnet und ist eines der größten Entwicklungsprojekte in der Geschichte der S IMMO. Derzeit werden insgesamt 20.000 m² neu gestaltet und bieten anschließend Platz für bis zu 40 neue Geschäfte.

Vorstand

Mag. Ernst Vejdovszky
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: 14.11.2019
Erstmalig bestellt: 15.11.2007

Verantwortlich für: Projektentwicklungen, Asset Management in CEE und Österreich, Recht, Compliance, Organisation, IT, Personal

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

Aufsichtsrat

Dr. Martin Simhandl
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geboren: 05.11.1961
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020
Erstmalig bestellt: 24.06.2004

Vorsitzender des Prüfungsausschusses
Vorsitzender des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten

CFO der Vienna Insurance Group AG Wiener Versicherung Gruppe

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Wiener Börse AG; Erste Asset Management GmbH u. a.

Dr. Ralf Zeitlberger
1. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geboren: 07.04.1959
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020
Erstmalig bestellt: 21.05.2010

Vorsitzender des Arbeitsausschusses
Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten

Leiter Group Corporate Workout der Erste Group Bank AG

Weitere Aufsichtsratsmandate:
Let's Print Holding AG bis 19.07.2016

Mag. Franz Kerber
2. stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats

Geboren: 20.06.1953
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020
Erstmalig 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
Erstmalig bestellt: 12.06.2013

Mitglied des Arbeitsausschusses

Bereichsleiterin Group Services der Erste Group Bank AG; Geschäftsführerin OM Objektmanagement Ges.m.b.H.

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
Erstmalig bestellt: 23.06.2009

Vorstandsmitglied der KREMSER BANK und Sparkassen AG

Mag. Erwin Hammerbacher
Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 27.05.1957
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2018
Erstmalig bestellt: 28.05.2008

Mitglied des Prüfungsausschusses
Mitglied des Arbeitsausschusses

Vorstandsmitglied der Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group

Michael Matlin, MBA
Mitglied des Aufsichtsrats

Geboren: 07.01.1964
Bestellt bis zur o. HV im Jahr 2020
Erstmalig 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
Erstmalig bestellt: 21.05.2010

Mitglied des Prüfungsausschusses

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

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

Weitere Mandate:
Mandat im Stiftungsvorstand der HATEC Privatstiftung, Dornbirn

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Dr. Martin Simhandl

das Geschäftsjahr 2016 war für die S IMMO AG erneut ein sehr erfolgreiches. Die Gesellschaft konnte ihr Jahresergebnis 2016 neuerlich erheblich steigern. Das sehr gute Geschäftsjahr, das solide Geschäftsmodell und die bestehenden Potenziale der Gesellschaft spiegeln sich auch in der Kursentwicklung der S IMMO Aktie wider. So notierte das Wertpapier per 31.12.2016 bei EUR 10,00 – ein Kursplus von 21,95 % im Jahresvergleich.

In den kommenden Monaten wird die Gesellschaft weiter daran arbeiten, auch in Zukunft gute Erträge für die Aktionärinnen und Aktionäre erwirtschaften zu können. Der Aufsichtsrat wird den Vorstand bei all seinen Vorhaben wie in den vergangenen Geschäftsjahren begleiten. Es freut mich besonders, Ihnen mitteilen zu können, dass der Aufsichtsrat das Vorstandsmandat von Herrn Mag. Wachernig, MBA bis zum 14.11.2019 verlängert hat.

In der Berichtsperiode erfüllte der Aufsichtsrat sowohl als Ganzes im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen als auch in den Sitzungen seiner Ausschüsse die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, beriet den Vorstand insbesondere in strategischen Belangen und überwachte seine Tätigkeit.

Am 03.06.2016 fand die 27. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG im Vienna Marriott Hotel statt. Die Tagesordnungspunkte und Abstimmungsergebnisse wurden auf der Unternehmenswebsite www.simmoag.at veröffentlicht. Darüber hinaus fanden in der Berichtsperiode sechs Aufsichtsratssitzungen mit einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote der Aufsichtsratsmitglieder von 85 % statt. Kein Mitglied war bei mehr als der Hälfte der Sitzungen abwesend.

In den sechs 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 über die Geschäfts- und Finanzlage des Unternehmens sowie über strategische Überlegungen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden in keiner Aufsichtsratssitzung Tagesordnungspunkte ohne Teilnahme von Vorstandsmitgliedern erörtert.

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 15 nachzulesen.

Der Prüfungsausschuss nahm die ihm gesetzlich zugewiesenen Aufgaben und Kompetenzen wahr und trat im Berichtsjahr zweimal zusammen. Er befasste sich insbesondere mit dem Rechnungslegungsprozess, der Konzernabschlussprüfung, dem Internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement, dem Revisionssystem sowie dem Thema Compliance und Korruptionsbekämpfung.

Um den Vorschlag des Aufsichtsrats für die Auswahl des Jahresabschluss- und 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 Entgelte, insbesondere auch der Entgelte für zusätzlich erbrachte Nichtprüfungsleistungen, verlangt und eingesehen. Der Prüfungsausschuss hat bei der Auswahl des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers auch die Angemessenheit des Honorars des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers berücksichtigt. 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 2016 vorgeschlagen.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats hat weiters den Jahresabschluss zum 31.12.2016, 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 31.12.2016 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 31.12.2016 samt Lagebericht und Corporate-Governance-Bericht, dem nach IFRS erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2016 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 31.12.2016 samt Lagebericht sowie zum Konzernabschluss zum 31.12.2016 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 31.12.2016 samt Lagebericht und des Konzernabschlusses zum 31.12.2016 samt Konzernlagebericht keine Einwendungen erhoben. Die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH hat festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2016 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2016 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2016. Die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH hat weiters festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2016 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2016 sowie der Ertragslage des Konzerns für das Geschäftsjahr 2016 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 31.12.2016. 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 31.12.2016 zu billigen und den Lagebericht beziehungsweise den Konzernabschluss zum 31.12.2016 (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 31.12.2016 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 2017 wünschen.

Wien, im April 2017

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 zu Transparenz und guter 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. 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.

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

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 in der Hauptversammlung auf 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt. Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 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. 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 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 zu gleichen Teilen. Daher sollten diese grundsätzlich auch im gleichen Ausmaß 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 8 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. 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 Verkaufsvolumen, wobei die Höchstgrenze bei rund einem Jahresfixbezug liegt. Mittels des geprüften und festgestellten Jahresabschlusses sowie sonstiger dokumentierter Zielerreichungsunterlagen wird die Erfüllung der Leistungskriterien festgestellt.

Vorstandsgesamtbezüge

2016 in EUR	Vejdovszky	Wachernig
Fixe Bezüge	321.024	208.176
Variable Bezüge	203.558	146.705
Sonstige Bezüge	38.356	28.489
Summe	**562.938**	**383.370**

2015 in EUR	Vejdovszky	Wachernig
Fixe Bezüge	256.239	206.766
Variable Bezüge	184.746	148.936
Sonstige Bezüge	36.868	28.331
Summe	**477.853**	**384.033**

Insgesamt erhielt der Vorstand im Jahr 2016 Gesamtbezüge in Höhe von EUR 946.308 (2015: EUR 861.886), die Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 53.005 (2015: EUR 52.721) und Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 13.840 (2015: EUR 12.478) enthielten. Die fixen Bezüge von Herrn Mag. Vejdovszky beinhalteten unter anderem eine Ausgleichszulage für einen späteren Pensionsantritt. Darüber hinaus musste bei annähernd gleichen Ansprüchen die Pensionsrückstellung gemäß IAS 19 für Herrn Mag. Vejdovszky vor allem auf Grund einer Zinssatzreduktion von 2,5 % auf 1,6 % um EUR 112.691 (Auflösung 2015: EUR 15.590) erhöht werden.

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 31.12.2016 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern. Die Organübersicht auf Seite 9 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 nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat angehören. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- 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.

Folgende Mitglieder des Aufsichtsrats, welche die Mehrheit des Aufsichtsrats darstellen, haben sich gegenüber dem Aufsichtsrat als unabhängig im Sinne von C-Regel Nr. 53 erklärt.

- 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 vertreten:

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

Vergütung des Aufsichtsrats

An Aufsichtsratsmitglieder wurden insgesamt Vergütungen inklusive Sitzungsgeldern in Höhe von EUR 175.500 (2015: EUR 108.500) gewährt.

Aufsichtsratsgesamtbezüge

in EUR	2016	2015
Simhandl	30.000	18.500
Zeitlberger	29.500	17.000
Kerber	28.500	13.000
Besenhofer	18.500	13.000
Hager	15.000	11.000
Hammerbacher	21.500	13.000
Matlin	13.500	11.000
Rasinger	19.000	12.000
Summe	**175.500**	**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 8 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 2016 fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt. Kein Aufsichtsratsmitglied war bei mehr als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen abwesend.

Die Ausschüsse des Aufsichtsrats

Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit des Abschlussprüfers, der Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems sowie der Prozesse der Abschluss- und Konzernprüfung. Der Prüfungsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr Mag. Hammerbacher, Herr Mag. Kerber, Herr Mag. Dr. Rasinger und Herr Mag. Zeitlberger. 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 2016 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 zwei Sitzungen des Arbeitsausschusses statt. Darüber hinaus wurde im Arbeitsausschuss ein Umlaufbeschluss schriftlich gefasst.

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 31.12.2016 lag der Anteil der weiblichen Arbeitskräfte bei 57 % und der weiblichen Führungskräfte bei 44 %. 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 Erfahrung Wert gelegt. Erst danach werden Kriterien wie zum Beispiel das Geschlecht in Betracht gezogen. Bei gleicher Qualifikation und Erfahrung werden bevorzugt Frauen berücksichtigt. Im Berichtsjahr waren keine Frauen im Vorstand der S IMMO AG. Per 31.12.2016 betrug der Frauenanteil im Aufsichtsrat 12,5 %.

Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Kapitalmarktumfeld

2016 war ein ereignisreiches Börsenjahr, das besonders von großen politischen Veränderungen geprägt wurde. Donald Trumps Wahl zum US-Präsidenten im November führte bis zum Jahresende zu einem Kursanstieg an der Wall Street. Der Dow Jones Industrial Index (DJII) näherte sich der 20.000-Punkte-Marke, erreichte 2016 ein neues Allzeithoch und konnte das Jahr mit einem Stand von 19.762,60 Punkten beenden. Das entspricht einem Wertzuwachs von 13,42 %. Ein robuster Arbeitsmarkt, solider Binnenkonsum, eine vorhersehbare Zinspolitik der US-Notenbank Fed, die einen neuerlichen Leitzinsanstieg durchführte, und die Stärke des US-Dollars waren weitere Faktoren für den wirtschaftlichen Aufschwung in den USA.

Besuchen Sie unsere Website:
investor.simmoag.at

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

In Europa hatte vor allem das Brexit-Votum des Vereinigten Königreichs maßgeblichen Einfluss auf die Finanzmärkte, wobei sich die Börsen nach anfänglichen Kursverlusten wieder erholten. Die langfristigen Auswirkungen des Austritts sind weiterhin nur bedingt abschätzbar. Im vierten Quartal 2016 verlängerte die Europäische Zentralbank (EZB) ihr Anleihe-Kaufprogramm bis Ende 2017 und stellte in Aussicht, den Leitzins in der Eurozone längerfristig niedrig zu halten. Das beflügelte die europäischen Börsen zum Jahresende. Der deutsche Aktienindex DAX, welcher 2016 den schlechtesten Jahresstart seit 25 Jahren verzeichnete, beendete das Jahr mit 11.481,06 Punkten – ein historischer Höchststand. Der österreichische Leitindex ATX schloss zum Jahresende bei einem Stand von 2.618,43 Punkten – das entspricht einer Jahresperformance von 9,24 %. Im Unterschied zu 2015 konnten Immobilienaktien den Gesamtmarkt im Berichtszeitraum nicht mehr outperformen. Das spiegelt sich im Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX wider, der im Jahr 2016 eine Wertsteigerung von 4,86 % erzielte. Da sich die Zinskurve in Europa – trotz der Leitzinspolitik der EZB – geringfügig erhöhte und somit die Möglichkeit einer leichten Verschlechterung des Refinanzierungsumfelds besteht, agierte der Markt vorsichtiger gegenüber Immobilienunternehmen.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2016 bis 31.12.2016

Kursentwicklung der S IMMO Aktie

Die S IMMO Aktie setzte im Jahr 2016 ihre ausgezeichnete Entwicklung fort. Zum Jahresende notierte die Aktie bei EUR 10,00, was einem Wertzuwachs von 21,95 % entspricht. Nach einem Plus von mehr als 30 % im Vorjahr konnte auch 2016 ein signifikanter Kursanstieg erreicht werden.

Die S IMMO als Dividendenpapier

Die S IMMO AG hat das erklärte Ziel, Werte für ihre Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2015 mit Zahltag am 10.06.2016 wurde auf EUR 0,30 pro Aktie erhöht. Auf Grund des hervorragenden Jahresergebnisses 2016 werden der Hauptversammlung eine Dividende von EUR 0,30 plus eine Bonus-Dividende von EUR 0,10 und somit eine Ausschüttung von insgesamt EUR 0,40 vorgeschlagen. Die Positionierung der S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier entspricht der langfristig ausgerichteten Strategie des Unternehmens.

Performancedaten

zum 31.12.2016

	S IMMO Aktie	S IMMO INVEST Genussscheine	
ISIN	AT0000652250/SPI	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996)	AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
1 Jahr	21,95 %	10,59 %	10,54 %
3 Jahre (p. a.)	23,65 %	8,80 %	8,81 %
Jahresschlusskurs in EUR	10,00	90,00	90,00
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI, Bloomberg: SPI:AV	Reuters: SIMIg.VI, Bloomberg: SIIG:AV	
Handelsplatz	Wiener Börse	Wiener Börse	
Marktsegment	Prime Market	other securities.at	
Index-Zugehörigkeit	GPR General/IATX	–	
Börsenkapitalisierung (31.12.2016)	EUR 669,17 Mio.	EUR 54,41 Mio.	
Zahl der Wertpapiere (31.12.2016)	66.917.179	486.844	117.758
Market Maker	Erste Group/Baader Bank/ Hauck & Aufhäuser		

Anleihedaten

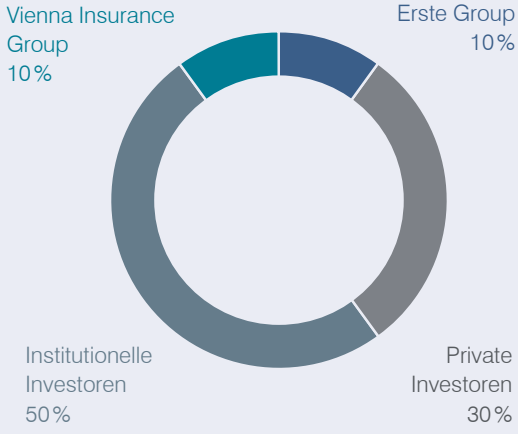
ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A19SB5	02.10.2019	3,00 %	100.000,00
AT0000A177D2	16.06.2021	4,50 %	89.739,50
AT0000A1DBM5	08.04.2025	3,25 %	33.993,50
AT0000A1DWK5	20.04.2027	3,25 %	65.000,00

Investor-Relations-Tätigkeiten

Im Laufe des Jahres 2016 trafen Management und Investor-Relations-Team in knapp 100 Einzelgesprächen bei 17 internationalen Roadshows und Konferenzen auf bestehende und potenzielle Investorinnen und Investoren. So war die S IMMO auf den jährlich stattfindenden Investmentkonferenzen in London, Paris, Frankfurt, Zürs und Stegersbach ein stark nachgefragter Gesprächspartner. In der Folge konnte die S IMMO neue Aktionärinnen und Aktionäre aus der Schweiz, dem Vereinigten Königreich, Polen und Ungarn gewinnen.

Die S IMMO investiert in ihre Immobilien, um nachhaltige Werte zu entwickeln. Daher hat das Investor-Relations-Team – neben Konferenzen und Roadshows – Reisen mit Investorinnen und Investoren nach Berlin, Bratislava und Bukarest unternommen. Dabei konnten sie sich von der Qualität der S IMMO Objekte und der positiven Stimmung in den jeweiligen Städten ein Bild machen.

Aktionärsstruktur 2016



Aktiendaten

		2016	2015
Jahresschlusskurs	EUR	10,000	8,200
Jahreshöchstkurs	EUR	10,185	8,900
Jahrestiefstkurs	EUR	7,060	6,111
Durchschnittlicher Tagesumsatz der letzten 100 Tage	Stück	112.522	63.222
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	2,98	1,17
Buchwert je Aktie	in EUR	12,02	9,34
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	17	12
FFO I je Aktie	EUR	0,60	0,52
FFO II je Aktie	EUR	1,14	0,60
Dividende je Aktie*	EUR	0,30	0,24

* Die Dividende, welche 2016 bzw. 2015 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Kapitalmarkt-Transaktionen

Im Jahr 2016 beschloss der Vorstand der S IMMO AG, auf Basis der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 03.06.2016, ein Aktienrückkauf-Programm. Im Rahmen dieses Programms wurden von 04.10. bis 09.12.2016 insgesamt 525.421 S IMMO Aktien zurückgekauft. Dies entspricht rund 0,79 % des derzeitigen Grundkapitals. Zudem kaufte die S IMMO im Berichtszeitraum 21.476 Genussscheine zurück. Die zurückgekauften Genussscheine wurden eingezogen.

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

Website: www.simmoag.at
Blog: blog.simmoag.at

Hauptversammlung

Am 03.06.2016 fand die 27. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG im Vienna Marriott Hotel statt. Die Entlastung des Vorstands und die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2015 erfolgten jeweils mit einer Zustimmung von 100 %.

Kontinuität im Management

Der Aufsichtsrat verlängerte den Vertrag des Vorstandsvorsitzenden Ernst Vejdovszky bis 30.06.2019. Ebenso wurde das Vorstandsmandat von Friedrich Wachernig bis 14.11.2019 erneuert. Die Kontinuität im Management der S IMMO AG bleibt damit bestehen.

Website und Blog

Im November 2016 wurde die S IMMO Unternehmenswebsite auf den neuesten Stand gebracht. Wichtige Informationen und wesentliche Kennzahlen zum Unternehmen und zur Aktie sind nun leichter zugänglich sowie die Darstellung transparenter und intuitiver. Seit Jänner 2016 veröffentlicht die S IMMO zudem regelmäßig Beiträge auf ihrem Unternehmensblog. Diese sollen unter anderem ein tieferes Wissen über den Kapitalmarkt sowie über das Geschäft der S IMMO vermitteln.

Privataktionärsevent

Im Oktober 2016 veranstaltete die S IMMO zusammen mit der Tageszeitung „Die Presse“ eine Podiumsdiskussion zum Thema Vermögensbildung in Zeiten schwindender Zinsen und wachsender Unsicherheit. Ziel dieser Veranstaltung war es, einem breiteren Publikum das Thema Kapitalmarkt und unterschiedliche Anlagemöglichkeiten näherzubringen, sowie bestehenden oder potenziellen Aktionärinnen und Aktionären diverse Expertenmeinungen zu präsentieren.

EPRA-Kennzahlen

in EUR	2016	2015
EPRA-NAV je Aktie	14,62	11,75
EPRA-NNNAV je Aktie	12,49	9,69
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)	0,45	0,36
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in %	32	30
EPRA-Earnings in EUR Mio.	30,1	24,4
EPRA Net Initial Yield in %	5,0	5,4

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
Jahresüberschuss nach Minderheiten gem. IFRS	**198.459**	**78.209**
Ergebnis aus der Immobilien-bewertung	-194.035	-84.645
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	-3.775	-5
Steuern auf Verkaufsergebnis	2.363	-1.581
Bewertung Derivate	16.006	7.435
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	7.069	28.068
Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	4.033	-3.124
EPRA-Earnings	**30.120**	**24.357**
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	**0,45**	**0,36**

in TEUR	2016	2015
EPRA-NAV		
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	**795.605**	**623.264**
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	46.882	37.156
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	25.266	21.724
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-5.747	-4.614
Sonstige latente Steuern	105.584	106.732
EPRA-NAV	**967.590**	**784.262**
EPRA-NAV je Aktie in EUR	14,62	11,75
EPRA-NNNAV		
EPRA-NAV	**967.590**	**784.262**
EPRA-NAV je Aktie in EUR	**14,62**	**11,75**
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-25.266	-21.724
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	5.747	4.614
Sonstige latente Steuern	-105.584	-106.732
Fair Value Verbindlichkeiten	-20.485	-18.852
Latente Steuer auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	5.121	4.713
EPRA-NNNAV	**827.123**	**646.281**
EPRA-NNNAV je Aktie in EUR	12,49	9,69

Berechnung FFO I

in TEUR	2016	2015
Jahresüberschuss	**204.323**	**77.249**
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	11.151	30.149
Angepasster Jahresüberschuss	**215.474**	**107.398**
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-194.035	-84.645
Nicht cashwirksame Abschreibungen	7.823	7.695
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-5.133	-5
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	-581	-3.571
Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten	16.006	7.435
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	584	712
FFO (ohne Verkaufsergebnis)	**40.138**	**35.019**
FFO I je Aktie in EUR	0,60	0,52

Konzernlagebericht

Grundlagen des Konzerns

Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

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

Die S IMMO Gruppe beschäftigt sich mit langfristigen, Ertrag bringenden Immobilien-Investments mittels Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in Österreich, Deutschland, CEE (Tschechien, Ungarn, Slowakei) und SEE (Bulgarien, Rumänien, Kroatien). 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.

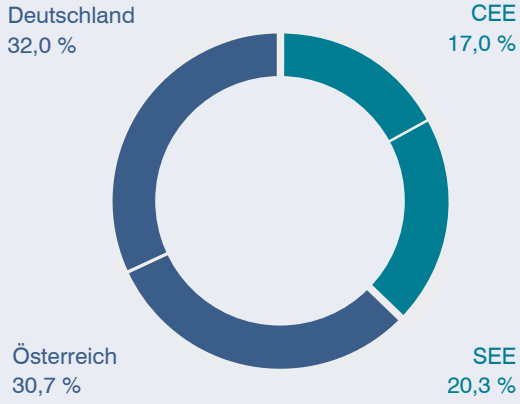
Die S IMMO beschäftigte im Jahresdurchschnitt (berechnet auf Basis von Vollzeitäquivalenten) 101 (Jahresdurchschnitt 2015: 92) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien und Bulgarien. Inklusive Personal für den Hotelbetrieb beschäftigte die Gruppe 575 (Jahresdurchschnitt 2015: 555) Personen.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2016 aus 194 (31.12.2015: 222) Immobilien mit einem Buchwert von EUR 2.063,9 Mio. (31.12.2015: EUR 1.960,6 Mio.) und einer Gesamtfläche von rund 1,3 Mio. m² (31.12.2015: 1,2 Mio. m²). Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union.

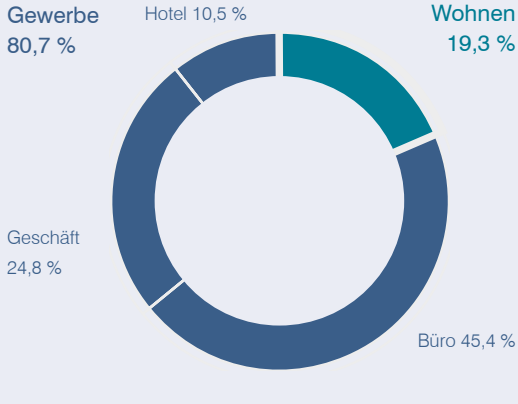
Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 30,7 % (31.12.2015: 29,6 %) und in Deutschland von 32,0 % (31.12.2015: 33,1 %) des Portfolios. Die Immobilien in

Buchwerte nach Region*



* Inkludiert Buchwert der Grundstücke

Buchwerte nach Nutzungsart*



* Inkludiert Buchwert der Grundstücke

SEE machten 20,3 % (31.12.2015: 19,4 %) und in CEE 17,0 % (31.12.2015: 17,9 %) aus.

Zum 31.12.2016 bestand das Portfolio zu 45,4 % (31.12.2015: 40,7 %) aus Bürogebäuden, zu 24,8 % (31.12.2015: 24,4 %) aus Geschäftsimmobilien, zu 19,3 % (31.12.2015: 24,2 %) aus Wohnobjekten und zu 10,5 % (31.12.2015: 10,7 %) aus Hotels. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 93,9 % (31.12.2015: 92,7 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,2 % (31.12.2015: 6,7 %).

