

**JAHRESFINANZBERICHT**  
**2011**

Wir bringen Immobilien ins Leben.



# Inhalt

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ERKLÄRUNG GEMÄSS § 82 ABS. 4 Z 3 BÖRSEG (BILANZEID)</b> | <b>3</b>  |
| <b>KONZERNLAGEBERICHT</b>                                  | <b>4</b>  |
| Wirtschaftlicher Überblick                                 | 4         |
| Der Immobilienmarkt im Überblick                           | 5         |
| Konzernstruktur und Strategie                              | 10        |
| Geschäfts- und Ergebnisentwicklung                         | 13        |
| Mitarbeiter und Verantwortung                              | 17        |
| Risiko- und Chancenmanagement                              | 19        |
| Ausblick                                                   | 23        |
| Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)    | 25        |
| <b>KONZERNABSCHLUSS</b>                                    | <b>27</b> |
| <b>KONZERNANHANG</b>                                       | <b>35</b> |
| <b>BESTÄTIGUNGSVERMERK</b>                                 | <b>71</b> |
| <b>BERICHT DES AUFSICHTSRATS</b>                           | <b>73</b> |
| <b>CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT</b>                        | <b>75</b> |
| <b>EINZELABSCHLUSS DER S IMMO AG</b>                       | <b>79</b> |

# Erklärung gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG

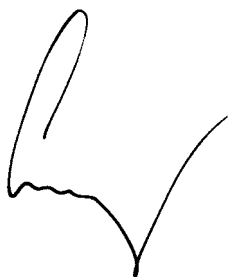
## „ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

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

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

Wien, am 29.03.2012

Der Vorstand:



MMag. Holger Schmidtmayr  
MRICS e.h.



Mag. Ernst Vejdovsky e.h.



Mag. Friedrich Wachernig MBA e.h.

# Konzernlagebericht

## Wirtschaftlicher Überblick

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

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

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

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

Quellen: Budapest Research Forum, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Das Wirtschaftsblatt, Die Presse, DTZ Research, EHL, EuroStat, EZB, Forton, HotStats.com von TRI Hospitality Consulting 2011, Kohl & Partner, Report Plus, STR Smith Travel Research, Trend, Wien Tourismus Verband, WIFO, WKO (Wirtschaftskammer Österreich)

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

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

## Der Immobilienmarkt im Überblick

### ÖSTERREICH

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

#### Büromarkt

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

#### Retailmarkt

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

#### Wohnungsmarkt

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

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

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

#### Hotelmarkt

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

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

## DEUTSCHLAND

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

### Büromarkt

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

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

### Retailmarkt

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

## Wohnungsmarkt

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

## CEE

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

### Büromarkt

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

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

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

### Retailmarkt

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

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

### Hotelmarkt

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

## SEE

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

### Büromarkt

Im vierten Quartal des Vorjahres erhöhte sich das Angebot an Büroflächen in Sofia um 71.000 m<sup>2</sup>. Während es sich gemessen am Flächenumsatz um das bisher beste Quartal handelte, stieg der Leerstand weiter auf 30,7 %, zumal das Neuangebot weiterhin größer ist als die Nachfrage. Die Entwicklungspipeline ging signifikant zurück. Dennoch werden 2012 voraussichtlich 120.000 m<sup>2</sup> an Büroflächen fertiggestellt. Die Nachfrage wird auf Grund von Mietvertragsverlängerungen voraussichtlich stabil bleiben.

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

Im Jahr 2011 kamen fünf neue Gebäude auf den Zagreber Büromarkt. Die Nachfrage war vor allem von Mietvertragsverlängerungen und Kostensenkungsbestrebungen getrieben und drückte die Nettoabsorptionsrate auf nahezu null. Die neu fertiggestellten Büroflächen erhöhten die Leerstandsquoten in der Folge auf fast 11,0 %. Die durchschnittlichen Büromieten sanken 2011 um 5,5–7,0 %. Acht neue Gebäude, die eine zusätzliche Bürofläche von 100.000 m<sup>2</sup> auf den Zagreber Markt bringen, werden die Mieten 2012 weiter unter Druck setzen.

### Retailmarkt

2011 wurden in Sofia keine neuen Einkaufszentren eröffnet. Im zweiten Halbjahr 2011 betrug die durchschnittliche Leerstandsquote in Einkaufszentren 6,0 % und wird 2012 bis zur Eröffnung neuer Objekte voraussichtlich unverändert bleiben. 2012/2013 kommen drei neue Einkaufszentren (Sofia Ring Mall, Paradise Centre und Bulgaria Mall) mit einer Bruttomietfläche von ca. 180.000 m<sup>2</sup> auf den Einzelhandelsmarkt in Sofia. Die Mietpreise

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

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

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

### Hotelmarkt

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

### CEE/SEE

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

\* Daten für Shoppingcenter

<sup>1</sup> CBRE, Market View EMEA Rents and Yields Q4 2011

<sup>2</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat Snapshots Q4 2011

<sup>3</sup> CBRE, Market View Snapshot Tschechien 2011

<sup>4</sup> CBRE, Market View Wiener Büromarkt

<sup>5</sup> Colliers International, Büro- und Investmentmarkt Report Deutschland Q4 2011

<sup>6</sup> Budapest Research Forum, Presseausendung zum Budapester Büromarkt Q4 2011

<sup>7</sup> Colliers International, Eastern Europe Market Snapshot 2012

<sup>8</sup> CBRE, Market View Bratislava Büros Q4 2011

<sup>9</sup> CBRE, Market View Bukarest Büros Q4 2011

<sup>10</sup> Forton, Bulgarischer Retailmarkt Q4 2011

<sup>11</sup> CBRE, Market View Zagreb Büromarkt 2011

## Österreich/Deutschland

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

\* Daten für High-Street-Retail

<sup>1</sup> CBRE, Market View EMEA Rents and Yields Q4 2011

<sup>2</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat Snapshots Q4 2011

<sup>3</sup> CBRE, Market View Snapshot Tschechien 2011

<sup>4</sup> CBRE, Market View Wiener Büromarkt

<sup>5</sup> Colliers International, Büro- und Investmentmarkt Report Deutschland Q4 2011

## Makroökonomische Informationen über die S IMMO Investmentmärkte (prognostizierte Werte)

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

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

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

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

## Konzernstruktur und Strategie

### GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

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

Die S IMMO Gruppe hat neben ihrem Hauptsitz in Wien noch Niederlassungen in Berlin sowie Budapest und beschäftigte im Berichtsjahr in diesen drei Ländern insgesamt 56 Mitarbeiter. In Deutschland gehört weiters die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. Darüber hinaus stehen zahlreiche Projekt- und Besitzgesellschaften in Zentral- und Osteuropa mittelbar oder unmittelbar im Eigentum des Konzerns (Seite 36 ff. im Anhang).

### S IMMO Gruppe

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

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

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

### Portfoliostruktur

Ein wesentlicher Eckpfeiler des Unternehmenserfolgs ist das ausgewogene Immobilienportfolio der S IMMO, das nach Regionen und Nutzungsarten gestreut ist. Insgesamt hält die Gesellschaft 236 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> und einem Buchwert von EUR 1.969,5 Mio. Der Immobilienbestand per 31.12.2011 setzte sich aus Büro- (37,8 %), Geschäfts- (24,1 %) und Wohnobjekten (24,6 %) sowie aus Hotels (13,5 %) zusammen. Die Gebäude der S IMMO Gruppe befinden sich in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Bulgarien und Rumänien. Nach Verkehrswert betrachtet, bilden Objekte in Österreich mit 32,3 % sowie Deutschland mit 28,4 % den größten Anteil des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE machen 20,1 % aus, in CEE