Überblick über die Mietrenditen*

in %	31.12.2016	31.12.2015
Deutschland	5,1	5,4
Österreich	5,0	5,8
SEE	8,7	9,3
CEE	7,6	7,5
Gesamt	**6,2**	**6,7**

* Die Mietrendite stellt das Verhältnis der erzielten Jahresmiete zum Immobilienwert dar. Die Berechnung umfasst alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

Unternehmensstrategie und -ziele

Die S IMMO AG steht seit knapp drei Jahrzehnten für eine nachhaltige und umsichtige Geschäftspolitik mit dem Ziel, die Ergebnisse laufend zu steigern und Werte für die Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen. Dabei setzt das Unternehmen auf ein robustes Geschäftsmodell:

Wertschaffende An- und Verkäufe

- Ankäufe mit hohem Substanzwert sowie Potenzial für hohen Cashflow und Wertentwicklung
- Opportunistische, strategische oder zyklusorientierte Verkäufe

Entwicklung

- Neubau von Projekten
- Schaffung von Topimmobilien an zentralen Standorten
- Attraktive Entwicklungspipeline in Wien, Berlin, Bratislava und Bukarest

Robustes Geschäftsmodell

Asset Management

- Aktive Betreuung der Objekte
- Erhöhung des Vermietungsgrads und der Mieterzufriedenheit
- Miet-, Rendite- und Wertsteigerung

Potenziale heben

- Investitionen in und Neupositionierung von Immobilien
- Restrukturierung
- Kreative, innovative Marketingkonzepte

Durch den Ankauf von Immobilien mit Potenzial erweitert die S IMMO ihr Portfolio um attraktive Optionen. Dabei fokussiert die Gruppe aktuell vor allem auf Büroimmobilien in Berlin sowie auf Wohnimmobilien in wirtschaftlich aufstrebenden deutschen Städten innerhalb des Einzugsgebiets des Unternehmens wie beispielsweise Leipzig. Die S IMMO agiert bei diesen Zukäufen in attraktiven Marktnischen mit weniger Wettbewerb.

Insbesondere bei neu erworbenen Büroimmobilien verfolgt die S IMMO AG einen wertsteigernden Ansatz. Die Gebäude werden mit innovativen Konzepten komplett neu gestaltet und neu positioniert. Fundierte Kenntnisse der lokalen Märkte spielen dabei eine zentrale Rolle. Durch diese Maßnahmen können sowohl Vermietungsgrad als auch Mieten gesteigert und die Mieterzufriedenheit erhöht werden.

Zusätzlich entwickelt die S IMMO seit vielen Jahren auch eigene Projekte. Aktuell baut das Unternehmen alleine oder mit Geschäftspartnern Büroimmobilien in Wien, Bratislava und Bukarest. Dabei wird großer Wert auf moderne Technologien und hohe Immobilienstandards gelegt – alle derzeitigen

Entwicklungsprojekte werden nach international anerkannten Standards wie BREEAM, DGNB oder LEED zertifiziert.

Der Verkauf von Immobilien ist ein weiterer wertschaffender Geschäftsbereich der S IMMO. Die Gruppe verfolgt dabei eine zyklusorientierte Strategie. Das bedeutet, dass Immobilienverkäufe üblicherweise in der Hochphase eines Markts erfolgen. Auch im Jahr 2017 werden Verkaufsmöglichkeiten sondiert.

Am Kapitalmarkt hat die Gruppe die S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. In den nächsten Quartalen soll die internationale Aktionärsbasis erweitert und der Aktienkurs weiter an den EPRA-NAV angenähert werden. Darüber hinaus veranlagt das Unternehmen in Aktien von deutlich unter NAV notierenden Immobilienunternehmen (CA Immobilien Anlagen AG und Immofinanz AG).

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.).

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Im Jahr 2016 betrug das globale Konjunkturwachstum nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) 3,1 %. Für 2017 und 2018 rechnen die Expertinnen und Experten mit einem weltweiten Wirtschaftswachstum von 3,4 % und 3,6 %. In der Eurozone stieg das BIP-Wachstum 2016 um 1,6 %. Haupttreiber dafür waren der steigende private und öffentliche Konsum, erklärten die drei Forschungsinstitute Ifo, Insee und Istat aus Deutschland, Frankreich und Italien. Innerhalb der Eurozone profitierten die einzelnen Länder in unterschiedlichem Ausmaß vom Aufschwung: Neben Spanien und Irland zählten Malta, die Slowakei und Luxemburg zu den Ländern mit den höchsten Wachstumsraten. Schlusslichter waren Italien, Finnland und Zypern. Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich robust. Die zentral- und südosteuropäischen Staaten befinden sich auf einem soliden Wachstumspfad mit jährlichen Wachstumsraten von rund 3 %. Der anhaltende Beschäftigungszuwachs und die damit verbundenen Einkommenszuwächse werden den Konsum der privaten Haushalte in der gesamten Eurozone auch im ersten Halbjahr 2017 weiter stärken.

In Österreich stieg das reale BIP im Jahr 2016 um 1,4 %, nachdem der Wert vier Jahre hindurch unter 1,0 % gelegen war. Treiber der steigenden Wirtschaftsleistung war vor allem der private Konsum. Die Ungewissheit über wirtschaftspolitische Maßnahmen der neuen US-Regierung, der Trend zum Protektionismus, geopolitische Risiken sowie mögliche wirtschaftliche Auswirkungen des Brexits könnten sich negativ auf das Wirtschaftswachstum auswirken. Trotz dieser Unsicherheiten prognostiziert das Institut für Höhere Studien (IHS) für die Jahre 2017 und 2018 ein Wirtschaftswachstum in Österreich von 1,4 % bzw. 1,5 %.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Der Wiener Büroimmobilienmarkt verzeichnete 2016 eine Vermietungsleistung von 329.000 m² und damit eine Steigerung von rund 59 % gegenüber dem Vorjahr. Diese Belebung ist auf zahlreiche Vorvermietungen bei Projekten mit Fertigstellung 2017 oder 2018 zurückzuführen. Die Leerstandsrate sank gegenüber dem Vorjahr um 1,1 Prozentpunkte auf 5,3 %. Im Jahr 2017 wird mit rund 160.000 m² fast das Dreifache an Büroflächen auf den Markt kommen wie im Jahr zuvor. Das Angebot an großen und modernen Erstbezugsflächen war in den letzten Jahren sehr begrenzt. Dementsprechend stark ist nun die Nachfrage für diese neuen Projekte.

Für die Wiener Hotellerie war 2016 das Jahr mit dem siebenten Nächtigungsrekord in Folge. Mit einem Zuwachs von 4,4 % stiegen die Gästenächtigungen auf knapp 15 Mio. an. Der Nächtigungsumsatz der Wiener Hotellerie erreichte allerdings nicht den starken Wert aus dem Jahr 2015 und lag 2016 mit EUR 663,4 Mio. um 0,3 % unter dem Vorjahresniveau.

Deutschland

Der deutsche Eigentumswohnungsmarkt verzeichnete 2016 sehr starke Preissteigerungen. Im Durchschnitt verteuerten sich die Preise für Bestandsimmobilien um rund 14 %. Berlin konnte diesen Wert mit einem Zuwachs von 23,6 % sogar noch deutlich übertreffen. Diese Entwicklung ist Ausdruck des niedrigen Zinsniveaus sowie der angespannten Wohnungsmärkte insbesondere in den Metropolregionen.

Der Berliner Büromarkt brach 2016 das zweite Jahr in Folge alle Rekorde. Die Gesamtvermietungsleistung betrug 888.300 m² und lag damit um 0,7 % über dem Vorjahreswert sowie um 60 % über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Berlin ist somit erneut der umsatzstärkste deutsche Bürovermietungsmarkt. Auf Grund der starken Nachfrage reduzierte sich die Leerstandsrate weiter auf 4,9 %. Die Flächenverknappung führte sowohl zu einem Anstieg der Spitzenmiete als auch zu einem Plus bei der

Der Immobilienmarkt im Überblick

	Spitzenmieten (EUR/m²/Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungs-leistung (m²)		Leerstandsrate (%)	
	Q4 2016	Q4 2015	Q4 2016	Q4 2015	Q4 2016	Q4 2015	Q4 2016	Q4 2015	2016	2015	Q4 2016	Q4 2015
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	27,50[1]	23,50[1]	335,00[1]	330,00[1]	3,40[1]	4,00[1]	3,40[1]	3,90[1]	888.300[5]	881.800[5]	4,9[5]	6,4[5]
Bratislava	16,00[1]	16,00[1]	60,00*[1]	55,00*[1]	6,90[1]	6,90[1]	6,00*[1]	6,50*[1]	233.475[7]	220.057[7]	6,6[7]	8,8[7]
Budapest	22,00[1]	21,00[1]	100,00*[1]	95,00*[1]	6,75[1]	7,15[1]	6,50*[1]	7,00*[1]	472.412[4]	538.000[4]	9,5[4]	12,1[4]
Bukarest	18,50[1]	18,50[1]	60,00*[1]	60,00*[1]	7,50[1]	7,50[1]	7,25*[1]	7,25*[1]	412.000[6]	240.000[6]	11,7[6]	11,9[6]
Sofia	13,00[2]	12,50[2]	30,00*[3]	27,00*[3]	8,00[2]	8,50[2]	8,00*[3]	9,00*[3]	135.407[2]	127.000[2]	10,0[2]	n.b.
Wien	26,00[1]	25,85[1]	310,00[1]	310,00[1]	4,00[1]	4,20[1]	3,40[1]	3,80[1]	329.000[8]	195.000[10]	5,3[8]	6,3[8]
Zagreb	14,00[1]	14,00[1]	22,00*[1]	22,00*[1]	8,00[1]	8,05[1]	7,00*[1]	8,00*[1]	59.800[9]	45.900[9]	14,4[9]	16,0[9]

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

[1] CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q4 2015/Q4 2016
[2] Cushman & Wakefield / Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q4 2015/Q4 2016
[3] Cushman & Wakefield / Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q4 2015/Q4 2016
[4] Budapest Research Forum, Presseaussendung, Q4 2015/Q4 2016
[5] CBRE, Market View, Büromarkt Berlin, Q4 2015/Q4 2016
[6] CBRE, Market View, Büromarkt Bukarest, Q4 2015/Q4 2016
[7] CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bratislava, Q4 2015/Q4 2016
[8] CBRE, Market View, Büromarkt Wien, Q4 2015/Q4 2016
[9] CBRE, Research Report, Büromarkt Zagreb, Q4 2015/Q4 2016
[10] CBRE, Presseaussendung, Jänner 2016
[11] Vienna Research Forum, Q4 2016

gewichteten Durchschnittsmiete. Aktuell sind rund 100.000 m² Büroflächen, die 2017 fertiggestellt werden sollen, in Bau. Die gestiegene Neubautätigkeit kann die enorme Nachfrage jedoch voraussichtlich nicht befriedigen. Die Rahmenbedingungen am Berliner Büromarkt bleiben positiv. Die hohe Nachfrage und das geringe Angebot sorgen weiterhin für steigende Mieten und sinkenden Leerstand.

Zentral- und Südosteuropa (CEE und SEE)

Der Budapester Büromarkt verzeichnete im vierten Quartal 2016 eine Vermietungsleistung von 163.600 m² und damit eine Steigerung von 2 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Im selben Zeitraum kam lediglich ein neues, vollständig vermietetes Projekt auf den Markt. Trotz der hohen Nachfrage im vierten Quartal lag 2016 die Gesamtvermietungsleistung 13 % unter jener des Rekordjahres 2015. Dennoch handelt es sich um das zweitaktivste Jahr seit der Krise. Die Leerstandsrate sank in der Folge auf 9,5 % – den niedrigsten Wert seit Aufzeichnungsbeginn.

Die Hotellerie in Budapest entwickelte sich weiterhin positiv. In den ersten neun Monaten des Jahres 2016 stiegen die Gästenächtigungen um 1,6 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Vor allem Luxushotels konnten ihre Einnahmen pro verfügbarem Zimmer steigern.

Der Prager Hotelmarkt entwickelte sich ebenfalls gut. Mit einem Plus von 2,7 % lag die durchschnittliche Hotelzimmerrate bei EUR 91,12. Für das Gesamtjahr 2016 erwartet man eine Steigerung des Umsatzes pro verfügbarem Zimmer von 6,6 % im Vergleich zu 2015.

Der Büromarkt in Bratislava verzeichnete im Jahr 2016 einen Anstieg der Gesamtvermietungsleistung um 6 % auf 233.475 m². Auf Grund der gestiegenen Nachfrage und der begrenzten Fertigstellungen in den letzten Quartalen sank die Leerstandsquote auf 6,6 % und erreichte damit ein neues Rekordtief. Derzeit befinden sich rund 225.000 m² neue Flächen, die in den kommenden zwei Jahren auf den Markt kommen sollen, in Entwicklung. Fast die Hälfte davon ist bereits vorvermietet. Der Hotelmarkt in Bratislava erholt sich zwar, bleibt aber weiterhin einer der schwächsten Hotelmärkte in Europa.

Der Büromarkt in Zagreb verzeichnete 2016 eine Vermietungsleistung von 59.000 m² – eine Steigerung von 30,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Auf Grund der starken Nachfrage in der zweiten Hälfte des Jahres sank die Leerstandsrate von 16,0 % auf 14,4 %. Die Neubauaktivitäten in Zagreb haben sich etwas verlangsamt. Dennoch sollen 2017 drei Projekte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 23.000 m² auf den Markt kommen.

Quellen: Budapest Research Forum, CBRE, Cushman & Wakefield, EHL, Forton, IMX Dezember 2016 – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Internationaler Währungsfonds (IWF), Vienna Research Forum, www.b2b.wien.info, www.cesifo-group.de, www.dw.com, www.horwathhtl.com, www.hospitalitynet.org, www.ihs.ac.at, www.oenb.at, www.pwc.ch

Der Büromarkt in Bukarest bleibt weiterhin dynamisch. Das vierte Quartal 2016 verzeichnete mit 144.000 m² die bis dato höchste Gesamtvermietungsleistung in einem Quartal. Die Entwicklung im Gesamtjahr 2016 war ebenso gut: Die Vermietungsleistung betrug 412.000 m² und lag damit um 42 % über dem Vorjahreswert. Trotz zahlreicher neuer Projekte sank die Leerstandsrate im Jahresvergleich um 0,2 Prozentpunkte auf 11,7 %. In den nächsten zwei Jahren sollen rund 592.000 m² weitere Flächen auf den Markt kommen. Dies könnte vorübergehend zu einer höheren Leerstandsrate führen.

Der Einzelhandelsmarkt in Rumänien verzeichnete von Jänner bis November 2016 eine Umsatzsteigerung von 14,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dieser Anstieg wurde durch die Senkung der Mehrwertsteuer von 24 % auf 20 % im Jahr 2016 und durch höhere Gehälter angetrieben. Während das Angebot an modernen Einzelhandelsflächen in Bukarest 2017 voraussichtlich zurückgehen wird, wird die Flächennachfrage durch die Expansion internationaler Ketten steigen. Auch der Einzelhandelsumsatz soll sich auf Grund der weiteren Senkung der Mehrwertsteuer auf 19 % sowie steigender Löhne im öffentlichen Sektor erhöhen.

Der Büromarkt in Sofia verzeichnete 2016 eine Gesamtvermietungsleistung von 135.407 m² – eine Steigerung um 7 % im Vergleich zum Vorjahr. Über 60 % der Nachfrage entfielen auf die IT- und BPO-Branche (Business Process Outsourcing). Der Anteil von Vorvermietungen war 2016 auf Grund der limitierten Anzahl verfügbarer Premium-Flächen mit 41 % relativ hoch. 2017 wird diese Angebotsknappheit durch die Fertigstellung von über 160.000 m² zumindest teilweise reduziert. Die Leerstandsrate setzte ihren Abwärtstrend fort und sank im vierten Quartal auf 10 %.

Der bulgarische Einzelhandelsmarkt befindet sich mittlerweile in einer reiferen Phase mit einem vielfältigen Angebot und zunehmender Mieteraktivität. Die durchschnittliche Leerstandsrate der Einkaufszentren in Sofia reduzierte sich 2016 auf ein normales Level und erreichte im vierten Quartal 8 %. Die zunehmende Kaufkraft und fehlende neue Großprojekte führten darüber hinaus zu einem Anstieg der Spitzenmieten.

Wirtschaftsbericht

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Die S IMMO erzielte im Geschäftsjahr 2016 das beste Ergebnis in ihrer Geschichte. Die Gruppe konnte 2016 den Konzernjahresüberschuss von EUR 77,2 Mio. auf EUR 204,3 Mio. steigern. Auf Grund dieses Rekordergebnisses stieg der Buchwert je Aktie auf EUR 12,02 per 31.12.2016 (31.12.2015: EUR 9,34). Großen Anteil an diesem Rekordergebnis hatte das Bewertungsergebnis, das sich im Jahr 2016 mit EUR 194,0 Mio. (2015: EUR 84,6 Mio.) mehr als verdoppelte. Diese Entwicklung ist vor allem auf die Dynamik am deutschen Immobilienmarkt zurückzuführen. Wesentliche Kennzahlen wie EBIT und EBT konnten gegenüber der Vorjahresperiode deutlich gesteigert werden. So belief sich das EBIT auf EUR 278,7 Mio. (2015: EUR 165,7 Mio.), was einem Plus von 68 % entspricht. Das Finanzergebnis war durch höhere Derivatbewertungseffekte und ein höheres Genussscheinergebnis geprägt und verschlechterte sich in der Folge von EUR -53,4 Mio. im Jahr 2015 auf EUR -62,2 Mio. Ein Sondereffekt aus der Auflösung latenter Steuern führte zu einem Steuerergebnis von EUR -12,1 Mio. (2015: EUR -35,0 Mio.).

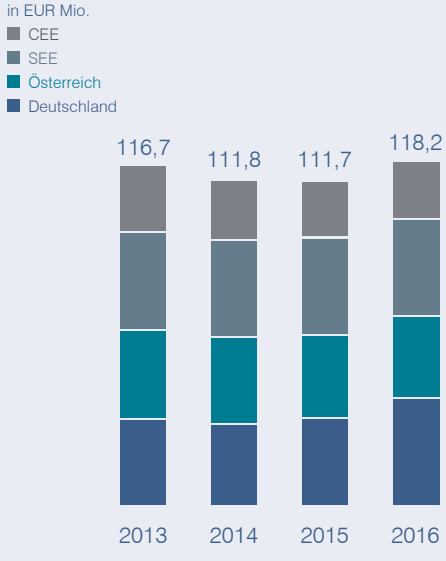
In Summe konnte das Ergebnis je Aktie von EUR 1,17 auf EUR 2,98 per 31.12.2016 gesteigert werden.

Ertragslage

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Im Jahr 2016 erhöhte die S IMMO AG ihre Mieterlöse auf EUR 118,2 Mio. (2015: EUR 111,7 Mio.). Dies ist auf Zukäufe in Deutschland, eine Verbesserung der immobilienwirtschaftlichen Parameter und auf die Tatsache zurückzuführen, dass die Verkäufe des Geschäftsjahres größtenteils erst im vierten Quartal wirksam wurden.

Mieterlöse gesamt*



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Vienna Marriott und Budapest Marriott Hotel) betrugen EUR 42,9 Mio. (2015: EUR 45,5 Mio.). Die im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Erlöse sind dabei auf den Umbau des Vienna Marriott Hotels in der ersten Jahreshälfte zurückzuführen, im Zuge dessen etwa die Hälfte der verfügbaren Zimmer umgebaut worden sind. Da die verbleibenden Zimmer in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2017 renoviert werden, ist für 2017 mit einem ähnlichen Effekt zu rechnen. Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung belief sich auf EUR 10,9 Mio. (2015: EUR 12,4 Mio.).

Für das Jahr 2016 betrugen die Gesamterlöse der S IMMO somit EUR 198,8 Mio. und lagen damit über dem Niveau des Vorjahres (2015: EUR 190,7 Mio.). Das Bruttoergebnis belief sich auf insgesamt EUR 106,0 Mio. (2015: EUR 105,2 Mio.).

Erfolgreiche Immobilientransaktionen

Die S IMMO veräußerte im Geschäftsjahr 2016 einen Teil ihres deutschen Immobilienportfolios, wobei der Großteil der Immobilien im Rahmen eines Share-Deals und ein kleinerer Teil im Rahmen von Asset-Deals veräußert wurde. Der Verkauf umfasste insgesamt etwa 1.500 Wohneinheiten in Berlin und der Region Hamburg und betrug flächenmäßig etwa ein Drittel des deutschen Immobilienportfolios der S IMMO. Käufer der Objekte sind die Deutsche Investment und die EB Gruppe. Im Zuge des Share-Deals kam es neben der Realisierung von Bewertungserfolgen auch zu einer ergebniswirksamen Auflösung latenter Steuern, weil laufende Steuern im Rahmen der Transaktion weitestgehend vermieden werden konnten. Insgesamt belief sich dieser Effekt auf rund EUR 24 Mio.

Das Ergebnis aus der Veräußerung betrug EUR 5,1 Mio. (2015: EUR 0,0 Mio.), weil der überwiegende Teil der Erträge aus den Veräußerungen bereits im Bewertungsergebnis erfasst wurde. Der Verwaltungsaufwand belief sich im Geschäftsjahr 2016 auf EUR 18,6 Mio. (2015: EUR 16,5 Mio.). Gründe für den Anstieg waren die Erweiterung des Portfolios sowie höhere Kosten auf Grund der im Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossenen Verkäufe. Das EBITDA für das Geschäftsjahr 2016 erhöhte sich auf EUR 92,5 Mio. (2015: EUR 88,7 Mio.).

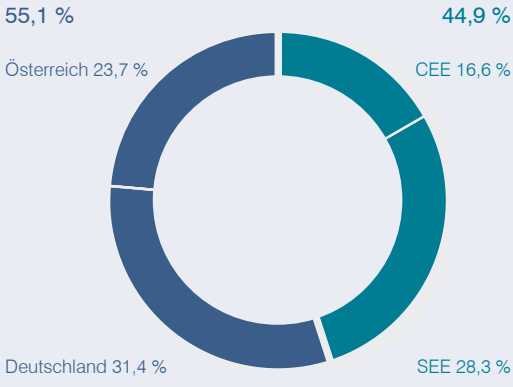
Die Gesellschaft war in der Berichtsperiode aber auch ankaufsseitig aktiv und hat mehrere Immobilien in Deutschland erworben. Insgesamt beliefen sich die Zugänge bei den vermieteten Immobilien auf EUR 117,3 Mio.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird die Gesellschaft je nach Einschätzung der aktuellen Immobilienzyklen und nach Opportunität die Sinn- und Vorteilhaftigkeit weiterer Immobilienverkäufe prüfen.

Positives Bewertungsergebnis

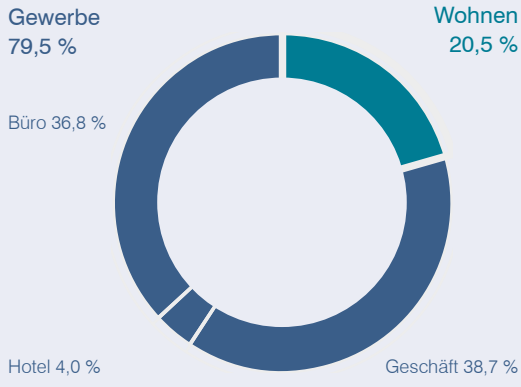
Das Bewertungsergebnis hat sich 2016 mehr als verdoppelt und betrug per 31.12.2016 EUR 194,0 Mio. (2015: EUR 84,6 Mio.). Dazu haben sowohl die auf Wertsteigerung der Immobilien ausgerichteten Maßnahmen im Asset Management sowie

Mieterlöse nach Region*



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Nutzungsart*



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

insbesondere die sich stetig verbessernde Stimmung am deutschen Immobilienmarkt beigetragen.

EUR 136,7 Mio. (2015: EUR 73,1 Mio.) des Bewertungsergebnisses entfallen auf Objekte in Deutschland. Insgesamt beläuft sich das Bewertungsergebnis für die Segmente Deutschland/Österreich auf EUR 174,8 Mio. (2015: EUR 87,8 Mio.), während auf CEE/SEE EUR 19,2 Mio. (2015: EUR -3,2 Mio.) entfallen.

Das EBIT konnte folglich auf EUR 278,7 Mio. (2015: EUR 165,7 Mio.) gesteigert werden, was einem Anstieg gegenüber 2015 von rund 68 % entspricht.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis inkl. Genussscheinergebnis betrug per 31.12.2016 EUR -62,2 Mio. (2015: EUR -53,4 Mio.). Diese Veränderung ist zu einem großen Teil auf den Anstieg unbarer, negativer Derivateffekte zurückzuführen. Daneben war die Gesellschaft auch mit etwas höheren Aufwendungen aus Anleihezinsen konfrontiert, weil die im letzten Jahr emittierten Anleihen im April begeben wurden und somit im Vorjahr noch kein Ganzjahreseffekt zu verzeichnen war.

Jahresüberschuss

Das EBT ergab mit EUR 216,5 Mio. (2015: EUR 112,3 Mio.) eine Steigerung von rund 93 % im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt beendete die S IMMO das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von EUR 204,3 Mio. (2015: EUR 77,2 Mio.) und somit dem besten Ergebnis der Unternehmensgeschichte. Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich folglich ebenfalls stark und betrug EUR 2,98 (2015: EUR 1,17).

Finanz- und Vermögenslage

Cashflow

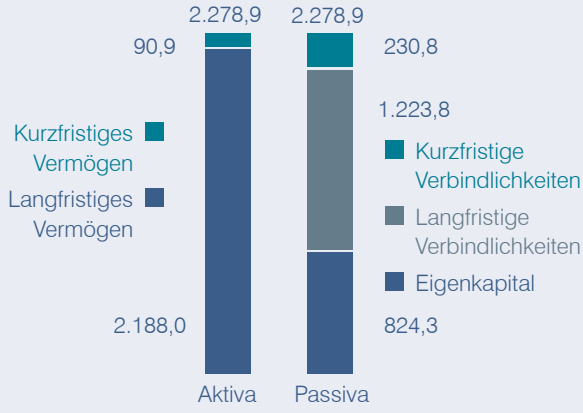
Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit für das Geschäftsjahr 2016 betrug EUR 90,3 Mio. (2015: EUR 87,0 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich auf EUR -39,2 Mio. (2015: EUR -141,1 Mio.), während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR -35,8 Mio. (2015: EUR 30,1 Mio.) ausmachte.

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.067,4 Mio. per 31.12.2015 auf EUR 2.278,9 Mio. per 31.12.2016. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 31.12.2016 bei EUR 66,0 Mio. (31.12.2015: EUR 50,7 Mio.). Zum 31.12.2016 wurden wie schon zum 31.12.2015 keine Immobilien zur Veräußerung gehalten.

Bilanzstruktur

in EUR Mio.



Eigenkapital

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr trotz Dividendenauszahlung und laufender Aktienrückkäufe auf EUR 795,6 Mio. (2015: EUR 623,3 Mio.). In der Folge verbesserte sich der Buchwert je Aktie und betrug per 31.12.2016 EUR 12,02 (31.12.2015: EUR 9,34).

Finanzmanagement

Die Kreditverbindlichkeiten der S IMMO sind zur Gänze in Euro denominiert. Per 31.12.2016 waren 13 % (31.12.2015: 19 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 87 % (31.12.2015: 81 %) der Kreditverbindlichkeiten variabel verzinst. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten wie Swaps und Caps.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2016	2015
Nachrangiges Genussrechtskapital	58,1	56,0
Anleiheverbindlichkeiten	287,2	286,9
Sonstige Finanzverbindlichkeiten langfristig	770,7	792,0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten kurzfristig	184,1	132,5
Summe	**1.300,1**	**1.267,4**

Die Nettoverschuldung aus besicherten Finanzierungen berechnet sich aus den gesamten Finanzverbindlichkeiten von EUR 1.300,1 Mio. (2015: EUR 1.267,4 Mio.) abzüglich nachrangigem Genussrechtskapital in Höhe von EUR 58,1 Mio. (2015: EUR 56,0 Mio.), Anleiheverbindlichkeiten von EUR 287,2 Mio. (2015: EUR 286,9 Mio.), Derivatverbindlichkeiten in Höhe von EUR 30,3 Mio. (2015: EUR 28,3 Mio.) und ausgenutzter Kreditlinien von EUR 35,0 Mio. (2015: EUR 40,0 Mio.). Somit beläuft sich die Nettoverschuldung aus besicherten Finanzierungen auf EUR 889,4 Mio. (2015: EUR 856,2 Mio.).

Dem standen Immobilien-Investments von EUR 2.151,3 Mio. (2015: EUR 1.960,6 Mio.) gegenüber, woraus sich die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen ergibt. Dieser Wert reduzierte sich in der Berichtsperiode auf 41,3 % (31.12.2015: 43,7 %).

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 66,0 Mio. (2015: EUR 50,7 Mio.) abgezogen. Somit beliefen sich die unbesicherten Finanzierungen auf netto EUR 314,3 Mio. (2015: EUR 332,2 Mio.).

Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen, bezogen auf alle Immobilieninvestments, belief sich in der Berichtsperiode somit auf 14,6 % (31.12.2015: 16,9 %).

Die gesamte Loan-to-Value-Ratio (besichert und unbesichert) betrug demnach 55,9 % (31.12.2015: 60,6 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von EUR 287,2 Mio. sind auf vier einzelne Anleihen mit Fälligkeitsterminen in den Jahren 2019 (EUR 100,0 Mio. Nominale), 2021 (EUR 89,7 Mio. Nominale), 2025 (EUR 34,0 Mio. Nominale) und 2027 (EUR 65,0 Mio. Nominale) aufgeteilt. Hintergrund dieser Aufteilung ist das risikooptimierende Bestreben der Gesellschaft, die Fälligkeiten aus unbesicherten Finanzierungen zu jedem Zeitpunkt in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Die Genussscheinverbindlichkeit ist im Geschäftsjahr 2017 mit Zahlungswirksamkeit 2018 erstmalig kündbar. Details zur Genussscheinverbindlichkeit sind im Anhang (Kapitel 3.1.12.) ausführlich beschrieben.

Die Bankverbindlichkeiten finanzierte die S IMMO per 31.12.2016 über 22 (2015: 21) Einzelbanken. Die durchschnittliche Laufzeit der Bankverbindlichkeiten betrug 5,7 Jahre (2015: 6,2 Jahre).

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Corporate Responsibility

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

Diese Verantwortung – auch Corporate Responsibility genannt – 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 Mieterzufriedenheit geleistet. Green-Building-Zertifikate für Immobilien unterstreichen diese Herangehensweise und den hohen Qualitätsanspruch der S IMMO.

Weitere Immobilienzertifizierungen geplant

Bestandsimmobilien bilden den größten Teil des S IMMO Portfolios. Aus diesem Grund startete die Gruppe 2014 mit der schrittweisen Zertifizierung von bestehenden Gebäuden. Insgesamt waren per 31.12.2016 sechs Immobilien der S IMMO zertifiziert:

- Serdika Center, Sofia
- Serdika Offices, Sofia
- Sun Plaza, Bukarest
- Sun Offices, Bukarest
- Eurocenter, Zagreb
- Blue Cube, Budapest

Die zertifizierten Flächen beliefen sich somit auf 296.247 m^2 (2015: 291.953 m^2) oder 24,6 % (2015: 23,5 %) der Gesamtfläche des Portfolios. Im Geschäftsjahr 2017 plant die S IMMO, zwei weitere bestehende Büroimmobilien in Budapest zertifizieren zu lassen. Darüber hinaus werden die aktuellen Entwicklungsprojekte Einsteinova in Bratislava, The Mark in Bukarest und QBC in Wien ebenfalls nach hohen Standards gebaut und zertifiziert.

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 unter anderem flexible Arbeitszeiten, medizinische Leistungen und Essensgutscheine.

Team-Struktur

Die S IMMO beschäftigte im Jahresdurchschnitt (berechnet auf Basis von Vollzeitäquivalenten) 101 (Jahresdurchschnitt 2015: 92) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien und Bulgarien. Inklusive Personal für den Hotelbetrieb beschäftigte die Gruppe 575 (Jahresdurchschnitt 2015: 555) Personen.

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.

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 Zuhause bieten. Dabei legt die Gruppe besonderen Wert auf langfristige Kooperationen und einen regelmäßigen Austausch mit den unterstützten Organisationen.

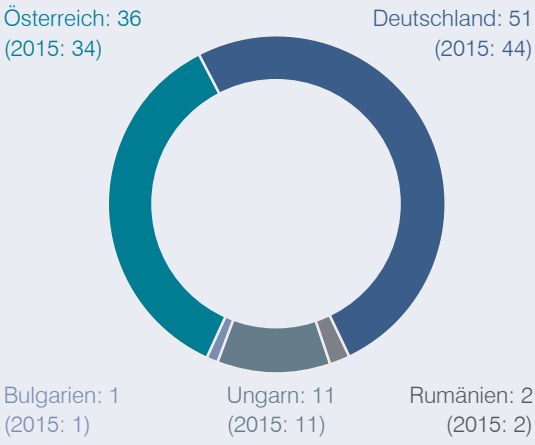
Des Weiteren unterstützte die S IMMO im Jahr 2016 wieder Studentenprojekte, um den Branchennachwuchs zu fördern. Im Rahmen der bestehenden Kooperation mit der Donau Universität Krems wurde das Auslandsmodul zum Thema Portfoliooptimierung im Masterlehrgang Real Estate abermals bei der S IMMO Germany in Berlin abgehalten.

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

Darüber hinaus startete die S IMMO 2016 eine Financial-Literacy-Initiative, die sich vor allem an junge Leute zwischen 20 und 30 Jahren richtet. Mit unterschiedlichen Veranstaltungen und Projekten, wie beispielsweise dem Börsenspiel „Aktien Trophy“, versucht das Unternehmen ganz gezielt, Bewusstsein für die Bedeutung einer grundlegenden Finanzbildung zu schaffen.

Team-Struktur nach Ländern*

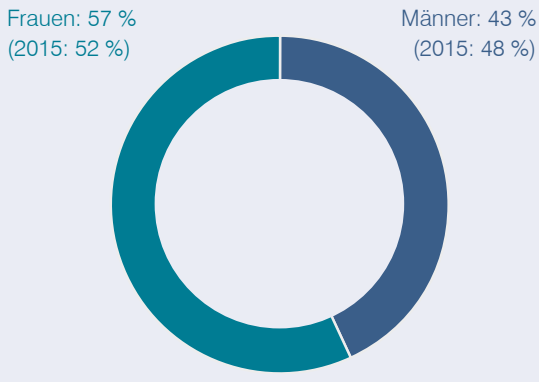
(im Jahresdurchschnitt 2016)



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Geschlechterverteilung*

(per 31.12.2016)



* Berechnet auf Basis von Headcounts ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Folgende weitere Projekte wurden 2016 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)
- Weihnachtsaktion zu Gunsten von „Schenken mit Sinn" der Caritas
- Internationale Sommerakademie der Universität für Musik und darstellende Kunst

Darüber hinaus unterstützten wir auch 2016 die People Share Privatstiftung mit drei Wohnungen für asylwerbende Familien.

Weiterführende Informationen zum CSR-Bereich der S IMMO finden Sie unter: www.simmoag.at/csr

www.aktientrophy.at
www.caritas.at
www.cs.or.at
www.kunstsupermarkt.at
www.peoplesharefoundation.org
www.mdw.ac.at/isa

Ansprechpartner

Sollten Sie Fragen zu unseren CSR-Aktivitäten haben, wenden Sie sich bitte an das Team der Unternehmenskommunikation:
Tel.: +43 1 22795-1121 oder per E-Mail an media@simmoag.at.

Sonstige rechtliche Angaben

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 31.12.2016 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 circa 10,27 % des damaligen Grundkapitals beziehungsweise circa 10,46 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht, erhöht 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 circa 10,12 % des damaligen Grundkapitals und circa 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 circa 11,15 % des stimmberechtigten Grundkapitals aufgestockt habe; mit Meldungen vom 05.12.2013 beziehungsweise 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 circa 11,15 % des damaligen Grundkapitals und circa 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 RINGTURM 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 circa 11,94 % des damaligen Grundkapitals und circa 12,15 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals, entspricht.

Die S IMMO AG weist klarstellend darauf hin, dass sie auf Grund von Meldungen gemäß § 91 Abs. 1 BörseG vom Entstehen der genannten Beteiligungen über 10 % erfahren hat und daher unter anderem die Vollständigkeit und Richtigkeit obiger Aufzählung nicht garantieren kann. Darüber hinaus haben Meldungen gemäß §§ 91 ff. BörseG nur beim Erreichen, Über- oder Unterschreiten der darin festgesetzten Schwellenwerte zu erfolgen, weshalb das tatsächliche (aktuelle) Beteiligungsausmaß von den gemeldeten Zahlen abweichen kann.

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

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

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

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

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

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 EUR 90 Mio.), die im Oktober 2014 begebene 3 % S IMMO Anleihe 2014 – 2019 (Volumen EUR 100 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015 – 2025 (Volumen rund EUR 34 Mio.) 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.

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. 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, Deutschland, CEE und SEE. 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
- das Asset Management

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Regelungen und Richtlinien laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jours 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 2016 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2017 laufend analysiert und bewertet.

Internes Kontrollsystem

Für alle wesentlichen Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem (IKS). Dabei wird unter anderem die Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung überwacht und kontrolliert. Das IKS bildet gemeinsam mit der Internen Revision und der (börsenrechtlichen) Compliance das interne Überwachungssystem der S IMMO Gruppe. Wesentliche Kernprozesse – insbesondere auch jener der Konzernrechnungslegung – sind in der internen Prozessdatenbank erfasst. Diese beinhaltet eine Risiko-Kontroll-Matrix, in der die Abläufe, potenzielle Einzelrisiken und die zugeordneten Kontrollschritte definiert sind.

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

- Klare 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 GuV-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 anlassbezogene Analysen.
- Der Prozess der Konzernabschlusserstellung sieht vor, dass die jeweiligen Buchhaltungen der Einzelgesellschaften zu jedem Stichtag Reporting-Packages auf Basis des konzernweiten Accountingmanuals erstellen und an das Headquarter zur weiteren Verarbeitung übermitteln. Hierbei bedienen sich die diversen Tochterunternehmen externer Serviceprovider, welche im Auftrag und unter Verantwortlichkeit der jeweiligen Geschäftsführung die Berichtspakete erstellen. Im Rahmen der prozessbezogenen Kontrolltätigkeiten finden durch das Konzernrechnungswesen regelmäßige Überprüfungen der 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 überprüft. Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung bedient sich das Konzernrechnungswesen einer validierten Konsolidierungssoftware. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird mittels kritischer Eigeneinschätzung durch die Gruppe, aber 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 beziehungsweise dem Prüfungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO AG koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzern-Muttergesellschaft beziehungsweise ihrer in- und ausländischen Tochtergesellschaften hinsichtlich deren 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 Revisionsprüfungen informiert.

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienspezifische 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

Die Entwicklung einer Branche ist stark von äußeren Faktoren wie der Konjunktur, technologischen oder politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken nur schwer prognostizierbar. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in einem Markt kann die Kauf- und Verkaufspreise, den Wert einer Immobilie und deren Rendite beeinflussen. Darüber hinaus kann es zu Mietreduktionen, Mietausfällen oder zu Kündigung von Mietverträgen durch Mieterinnen und Mieter kommen. Um diesen Risiken zu begegnen, besitzt die S IMMO Immobilien in unterschiedlichen Regionen und mit verschiedenen Nutzungsarten. Auch sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei. Aktuell zeigt sich folgende Situation auf den von der S IMMO bearbeiteten Märkten: Am Wiener Büroimmobilienmarkt werden 2017 und 2018 signifikant mehr Flächen fertiggestellt als in den Vorjahren. Dies könnte zu einem Anstieg der Leerstandsrate sowie zu einem höheren Druck auf Vermieterinnen und Vermieter, insbesondere von älteren Objekten, führen. Der konstante Preisanstieg der letzten Jahre am deutschen Wohnimmobilienmarkt erhöht das Risiko einer Preisblase. In einigen zentral- und südosteuropäischen Märkten wie beispielsweise Bukarest, Budapest oder Sofia könnten die zahlreichen Projekte in Bau den Leerstand erhöhen und zu einer Reduktion der Mieten führen. Darüber hinaus hätte ein Ende der wirtschaftlichen Erholung in CEE und SEE großen Einfluss auf die Immobilienmärkte.

Investitionsrisiko

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

Die S IMMO hält Aktien der Immofinanz AG und CA Immobilien Anlagen AG. Beide Gesellschaften unterliegen als Immobilieninvestmentgesellschaften und Immobilienentwickler ähnlichen Risiken wie die S IMMO, insbesondere sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen, und dem allgemeinen Unternehmensrisiko. Für besondere Risiken der Gesellschaften wird auf die entsprechenden Finanzberichte der beiden Gesellschaften verwiesen. Die Aktien der Immofinanz und der CA Immo notieren im österreichischen Leitindex ATX und unterliegen Marktpreisrisiken, welche sich negativ auf das Eigenkapital der S IMMO auswirken können.

Kapitalmarktrisiko

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO bezüglich der Aufnahme von Eigen- und 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.

Immobilienspezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiko

Mit einem ausgewogenen Portfolio-Mix begegnet die S IMMO dem Immobilienportfoliorisiko. Im Portfolio befinden sich Büros, Geschäfte, Hotels und Wohnimmobilien. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Österreich, Deutschland, 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 2016 nicht in allen Regionen und Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt: Durch die Streuung innerhalb des Portfolios können oft die 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. Im laufenden Jahr bleibt auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte ein Vermietungsrisiko – auch bei Vertragsverlängerungen – bestehen. Die Konkurrenzsituation kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümern um namhafte Mieter ist intensiv. In einigen Märkten, in denen die S IMMO 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 oder geeignete kreditwürdige Mieter zu finden, die bereit sind, langfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betreffenden Immobilien. Darüber hinaus kann es zu langfristigen Leerständen kommen. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten kann die S IMMO dazu gezwungen sein, Mietsenkungen zu akzeptieren, um den Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungspflichten aus dem Mietvertrag nachzukommen.

Immobilienentwicklungsrisiko

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

Bautechnisches Risiko

Unter dem bautechnischen Risiko versteht man das Risiko auftretender Schäden an neu errichteten Objekten und Bestandsobjekten, welches 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. Zur Absicherung gegen klassische Schäden bei Bestandsgebäuden wie Feuer oder Wasser schließt die S IMMO marktübliche Versicherungen ab.

Immobilienbewertungsrisiko

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilienspezifischen 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 und in weiterer Folge das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Gruppe negativ beeinflussen. Die Gruppe bilanziert die als Finanzinvestitionen gehaltenen 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 Kreditverlänge-

rungen 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 Zinsendiensts 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 31.12.2016 waren 13 % (31.12.2015: 19 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 87 % (31.12.2015: 81 %) der Kreditverbindlichkeiten – größtenteils an den Drei-Monats-Euribor gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinster Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. 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 Euribor von 1,0 % p.a. führt zu einer Erhöhung der Cost of Funding um 27 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 deutlich sinkenden Margen abgeschlossen werden. Auch in CEE und SEE hat sich die Kreditaufnahme – abhängig von der Assetklasse, der Lage und der Kredithöhe – verbessert.

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 beziehungsweise zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag per 31.12.2016 waren es 22 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2016 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von 5,7 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 31.12.2016 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 41,3 % (31.12.2015: 43,7 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien, Anleiheverbindlichkeiten und nachrangiges Genussrechtskapital), welche 14,8 % (31.12.2015: 16,9 %) 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.

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- oder Ertragssteuern) sowie Unsicherheiten beziehungsweise 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 und trifft für (aus Betriebsprüfungen beziehungsweise steuerlichen Verfahren) bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorge.

Sonstige Risiken

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.

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) und regulatorischen Risiken. 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 unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur in den bearbeiteten Märkten abhängig. Die Europäische Zentralbank (EZB) erwartet ein stabiles Wachstum der Währungsunion und rechnet mit

einem Konjunkturplus von 1,7 %. Als großer Unsicherheitsfaktor gelten der Brexit und seine Folgen, die Wahlen in einigen EU-Ländern wie Deutschland oder Frankreich und ein eventuell eingeschränkter Freihandel unter dem neuen US-Präsidenten. Was die Immobilienmärkte anbelangt, so profitiert die Gruppe von der nach wie vor anhaltenden Dynamik am Büromarkt und der konstanten Nachfrage nach Wohnungen in Berlin. In CEE und SEE erholen sich die Büromärkte in Budapest, Bukarest und Sofia. Sollte es in den genannten Märkten wieder zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation kommen, müsste die Gruppe mit einem erhöhten Branchen-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallrisiko rechnen. Eine Entspannung sieht die Gruppe auch beim Finanzierungsrisiko. Das anhaltend niedrige Zinsniveau schafft weiterhin ideale Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche. Refinanzierungen konnten vor allem in Österreich und Deutschland zu niedrigeren Margen abgeschlossen werden. Auch in CEE und SEE sind Kreditaufnahmen leichter geworden. Ein weiterer Risikofaktor bleibt die Volatilität auf den Kapitalmärkten. Allerdings hat die S IMMO Aktie aktuell eine sehr solide Performance.

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

Den beschriebenen Risiken stehen Chancen gegenüber: Europäische Großstädte wie Berlin oder Wien erleben einen starken Zuzug, was sich in einer steigenden Nachfrage sowohl bei Wohn- als auch Büroimmobilien widerspiegelt. Vor diesem Hintergrund treibt die S IMMO ihre Entwicklungsprojekte voran und nutzt Gelegenheiten für An- und Verkäufe. Am Kapitalmarkt bieten sich der Gruppe trotz der beschriebenen Volatilitäten ebenfalls Chancen: Die S IMMO Aktie hat sich mit einem Jahresplus von 21,95 % per 31.12.2016 ausgezeichnet entwickelt, notiert aber nach wie vor unter ihrem EPRA-NAV, was weiteres Kurspotenzial birgt.

Ausblick

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die Gesellschaft sondiert gegenwärtig weitere Verkaufsmöglichkeiten größerer Objekte. Dabei werden mögliche Verkäufe im Kontext aller Verkaufsoptionen und unter Berücksichtigung der erwarteten Entwicklungen auf den Immobilienmärkten geprüft.

Erwartete Umfeldentwicklung

Das moderate Wachstum der Weltwirtschaft setzte sich im Jahr 2016 fort. Für die Eurozone prognostizierte die Europäische Kommission im Herbst ein Wachstum von 1,7 %. Die Kommission sieht die weitere Entwicklung der Wirtschaft trotz einiger Risikofaktoren positiv. So erwartet sie für die gesamte EU in den Jahren 2017 und 2018 eine Steigerung von jeweils 1,8 %.

Für Deutschland und Österreich rechnet die Kommission im kommenden Jahr mit einem Anstieg von jeweils 1,6 %. Allerdings gibt es aktuell auch zahlreiche Herausforderungen: Dazu zählen unter anderem die angespannte geopolitische Lage, das unsichere Ergebnis der Brexit-Verhandlungen, die neue Ausrichtung der US-Politik sowie die vielen in Europa bevorstehenden Wahlen.

Auf den Immobilienmärkten rechnet man mit folgenden Entwicklungen: Für den Wiener Büromarkt wird 2017 eine Trendwende bei der Neuflächenproduktion erwartet. Mit einem Volumen von rund 160.000 m^2 kommen beinahe drei Mal so viele Büroflächen auf den Markt wie im Vorjahr. Das Angebot an modernen, großen Erstbezugsflächen war in den letzten Jahren sehr begrenzt. Dementsprechend stark ist die Nachfrage nach diesen neuen Projekten.

Die Rahmenbedingungen am Berliner Büromarkt bleiben weiterhin sehr positiv. Die hohe Nachfrage und das geringe Flächenangebot sorgen auch 2017 für steigende Mieten und sinkenden Leerstand. Für den deutschen Wohnimmobilienmarkt, insbesondere in Berlin, erwartet die S IMMO hingegen keinen signifikanten Anstieg der Preise mehr.

In einigen CEE- und SEE-Märkten der S IMMO sollen in den nächsten Jahren auf Grund der guten Wirtschaftslage und positiver Prognosen zahlreiche neue Büroflächen auf den Markt kommen. Diese Erweiterung des Angebots steht größtenteils einer starken Nachfrage, insbesondere nach großen Flächen, gegenüber.

Erwartete Geschäftsentwicklung

Die S IMMO profitiert von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in ihren Märkten sowie vom nach wie vor niedrigen Zinsumfeld und dem damit einhergehenden hohen Preisniveau auf vielen Immobilienmärkten. Dadurch bieten sich attraktive Verkaufsmöglichkeiten, die wir im Sinne unserer zyklusorientierten Strategie auch 2017 nutzen möchten. In diesem Umfeld werden wir Ankäufe von Bestandsimmobilien nur mehr punktuell durchführen und konzentrieren uns aktuell vor allem auf Wohnimmobilien in wirtschaftlich aufstrebenden deutschen Städten

innerhalb unseres Einzugsgebiets. Unser Fokus liegt gegenwärtig auf Projektentwicklungen und Investitionen in unsere Bestandsimmobilien.