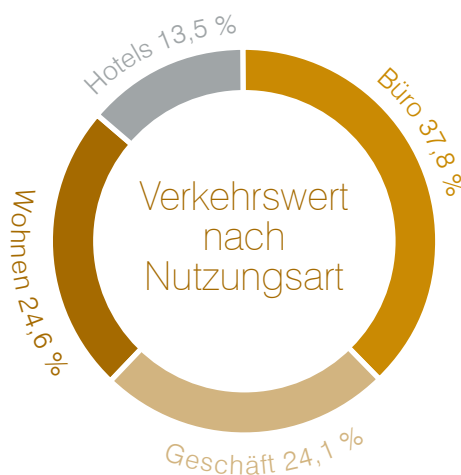
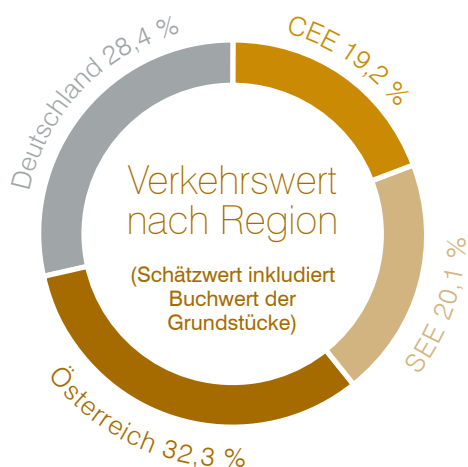
befinden sich 19,2 % des Portfolios. Innerhalb dieser Märkte liegt der Fokus klar auf Investitionen in Wien, Berlin und Hamburg sowie anderen Hauptstädten der Europäischen Union.

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

### Überblick über die Mietrenditen

| in %          | 31.12.2011 |
|---------------|------------|
| Deutschland   | 6,2        |
| Österreich    | 5,6        |
| SEE           | 8,5        |
| CEE           | 7,6        |
| <b>Gesamt</b> | <b>6,7</b> |

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



## Auswahl neuer Mieter 2011


**DIESEL**

**ORACLE®**

## ZIELE UND STRATEGIE

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

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

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

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

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

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

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

## FÜHRUNG UND KONTROLLE

Der Vorstand der S IMMO AG besteht aus drei Mitgliedern, welche die Geschäfte der Gesellschaft gemeinschaftlich führen. Die Zusammenarbeit ist in den gesetzlichen Bestimmungen, in der Satzung und der Geschäftsordnung geregelt. Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle Unternehmensführung mit dem Ziel der Ertragssteigerung und Erhöhung des Unternehmenswertes. Dabei ist eine professionelle Unternehmenssteuerung anhand kaufmännischer und immobilienbezogener Kennzahlen von wesentlicher Bedeutung. Im Interesse des Unternehmens und im Sinne einer guten Corporate Governance arbeitet der Vorstand eng mit dem Aufsichtsrat zusammen. Der Aufsichtsrat bestand zum Jahresende aus acht Mitgliedern. Die Details zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodexes werden auf Seite 75 ff. erläutert.

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

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

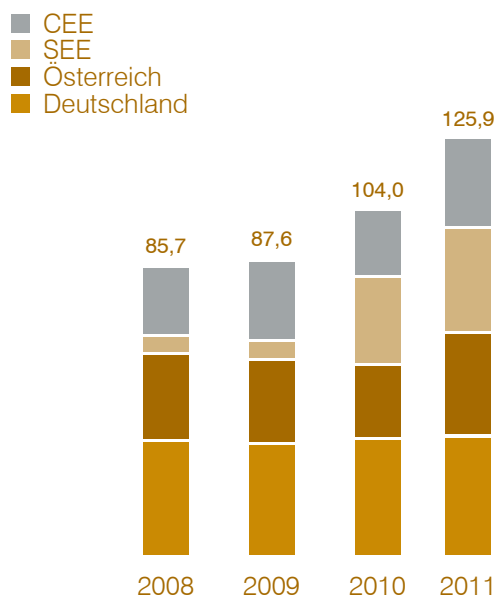
### Erhöhung des Bruttoergebnisses um 33,4 %

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

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

### Mieterlöse gesamt\*

in EUR Mio.



\* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

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

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

#### Verbesserung des EBITDA um 42,0 %

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

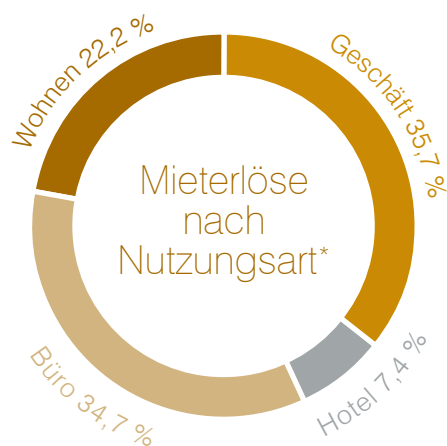
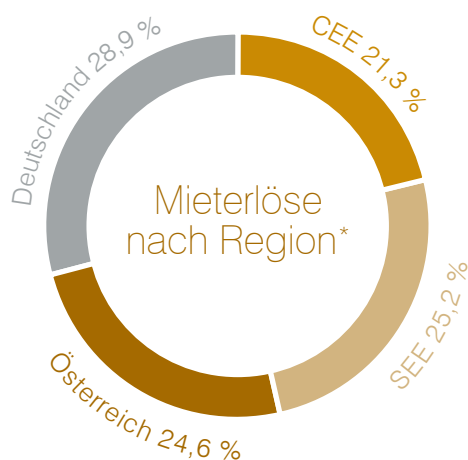
#### Vorteilhafte Verkaufschancen genutzt