Eines unserer aktuellen Projekte in Deutschland ist die Leuchtenfabrik in Berlin Oberschöneweide. Die historische Immobilie, die die S IMMO 2015 erworben hat, liegt direkt an der Spree. Das Gebäude wurde einer umfassenden Neupositionierung unterzogen, bei der die architektonischen Qualitäten des Komplexes durch eine denkmalgerechte Sanierung beibehalten wurden. Jetzt richtet sich das Angebot mit innovativen Vermietungskonzepten gezielt an die Kreativ- und Technologiebranche.

In Berlin Adlershof wurde ein knapp 45.000 m² großes Grundstück erworben. Verschiedene nationale und internationale Expertinnen und Experten arbeiten derzeit an Konzepten, um die Fläche künftig bestmöglich zu nutzen.

Ein ehemaliges Kaufhaus im Berliner Bezirk Neukölln, das die S IMMO 2015 gekauft hat, zählt zu den weiteren zentralen Projekten in Berlin. Geplant ist die umfassende Neugestaltung des 6-stöckigen Gebäudes einschließlich des dazugehörigen Parkhauses unter dem Namen 101 Neukölln.

In Wien werden die Renovierungsarbeiten im Vienna Marriott Hotel, die im laufenden Betrieb durchgeführt werden, Mitte des Jahres abgeschlossen. Das Quartier Belvedere Central, an dem die S IMMO beteiligt ist, ist eines der Wiener Vorzeigeprojekte für zukunftsweisende Stadtentwicklung. Die Siebenbrunnengasse – ein geplantes Entwicklungsprojekt in Österreich – befindet sich im fünften Wiener Bezirk.

In CEE und SEE beobachtet die S IMMO zuletzt eine stabile und nachhaltige Erholung der Märkte. Vor allem in Rumänien gab es große Fortschritte. Daher haben wir im Sommer 2016 mit der Errichtung der Büroimmobilie The Mark in bester Bukarester Geschäftslage begonnen, die im Endausbau rund 28.000 m² Bruttogeschoßfläche umfassen wird. In unserem Einkaufszentrum Sun Plaza werden derzeit 20.000 m² neu gestaltet und bieten nach der Fertigstellung Platz für bis zu 40 neue Geschäfte.

Neben den Investitionen in Projektentwicklungen werden die Erlöse aus vergangenen und zukünftigen Veräußerungen auch in Aktien von unter NAV notierenden Immobilienunternehmen (CA Immo und Immofinanz) investiert.

Am Kapitalmarkt hat die Gruppe die S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert. Auf Grund der hervorragenden Ergebnisse im Berichtszeitraum werden wir der Hauptversammlung am 08.06.2017 eine Dividende von EUR 0,30 plus eine Bonus-Dividende von EUR 0,10 – somit eine Ausschüttung von insgesamt EUR 0,40 je Aktie – vorschlagen.

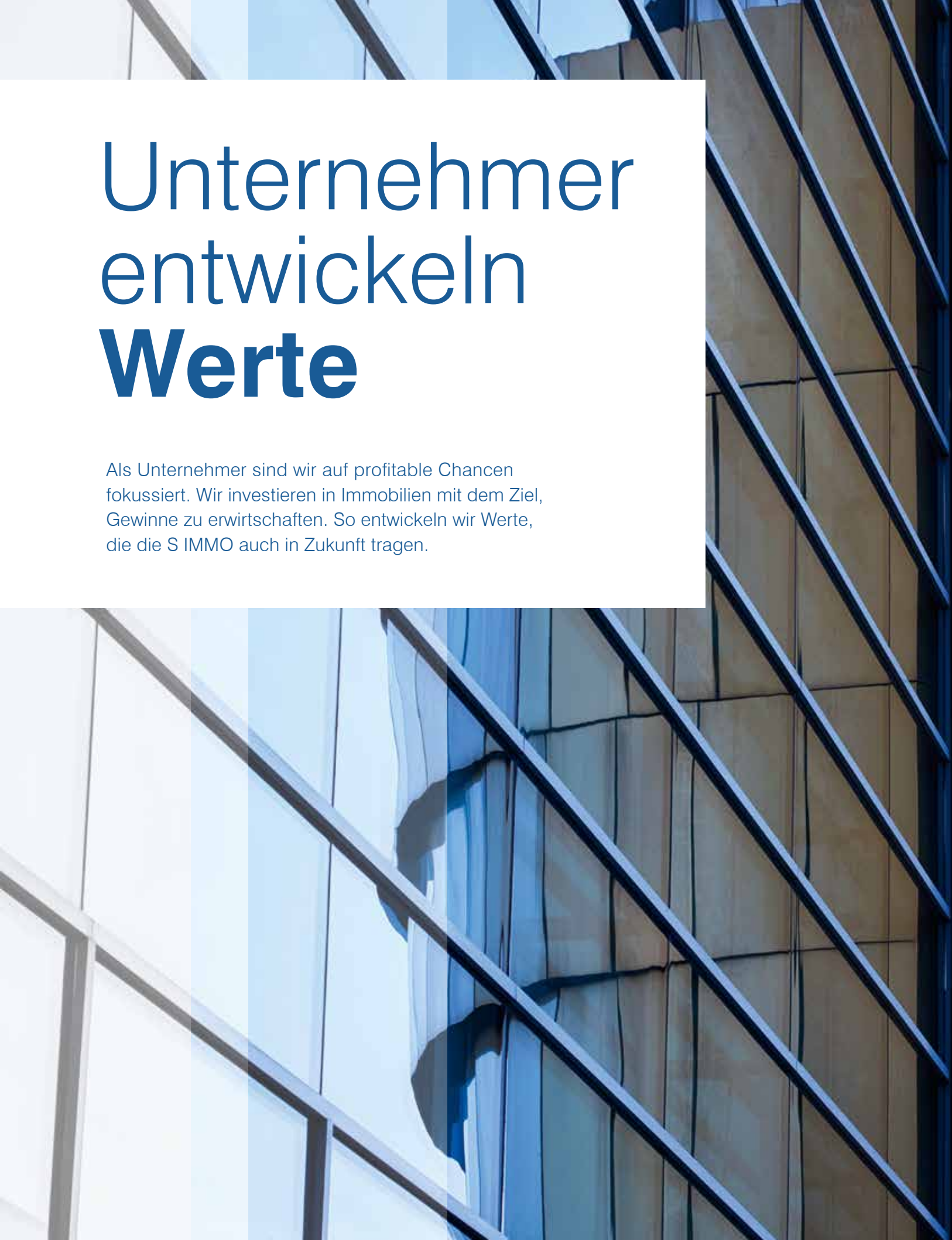
Wien, am 17.03.2017

Der Vorstand:

Ernst Vejdovszky Friedrich Wachernig

Unternehmer entwickeln **Werte**

Als Unternehmer sind wir auf profitable Chancen fokussiert. Wir investieren in Immobilien mit dem Ziel, Gewinne zu erwirtschaften. So entwickeln wir Werte, die die S IMMO auch in Zukunft tragen.

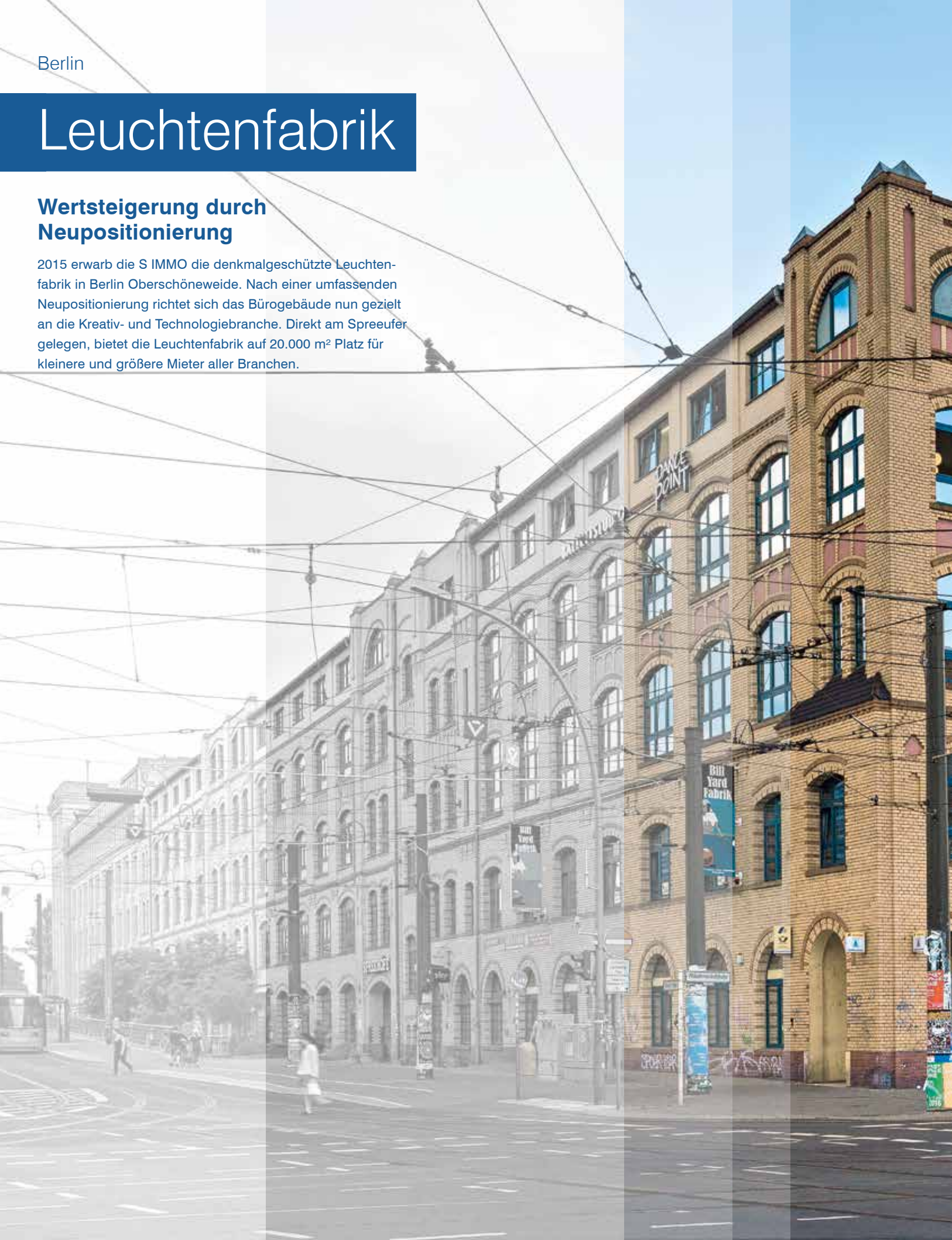


Berlin

Leuchtenfabrik

Wertsteigerung durch Neupositionierung

2015 erwarb die S IMMO die denkmalgeschützte Leuchtenfabrik in Berlin Oberschöneweide. Nach einer umfassenden Neupositionierung richtet sich das Bürogebäude nun gezielt an die Kreativ- und Technologiebranche. Direkt am Spreeufer gelegen, bietet die Leuchtenfabrik auf 20.000 m² Platz für kleinere und größere Mieter aller Branchen.



SPREEHÖFE
PEAK

Bukarest

The Mark

Moderne Büros für eine Stadt im Aufschwung

Das Büroprojekt The Mark befindet sich im zentralen Geschäftsbezirk von Bukarest. Der 15-stöckige Turm und der sechs Etagen umfassende Sockel bieten im Endausbau rund 24.000 m² vermietbare Fläche. Nachhaltigkeit hat in jeder Phase des Projekts klare Priorität. Daher lässt die S IMMO das Gebäude nach den Standards von BREEAM zertifizieren.

Berlin

101 Neukölln

Durch Umwidmung zum Motor für die Stadtentwicklung

Im Berliner Bezirk Neukölln erwarb die S IMMO 2015 ein Kaufhaus mit dazugehörigem Parkhaus. Auf rund 22.000 m² werden in enger Abstimmung mit der Stadt Büros sowie Einzelhandels- und Gastronomieflächen entstehen. Das Projekt soll das Zentrum Neuköllns beleben und zu einem Motor für die kreative Stadtentwicklung werden.

MIETER

Berlin

Sonneninsel

Vom Leerstand zur Vollvermietung

Die S IMMO erwarb 2013 zwei weitestgehend leerstehende Gebäude in Berlin Neukölln und positionierte diese neu. Die rund 12.000 m² sind inzwischen voll vermietet. Im Frühjahr 2015 erwarb das Unternehmen weitere, anliegende Flächen und gab damit den Startschuss für die Gesamtentwicklung des Standorts am Ufer des Neuköllner Schifffahrtskanals.

LIEBE

Wien

QBC

Stadtentwicklung beim Wiener Hauptbahnhof

Das Quartier Belvedere Central liegt direkt beim neuen Wiener Hauptbahnhof. Nach den erfolgreichen Verkäufen von zwei Teilprojekten ist die S IMMO weiterhin mit 35 % an zwei Bauteilen beteiligt. Auf einer Bruttogeschoßfläche von rund 42.000 m² sollen neben Büros auch Gastronomie und Handel Platz finden. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant.

Wien

Siebenbrunnengasse

Gewerbe wird Wohnen – mitten in Wien

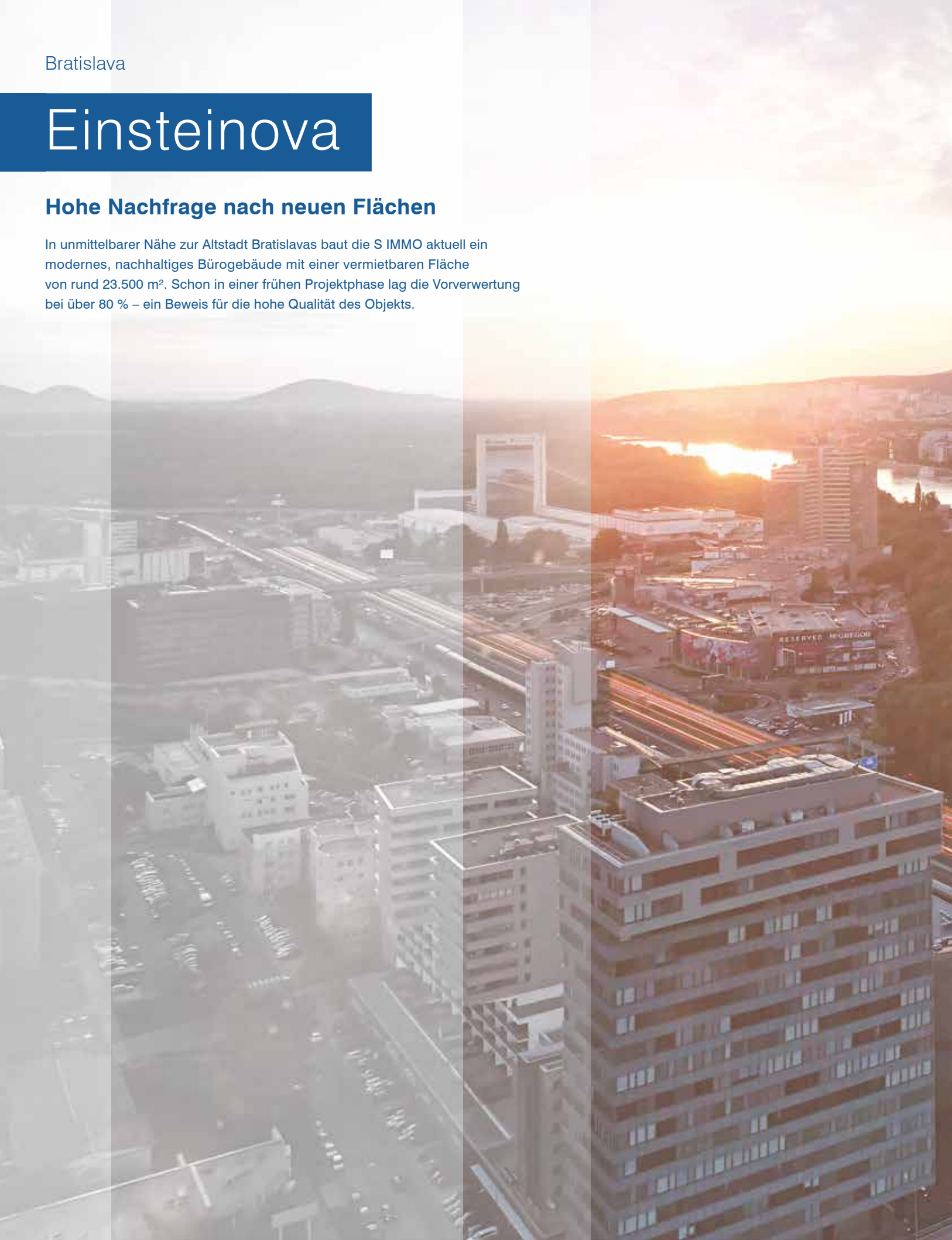
Das Gebäude in der Siebenbrunnengasse besticht durch seine zentrale Lage im fünften Wiener Bezirk. Im Rahmen einer umfassenden Renovierung werden rund zwei Drittel der 18.000 m² Nutzfläche zu Wohnungen umfunktioniert. Der verbleibende Teil soll weiterhin als Büro- und Gewerbeobjekt genutzt werden.

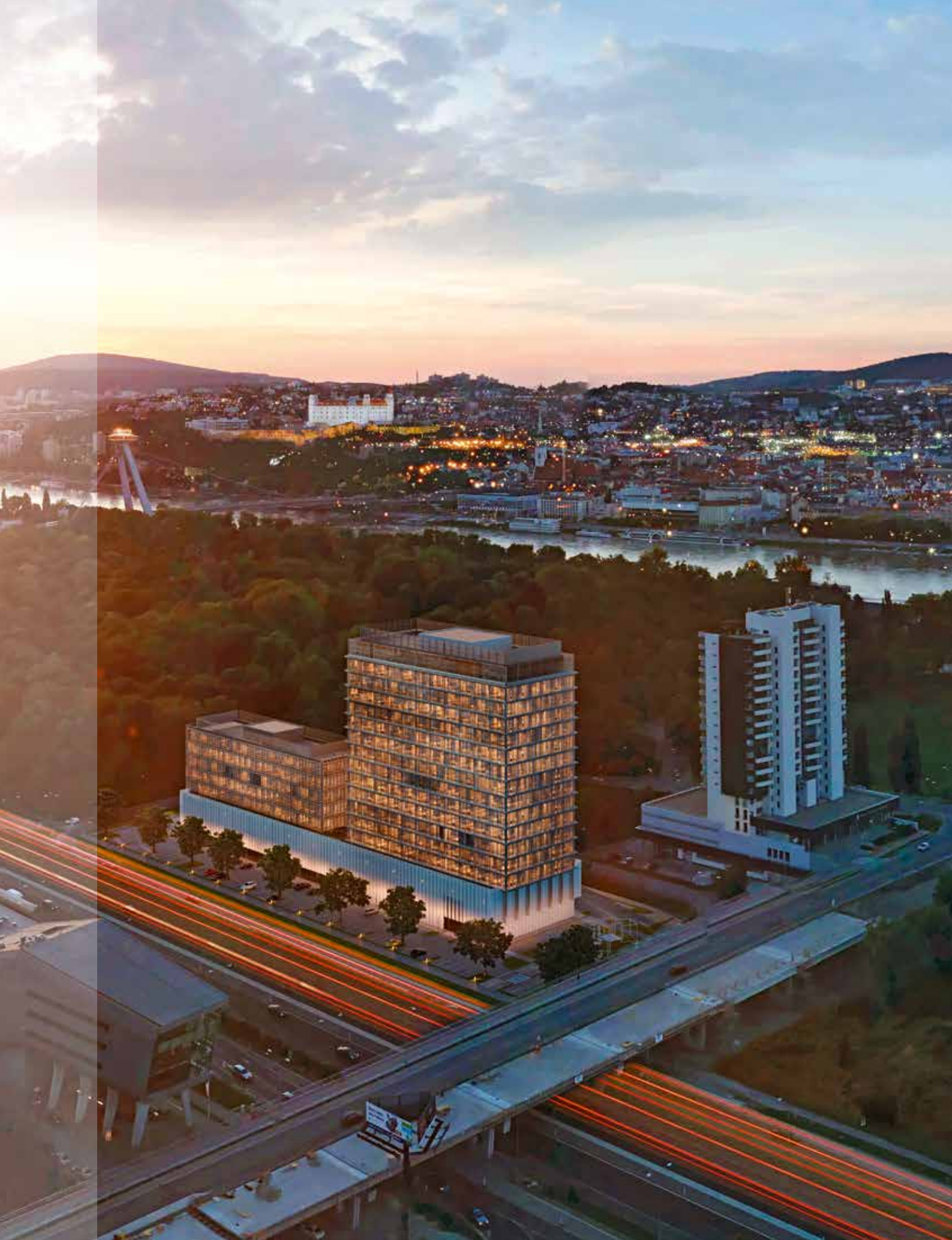
Bratislava

Einsteinova

Hohe Nachfrage nach neuen Flächen

In unmittelbarer Nähe zur Altstadt Bratislavas baut die S IMMO aktuell ein modernes, nachhaltiges Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von rund 23.500 m². Schon in einer frühen Projektphase lag die Vorverwertung bei über 80 % – ein Beweis für die hohe Qualität des Objekts.





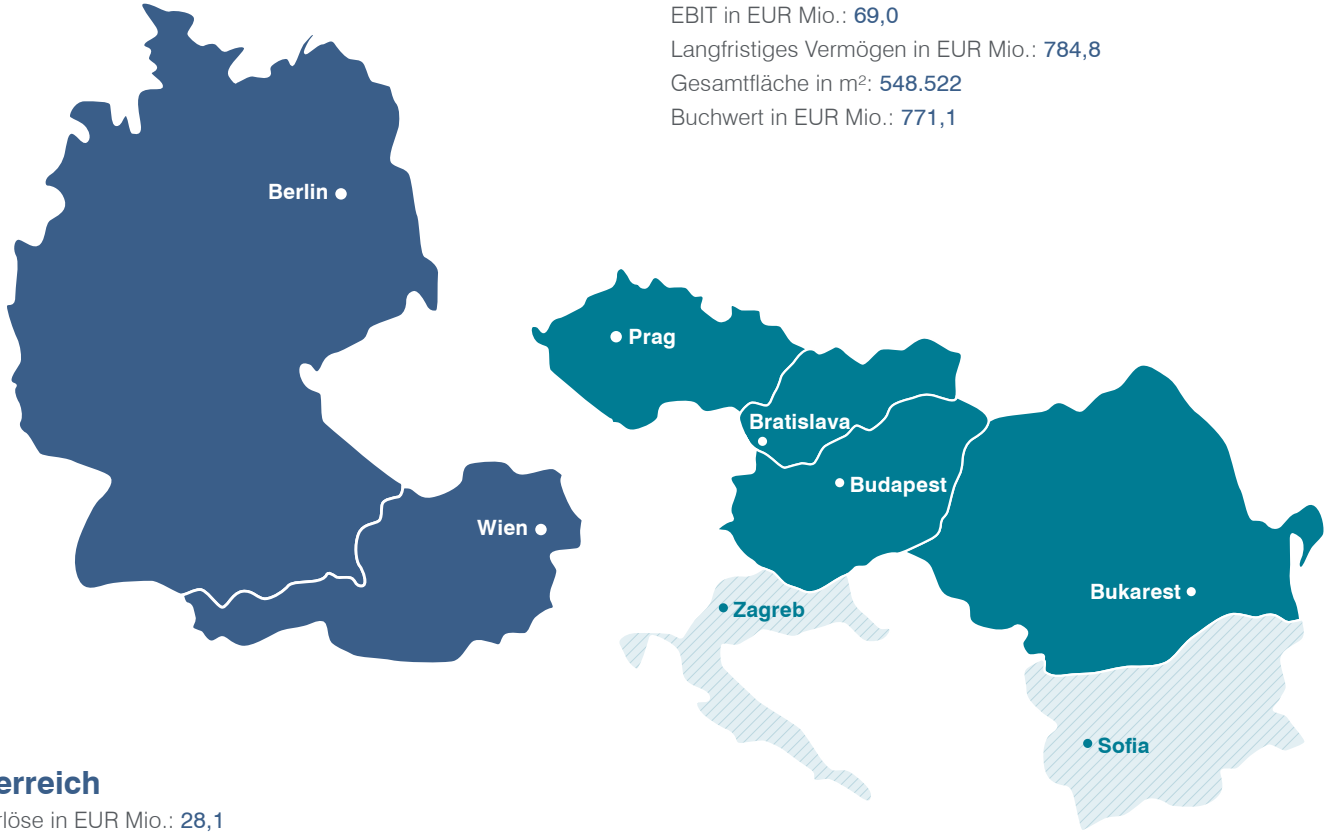
Unser Portfolio

Deutschland

Mieterlöse in EUR Mio.: 37,1
Gesamterlöse in EUR Mio.: 48,7
EBITDA in EUR Mio.: 21,9
Mietrendite in %: 5,1
Leerstandsrate in %: 5,5
Ergebnis aus Immobilienbewertung in EUR Mio.: 136,7
EBIT in EUR Mio.: 158,5
Langfristiges Vermögen in EUR Mio.: 660,4
Gesamtfläche in m²: 395.939
Buchwert in EUR Mio.: 660,0

CEE

Tschechien, Slowakei, Ungarn,
Kroatien, Rumänien, Bulgarien
Mieterlöse in EUR Mio.: 53,0
Gesamterlöse in EUR Mio.: 93,9
EBITDA in EUR Mio.: 53,6
Mietrendite in %: 8,2
Leerstandsrate in %: 6,2
Ergebnis aus Immobilienbewertung in EUR Mio.: 19,2
EBIT in EUR Mio.: 69,0
Langfristiges Vermögen in EUR Mio.: 784,8
Gesamtfläche in m²: 548.522
Buchwert in EUR Mio.: 771,1



Österreich

Mieterlöse in EUR Mio.: 28,1
Gesamterlöse in EUR Mio.: 56,2
EBITDA in EUR Mio.: 17,0
Mietrendite in %: 5,0
Leerstandsrate in %: 7,1
Ergebnis aus Immobilienbewertung in EUR Mio.: 38,2
EBIT in EUR Mio.: 51,2
Langfristiges Vermögen in EUR Mio.: 742,8
Gesamtfläche in m²: 259.008
Buchwert in EUR Mio.: 632,8

Konzernabschluss

056 Konzernbilanz
058 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
059 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
060 Konzern-Geldflussrechnung
062 Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung
063 Anhang zum Konzernabschluss

Konzernbilanz

zum 31.12.2016

Aktiva in TEUR	Anhang-angabe	31.12.2016	31.12.2015
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.917.303	1.826.403
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	20.801	16.201
		1.938.104	1.842.604
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	125.768	118.044
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	6.340	5.165
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	193	210
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	10.241	5.112
Beteiligungen	3.1.4.	777	777
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.1.3.	10.372	6.230
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.4.	90.394	4.533
Latente Steuern	3.1.15.	5.807	7.521
		2.187.996	1.990.196
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.5.	606	1.444
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	10.412	10.984
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	4.241	5.205
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	9.616	8.843
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	66.029	50.684
		90.904	77.160
		2.278.900	**2.067.356**

Passiva in TEUR

	Anhang-angabe	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital			
Grundkapital	3.1.10.	240.544	242.453
Kapitalrücklagen	3.1.10.	68.832	72.030
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	486.229	308.781
		795.605	623.264
Nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	28.737	23.331
		824.342	646.595
Langfristiges Fremdkapital			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.12.	58.131	55.959
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.13.	287.221	286.935
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	770.602	792.062
Rückstellungen	3.1.14.	2.143	3.648
Andere Verbindlichkeiten		15	28
Latente Steuern	3.1.15.	105.645	109.639
		1.223.757	1.248.271
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	184.096	132.482
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		3.666	1.277
Rückstellungen	3.1.14.	162	395
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.2.2.	9.298	6.502
Andere Verbindlichkeiten		33.579	31.834
		230.801	172.490
		2.278.900	**2.067.356**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2016

in TEUR	Anhang-angabe	2016	2015
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	118.174	111.686
Betriebskostenerlöse	3.2.1.	37.657	33.465
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		42.923	45.546
		198.754	190.697
Sonstige betriebliche Erträge		3.405	3.534
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-64.152	-55.841
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-32.037	-33.164
Bruttoergebnis		105.970	105.226
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	229.882	15.943
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-224.749	-15.938
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	5.133	5
Verwaltungsaufwand	3.2.4.	-18.635	-16.483
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		92.468	88.748
Abschreibungen	3.2.5.	-7.823	-7.695
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	194.035	84.645
Betriebsergebnis (EBIT)		278.680	165.698
Finanzierungsaufwand	3.2.7.	-58.358	-51.934
Finanzierungsertrag	3.2.7.	2.769	680
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.7.	292	2.362
Genussscheinergebnis	3.1.12.	-6.912	-4.553
Ergebnis vor Steuern (EBT)		216.471	112.253
Ertragssteuern	3.1.15.	-12.148	-35.004
Jahresüberschuss		**204.323**	**77.249**
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		198.459	78.209
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		5.864	-960
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	2,98	1,17

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2016

in TEUR	Anhang-angabe	2016	2015
Jahresüberschuss		204.323	77.249
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.2.	-4.053	700
Ertragssteuern auf Cashflow-Hedge	5.1.2.	1.041	149
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	5.921	5.945
Währungsrücklage	3.1.10.	-829	-63
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	3.1.10.	-5.144	0
Ertragssteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	3.1.10.	1.286	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		-1.778	6.731
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		-158	-45
Ertragssteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		40	11
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		-118	-34
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres		**202.427**	**83.946**
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		196.425	84.591
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		6.002	-645

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2016

in TEUR	Anhang-angabe	2016	2015
Ergebnis vor Steuern (EBT)		216.471	112.253
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	-194.035	-84.645
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.5.	7.823	7.695
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	-5.133	-5
Gezahlte Ertragssteuern	3.1.15.	-996	-4.855
Genussscheinergebnis	3.1.12.	6.912	4.553
Finanzergebnis	3.2.7.	55.297	48.892
Operativer Cashflow		86.339	83.889
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		-9	3.277
Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten		-491	212
Kurzfristige Verbindlichkeiten		4.415	-332
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit		90.254	87.046
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in Immobilienvermögen		-87.253	-135.341
Investitionen in immaterielles Vermögen		-89	-149
Investitionen in Sachanlagen		-2.947	-691
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	-92.582	0
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		0	-381
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte		1.577	600
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen		-6.133	-9.165
Nettocashflow aus der Veräußerung von Objektgesellschaften	2.2.4.	111.927	13.723
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	2.2.4.	-12.776	-28.600
Nettocashflow aus Zugang/Abgang nicht beherrschender Anteile		2.109	0
Veräußerung von Immobilienvermögen		45.568	11.280
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen		398	7.144
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	3.2.7.	1.042	460
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-39.159	-141.120

in TEUR	Anhang-angabe	2016	2015
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Erwerb eigener Genussrechte	3.1.12.	-1.863	-42.809
Erwerb eigener Aktien	3.1.10.	-5.107	-642
Anleiheemissionen	3.1.13.	0	98.307
Mittelveränderung aus Auszahlung Fremdanteile		-1.488	-1.769
Geldzufluss aus Finanzierungen		185.489	167.073
Geldabfluss aus Finanzierungen		-139.304	-96.180
Dividendenzahlung	3.1.10.	-20.018	-16.030
Ausschüttung auf den Genussschein	3.1.12.	-2.429	-1.960
Gezahlte Zinsen		-51.030	-75.929
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-35.750	30.061
Liquide Mittel 01.01.		50.684	74.697
Nettoveränderung der liquiden Mittel		15.345	-24.013
Liquide Mittel 31.12.[1]		**66.029**	**50.684**

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

Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

in TEUR	Grund-kapital	Kapital-rücklagen	Währungs-rücklagen	Rücklage Hedge-Accounting	AFS-Rücklage	Übrige Rücklagen	Zwischen-summe S IMMO Ge-sellschafter	Nicht beherr-schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2016	242.453	72.030	-16.536	-20.356	0	345.673	623.264	23.331	646.595
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	198.459	198.459	5.864	204.323
Sonstiges Ergebnis	0	0	-829	2.771	-3.858	-118	-2.034	138	-1.896
Rückkauf eigener Anteile	-1.909	-3.198	0	0	0	0	-5.107	0	-5.107
Zugang/Abgang nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	892	892
Abgang übrige	0	0	0	0	0	1.041	1.041[2]	-1.488[3]	-447
Ausschüttung für 2015 an Aktionäre[1]	0	0	0	0	0	-20.018	-20.018	0	-20.018
Stand 31.12.2016	**240.544**	**68.832**	**-17.365**	**-17.585**	**-3.858**	**525.037**	**795.605**	**28.737**	**824.342**
Stand 01.01.2015	242.775	72.350	-16.473	-26.835	0	283.580	555.397	25.855	581.252
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	78.209	78.209	-960	77.249
Sonstiges Ergebnis	0	0	-63	6.479	0	-34	6.382	315	6.697
Rückkauf eigener Anteile	-322	-320	0	0	0	0	-642	0	-642
Sonstige erfolgsneutrale Veränderungen	0	0	0	0	0	-52	-52	0	-52
Abgang	0	0	0	0	0	0	0	-1.879	-1.879
Ausschüttung für 2014 an Aktionäre	0	0	0	0	0	-16.030	-16.030	0	-16.030
Stand 31.12.2015	**242.453**	**72.030**	**-16.536**	**-20.356**	**0**	**345.673**	**623.264**	**23.331**	**646.595**

[1] Die Ausschüttung von TEUR 20.018 im Jahr 2016 entspricht einer Dividende je Aktie in Höhe von EUR 0,30 (2015: EUR 0,24) und gelangte am 10.06.2016 zur Auszahlung.
[2] Abgang übriger Rücklagen im Zusammenhang mit Verlust der Beherrschung
[3] Ausschüttung

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2016

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 31.12.2016 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.

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden im Rahmen der Schulden- bzw. Aufwands-ertragskonsolidierung eliminiert. Ebenso werden Zwischenergebnisse bei der konzerninternen Übertragung von Liegenschaften oder Beteiligungen eliminiert.

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.

Liegen bei Erwerbsvorgängen Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 vor, werden diese nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Beurteilung, ob eine Transaktion den Erwerb eines Geschäftsbetriebs umfasst, erfolgt dabei im Rahmen einer kritischen Analyse der relevanten Strukturen und Prozesse. Erlangt die Gesellschaft bei einem Kauf die Beherrschung über einen Geschäftsbetrieb, werden die Anschaffungskosten dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren übernommenen Nettovermögens gegenübergestellt, um einen eventuellen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ein positiver Unterschiedsbetrag wird als Firmenwert erfasst. 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.

Liegt kein Unternehmenszusammenschluss i.S.v. IFRS 3 vor, werden die erworbenen Vermögensgegenstände und Schulden mit den anteilig zurechenbaren Anschaffungskosten erfasst. Im Zuge von Share-Deals aufgedeckte stille Reserven sind dabei typischerweise größtenteils oder ausschließlich den Immobilien zurechenbar.

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.

Bei Verlust der Beherrschung über ein Tochterunternehmen werden die zurechenbaren Vermögenswerte und Schulden sowie die dazugehörigen nicht beherrschenden Anteile ausgebucht. Die Umwertung allenfalls zurückbehaltener Anteile auf den Fair Value zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung erfolgt über die Gewinn- und Verlustrechnung und stellt den Ausgangspunkt für die zukünftige Bewertung als assoziiertes Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen oder als Beteiligung dar. Die Erlangung der Kontrolle über ein existierendes Gemeinschafts- oder assoziiertes Unternehmen wird als Verkauf und anschließender Erwerb behandelt, für den die oben angeführten Grundsätze gelten.

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 74 (2015: 71) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholding-

gesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 11 (2015: 11) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

Im dritten Quartal 2016 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft S Immo Wohnimmobilien GmbH, Deutschland, veräußert; das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 112.994. Die S Immo Wohnimmoblien GmbH wies zum Zeitpunkt des Abgangs die folgenden Buchwerte aus:

in TEUR	Buchwert
Kurzfristige Vermögenswerte	
Immobilienvermögen (held for sale)	178.115
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	418
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.067
Summe Vermögenswerte	**179.600**
Langfristiges Fremdkapital	-91.094
Kurzfristiges Fremdkapital	-3.508
Summe abgegangener Buchwerte	**84.998**

Die Gesellschaft wurde im Rahmen des Projekts „Berolina" veräußert, das neben dem Anteilsverkauf für die Gesellschaft S Immo Wohnimmobilien GmbH auch Asset-Deals für die Verkäufe von sieben weiteren Liegenschaften umfasste.

Ebenfalls im dritten Quartal 2016 wurde ein Anteil von 93 % an den Gesellschaften S IMMO Berlin III GmbH, Deutschland, und S IMMO Berlin IV GmbH, Deutschland, im Wege eines Share-Deals übernommen. Der Kaufpreis (exkl. Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 11.855 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die beiden übernommenen Gesellschaften wiesen zum Zeitpunkt des Zugangs die folgenden Buchwerte aus:

in TEUR	Buchwert
Langfristige Vermögenswerte	
Immobilienvermögen	52.250
Kurzfristige Vermögenswerte	
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	95
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	335
Summe Vermögenswerte	**52.680**
Langfristiges Fremdkapital	-37.792
Kurzfristiges Fremdkapital	-2.141
Summe zugegangener Buchwerte	**12.747**

Im zweiten Quartal 2016 wurde die bisher at equity bewertete Gesellschaft WASHINGTON PROEKT EOOD, Bulgarien, nun als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Ebenfalls im zweiten Quartal 2016 wurden teilweise Anteile an der IPD International Development s.r.o., Slowakei, veräußert. Die verbliebenen Anteile an dieser Gesellschaft werden als Gemeinschaftsunternehmen in den vorliegenden Konzernabschluss einbezogen. Im dritten Quartal 2016 wurde erstmalig die Gesellschaft S IMMO Property Vier GmbH, Österreich, als vollkonsolidiertes Unternehmen miteinbezogen. Im vierten Quartal 2016 folgte die S IMMO Property Drei GmbH, Österreich. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei allen fünf neu konsolidierten Gesellschaften nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2016	Nominalkapital 2015	Konzernanteil 2016 %	Konzernanteil 2015 %	Währung[1]	Konsolidierungsart 2016	Konsolidierungsart 2015
CEE Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	A, Wien	48.000.000	48.000.000	100	100	EUR	VK	VK
CEE CZ Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
German Property Invest Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	A, Wien	145.346	145.346	100	100	EUR	VK	VK
AKIM Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
CEE Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	A, Wien	3.982.500	3.982.500	99,74	99,74	EUR	VK	VK
E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2016	Nominal-kapital 2015	Konzern-anteil 2016 %	Konzern-anteil 2015 %	Währung[1]	Konsoli-dierungsart 2016	Konsoli-dierungsart 2015
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co KG	A, Wien	8.299.238	8.299.238	74,61	74,26	EUR	VK	VK
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	VK	VK
Neutorgasse 2–8 Projektverwertungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
QBC Management und Beteiligungen GmbH & Co KG	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH	A, Wien	60.000	60.000	21,02	21,02	EUR	E	E
QBC Management und Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	E	E
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	E	E
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	A, Wien	10.000	10.000	35	35	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG	A, Wien	10.000	10.000	35	35	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	A, Wien	10.000	10.000	21,02	21,02	EUR	E	E
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	A, Wien	4.360.370	4.360.370	22,83	22,83	EUR	E	E
Viertel Zwei Hoch GmbH & Co KG	A, Wien	100.000	100.000	100	100	EUR	VK	VK
Viertel Zwei Plus GmbH & Co KG	A, Wien	100.000	100.000	100	100	EUR	VK	VK
S IMMO Property Invest GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
S Immo Immobilien Investitions GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
S IMMO Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	A, Wien	300	300	100	100	EUR	VK	VK
S IMMO Property Eins GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
S IMMO Property Zwei GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
S IMMO Property Drei GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	VK	N/A
S IMMO Property Vier GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	VK	N/A
Viertel Zwei Hoch GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
Viertel Zwei Plus GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	VK	VK
HANSA IMMOBILIEN OOD	BG, Sofia	8.310.000	8.310.000	76,90	76,90	BGN	VK	VK
CEE PROPERTY BULGARIA EOOD	BG, Sofia	37.180.770	37.180.770	100	100	BGN	VK	VK
WASHINGTON PROEKT EOOD	BG, Sofia	45.000	20.000	100	50	BGN	VK	E
ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o.	CZ, Prag	100.000	100.000	100	100	CZK	VK	VK
REGA Property Invest s.r.o.	CZ, Prag	200.000	200.000	100	100	CZK	VK	VK
Lützow-Center GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK	VK
Ikaruspark GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK	VK
S IMMO Germany GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK	VK
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK	VK
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK	VK
Tölz Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	99,74	99,74	EUR	VK	VK
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG	D, Hamburg	87.000.000	87.000.000	65	65	EUR	VK	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal-kapital 2016	Nominal-kapital 2015	Konzern-anteil 2016 %	Konzern-anteil 2015 %	Währung[1]	Konsolidierungsart 2016	Konsolidierungsart 2015
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	D, Berlin	100.000	100.000	94,90	94,90	EUR	VK	VK
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	D, Berlin	750.000	750.000	99,74	99,74	EUR	VK	VK
Maior Domus Hausverwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK	VK
SIAG Property I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK	VK
SIAG Property II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin III GmbH	D, Berlin	25.000	N/A	93	N/A	EUR	VK	N/A
S IMMO Berlin IV GmbH	D, Berlin	25.000	N/A	93	N/A	EUR	VK	N/A
H.W.I. I ApS	DK, Århus	939.000	939.000	99,72	99,72	EUR	VK	VK
H.W.I. IV ApS	DK, Århus	134.000	134.000	99,72	99,72	EUR	VK	VK
GPI I ApS	DK, Århus	17.000	17.000	99,71	99,71	EUR	VK	VK
GPI II ApS	DK, Århus	60.000	60.000	99,71	99,71	EUR	VK	VK
GPI III ApS	DK, Århus	17.000	17.000	99,71	99,71	EUR	VK	VK
Bank-garázs Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Kft.	H, Budapest	110.000.000	100.000.000	100	100	HUF	VK	VK
Maros utca Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	VK	VK
BUDA Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	VK	VK
Duna Szálloda Zrt.	H, Budapest	5.000.000	5.000.000	100	100	HUF	VK	VK
City Center Irodaház Kft.	H, Budapest	44.370.000	44.370.000	100	100	HUF	VK	VK
Szegedi út Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	VK	VK
Nagymezö Kft.	H, Budapest	462.590.000	462.590.000	100	100	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	VK	VK
S IMMO APM Hungary Kft.	H, Budapest	20.000.000	20.000.000	100	100	HUF	VK	VK
SOCIETATE DEZVOLTARE COMERCIAL SUDULUI (SDCS) SRL.	RO, Bukarest	334.676.390	334.676.390	100	100	RON	VK	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO, Bukarest	18.852.144	18.852.144	100	100	RON	VK	VK
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO, Bukarest	80.732.000	2.000	100	100	RON	VK	VK
ROTER INVESTITII IMOBILIARE SRL	RO, Bukarest	4.472.020	4.472.020	100	100	RON	VK	VK
CII CENTRAL INVESTMENTS IMOBILIARE SRL	RO, Bukarest	1.816.000	1.816.000	47	47	RON	E	E
Galvániho Business Centrum, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 2, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	VK	VK
IPD International Property Development, s.r.o.	SK, Bratislava	33.194	33.194	51	100	EUR	E	VK
SIAG Fachmarktzentren, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	VK	VK
SIAG Hotel Bratislava, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 4, s.r.o.	SK, Bratislava	33.195	33.195	100	100	EUR	VK	VK
EUROCENTER d.o.o.	HR, Zagreb	20.000	20.000	100	100	HRK	VK	VK

[1] Im Berichtsjahr 2016 kam es gegenüber dem Jahr 2015 zu keinen Änderungen.

Die folgenden Tochtergesellschaften wurden wegen untergeordneter Bedeutung nicht in den Kreis der vollkonsolidierten Gesellschaften aufgenommen. Sie weisen per 31.12.2016 einen Buchwert von TEUR 157 (31.12.2015: TEUR 157) 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 Berlin I GmbH, Deutschland, Berlin (Nominalkapital TEUR 25, Konzernanteil 100 %) und die S IMMO Property Fünf GmbH, Österreich, Wien (Nominalkapital TEUR 35, Konzernanteil 100 %).

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der Euro. Die funktionale Währung der Konzerngesellschaften bestimmt sich nach dem wirtschaftlichen Umfeld, in dem die jeweilige Gesellschaft tätig ist.

Bei 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 31.12.2016	27,021	309,830	1,956	4,539	7,560
Durchschnittskurs 2016	27,042	311,909	1,956	4,493	7,536
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

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 2016 erstmals zur Anwendung.

Standard	Inhalt		Anzuwenden ab
IAS 16 IAS 41	Bilanzierung produzierender Pflanzen		Jänner 2016
IFRS 11	Änderung des IFRS 11 in Bezug auf den Erwerb von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit		Jänner 2016
IAS 16 IAS 38	Änderungen an IAS 16 und 38 zur Zulässigkeit umsatzbasierter Abschreibungen		Jänner 2016
IFRS 5	Änderungen in der Veräußerungsmethode: Klarstellung der Bilanzierung bei Wechsel von der Kategorie „zur Veräußerung gehalten“ in die Kategorie „zu Ausschüttungszwecken gehalten“ und umgekehrt	Jährliche Verbesserungen der IFRS Zyklus 2012–2014	Jänner 2016
IFRS 7	Klarstellung zur Einbeziehung von Servicing-Vereinbarungen und zu Angaben zur Saldierung von zusammengefassten Zwischenabschlüssen		
IAS 19	Klarstellung zur Ableitung des Abzinsungssatzes: Ermittlung der Tiefe des Markts für hochwertige Unternehmensanleihen auf Währungsebene		
IAS 34	Klarstellung der Bedeutung von „an anderer Stelle im Zwischenbericht“ und Aufnahme einer Verweisvorschrift		
IAS 1	Änderungen IAS 1: Angabeninitiative		Jänner 2016
IAS 27	Separate Abschlüsse: Equity-Methode im separaten Abschluss		Jänner 2016
IFRS 10 IFRS 12 IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme		Jänner 2016

Änderungen des IFRS 11: Die Änderung stellt klar, dass Erwerbe und Hinzuerwerbe von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 darstellen, nach den Prinzipien für die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen des IFRS 3 und anderer anwendbarer IFRS zu bilanzieren sind, soweit diese nicht im Konflikt mit Regelungen des IFRS 11 stehen.

Allerdings werden bei Hinzuerwerb von Anteilen unter Beibehaltung gemeinsamer Kontrolle die bislang gehaltenen Anteile nicht neu bewertet. Diese Änderungen gelten nicht, wenn die Parteien, die sich die gemeinschaftliche Führung teilen, unter der gemeinsamen Beherrschung durch dasselbe oberste beherrschende Unternehmen stehen.

Änderungen an IAS 16 und IAS 38: Mit den Änderungen an IAS 16 und IAS 38 werden die Leitlinien bezüglich der Anwendbarkeit bestimmter Abschreibungsmethoden für Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte ergänzt. Es wird klargestellt, dass eine Abschreibung von Sachanlagen auf Basis von Umsatzerlösen der durch sie hergestellten Güter nicht sachgerecht ist, da die Umsatzerlöse nicht nur vom Verbrauch des Vermögenswerts, sondern auch von weiteren Faktoren wie beispielsweise Absatzmenge, Preis oder Inflation abhängig sind. Grundsätzlich wird diese Klarstellung auch in IAS 38 für die Abschreibung immaterieller Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer aufgenommen. Jedoch wird vom IASB in dieser Hinsicht zusätzlich eine widerlegbare Vermutung eingeführt. Demnach ist eine umsatzabhängige Abschreibung immaterieller Vermögenswerte mit begrenzter Nutzungsdauer in folgenden zwei Ausnahmefällen zulässig:

- Der „Wert“ des Vermögenswerts lässt sich direkt durch den erwirtschafteten Umsatz ausdrücken oder
- es kann nachgewiesen werden, dass zwischen den erzielten Umsatzerlösen und dem Werteverzehr des immateriellen Vermögenswerts eine starke Korrelation besteht.

Sowohl für Sachanlagen als auch für immaterielle Vermögenswerte wird weiterhin klargestellt, dass ein Rückgang der Absatzpreise von mit ihnen produzierten Gütern und Dienstleistungen ein Indiz für deren wirtschaftliche Veralterung und damit ein Hinweis auf einen Rückgang des wirtschaftlichen Nutzenpotenzials der für die Herstellung notwendigen Vermögenswerte sein kann.

Änderungen an IAS 1: Die Änderungen heben das Konzept der Wesentlichkeit hervor und stellen klar, dass das Konzept der Wesentlichkeit auf alle Bestandteile des Abschlusses anzuwenden ist, wobei der Anhang explizit erwähnt wird. Es wird ergänzt, dass unwesentliche Informationen auch dann nicht separat darzustellen sind, wenn ihre Darstellung in einem Standard explizit gefordert wird. Es ist auch zu beurteilen, ob über die explizit geforderten Angabepflichten hinaus weitere Angaben erforderlich sind, um den Adressaten ein besseres Verständnis der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu ermöglichen.