##### Wien

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

##### Berlin

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



\* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

## Bewertung von Immobilien

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

## Neubewertungsergebnis

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

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

## Steigerung des Jahresüberschusses auf EUR 21,2 Mio.

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

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

## Funds From Operations (FFO)

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

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

## Net Operating Income (NOI)

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

## Aufteilung des NOI per 31.12.

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

## Cashflow-Entwicklung im Geschäftsjahr 2011

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

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

## FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

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

### Cashbestand

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

### Eigenkapital

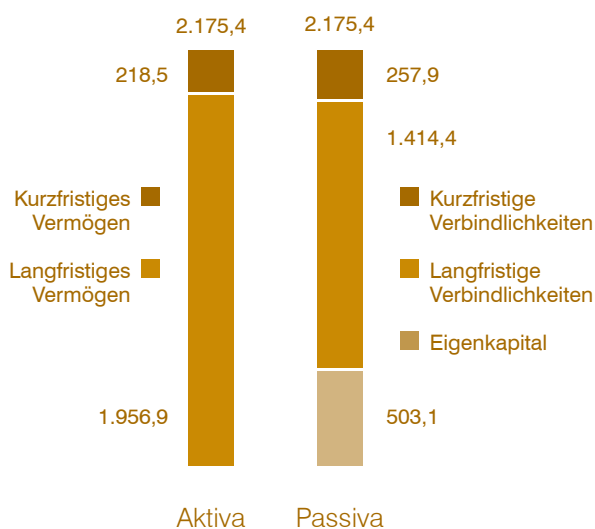
Das Eigenkapital ohne Fremdanteile hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von EUR 481,3 Mio. auf EUR 474,0 Mio. reduziert. Dieser Wert berücksichtigt unter anderem die nicht über die Gewinn- und Verlustrechnung geführte Bewertung der derivativen Finanzinstrumente sowie eigene Aktien. Die ausgewiesenen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

### Finanzmanagement

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

## Bilanzstruktur 2011

in EUR Mio.



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

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgende Laufzeiten auf:

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

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

### Net Asset Value (NAV)

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

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

## Mitarbeiter und Verantwortung

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

### MITARBEITER

#### Lebenslanges Lernen als Schlüsselfaktor

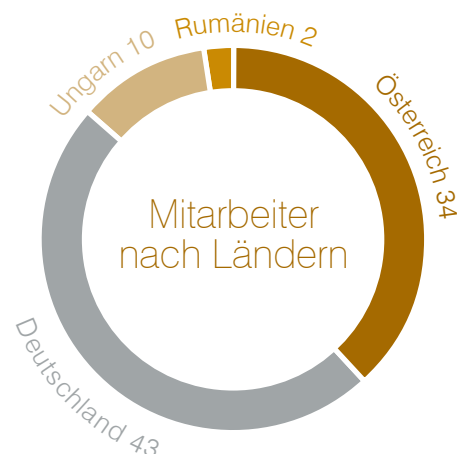
Die Unternehmenskultur der S IMMO ist geprägt von schlanken und sehr effizienten Strukturen sowie abteilungsübergreifender, produktiver Zusammenarbeit. Die leistungsorientierte Umgebung bietet aber auch Raum für individuelle Entfaltung, denn qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind das wichtigste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