Die Änderungen beinhalten auch Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung. Es erfolgt eine Klarstellung, dass der Anteil des assoziierten Unternehmens und Gemeinschaftsunternehmens am sonstigen Ergebnis als eigenständiger Posten auszuweisen ist, getrennt nach der Tatsache, ob Beträge künftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umklassifiziert werden oder nicht. Es werden zusätzliche Beispiele für mögliche Reihenfolgen der Angaben aufgenommen, um klarzustellen, dass die Verständlichkeit und die Vergleichbarkeit berücksichtigt werden sollten, wenn die Reihenfolge der Angaben bestimmt wird.

Mit der Änderung des IAS 27 wird die Equity-Methode als Bilanzierungsoption für Anteile an anderen Unternehmen in separaten Abschlüssen wieder zugelassen.

Die Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 dienen zur Klärung von Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht nach IFRS 10, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer „Investmentgesellschaft“ erfüllt.

Im Rahmen der Projekte „Jährliche Verbesserungen der IFRS“ werden einzelne Standards angepasst, um im Wesentlichen eine Klarstellung der bestehenden Regelungen zu erreichen.

2.4.2. Neue, zum Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Es gibt einige neue und geänderte Standards sowie Interpretationen, die im Geschäftsjahr 2016 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 Version des 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 behält das gemischte Bewertungsmodell mit Vereinfachungen bei und schafft drei Bewertungskategorien für finanzielle Vermögenswerte: fortgeführte Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Die Kategorisierung richtet sich nach dem Geschäftsmodell des Unternehmens und den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts. Investitionen in Eigenkapitalinstrumente sind grundsätzlich zwingend erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Hier besteht lediglich zu Beginn das unwiderrufliche Wahlrecht, Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis auszuweisen. Weiters gibt es ein neues Wertminderungsmodell auf Basis erwarteter Verluste, das das Modell des IAS 39, das auf eingetretenen Verlusten basiert, ersetzt. Für finanzielle Verbindlichkeiten hat sich die Kategorisierung und Bewertung grundsätzlich nicht geändert. Die einzige Ausnahme betrifft die Verbindlichkeiten, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designiert wurden, für die Änderungen des eigenen Kreditrisikos im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind. IFRS 9 erleichtert das Hedge-Accounting. Erforderlich ist ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem gesicherten Grundgeschäft und dem Sicherungsinstrument. Zudem muss das Sicherungsverhältnis dem entsprechen, das die Geschäftsführung tatsächlich für Zwecke des Risikomanagements nutzt. Eine zeitgleiche Dokumentation ist nach wie vor erforderlich, unterscheidet sich aber von der derzeit nach IAS 39 erstellten Dokumentation. Die derzeitige Evaluierung der Auswirkungen ergibt folgendes Ergebnis:

Die anderen finanziellen Vermögenswerte beinhalten Eigenkapitalinstrumente, die derzeit als Afs-Wertpapiere bilanziert werden und bei denen nach IFRS 9 das Wahlrecht besteht, sie als FVOCI zu klassifizieren, jedoch ohne Recyclingmöglichkeit. So kann festgehalten werden, dass IFRS 9 keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierung der finanziellen Vermögenswerte des Konzerns hat.

Keine Auswirkungen werden auch auf die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns erwartet, da keine Verbindlichkeiten, die zur Kategorie FVPL designiert wurden, bestehen. Nachdem die Abgangsregeln des IAS 39 in IFRS 9 fortgeführt werden, sind hier ebenfalls keine Änderungen zu erwarten.

Mit den neuen Hedge-Accounting-Regeln wird die Bilanzierung von Sicherungsinstrumenten stärker mit den Risikomanagementpraktiken der Gruppe in Einklang gebracht. Grundsätzlich können mehr Hedge-Beziehungen für das Hedge-Accounting in Betracht kommen, da IFRS 9 einen prinzipienbasierten Ansatz einführt. Es ist davon auszugehen, dass die gegenwärtigen Absicherungsbeziehungen der Gruppe als fortgesetzte Absicherungen bei der Übernahme von IFRS 9 qualifizieren werden.

Dementsprechend erwartet die Gruppe keine signifikanten Auswirkungen auf die Bilanzierung.

Das neue Wertminderungsmodell fordert den Ansatz von Wertminderungen auf Basis erwarteter Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) und nicht nach dem Incurred-Loss-Modell nach IAS 39. Er gilt für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, Schuldinstrumente, die zum FVOCI bewertet werden, vertragliche Vermögenswerte nach IFRS 15, Leasingforderungen, Kreditzusagen und bestimmte Finanzgarantien. Während der Konzern noch keine eingehende Bewertung vorgenommen hat, wie seine Wertminderungsvorschriften durch das neue Modell beeinflusst werden, ist mit einer früheren Erfassung von Kreditausfällen zu rechnen.

Der neue Standard enthält auch erweiterte Angabepflichten und Änderungen in der Darstellung. Diese werden im Jahr des Übergangs voraussichtlich auf Art und Ausmaß der Offenlegungen des Konzerns Auswirkungen haben.

IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ regelt die Erlösrealisierung und ersetzt somit IAS 11 und IAS 18. Die Zielsetzung von IFRS 15 besteht darin, Prinzipien zu schaffen, die ein Unternehmen bei der Berichterstattung von entscheidungsnützlichen Informationen an Abschlussadressaten über die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen und resultierenden Zahlungsströmen aus einem Vertrag mit einem Kunden anzuwenden hat. Gemäß IFRS 15 sind Umsatzerlöse zu erfassen, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erlangt und Nutzen aus ihnen ziehen kann. Zur Ermittlung der zu realisierenden Umsatzerlöse sieht der neue Standard ein fünfstufiges Schema vor. IFRS 15 beinhaltet auch zahlreiche Angabepflichten zu Art, Höhe, Anfall und Unsicherheiten von Umsatzerlösen sowie aus Kundenverträgen resultierenden Zahlungsströmen.

Das Management prüft derzeit die Auswirkungen der Anwendung des neuen Standards auf den Konzernabschluss. Die Darstellungs- und Angabevorschriften des IFRS 15 sind sehr umfangreich. Bei vielen Angabevorschriften handelt es sich um gänzlich neue Angaben. Die Umsetzung dieser Angabevorschriften erfordert geeignete Systeme, Richtlinien und interne Kontrollen.

Dem Konzern ist es derzeit nicht möglich, die Auswirkungen der neuen Vorschriften auf den Konzernabschluss detaillierter abzuschätzen. Es werden die Auswirkungen in den nächsten zwölf Monaten differenzierter beurteilt.

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt zwölf Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert. Die Vereinfachungen stellen Wahlrechte dar. Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen. Das Bilanzierungsmodell von IFRS 16 unterscheidet sich hierbei nicht wesentlich von dem in IAS 17.

Der Standard wird sich in erster Linie auf die Bilanzierung der Operating-Leasingverhältnisse des Konzerns auswirken. Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag über nicht kündbare Operating-Leasing-Verpflichtungen in Höhe von TEUR 13.936. Der Konzern hat jedoch noch nicht ermittelt, inwieweit diese Verpflichtungen zur Aktivierung eines Vermögenswerts und zum Ansatz von Verbindlichkeiten führen werden und wie sich dies auf den Konzerngewinn und die Klassifizierung der Cashflows auswirkt.

Einige der Verpflichtungen können durch die Ausnahmeregelung für kurzfristige Leasingverhältnisse bzw. für geringwertige Wirtschaftsgüter als Leasinggut abgefangen werden. Andere hingegen können sich auf Vereinbarungen beziehen, die nach IFRS 16 unter Leasingverhältnisse fallen.

Änderungen von IFRS 2: Die Änderungen beschäftigen sich mit einzelnen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich. Die wesentlichste Ergänzung besteht darin, dass nun Vorschriften enthalten sind, die die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der aus anteilsbasierten Vergütungen resultierenden Verpflichtungen betreffen. Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

IFRIC 22: Die Interpretation stellt klar, welcher Wechselkurs bei der erstmaligen Erfassung einer Fremdwährungstransaktion in der funktionalen Währung eines Unternehmens zu verwenden ist, wenn das Unternehmen Vorauszahlungen leistet oder erhält. Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

Änderungen von IAS 40: Die Änderungen dienen der Klarstellung der Vorschriften in Bezug auf Übertragungen in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen

Immobilien. Insbesondere geht es darum, ob im Bau oder in der Erschließung befindliche Immobilien, die vorher als Vorräte bilanziert wurden, in die Kategorie der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert werden können, wenn es eine offensichtliche Nutzungsänderung gegeben hat. Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

Änderungen von IAS 7: Ziel der Änderungen ist das Erreichen einer Verbesserung der Informationen über die Finanzierungsaktivitäten des Unternehmens. Gemäß den Änderungen müssen Unternehmen künftig erweiterte Angaben zur Entwicklung derjenigen Fremdkapitalposten der Bilanz während der Berichtsperiode machen, bei denen verbundene Zahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen wurden oder zukünftig auszuweisen sind. Darüber hinaus sind entsprechende erweiterte Angaben zur Entwicklung des Bilanzwerts finanzieller Vermögenswerte zu machen, bei denen verbundene Zahlungen ebenfalls im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit auszuweisen sind. Die Änderungen führen für den Konzern zu zusätzlichen Angaben.

Änderungen von IAS 12: Die Änderungen liefern Klarstellungen zur Bilanzierung von latenten Steueransprüchen für nicht realisierte Verluste bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Schuldinstrumenten. Weiters wird erläutert, wie ein Unternehmen künftig zu versteuerndes Ergebnis zu ermitteln hat und inwieweit dabei die Realisierung von Vermögenswerten über deren Buchwert hinaus berücksichtigt werden kann. Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

Änderungen von IFRS 10 und IAS 28: Die Änderungen adressieren einen Konflikt zwischen den Vorschriften von IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“ und IFRS 10 „Konzernabschlüsse“. Es wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserfassung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ darstellen. Das Inkrafttreten der Änderungen wurde auf unbestimmte Zeit verschoben. Die Auswirkungen der Änderungen müssen noch analysiert werden.

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Abgesehen von den in Anhangangabe 2.4.1. beschriebenen neuen Standards wurden im Geschäftsjahr 2016 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 Bewertungsergebnis 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 Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld und Bauqualität Berücksichtigung finden.

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

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

2.6.2. Vorräte

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

2.6.3. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

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

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien (selbst betriebenen Hotels) und des sonstigen Sachanlagevermögens erfolgt nach dem Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16. Dementsprechend werden die Immobilien zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfasst und diese in den Folgejahren um planmäßige Abschreibungen sowie etwaige Wertminderungen (siehe 2.6.6.1.) reduziert.

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

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

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

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

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Selbst betriebene Hotels/Gebäude	10	30
Sonstige Sachanlagen/Maschinen und maschinelle Anlagen	3	10

2.6.4. Immaterielle Vermögenswerte

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

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

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Software	3	6

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

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

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

2.6.5. Finanzinstrumente

2.6.5.1. Originäre Finanzinstrumente

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

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

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

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

- Beteiligungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen
- Andere 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 derjenigen, die Sicherungszwecken dienen.

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

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

Die Kategorie *„Zur Veräußerung verfügbar“* umfasst die 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 derzeit als derivative Finanzinstrumente Zinscaps sowie Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. 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 verzinste Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, d. i. der Drei-Monats- oder Sechs-Monats-Euribor, gekoppelt ist, abgeschlossen.

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

Gesichertes Risiko

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

Sicherungsinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet als Sicherungsinstrumente ausschließlich Derivate, die auf Grund der den Grundgeschäften gegenläufigen Positionen die erwarteten Veränderungen der Cashflows, insbesondere auf Grund eines Anstiegs des Zinsniveaus, in fixe Zahlungsströme transformieren. Als Sicherungsinstrumente (Hedging Instruments) werden derzeit Zinsswaps eingesetzt. Der effektive Teil der Änderung des beizulegenden Zeitwerts dieser derivativen Finanzinstrumente wird erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis, der ineffektive Teil aufwandswirksam im Finanzergebnis erfasst.

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 2016 wurden gemäß den Bestimmungen von IAS 39 Derivatbewertungseffekte von TEUR 5.921 (2015: TEUR 5.945) 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 2016 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertaufholung.

2.6.6.2. Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe überprüft für alle finanziellen Vermögenswerte mit Ausnahme derjenigen, die erfolgswirksam zum beizu-

legenden 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 derjenigen, 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 eintreten, ein objektiver Hinweis darauf besteht, dass die S IMMO Gruppe nicht mehr in der Lage sein wird, die mit dem Vermögenswert zusammenhängenden Zahlungen gemäß dem ursprünglichen Zahlungsplan zu erhalten. Die Höhe der Wertminderung ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Buchwert für den finanziellen Vermögenswert und dem Barwert der künftigen Geldflüsse unter Anwendung des dem finanziellen Vermögenswert ursprünglich zu Grunde liegenden Zinssatzes. Ein späterer Wegfall des wertmindernden Ereignisses und eine damit verbundene Wertsteigerung führen zu einer Wertaufholung.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
Liegen objektive Hinweise vor, dass einzelne Forderungen nicht vollständig einzubringen sind, werden diese Forderungen entsprechend wertberichtigt. Außerdem werden pauschalierte Einzelwertberichtigungen auf Grund von Erfahrungswerten gebildet. Bei der S IMMO Gruppe werden dabei grundsätzlich Forderungen, die älter als drei Monate sind, zu 50 % bzw. 90 % wertberichtigt; Forderungen, die älter als ein Jahr sind, werden zu 100 % wertberichtigt.

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

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

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

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

Zur Veräußerung gehaltenes Immobilienvermögen wird gemäß IFRS 5 grundsätzlich mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert bewertet. Bezüglich der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besteht in IFRS 5 eine Ausnahmeregelung, nach welcher die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien entsprechend der Verkehrswertmethode bewertet werden. Jedoch sind die besonderen Ausweisvorschriften nach IFRS 5 anzuwenden, wonach die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien im kurzfristigen Vermögen ausgewiesen werden.

Diese Veräußerungsabsicht besteht per Stichtag 31.12.2016 bei keinen Immobilien.

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

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

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

2.6.11. Steuern

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

Gemäß IAS 12 werden auf alle temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld im konsolidierten Abschluss und dem steuerlichen Buchwert im jeweiligen Einzelabschluss der Tochtergesellschaften latente Steuern berechnet. Für das Immobilienvermögen wurden passive Steuerlatenzen im vollen Umfang angesetzt; dies auch dann, wenn es möglich wäre, unter Einhaltung bestimmter Bedingungen Veräußerungen beispielsweise im Rahmen eines Share-Deals ertragssteuerneutral zu gestalten. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwertbarkeit wurden nach Einschätzung der Geschäftsleitung im Gegenzug aktive Steuerlatenzen auf Verlustvorträge angesetzt. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden grundsätzlich bis zur Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt. Darüber hinausgehende latente Steuern basieren auf dem Ergebnis einer Steuerplanung mit einem Planungshorizont von 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 auf 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 unter anderem Gewinne und Verluste aus der Veräußerung oder Bewertung von

Zinscaps 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

31.12.2016 in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	1.917.303	1.917.303
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	20.801	20.801
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Börsennotierte Eigenkapitalinstrumente	87.437	0	0	87.437
Derivate	0	2.580	0	2.580
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-30.347	0	-30.347

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
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Derivate	0	3.937	0	3.937
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-28.316	0	-28.316

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 1.938.104 (31.12.2015: TEUR 1.842.604).

2.8.1.1. Bewertungstechniken i. Z. m. als Finanzinvestitionen 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: Mietreinertrag, Diskontierungssatz und Kapitalisierungssatz.

Die Investmentmethode kalkuliert den beizulegenden Zeitwert auf Basis von Inputfaktoren wie laufender 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, Baunebenkosten, 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 574.808 zum überwiegenden Teil das Ertragswertverfahren eingesetzt, während in Deutschland überwiegend die DCF-Methode bei einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 660.044 verwendet wurde. In Zentraleuropa mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 296.811 kamen die DCF-Methode, das Ertragswertverfahren, die Investmentmethode und die Residualwertmethode zur Anwendung. In Südosteuropa mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 406.441 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 31.12.2016 in TEUR	Bewertungsmethode	Inputfaktoren	Bandbreite [1]
Österreich	574.808	Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	3,00 % bis 5,25 %
			Restnutzungsdauer	10 bis 64 Jahre
Deutschland	660.044	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	2,75 % bis 8,00 %
			Diskontierungssatz	3,75 % bis 8,50 %
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	6,25 %
			Baukosten	EUR 1.200,00 bzw. 1.458,00/m²
Zentraleuropa	296.811	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	7,00 % bis 8,00 %
			Diskontierungssatz	6,75 % bis 7,75 %
		Investmentmethode	Kapitalisierungssatz	7,75 % bis 8,75 %
			Diskontierungssatz	8,00 % bis 9,00 %
		Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	4,42 % bis 6,91 %
			Restnutzungsdauer	30 bis 42 Jahre
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	5,15 %
			Baukosten	EUR 1.150,00/m²
Südosteuropa	406.441	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	7,25 % bis 8,50 %
			Diskontierungssatz	8,00 % bis 9,50 %
		Investmentmethode	Kapitalisierungssatz	7,80 %
		Vergleichswertverfahren	Mittelwert, Vergleichswert	EUR 31,01/m²
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	7,75 %
			Baukosten	EUR 1.350,00/m²

[1] Über alle Nutzungsarten

Überblick über die durchschnittlichen Mietrenditen

in % [1]	31.12.2016	31.12.2015
Österreich	5,0	5,8
Deutschland	5,1	5,4
Zentraleuropa	7,6	7,5
Südosteuropa	8,7	9,3
	6,2	**6,7**

[1] Das Verhältnis der erzielten Jahresmiete zum Immobilienwert. 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 insoweit Interdependenzen zwischen den Sätzen, als diese teilweise durch marktbasierte Werte bestimmt werden.

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

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

	2016			2015		
in TEUR	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	519.105	574.808	632.748	477.295	533.339	589.619
Deutschland	595.432	660.044	723.052	582.489	648.290	712.137
Zentraleuropa	260.774	296.811	334.364	261.415	289.378	318.133
Südosteuropa	341.769	385.640	429.514	315.271	355.396	395.026
	1.717.080	**1.917.303**	**2.119.678**	**1.636.470**	**1.826.403**	**2.014.915**

Änderung des Zinssatzes

	2016			2015		
in TEUR	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	625.903	574.808	532.425	577.270	533.339	494.517
Deutschland	740.652	660.044	594.582	730.387	648.290	581.159
Zentraleuropa	325.691	296.811	272.947	317.014	289.378	266.402
Südosteuropa	433.314	385.640	346.883	397.626	355.396	320.798
	2.125.560	**1.917.303**	**1.746.837**	**2.022.297**	**1.826.403**	**1.662.876**

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 193 (31.12.2015: TEUR 210), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens beläuft sich auf TEUR 6.340 (31.12.2015: TEUR 5.165). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 125.768 (31.12.2015: TEUR 118.044).

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.

Für die Ermittlung der Credit Value Adjustments/Debit Value Adjustments (CVA/DVA) 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 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:

	31.12.2016			
+100 BP in TEUR	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
Swaps	508.997	-28.754	33.258	115,66
Caps	227.460	988	1.495	151,40
Summe	**736.457**	**-27.766**	**34.753**	

	31.12.2016			
-50 BP in TEUR	Volumen	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
Swaps	508.997	-28.754	-17.502	-60,87
Caps	227.460	988	-490	-49,58
Summe	**736.457**	**-27.766**	**-17.992**	

	31.12.2015			
+100 BP 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**	

	31.12.2015			
-50 BP 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**	

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 31.495 (31.12.2015: TEUR 35.224) gebildet. Weitere Ausführungen zu den latenten Steuern finden sich in der Angabe 3.1.15.

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

	2016			2015		
in TEUR	-0,50 %	Ausgangswert	+0,50 %	-0,50 %	Ausgangswert	+0,50 %
Pensionen	1.655	1.533	1.424	1.534	1.421	1.319
Abfertigungen	935	915	895	726	706	688
Jubiläumsgeld	347	335	323	511	484	459

Änderung der Valorisierung

	2016			2015		
in TEUR	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %
Pensionen	1.521	1.533	1.547	1.408	1.421	1.434
Abfertigungen	907	915	922	700	706	714
Jubiläumsgeld	331	335	339	474	484	493

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 01.01.2015	1.587.063	14.452
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
Zugänge	117.340	11.250
Abgänge	0	-5.305
Sonstige Veränderungen	-245	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	195.380	-1.345
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-221.575	0
Stand am 31.12.2016	**1.917.303**	**20.801**
davon verpfändet	1.806.978	0

Der Wert der sonstigen Veränderungen in Höhe von TEUR -245 (31.12.2015: TEUR -969) umfasst im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungskostenminderungen.

Die Zugänge entfallen auf folgende Länder:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Österreich	3.301	30.575
Deutschland	96.640	123.999
Zentraleuropa	4.746	3.127
Südosteuropa	12.653	1.488
	117.340	**159.189**

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	105	185
Südosteuropa	11.145	1.138
	11.250	**1.323**

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Österreich	574.808	533.339
Deutschland	660.044	648.290
Zentraleuropa	296.811	289.378
Südosteuropa	385.640	355.396
	1.917.303	**1.826.403**

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 1.917.303 im Geschäftsjahr 2016 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	0	5.200
Südosteuropa	20.801	11.001
	20.801	**16.201**

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke in Höhe von TEUR 20.801 im Geschäftsjahr 2016 basierte auf der Hierarchiestufe 3. Es handelt sich hierbei um Grundstücksreserven und Projekte, bei denen zum Stichtag schon erhebliche Bau- bzw. Projektentwicklungsmaßnahmen laufen und die Mietertragserzielung bereits von untergeordneter Bedeutung ist.

Aus im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossenen Kaufverträgen resultieren Verpflichtungen zum Ankauf von Immobilien in Höhe von TEUR 14.316.

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 2016 wie auch im Geschäftsjahr 2015 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 01.01.2015	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**
Währungsumrechnung	0	195	35	230
Zugänge	14.091	2.898	89	17.078
Abgänge	0	-1.313	-2	-1.315
Stand am 31.12.2016	**197.531**	**16.320**	**867**	**214.718**

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 Vermögenswerte	Summe
Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2015	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**
Währungsumrechnung	0	189	33	222
Abschreibungen	6.367	1.348	108	7.823
Abgänge	0	-932	-2	-934
Stand am 31.12.2016	**71.763**	**9.980**	**674**	**82.417**
Buchwert am 01.01.2015	**119.999**	**6.408**	**168**	**126.575**
Buchwert am 31.12.2015	**118.044**	**5.165**	**210**	**123.419**
Buchwert am 31.12.2016	**125.768**	**6.340**	**193**	**132.301**

3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2016 TEUR 10.241 (31.12.2015: TEUR 5.112). Die at equity bewerteten Unternehmen werden in der Tabelle zum Konsolidierungskreis im Abschnitt 2.2. angeführt. Es handelt sich dabei um Unternehmen, die Immobilien entweder halten oder entwickeln.

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

Assoziierte Unternehmen

in TEUR	31.12.2016	davon AT	davon SEE	31.12.2015	davon AT	davon SEE
Langfristige Vermögenswerte	77.292	42.708	34.584	66.570	31.157	35.413
Kurzfristige Vermögenswerte	5.574	5.506	68	5.000	4.629	371
Langfristige Schulden	67.245	36.738	30.507	54.866	22.757	32.109
Kurzfristige Schulden	2.073	2.039	34	462	311	151
Nettovermögen	13.548	9.437	4.111	16.242	12.718	3.524
Konzernanteil am Nettovermögen	4.181	2.249	1.932	5.112	3.456	1.656

in TEUR	2016	davon AT	davon SEE	2015	davon AT	davon SEE
Umsatzerlöse	5.242	2.420	2.822	5.550	2.528	3.022
Periodenergebnis	-1.168	-1.958	790	10.706	9.730	976
Konzernanteil am Periodenergebnis	-533	-904	371	3.610	3.151	459

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.12.2016	davon CEE	31.12.2015	davon SEE
Langfristige Vermögenswerte	7.965	7.965	2.996	2.996
Kurzfristige Vermögenswerte	3.063	3.063	10	10
Langfristige Schulden	101	101	4.152	4.152
Kurzfristige Schulden	1.302	1.302	7	7
Nettovermögen	9.625	9.625	-1.153	-1.153
Konzernanteil am Nettovermögen	4.909	4.909	-577	-577

in TEUR	2016	davon CEE	2015	davon SEE
Umsatzerlöse	0	0	0	0
Periodenergebnis	-385	-385	-11	-11
Konzernanteil am Periodenergebnis	-197	-197	-6	-6

Im Geschäftsjahr 2016 gab es anteilige Verluste in Höhe von TEUR 1.153 (2015: TEUR 6) aus at equity bewerteten Unternehmen, die nicht angesetzt wurden. Kumulativ wurden TEUR 1.153 (2015: TEUR 582) für Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen nicht angesetzt. Die kumulativen Verluste aus Vorjahren waren einer Gesellschaft zurechenbar, über die im Geschäftsjahr 2016 die Beherrschung erlangt wurde.

Per 31.12.2016 bestehen Ausleihungen an assoziierte Unternehmen in Höhe von TEUR 10.372 (2015: TEUR 6.230).

3.1.4. Beteiligungen und andere finanzielle Vermögenswerte

Die Buchwerte der langfristigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen im Wesentlichen ihrem Zeitwert. Den überwiegenden Teil der anderen finanziellen Vermögenswerte stellen Aktien der Gesellschaften Immofinanz und CA Immo dar, die 2016 erworben wurden und für die im abgelaufenen Geschäftsjahr eine

Dividende von TEUR 778,8 (2015: TEUR 0) vereinnahmt wurde. Beide Wertpapiere sind der Kategorie „available for sale“ zuordenbar.

3.1.5. Vorräte

Vorräte bestehen in untergeordnetem Ausmaß und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Nettoveräußerungswert der Vorräte unterschreitet die Buchwerte nicht.

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 11.845, 2015: TEUR 15.362) und CEE (TEUR 795, 2015: TEUR 1.160) 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	2016	2015
Stand 01.01.	17.400	17.791
Verbrauch	-178	-101
Auflösung	-4.657	-2.554
Dotierung	1.032	2.264
Stand 31.12.	**13.597**	**17.400**

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:

	2016		2015	
in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte
Weniger als 3 Monate überfällig	1.346	134	1.855	86
3 bis 12 Monate überfällig	135	0	826	0
Mehr als ein 1 Jahr überfällig	158	0	58	0
Summe	**1.639**	**134**	**2.739**	**86**

3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Verrechnungskonten Hausverwaltung	1.201	1.420
Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobiliengesellschaften	1.080	1.260
Kautionskonten	724	691
Finanzierungsforderungen	92	692
Diverse	1.144	1.142
	4.241	**5.205**

3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 9.616 (31.12.2015: TEUR 8.843) handelt es sich im Wesentlichen um aktive Rechnungsabgrenzungen, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Guthaben bei Kreditinstituten	65.726	50.437
Kassenbestand	303	247
	66.029	**50.684**

3.1.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

in TEUR	Österreich	Deutschland	Gesamt
Stand 01.01.2015	34.865	7.980	42.845
Umgliederung	0	0	0
Abgang	-34.865	-7.980	-42.845
Stand 31.12.2015	**0**	**0**	**0**
Umgliederung	0	221.575	0
Abgang	0	-221.575	0
Stand 31.12.2016	**0**	**0**	**0**

3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 243.144 (2015: TEUR 243.144) und ist zur Gänze bar einbezahlt. Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Aktien eingezogen.

Am 04.10.2016 begann ein weiteres Aktienrückkauf-Programm, welches am 09.12.2016 endete. Im Geschäftsjahr 2016 wurden 525.421 Stück zu einem Gesamtpreis von TEUR 5.107 zurückgekauft, im Geschäftsjahr 2015 wurden 88.503 Stück zu einem Gesamtpreis von TEUR 642 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	2016	2015
Gesamtes Grundkapital	243.144	243.144
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-2.600	-691
	240.544	**242.453**

Entwicklung der Aktien

in Stück	2016	2015
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	66.727.176	66.815.679
Rückkauf eigener Aktien	-525.421	-88.503
Ausgabe junger Aktien	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	66.201.755	66.727.176

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 68.832 (31.12.2015: TEUR 72.030) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 525.037 (31.12.2015: TEUR 345.673) stammen zum Großteil aus der Auflösung von Kapitalrücklagen sowie aus den thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -17.365 (31.12.2015: TEUR -16.536) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge-Accounting in Höhe von TEUR -17.585 (31.12.2015: TEUR -20.356) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges. Die AFS-Rücklage in Höhe von TEUR -3.858 (31.12.2015: TEUR 0) betrifft die unter Punkt 3.1.4. beschriebenen Eigenkapitalinstrumente und ergibt sich aus der Abwertung auf den beizulegenden Zeitwert.

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.

3.1.11. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremdanteile in Höhe von TEUR 28.737 (31.12.2015: TEUR 23.331) 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 31.12.2016 ein Eigenkapital von TEUR 73.054 (31.12.2015: TEUR 61.157) und einen Jahresüberschuss von TEUR 15.754 (2015: Jahresfehlbetrag TEUR -3.651) aus. Der in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Abgang in Höhe von TEUR 1.488 (2015: TEUR 1.879) ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.12. Nachrangiges Genussrechtskapital

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

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

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2016 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 6.735 (2015: TEUR 4.452).

Zum 31.12.2016 waren 604.602 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 96,15 (2015: EUR 88,72) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussschein-kapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien-vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2016	45.839			998	46.837
Ergebnisvortrag 01.01.2016		4.671			4.671
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2015			4.452		4.452
Ausschüttung vom 25.05.2016			-2.429		-2.429
Veränderung des Ergebnisvortrags gemäß § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		2.023	-2.023		0
Rückkauf und Einzug von 26.177 Stück	-1.902	-368		-41	-2.311
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			6.735		6.735
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				176	176
Genussscheinkapital zum 31.12.2016	**43.937**	**6.326**	**6.735**	**1.133**	**58.131**
Pro Genussschein in EUR	**72,67**	**10,47**	**11,14**	**1,87**	**96,15**

Werte für 2015:

in TEUR	Genussschein-kapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien-vermögens	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**

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.

Zum 31.12.2016 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 90,00 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Kurs von EUR 90,00 je Genussschein, womit sich ein Zeitwert von TEUR 54.414 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 öffentlichen 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. 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.

In den Jahren 2014 und 2015 wurden vier Anleihen mit den folgenden Eckdaten begeben:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektivverzinsung	Laufzeit bis	Marktwerte[1]
AT0000A177D2	89.739,5	4,50 %	4,66 %	16.06.2021	110,50
AT0000A19SB5	100.000	3,00 %	3,13 %	02.10.2019	105,13
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	08.04.2025	106,25
AT0000A1DWK5	65.000	3,25 %	3,31 %	20.04.2027	109,25

[1] Die Marktwerte basieren auf den jeweils letzten Transaktionen vor dem 31.12.2016.

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse. Der Marktwert der Anleiheverbindlichkeiten beträgt zum 31.12.2016 TEUR 311.423.

3.1.14. Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2016	Aufzinsung	Umbuchung	Auflösung	Dotierung	Stand 31.12.2016
Projekt- und Transaktionsrisiken	1.619	0	0	-1.619	0	0
Rückstellungen für Dienstnehmer	2.029	0	0	0	114	2.143
	3.648	**0**	**0**	**-1.619**	**114**	**2.143**

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2016 beinhalten Rückstellungen für Ansprüche für Altersvorsorge (TEUR 893; 31.12.2015: TEUR 839), Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 915; 31.12.2015: TEUR 706) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 335; 31.12.2015: TEUR 484). Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

	31.12.2016	31.12.2015
Rechnungszinssatz	1,00 % bis 1,70 %	1,50 % bis 2,50 %
Erwartete Bezugssteigerung	1,50 % bis 2,58 %	1,50 % bis 2,58 %
Pauschaler Fluktuationsabschlag	7,00 % bis 26,10 %	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 01.01.2015	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**

Barwert der Verpflichtung am 01.01.2016	1.421	706	484
Laufender Dienstzeitaufwand	66	21	84
Zinsaufwand	35	8	8
Zahlungen	0	-92	-21
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer	11	272	-220
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2016	1.533	915	335
Planvermögen am 31.12.2016	640	0	0
Rückstellungen am 31.12.2016	**893**	**915**	**335**

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 aus diesen Beiträgen resultierende Planvermögen beträgt zum 31.12.2016 rund TEUR 640 (31.12.2015: TEUR 582).

Die kurzfristigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2016 wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2016	Umbuchung	Auflösung	Verwendung	Dotierung	Stand 31.12.2016
Sonstige Rückstellungen	395	0	-359	-125	251	162

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	2016	2015
Laufende Steuern	-3.813	1.091
Latente Steuern	-8.335	-36.095
	-12.148	**-35.004**

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 – 12/2016	01 – 12/2015
Ergebnis vor Steuern	216.471	112.253
Rechnerischer Ertragssteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragssteuersatz (25 %)	-54.118	-28.063
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	17.793	3.575
Steuereffekt Verkauf Portfolio Berlin	23.558	0
Steuerpflichtige Zuschreibung auf Beteiligungsansätze und Ausleihungen	0	-3.098
Steuern aus Vorjahren	1.735	-3.883
Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	3.121	2.662
Steuermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-4.237	-6.197
Ausgewiesene Ertragssteuern	-12.148	-35.004
Effektiver Konzernsteuersatz	**5,60 %**	**31,18 %**

Der Überleitungsposten „Steuereffekt Verkauf Portfolio Berlin“ betrifft die Auflösung latenter Steuern, die im Rahmen des Verkaufsprozesses nicht schlagend wurden.

3.1.15.2. Latente Steuern

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

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

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

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

	2016		2015	
in TEUR	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Immobilien	5.684	-143.556	8.045	-149.249
Finanzinstrumente	5.993	0	4.879	-674
Sonstige Positionen	2.155	-1.609	2.935	-3.279
Steuerliche Verlustvorträge	31.495	0	35.224	0
Zwischensumme	45.327	-145.165	51.084	-153.202
Saldierung	-39.520	39.520	-43.564	43.564
Latente Steueransprüche (+)/Steuerschulden (-)	**5.807**	**-105.645**	**7.521**	**-109.639**

Davon waren aktive latente Steuern von TEUR 5.039 (2015: TEUR 5.684) aus Derivatbewertungen ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 95.940 (31.12.2015: TEUR 96.703) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

Für temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Anteilen an verbundenen Unternehmen, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen wurden gemäß IAS 12.39 keine latenten Steuern angesetzt, weil die in Tochtergesellschaften angefallenen Gewinne auf unbestimmte Zeit investiert bleiben bzw. bei Veräußerung keiner Besteuerung unterliegen.

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

		Ausgangswert Steuerlatenz 2016 (saldiert)			Ausgangswert Steuerlatenz 2015 (saldiert)	
in TEUR	+10 %		-10 %	+10 %		-10 %
Steuerlatenzen auf Immobilien	172.633	137.872	103.297	179.436	141.204	102.971

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:

	Anwendbarer Steuersatz 2017	Anwendbarer Steuersatz 2016
Österreich	25,00 %	25,00 %
Deutschland	15,83 %	15,83 % bzw. 30,80 % [1]
Tschechien	19,00 %	19,00 %
Slowakei	21,00 %	22,00 %
Ungarn	9,00 %	19,00 % [2]
Kroatien	20,00 %	20,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Bulgarien	10,00 %	10,00 %

[1] Der Steuersatz in Deutschland kann variieren, je nachdem, ob die Gesellschaft gewerbesteuerpflichtig ist oder nicht. Per 31.12.2016 ist für die Bemessung der latenten Steuern in Deutschland für S IMMO nur der Steuersatz von 15,83 % von Relevanz.

[2] Der Steuersatz in Ungarn war bis 2016 progressiv gestaltet. Bis zu einer Bemessungsgrundlage von THUF 500.000 betrug der Steuersatz 10 %, darüber 19 %.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse

Mieterlöse in TEUR	2016	2015
Büro	43.405	40.281
Wohnimmobilien	24.247	21.421
Geschäft	45.741	44.586
Hotel	4.781	5.398
	118.174	**111.686**

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	2016	2015
Betriebskosten	-42.043	-38.493
Instandhaltungsaufwendungen	-14.492	-12.005
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-710	-533
Vermittlungsprovisionen	-2.562	-1.479
Sonstige	-4.345	-3.331
	-64.152	**-55.841**

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 167 (2015: TEUR 270).

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	2016	2015
Veräußerungserlös		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.564	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	225.950	15.943
Vorräte	1.368	0
	229.882	**15.943**
Buchwert abgegangener Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-2.314	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-221.603	-15.938
Vorräte	-832	0
	-224.749	**-15.938**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	250	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.347	5
Vorräte	536	0
	5.133	**5**

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	2016	2015
Personalaufwand	-8.916	-7.665
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-3.365	-2.719
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-655	-999
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-1.620	-1.426
Sonstige Steuern und Gebühren	-899	-723
Sonstige	-3.180	-2.951
	-18.635	**-16.483**

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2016 insgesamt TEUR 252 (2015: TEUR 243) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

in TEUR	2016	2015
Prüfung des Konzernabschlusses	58	52
Andere Bestätigungsleistungen	194	191
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Beratungsleistungen	0	0
	252	**243**

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 575 (2015: 555) 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 56 (2015: TEUR 50) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 116 (2015: TEUR 108) 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	2016	2015
Selbst genutzte Immobilien	-6.367	-5.714
Sonstiges Sachanlagevermögen	-1.348	-1.877
Immaterielle Vermögenswerte	-108	-104
	-7.823	**-7.695**

3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

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

in TEUR	2016	2015
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	204.978	124.481
Verminderungen	-11.073	-40.173
Sonstiges	130	337
	194.035	**84.645**

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

Der Split zwischen den Bewertungen, die auf im Geschäftsjahr veräußerte Immobilien entfallen, und denjenigen für Immobilien, die zum Stichtag weiterhin im Bestand sind, stellt sich folgendermaßen dar:

in TEUR	2016	2015
Im Bestand gehaltene Immobilien	143.605	84.196
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
Veräußerte Immobilien	50.430	449
	194.035	**84.645**

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2016	2015
Österreich	38.167	14.736
Deutschland	136.698	73.079
Zentraleuropa	2.701	6.515
Südosteuropa	16.469	-9.685
	194.035	**84.645**

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2016	2015
Bankzinsenaufwand (inkl. abgerechneter Derivate)	-29.065	-33.186
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge-Accounting und Derivatbewertung	-16.407	-7.020
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-584	-712
Anleihezinsen	-10.541	-9.584
Ergebnis aus Genussscheinrückkauf und -einzug	49	-298
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-1.761	-1.134
Bankzinsertrag	30	84
Erträge aus Beteiligungen	981	86
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	292	2.362
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	1.709	510
	-55.297	**-48.892**

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

		2016	2015
Eigenanteil am Konzernjahresüberschuss	TEUR	198.459	78.209
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	66.645.014	66.768.722
Unverwässertes Ergebnis	EUR	2,98	1,17
Verwässertes Ergebnis	EUR	2,98	1,17

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 aus der Aufwendungen anfallen können
- Regelmäßige Berichterstattung der operativen Ergebnisse an den Hauptentscheidungsträger des Unternehmens, welcher diese Informationen für die Ressourcenverteilung und Beurteilung des Segments verwendet
- Vorliegen separater Finanzinformationen für diesen Bereich

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

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst.

Deutschland: Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch Tochterunternehmen in Dänemark, welche bis zum 31.12.2016 Immobilien in Deutschland gehalten haben, sowie österreichische Gesellschaften mit ausschließlich deutschem Immobilienbesitz.

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. Ab dem Geschäftsjahr 2017 wird die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur der ab diesem Geschäftsjahr neuen strategischen Ausrichtung folgen, die zwischen Österreich, Deutschland und Osteuropa (Zentral- und Südosteuropa) differenziert.

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 3.401 auf das Segment Österreich (31.12.2015: TEUR 3.455), mit TEUR 4.909 (31.12.2015: TEUR 0) auf das Segment Zentraleuropa und mit TEUR 1.931 auf das Segment Südosteuropa (31.12.2015: TEUR 1.657).

Wichtige Kunden

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

	Österreich		Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
in TEUR	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Mieterlöse	28.074	28.458	37.069	30.466	19.573	19.052	33.458	33.710	118.174	111.686
Betriebskostenerlöse	6.916	6.501	11.626	8.953	7.026	6.382	12.089	11.629	37.657	33.465
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	21.178	25.127	0	0	21.745	20.418	0	0	42.923	45.546
Gesamterlöse	56.168	60.086	48.695	39.419	48.344	45.852	45.547	45.339	198.754	190.697
Sonstige betriebliche Erträge	664	653	1.491	1.208	493	469	757	1.203	3.405	3.534
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-12.147	-9.841	-27.088	-21.342	-8.890	-9.736	-16.027	-14.922	-64.152	-55.841
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-17.555	-19.456	0	0	-14.482	-13.707	0	0	-32.037	-33.164
Bruttoergebnis	27.130	31.442	23.098	19.285	25.465	22.878	30.277	31.621	105.970	105.226
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	536	1	4.347	4	250	0	0	0	5.133	5
Verwaltungsaufwand	-10.691	-9.419	-5.551	-4.633	-1.757	-1.611	-636	-821	-18.635	-16.483
EBITDA	16.975	22.025	21.894	14.656	23.958	21.268	29.641	30.800	92.468	88.748
Abschreibungen	-3.900	-3.359	-96	-113	-3.105	-3.524	-722	-699	-7.823	-7.695
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	38.167	14.736	136.698	73.079	2.701	6.515	16.469	-9.685	194.035	84.645
EBIT	**51.242**	**33.402**	**158.496**	**87.622**	**23.554**	**24.258**	**45.388**	**20.416**	**278.680**	**165.698**
Langfristiges Vermögen, Stand 31.12.	742.766	599.308	660.385	649.842	358.541	354.269	426.304	386.777	2.187.996	1.990.196
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich) Stand 31.12.	635.178	611.177	262.310	230.496	195.554	204.709	130.715	201.889	1.223.757	1.248.271

5. Sonstige Angaben

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

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

31.12.2016

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				10.372		10.372
Andere finanzielle Vermögenswerte	2.580	87.437	377			90.394
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				10.412		10.412
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				4.241		4.241
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				66.029		66.029
Summe Aktiva	2.580	88.214	377	91.054	0	**182.225**
Passiva						
Langfristiges Fremdkapital						
Nachrangiges Genussrechtskapital					58.131	58.131
Anleiheverbindlichkeiten					287.221	287.221
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	30.347				740.255	770.602
davon aus Finanzierungsleasing					9.160	
Kurzfristiges Fremdkapital						
Finanzverbindlichkeiten [1]					184.096	184.096
davon aus Finanzierungsleasing					2.099	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					9.298	9.298
Summe Passiva	30.347	0	0	0	1.279.001	**1.309.348**

[1] Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

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 at equity bewertete Unternehmen				6.230		6.230
Andere 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					11.259	
Kurzfristiges Fremdkapital						
Finanzverbindlichkeiten[1]	9.073				123.409	132.482
davon aus Finanzierungsleasing					3.978	
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

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2016 einen Zeitwert von TEUR 311.423 (31.12.2015: TEUR 308.130) aus. Der Zeitwert der Genussscheinverbindlichkeit beträgt zum Bilanzierungszeitpunkt TEUR 54.414 (31.12.2015: TEUR 53.616). 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:

	2016		2015	
in TEUR	Finanzergebnis laufend	Bewertungs-effekte	Finanzergebnis laufend	Bewertungs-effekte
Derivate	-8.264	-16.430	-11.800	-7.020
Available for sale	981		86	
Loans and receivables		-710		-533
Financial liabilities at amortised cost	-38.231		-35.523	

Die Beträge für Währungsdifferenzen sind im Ausmaß von TEUR 617 (2015: Aufwand TEUR 749) als Ertrag für Financial liabilities at amortised cost angefallen.

5.1.2. Derivative Finanzinstrumente

Die Gesellschaft verwendet aktuell Swaps und Caps zur Steuerung des Zinsrisikos i. Z. m. variabel verzinslichen Immobilienfinanzierungen.

Der Ausweis erfolgt unter den lang- und kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 2.580; 31.12.2015: TEUR 3.937) bzw. lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 30.347; 31.12.2015: TEUR 28.316).

	31.12.2016				31.12.2015			
in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	0	0	0	< 1 Jahr	50.000	0	-9.073	< 1 Jahr
	116.580		-9.410	1 – 5 Jahre	120.820	0	-11.099	1 – 5 Jahre
	392.417	1.264	-20.608	> 5 Jahre	310.000	359	-7.573	> 5 Jahre
Caps				< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	62.460	34	-329	1 – 5 Jahre	44.740	1	-571	1 – 5 Jahre
	165.000	1.283	0	> 5 Jahre	170.000	3.577	0	> 5 Jahre
Summe	**736.457**	**2.581**	**-30.347**		**695.560**	**3.937**	**-28.316**	

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 31.12.2016 setzte sich das Kreditportfolio zu etwa 87 % (31.12.2015: 81 %) aus variabel und zu rund 13 % (31.12.2015: 19 %) aus fix verzinsten Krediten zusammen. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinste Kredite in Höhe von TEUR 114.447 (31.12.2015: TEUR 166.364) enthalten. Von den variabel verzinsten Krediten basieren ca. 97 % auf dem Drei-Monats-Euribor mit quartalsweisen Zinsanpassungen (31.12.2015: ca. 90 %), ca. 2 % auf dem Sechs-Monats-Euribor mit halbjährlichen Zinsanpassungen (31.12.2015: ca. 9 %) und ca. 1 % auf dem Ein-Monats-Euribor (31.12.2015: 1 %). In den Geschäftsjahren 2014 und 2015 hat die Gesellschaft fix verzinste 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 31.12.2016) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (Euribor) lediglich zu einem geringen Teil auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken. So würde zum Beispiel ein Drei-Monats-Euribor von +100 BP im Vergleich zum 31.12.2016 zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von 27 BP führen.

Stresstest per 31.12.2016

Zinsbasis (3M-Euribor)	Cost of funding	Differenz Cost of funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 4 %	3,99 %	87 BP	22 %
Zinsbasis 3 %	3,87 %	75 BP	25 %
Zinsbasis 2 %	3,67 %	55 BP	28 %
Zinsbasis 1 %	3,39 %	27 BP	27 %
Zinsbasis 0,5 %	3,25 %	13 BP	27 %
Zinsbasis -0,5 %	3,17 %	5 BP	-9 %

Stresstest per 31.12.2015

Zinsbasis (Euribor)	Cost of funding	Differenz Cost of funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 4 %	4,07 %	60 BP	15 %
Zinsbasis 3 %	4,02 %	56 BP	19 %
Zinsbasis 2 %	3,87 %	41 BP	20 %
Zinsbasis 1 %	3,66 %	20 BP	20 %
Zinsbasis 0,5 %	3,56 %	9 BP	18 %
Zinsbasis -0,5 %	3,50 %	4 BP	-7 %

5.2.2. Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

Die S IMMO Gruppe betreibt ein aktives Management des Liquiditäts- und Kreditgeberrisikos. Im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -kontrolle wird dabei für alle Fristigkeiten eine kontinuierliche Überwachung und bei Bedarf 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 2016 bei 41 % (2015: 44 %); die für unbesicherte Finanzierungen bei 15 % (2015: 17 %). Um das Kreditgeberrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 22 verschiedenen renommierten österreichischen und deutschen Instituten zusammen.

	Anteil an den Bankverbindlichkeiten
Erste Group Konzern	25 %
Sparkassen	10 %
Andere österreichische Banken	29 %
Versicherungen	16 %
Deutsche Banken	20 %

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

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

31.12.2016 in TEUR	Nachrangiges Genussrechtskapital	Anleihe-verbindlichkeiten	Sonstige Finanz-verbindlichkeiten[1]	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	10.256	209.742	9.298
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	58.131	224.762	523.196	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	116.088	313.974	0

[1] Davon Finanzierungsleasing bis zu 1 Jahr: TEUR 2.199, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 8.797, über 5 Jahre: TEUR 550

31.12.2015 in TEUR	Nachrangiges Genussrechtskapital	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

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	2016	2015
Im Folgejahr	93.189	86.187
Für die darauffolgenden 4 Jahre	226.138	227.289
Über 5 Jahre	116.974	120.741
	436.301	**434.217**

5.4. Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

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

in TEUR	2016	2015
Im Folgejahr	482	482
Für die darauffolgenden 4 Jahre	1.889	1.901
Über 5 Jahre	11.565	11.888
	13.936	**14.271**

In dem als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögen sind Immobilien aus Finanzierungsleasingverhältnissen i. H. v. TEUR 42.110 (2015: TEUR 54.050) enthalten.