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

#### Work-Life-Balance als gesunde Basis

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

### Mitarbeiterstruktur\*



\* Gesamtanzahl Mitarbeiter: 89

### Höchste Immobilienstandards

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

2011 lag der Fokus der S IMMO unter anderem auf der Weiterführung des umfangreichen Revitalisierungsprogramms in Deutschland. Die gesetzten Maßnahmen umfassten Investitionen in Dach und Fach (z.B. Fassade oder Treppenhäuser) und direkte Investitionen in Wohnungen. Mit diesem Schritt konnte der Vermietungsgrad in Deutschland auf 90 % und die Mieterlöhse um 3,3 % erhöht werden. Darüber hinaus werden die Allgemeinflächen des deutschen Portfolios seit Ende des Jahres mit Strom aus 100 % erneuerbaren Energien versorgt. Mit dieser Umstellung werden jährlich mehr als 1.100 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Das entspricht in etwa der CO<sub>2</sub>-Bindungskapazität von über 58.000 Buchen.

### Case Study: Revitalisierung eines Wohnkomplexes in Berlin

Im Geschäftsbericht 2009 kündigte die S IMMO die thermische Sanierung eines Wohnkomplexes mit 22.355 m<sup>2</sup> im Berliner Stadtteil Marzahn an. Im März 2011 wurde diese mit der Dämmung der Gebäudehülle und der Kellerdecke erfolgreich abgeschlossen. Der Energiestandard der sechs Gebäude unterschreitet nun die strengen deutschen Richtlinien um weitere 30 %. Von der Investition profitieren sowohl die Mieter durch geringere Heizkosten als auch die Umwelt durch reduzierte CO<sub>2</sub>-Emissionen. Darüber hinaus konnte der zuvor bestehende Leerstand nahezu vollständig abgebaut werden.

### Green Buildings als Modell der Zukunft

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

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

### Verantwortungsvolles Wirtschaften

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

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

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

## SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

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

2011 wurden unter anderem folgende Projekte unterstützt:

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

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

## Ausblick 2012

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

## Ansprechpartner

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

Informationen zu unseren CSR-Partnern finden Sie unter:  
[www.kunstsupermarkt.at](http://www.kunstsupermarkt.at)  
[www.caritas.at](http://www.caritas.at)  
[www.nextroom.at/turn-on\\_12](http://www.nextroom.at/turn-on_12)  
[www.sonnenmond.at](http://www.sonnenmond.at)

## Risiko- und Chancenmanagement

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

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

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

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

## Internes Kontrollsystem

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

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

überwacht und kontrolliert.

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

Wesentliche Merkmale des IKS im Rechnungslegungsprozess umfassen:

- Klare, schriftlich formulierte Funktionstrennung zwischen den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen sowie anderen Verantwortungsbereichen (z.B. Treasury)
- Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss, die im IFRS-Konzern-Handbuch festgelegt sind
- Beurteilung jener Risiken, die zu einer wesentlichen Fehldarstellung von Transaktionen führen können (z.B. inkorrekte Zuordnung zu Bilanz- und G&V-Positionen)
- Entsprechende Kontrollroutinen bei der automationsgestützten Aufstellung des Konzernabschlusses
- Berichte an interne Berichtsadressaten (Vorstand und Aufsichtsrat) umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und Liquiditätsberichte sowie im Bedarfsfall auf einzelne Immobilien bezogene Berichte.
- Prozessbezogene Kontrolltätigkeiten umfassen eine regelmäßige Überprüfung von Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten sowie Abweichungsanalysen.

## Interne Revision

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

## ERLÄUTERUNG DER EINZELRISIKEN

### Unternehmensstrategische Risiken

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

### Umfeld- und Branchenrisiko

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

### Investitionsrisiko

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

### Kapitalmarktrisiko

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

### Immobilienpezifische Risiken

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

### Immobilienportfoliorisiko

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

### Vermietungsrisiko

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

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

### Entwicklungsrisiko

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

### Immobilienbewertungsrisiko

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

### Finanzielle Risiken

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

### Liquiditätsrisiko

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

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

### Zinsänderungsrisiko

Bei Fremdfinanzierungen können Risiken durch die Veränderung der Zinsniveaus auftreten. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins vorerst weitgehend unverändert lässt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken auf Grund der angespannten Situation ihre Margen anheben. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2011 waren 8 % der Kreditverbindlichkeiten fix und 92 % der Kreditverbindlichkeiten – größtenteils an den Drei-Monats-Euribor gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO derivative Finanzinstrumente (Swaps, Caps und Collars) und erreichte per Jahresende einen Absicherungsgrad von 95 %. Die durchgeführten Stresstests (Details siehe Seite 67) zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus mit etwa einem Drittel partizipiert, was zur Folge hat, dass die Gesellschaft im Falle von Zinssteigerungen – trotz Absicherung durch derivative Finanzinstrumente – höheren Finanzierungskosten ausgesetzt wäre.

### Finanzierungsrisiko

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

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

### Fremdwährungsrisiko

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

### Sonstige Risiken

#### Steuerrechtsänderungsrisiko

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

#### Umweltrisiko

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

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

### Rechtsrisiko

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

## Ausblick

### WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

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

### GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

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

### ERWARTETE UMFELDENTWICKLUNG

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

Bezogen auf den Immobilienmarkt gehen wir davon aus, dass die Nachfrage in Deutschland vor allem am Wohnimmobilienmarkt weiterhin hoch bleiben wird. In Österreich erwarten wir, dass der Leerstand bei Büroimmobilien steigen und die Nachfrage nach Wohnimmobilien an Topstandorten hoch bleiben wird. Der Immobilienmarkt in Zentraleuropa sollte wieder etwas in Schwung kommen. Treiber der Erholung ist die steigende Nachfrage nach modernen Büroflächen. Etwas schwieriger gestaltet sich der Markt in Ungarn, wo allerdings der gesamte Büroleerstand erstmals seit zwei Jahren unter 20 % gefallen ist, insbesondere da kaum neue Projekte hinzukommen. Weiterhin herausfordernd ist der Immobilienmarkt in Südosteuropa, wobei sowohl in Bulgarien als auch in Rumänien mit einem Rückgang der Leerstände von hochwertigen Büros zu rechnen ist. Im Retail-Bereich erwarten wir vor allem in Bulgarien auf Grund des Wachstumsrückgangs ein weiteres herausforderndes Jahr. Weitere Details zu den Immobilienmärkten sind auf Seite 5 ff. in diesem Bericht zu finden.

## ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

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

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

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

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

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

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

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

## Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)

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

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

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

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

4.) Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

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

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

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

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

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

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

# Konzernabschluss

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| KONZERNBILANZ                            | 28 |
| KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG      | 30 |
| KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG           | 31 |
| KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG                | 32 |
| KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG | 34 |
| ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS              | 35 |

# Konzernbilanz

zum 31.12.2011

Aktiva in TEUR

ANHANGS-  
ANGABE

31.12.2011

31.12.2010

## LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

## KURZFRISTIGES VERMÖGEN

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

## Passiva in TEUR

ANHANGS-  
ANGABE

31.12.2011

31.12.2010

### EIGENKAPITAL

3.1.8.

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

### LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

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

### KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

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

2.175.378

2.256.163

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2011

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

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2011

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

# Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2011

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

in TEUR

2011

2010<sup>1)</sup>

## Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung

## Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

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

## Liquide Mittel 01.01.

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Liquide Mittel 01.01.                           | 129.721        | 210.151        |
| Zugang liquider Mittel aus Erstkonsolidierung   | 0              | 1.987          |
| Nettoveränderung der liquiden Mittel            | -14.461        | -82.417        |
| <b>Liquide Mittel 31. Dezember<sup>2)</sup></b> | <b>115.260</b> | <b>129.721</b> |

<sup>1)</sup> Angepasst

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

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

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

# Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2011

## 1. DER KONZERN

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

## 2. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

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

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

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

### 2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3. Unternehmenszusammenschlüsse

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

Folgende Unternehmen wurden im Geschäftsjahr 2010 erworben:

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

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

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

## 2.4. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

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

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

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

## 2.5. Neu anzuwendende Rechnungslegungs-vorschriften

### 2.5.1. Neue Standards und Interpretationen

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

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

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

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

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

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

### 2.5.2. Neue noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.6. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

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

## 2.7. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### 2.7.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

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

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

### 2.7.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

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

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

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

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

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

### 2.7.3. Firmenwerte

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

### 2.7.4. Immaterielle Vermögenswerte

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

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

|          | Nutzungsdauer in Jahren |     |
|----------|-------------------------|-----|
|          | von                     | bis |
| Software | 3                       | 6   |