Finanzierungsleasingverhältnisse wurden über eine Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Die Zinssätze, die den Verträgen zu Grunde liegen, sind variabel und an den Drei-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	31.12.2016
Summe künftiger Mindestleasingzahlungen	2.199	8.797	550	11.546
Zinsanteil	101	186	0	287
Barwert der Mindestleasingzahlungen	2.098	8.611	550	11.259

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

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	2016	2015
Fix	529	463
Variabel	350	334
	879	**797**

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 53 (2015: TEUR 53) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 14 (2015: TEUR 12) enthalten. Der zurechenbare Dienstzeitaufwand aus Altersversorgungsansprüchen beläuft sich auf TEUR 66 (2015: TEUR 69).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2016 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 176 (2015: TEUR 109). 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 31.12.2016 und 31.12.2015 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Sonstige Forderungen	2.925	2.038
Guthaben bei Kreditinstituten	48.244	25.678
Forderungen	**51.169**	**27.716**

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

in TEUR	31.12.2016	31.12.2015
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	351.514	424.715
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	121.673	63.585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51	185
Sonstige Verbindlichkeiten	19	469
Verbindlichkeiten	**473.257**	**488.954**

Die ausgewiesenen Bank- und Finanzverbindlichkeiten haben eine Verzinsung von 0,75 % bis 6,54 % und eine durchschnittliche Restlaufzeit von 5,7 Jahren.

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen im Geschäftsjahr 01.01.2016 bis 31.12.2016 und vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2016	2015
Vermittlungsprovision	-79	-33
Verwaltungsentgelte	-539	-884
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-26.298	-53.085
Sonstige Aufwendungen	-1.235	-1.755
Aufwendungen	**-28.151**	**-55.757**

in TEUR	2016	2015
Miete und Betriebskosten	437	650
Bankzinsen	1	3
Sonstige Zinserträge	273	169
Erträge	**711**	**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.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden, ausgegeben. Per 31.12.2016 bestanden aus diesen Ausleihungen Forderungen in Höhe von TEUR 10.372 (31.12.2015: 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

Die Gesellschaft sondiert gegenwärtig weitere Verkaufsmöglichkeiten größerer Objekte und wird die Möglichkeiten von Verkäufen in einer Gesamtschau aus Einschätzung der erwarteten Situation auf den Immobilienmärkten und allfälliger konkreter Opportunitäten einzelfallbezogen würdigen.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand am 17.03.2017 fertiggestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

Wien, am 17.03.2017

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e. h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e. h.

Erklärung gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG

„Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

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

Wien, am 17.03.2017

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky

Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der S IMMO AG, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, 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.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS) und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen von herausragender Bedeutung für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des aktuellen Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden in Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

- Sachverhalt und Problemstellung
- Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- Verweis auf weitergehende Informationen

1. Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Sachverhalt und Problemdarstellung

Per 31. Dezember 2016 weist die Gruppe Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 1.938.104 (Vorjahr: TEUR 1.842.604) auf, welches gemäß IAS 40 i.V.m. IFRS 13 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert wird. Aus der Zeitwertbewertung resultiert im laufenden Geschäftsjahr ein Bewertungsergebnis in Höhe von TEUR 194.035 (Vorjahr: TEUR 84.645). Die Bewertung des Immobilienvermögens ist von besonderer Bedeutung für die Konzernabschlussprüfung, da die Bewertung erheblich von Einschätzungen nicht am Markt beobachtbarer Inputparameter abhängt und teilweise erhebliche Ermessenspielräume beinhaltet. Darüber hinaus erfordern IAS 40 und IFRS 13 eine Vielzahl von Anhangangaben, deren Vollständigkeit und Angemessenheit sicherzustellen ist.

Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Im Rahmen unserer Konzernabschlussprüfung haben wir uns mit dem jährlichen Bewertungsprozess der Immobilien auseinandergesetzt. Hierbei haben wir insbesondere den Prozess bezogen auf die Auswahl und die Beauftragung der externen Immobilienbewerter gewürdigt. Entsprechend unserer berufsrechtlichen Prüfungsgrundsätze haben wir in Einklang mit ISA 550 die fachliche Eignung der externen Bewerter überprüft. Auf Basis von stichprobenartigen Überprüfungen wesentlicher Einzelobjekte haben wir die der Bewertung zu Grunde gelegten Basisdaten mit den von der S IMMO-Gruppe zur Verfügung gestellten Daten, wie Grund- und Nutzungsfläche, laufende Miete und aktueller Leerstand, abgestimmt. Die von S IMMO AG, Wien, zur Verfügung gestellten Daten werden prozessseitig durch die

jeweiligen Assetmanager in einem zentralen konzernweiten Managementtool verwaltet, laufend überprüft und aktualisiert. Im Rahmen unseres risikobasierten Prüfungsansatzes haben wir uns von dem Aufbau und der Funktionsfähigkeit der eingerichteten Kontrollen überzeugen können. Anschließend haben wir die Einschätzung der Gutachter bezogen auf die nachhaltigen Mieten, die verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze und sonstiger relevanter Bewertungsparameter kritisch gewürdigt. Ebenso wurde die Angemessenheit des vom Gutachter für die jeweilige Assetklasse verwendeten Bewertungsverfahrens auf seine Eignung und den methodisch korrekten Aufbau hin überprüft. Im Speziellen haben wir uns mit der bilanziellen Behandlung des Verkaufes eines Teils des deutschen Wohnportfolios im Rahmen eines Sharedeals (Berolina) auseinander gesetzt.

Verweis auf weitergehende Informationen

Die Angaben der Gruppe zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Konzernanhang in den Abschnitten 2.2.4., 2.6.1., 2.8.1., 3.1.1. und 3.2.6. enthalten.

2. Latente Steuern auf das Immobilienvermögen und auf steuerliche Verlustvorträge

Sachverhalt und Problemdarstellung

Im Konzernabschluss der S IMMO AG, Wien, wurden in der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016 aktive latente Steuern auf steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 31.495 (Vorjahr: TEUR 35.224) ausgewiesen. Dem Ansatz der aktiven latenten Steuern liegt die Annahme zu Grunde, dass in Zukunft wahrscheinlich ausreichend zu versteuernde Einkünfte erwirtschaftet werden, gegen die die steuerlichen Verlustvorträge verwendet werden können. Auf die temporären Differenzen zwischen den steuerlichen Buchwerten und den nach IFRS ermittelten Buchwerten des Immobilienvermögens wurden per 31. Dezember 2016 aktive latente Steuern in Höhe von TEUR 5.684 (Vorjahr: TEUR 8.045) und passive latente Steuern in Höhe von TEUR -143.556 (Vorjahr: TEUR -149.249) ausgewiesen. Die per 31. Dezember 2016 wegen mangelnder Verwertbarkeit nicht angesetzten steuerlichen Verlustvorträge betragen TEUR 95.940 (Vorjahr: TEUR 96.703).

Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Da die Verwertbarkeit der steuerlichen Verlustvorträge in der S IMMO-Gruppe im Wesentlichen von der Existenz später zu versteuernder temporärer Differenzen abhängt, haben wir im Rahmen unserer Prüfungshandlungen die Bewertung der passiven steuerlichen Differenzen auf das Immobilienvermögen kritisch geprüft. Hierbei wurden die nach IFRS ermittelten Buchwerte der Immobilien, wie unter Punkt 1 unter dem ersten besonders wichtigen Prüfungssachverhalt beschrieben, dargelegt, geprüft. Die steuerlichen Buchwerte wurden substantiell unter Prüfung der Ermittlung der laufenden Steuern geprüft. Diese Prüfung beinhaltet im Wesentlichen die Überprüfung der steuerlichen Anschaffungskosten und der laufenden Abschreibungen für steuerliche Zwecke unter dem jeweils anzuwendenden Steuerregime der 8 verschiedenen Länder, in denen die Tochterunternehmen ihren Sitz haben und zur Veranlagung herangezogen werden. Ebenso wurden das Vorhandensein und die Höhe der steuerlichen Verlustvorträge unter Einholung externer Steuerberaterschreiben kritisch geprüft. Für einzelne steuerliche Verlustvorträge, deren Werthaltigkeit nicht nur durch das Vorhandensein ausreichend zu versteuernder temporärer Differenzen gegeben war, wurden die steuerlichen Planungsrechnungen angefordert und die der Planung zu Grunde liegenden Annahmen des Vorstands auf ihre Angemessenheit hin überprüft. Zu den im Anhang offengelegten, nicht angesetzten steuerlichen Verlustvorträgen haben wir die Gründe, die für die mangelnde Verwertbarkeit herangezogen wurden, geprüft.

Verweis auf weitergehende Informationen

Die Angaben der Gruppe zu den latenten Steuern auf das Immobilienvermögen und die steuerlichen Verlustvorträge sind im Konzernanhang in den Abschnitten 2.6.1., 2.8.4. und 3.1.15.2. enthalten.

3. Einsatz derivativer Finanzinstrumente durch die S IMMO-Gruppe

Sachverhalt und Problemdarstellung

Zur Absicherung zukünftiger Zinszahlungen aus meist variabel verzinslichen Immobilienfinanzierungen verwendet die S IMMO-Gruppe eine Vielzahl derivativer Finanzinstrumente, wie Zinsswaps und Zinscaps. Hierbei werden entsprechend der Risikostrategie der Gruppe einzelne Derivate als Sicherungsbeziehungen nach IAS 39 designiert. Liegt für einzelne Derivate jedoch keine dokumentierte Sicherungsbeziehung nach IAS 39 vor, werden diese als freistehende derivative Finanzinstrumente nach IAS 39 bilanziert. Zum 31. Dezember 2016 weist die Gruppe Zinsswaps mit einem Volumen in Höhe von TEUR 508.997 (Vorjahr: TEUR 480.820) und Zinscaps mit einer Nominale von TEUR 227.460 (Vorjahr: TEUR 214.740) auf. In Summe weisen die Zinscaps zum Stichtag einen positiven Zeitwert von TEUR 988 (Vorjahr: TEUR 3.007) und die Zinsswaps einem negativen Zeitwert von TEUR -28.754 (Vorjahr: TEUR -28.386) auf. Der erfolgswirksame Effekt aus dem Hedge Accounting und der Derivatbewertung betrug im Geschäftsjahr 2016 TEUR -16.407 (Vorjahr: TEUR -7.020). Die im sonstigen Ergebnis erfasste Bewertung der Cash Flow Hedges betrug im Geschäftsjahr 2016 TEUR -4.053 (Vorjahr: TEUR -700), wohingegen der

Umgliederungseffekt vom sonstigen Ergebnis in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung TEUR 5.921 (Vorjahr: TEUR 5.945) ausmacht. Die Anwendung von Hedge Accounting setzt eine vollständige und standardkonforme Dokumentation voraus. Neben der Designation von Grund- und Sicherungsgeschäften hat diese insbesondere die prospektiven und retrospektiven Effektivitätsmessungen zu umfassen. Das Risiko für den Konzernabschluss besteht in einer ermessenbehafteten Bewertung der Derivate sowie dem IAS 39 konformen Ausweis der Finanzinstrumente unter Berücksichtigung der Hedge Accounting-Designation.

Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Wir haben die Existenz und die Höhe der aushaftenden Nominalen der Derivate mittels Einholung von Bestätigungsschreiben der entsprechenden Kreditinstitute geprüft. Ebenso haben wir die im konzernweiten Treasuryprozess eingerichteten Prozesse und Kontrollen erhoben und die aus Prüfungssicht relevanten Schlüsselkontrollen getestet. Für Derivate, die im Rahmen eines Cash Flow Hedges bilanziert werden, haben wir von dem Konzernmanagement die nach IAS 39 notwendige Designationsdokumentation eingefordert und auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin überprüft. Hierbei haben wir insbesondere die Einhaltung der formellen Kriterien des IAS 39 für Cash Flow Hedges geprüft. Für Zwecke der Bewertung der Derivate bedient sich die Gruppe eines anerkannten Wirtschaftsprüfungsunternehmens, welches die Effektivitäts- und Sensitivitätsberechnungen sowie die Marktwerte unter Berücksichtigung der Credit Value und Debit Value Adjustments nach IFRS 13 ermittelt. Im Rahmen unserer Prüfungshandlungen haben wir uns von der Eignung des externen Sachverständigen überzeugt. Zusätzlich haben wir uns dessen Berechnungen eingeholt und haben die Verwendung der wesentlichen Inputparameter, wie zum Beispiel der verwendeten Zinsstrukturkurve, gewürdigt und Vergleichsrechnungen angestellt. Abschließend wurde die korrekte Verbuchung der Derivate unter Berücksichtigung der Sicherungsbeziehungen auf Basis der zum Stichtag gerechneten Effektivitätstests geprüft.

Verweis auf weitergehende Informationen

Die Angaben der Gruppe zu der Verwendung derivativer Finanzinstrumente sind im Konzernanhang in den Abschnitten 2.6.5.2., 2.8.3.1., 2.8.3.2. und 5.1.2. enthalten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln 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.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben sowie dafür, dem Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen entweder, den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen bzw. haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Aufsicht über den Rechnungslegungsprozess des Konzerns.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers zu erteilen, der unser Prüfungsurteil enthält. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung unter Anwendung der ISA durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen/betrügerischen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Abschlussprüfung unter Anwendung der ISA üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

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

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

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

Urteil

Der Konzernlagebericht ist nach unserer Beurteilung nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und dessen Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgesellt.

Sonstige Informationen

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

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

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald diese vorhanden sind, und abzuwägen, ob sie angesichts des bei der Prüfung gewonnenen Verständnisses wesentlich in Widerspruch zum Konzernabschluss stehen oder sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, den 17. März 2017

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

gez.:

Mag. Peter Pessenlehner
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, Marriott Wien (Vienna Marriott Hotel)	2000	Hotel	19.631	19.631	0
1010 Wien, Neutorgasse 4–8 (Neutor 1010)	2010	Büro	7.171	5.077	5.077
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	24.001	19.051	19.051
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	5.490	4.191	3.045
1060 Wien, Mariahilferstraße 103	2004	Büro	11.180	7.767	5.628
1070 Wien, Burggasse 51	1998	Wohnen	11.284	11.175	137
1100 Wien, Hasengasse 56 (IP.ONE)	1999	Büro	7.732	5.646	5.506
1120 Wien, Meidlinger Hauptstraße 73	2002	Geschäft	18.967	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			**250.592**	**191.826**	**118.291**
Objekte in den österreichischen Bundesländern					
2384 Breitenfurt, Hauptstraße 107	1987	Geschäft	850	850	0
9560 Feldkirchen, Kindergartenstraße 2	1987	Geschäft	2.000	2.000	0
5020 Salzburg, Sterneckstraße 50–52	1994	Büro	5.566	3.079	2.237
Summe in den österreichischen Bundesländern			**8.416**	**5.929**	**2.237**
Summe Österreich			**259.008**	**197.756**	**120.529**
Deutschland					
Berlin					
Portfolio Charlottenburg und Wilmersdorf			30.638	30.246	0
Portfolio Friedrichshain			32.197	31.963	6.123
Portfolio Kreuzberg			16.654	16.605	0
Portfolio Lichtenberg			4.316	4.009	1.225
Portfolio Lützow Center			38.636	37.610	15.742
Portfolio Neukölln			35.450	33.588	10.370
Portfolio Pankow			582	582	0
Portfolio Prenzlauer Berg			5.063	5.028	0
Portfolio Reinickendorf			9.346	9.050	7.811
Portfolio Schöneberg			21.229	20.995	0
Portfolio Spandau			1.295	1.295	0
Portfolio Steglitz			10.824	10.657	962
Portfolio Tiergarten			7.884	7.835	0
Portfolio Wedding			2.863	2.843	0
Portfolio Weißensee			1.624	1.612	0
Summe Berlin			**226.668**	**216.828**	**45.142**

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	7,4	382		
0	0	19.631	0	0,0	0		
0	0	0	194	28,2	1.430		
697	0	0	749	0,0	0		
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	6,0	1.146		
158	0	0	33	22,6	596		
0	0	0	78	8,2	176		
1.147	0	0	74	7,2	304		
1.409	730	0	1.138	16,4	1.271		
603	10.435	0	109	0,0	0		
141	0	0	1.136	1,7	96		
7.672	0	0	1.146	7,2	976		
7.581	0	0	900	39,1	3.923		
272	0	0	0	0,0	0		
807	4.125	0	108	0,0	0		
367	0	0	20	32,5	1.367		
8.724	0	0	0	0,0	0		
8.094	0	0	721	11,5	1.189		
943	0	0	0	0,0	0		
38.614	**15.289**	**19.631**	**14.615**	**6,9**	**13.160**		
850	0	0	0	0,0	0		
2.000	0	0	0	0,0	0		
842	0	0	687	25,8	795		
3.692	**0**	**0**	**687**	**13,4**	**795**		
42.306	**15.289**	**19.631**	**15.302**	**7,1**	**13.954**	**603,7**	**5,0**
5.905	24.340	0	392	8,7	2.623		
3.722	22.119	0	234	5,3	1.706		
2.188	14.417	0	49	2,8	472		
2.784	0	0	307	11,6	466		
10.288	11.580	0	1.026	2,2	819		
1.284	21.935	0	1.862	3,8	1.290		
0	582	0	0	0,0	0		
64	4.964	0	35	4,2	209		
1.239	0	0	296	2,2	195		
2.097	18.898	0	234	2,1	450		
0	1.295	0	0	10,7	139		
3.684	6.011	0	167	3,3	357		
2.551	5.284	0	49	11,0	865		
385	2.458	0	20	5,3	152		
338	1.275	0	12	7,8	126		
36.528	**135.158**	**0**	**9.841**	**4,6**	**9.914**		

	Zugang	Nutzung	Gesamt-flächen in m²	Hauptnutzflächen in m² (exkl. Park- und unterir. Nebenflächen)	Büro in m²
Halle			29.274	29.256	1.210
Hamburg			12.713	12.297	11.151
Leipzig			62.579	62.273	5.446
Magdeburg			30.810	30.380	2.791
München			14.534	8.503	8.180
Rostock			19.361	17.823	7.164
Summe Deutschland			**395.939**	**377.360**	**81.084**
CEE					
Bulgarien					
1505 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Center)	2010	Geschäft	81.491	46.964	0
1505 Sofia, 48 Sitnyakovo Blv. (Serdika Offices)	2012	Büro	43.622	28.396	28.396
Summe Bulgarien			125.113	75.359	28.396
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 Victorei 37B, Sektor 1 (Novotel Bukarest)	2006	Hotel	19.426	15.926	0
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti nr. 391 (Sun Plaza)	2010	Geschäft	130.394	81.111	0
40069 Bukarest, Piata Sudului/Calea Vacaresti nr. 391 (Sun Offices)	2010	Büro	14.037	9.639	9.639
Summe Rumänien			163.857	106.675	9.639
Slowakei					
81106 Bratislava, Vysoká 2a (Austria Trend Hotel Bratislava)	2008	Hotel	16.427	13.929	1.161
82104 Bratislava, Galvaniho 17 (Galvaniho Business Center IV)		Büro	36.639	24.582	21.871
82104 Bratislava, Galvaniho 7 (Galvaniho Business Center I)	2004	Büro	11.405	8.686	7.324
82104 Bratislava, Galvaniho 7B (Galvaniho Business Center II)	2006	Büro	21.440	13.007	11.503
97101 Prievidza, Nedožerská cesta III. 1269 / 17B (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	13.737	13.737	0
91101 Trencin, Ku Štvrtiam 7029 – 7030 (Fachmarktzentrum)	2000	Geschäft	11.954	11.954	0
Summe Slowakei			111.602	85.894	41.859
Tschechien					
11000 Prag, Wenzelsplatz 22 (Hotel Juliš)	2004	Hotel	6.664	4.963	0
11000 Prag, Wenzelsplatz 41 (Hotel Ramada)	2002	Hotel	8.768	8.768	0
Summe Tschechien			15.432	13.731	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 Janos utca 2–4. (Budapest Marriott Hotel)	2005	Hotel	30.021	27.646	0
1065 Budapest, Nagymezö utca 44. (Pódium Irodaház)	2006	Büro	8.118	5.739	5.370
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			121.104	90.872	56.801
Summe CEE			**548.522**	**380.749**	**144.243**
Gesamtergebnis (ohne Potenzialprojekte und Entwicklungsgrundstücke)			**1.203.469**	**955.864**	**345.855**
Potenzialprojekte und Entwicklungsgrundstücke					
Österreich		Büro	30.322	19.342	
Deutschland		Büro, Geschäft	42.971	41.136	
CEE		Büro, Geschäft	55.292	55.292	
Summe Potenzialprojekte und Entwicklungsgrundstücke[2]			**128.585**	**115.770**	

[1] Die Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott werden at cost berechnet. Die Buchwerte sind exklusive Anzahlungen.

[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.

	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]
	25.579	**2.467**	**0**	**18**	**0,8**	**249**		
	1.146	**0**	**0**	**416**	**13,8**	**1.698**		
	22.668	**34.159**	**0**	**306**	**7,7**	**4.820**		
	3.079	**24.509**	**0**	**430**	**12,9**	**3.926**		
	0	**323**	**0**	**6.031**	**0,0**	**0**		
	2.427	**8.232**	**0**	**1.513**	**1,5**	**275**		
	91.428	**204.849**	**0**	**18.555**	**5,5**	**20.881**	**620,1**	**5,1**
	46.964	0	0	4.528	1,8	843		
	0	0	0	302	1,4	411		
	46.964	**0**	**0**	**4.830**	**1,7**	**1.254**		
	669	0	0	121	5,1	420		
	669	**0**	**0**	**121**	**5,1**	**420**		
	2.128	0	13.798	0	0,0	0		
	81.111	0	0	1.458	13,4	10.901		
	0	0	0	398	2,9	280		
	83.239	**0**	**13.798**	**1.856**	**10,5**	**11.181**		
	2.207	0	10.560	74	1,1	159		
	2.711	0	0	1.857	0,2	48		
	1.362	0	0	1.120	0,0	0		
	1.504	0	0	1.008	10,0	1.295		
	13.737	0	0	0	1,8	246		
	11.954	0	0	0	0,0	0		
	33.475	**0**	**10.560**	**4.059**	**2,0**	**1.748**		
	1.478	0	3.485	1.701	9,5	469		
	4.046	0	4.722	0	0,0	0		
	5.524	**0**	**8.207**	**1.701**	**3,4**	**469**		
	1.142	0	0	306	20,7	1.221		
	1.002	0	0	330	3,4	303		
	0	0	27.646	0	0,0	0		
	369	0	0	179	7,9	456		
	1.158	0	0	426	16,2	1.090		
	2.754	0	0	1.096	1,5	296		
	0	0	0	1.051	0,0	0		
	0	0	0	1.195	55,8	5.287		
	6.425	**0**	**27.646**	**4.582**	**9,5**	**8.654**		
	176.295	**0**	**60.211**	**17.149**	**6,2**	**23.726**	**750,3**	**8,2**
	310.029	**220.138**	**79.842**	**51.006**	**6,1**	**58.562**	**1.974,0**	**6,2**
							84,1	

Finanzkalender 2017

05.04.2017	Veröffentlichung Jahresergebnis 2016 (Bilanzpressekonferenz)
29.05.2017	Nachweisstichtag Hauptversammlung
30.05.2017	Ergebnis 1. Quartal 2017
08.06.2017	Ordentliche Hauptversammlung
13.06.2017	Dividenden-Ex-Tag
14.06.2017	Nachweisstichtag Dividende
16.06.2017	Dividenden-Zahltag
29.08.2017	Ergebnis 1. Halbjahr 2017
28.11.2017	Ergebnis 1.–3. Quartal 2017

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 1 22795-1112
Fax: +43 1 22795-91112
www.simmoag.at
Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1125
Fax: +43 1 22795-91125
investor.simmoag.at

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1120
Fax: +43 1 22795-91120
presse.simmoag.at

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C002727

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Vorstand, Interview	Thomas Smetana
Aufsichtsratsvorsitzender	Ian Ehm
Immobilienfoto Cover	
QBC	ZOOM Visual Project
Immobilienfotos Interview	
Einsteinova	IPD
Sun Plaza	S IMMO AG
Immobilienfotos Heftmitte	
Serdika Offices	Richard Reinalter
Leuchtenfabrik	Erich Sinzinger
The Mark	S IMMO AG
101 Neukölln	IQOI
Sonneninsel	Erich Sinzinger
QBC	ZOOM Visual Project
Siebenbrunnengasse	ATP, Telegram 71
Einsteinova	IPD

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 „Aktionärin/Aktionär“ und „Mieterin/Mieter“ 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 stellen Einschätzungen dar, 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 1 22795-1125
Fax: +43 1 22795-91125

E-Mail: investor@simmoag.at
www.simmoag.at
http://twitter.com/simmoag

Aktionärshotline: 0800 501045