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

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

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

### 2.7.5. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

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

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

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

## 2.7.6. Finanzinstrumente

### 2.7.6.1. Originäre Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.7.6.2. Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

#### Gesichertes Risiko:

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

#### Sicherungsinstrumente:

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

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

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

## 2.7.7. Wertminderungen von Vermögenswerten

### 2.7.7.1. Nichtfinanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.7.7.2. Finanzinstrumente

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

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

**Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

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

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

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

**2.7.8. Andere Vermögenswerte**

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

**2.7.9. Liquide Mittel**

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

**2.7.10. Sonstige Rückstellungen**

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

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

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

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

**2.7.11. Steuern**

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

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

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

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

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

## **2.7.12. Erlöse**

### **2.7.12.1. Mieterlöse**

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

### **2.7.12.2. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung**

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

### **2.7.12.3. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten**

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

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

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

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

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

## **2.7.13. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.1. Bilanz

##### 3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

Die Zugänge entfallen auf folgende Länder:

##### Vermietete Immobilien

| in TEUR       | 31.12.2011    | 31.12.2010     |
|---------------|---------------|----------------|
| Österreich    | 324           | 179.762        |
| Deutschland   | 9.827         | 14.575         |
| Zentraleuropa | 1.766         | 5.583          |
| Südosteuropa  | 136           | 247            |
|               | <b>12.053</b> | <b>200.167</b> |

##### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

| in TEUR       | 31.12.2011   | 31.12.2010   |
|---------------|--------------|--------------|
| Österreich    | 0            | 8.432        |
| Deutschland   | 0            | 0            |
| Zentraleuropa | 147          | 137          |
| Südosteuropa  | 1.844        | 438          |
|               | <b>1.991</b> | <b>9.007</b> |

Zusammensetzung:

#### Vermietete Immobilien

| in TEUR       | 31.12.2011       | 31.12.2010       |
|---------------|------------------|------------------|
| Österreich    | 568.390          | 579.914          |
| Deutschland   | 513.385          | 565.857          |
| Zentraleuropa | 305.855          | 308.640          |
| Südosteuropa  | 329.269          | 355.911          |
|               | <b>1.716.899</b> | <b>1.810.322</b> |

#### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

| in TEUR       | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|---------------|---------------|---------------|
| Österreich    | 0             | 0             |
| Deutschland   | 0             | 0             |
| Zentraleuropa | 6.322         | 6.175         |
| Südosteuropa  | 49.158        | 49.814        |
|               | <b>55.480</b> | <b>55.989</b> |

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

#### 3.1.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

### 3.1.3. Firmenwerte

Die Entwicklung der Firmenwerte stellt sich wie folgt dar:

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

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

**3.1.4. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien**

| in TEUR                    | Österreich | Deutschland | Gesamt  |
|----------------------------|------------|-------------|---------|
| <b>Stand am 01.01.2010</b> | 54.300     | 0           | 54.300  |
| Umgliederung               | 0          | 6.000       | 6.000   |
| Abgang                     | -54.300    | 0           | -54.300 |
| <b>Stand am 31.12.2010</b> | 0          | 6.000       | 6.000   |
| Umgliederung               | 16.250     | 46.550      | 62.800  |
| Abgang                     | 0          | -6.000      | -6.000  |
| <b>Stand am 31.12.2011</b> | 16.250     | 46.550      | 62.800  |

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

**3.1.5. Vorräte**

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

**3.1.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte**

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

**3.1.6.1. Fälligkeitsanalyse**

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

### 3.1.6.2. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

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

### 3.1.7. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

| in TEUR                       | 31.12.2011     | 31.12.2010     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Guthaben bei Kreditinstituten | 115.033        | 129.464        |
| Kassenbestand                 | 227            | 257            |
|                               | <b>115.260</b> | <b>129.721</b> |

### 3.1.8. Eigenkapital

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

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

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

### Ableitung des Grundkapitals

| in TEUR                       | 31.12.2011     | 31.12.2010     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Gesamtes Grundkapital         | 247.509        | 247.509        |
| Eigene Aktien (Nominalbetrag) | -1.168         | 0              |
|                               | <b>246.341</b> | <b>247.509</b> |

### Entwicklung der Aktien

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

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse.

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

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

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

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

### Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

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

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

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

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

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

### 3.1.9. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

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

### 3.1.10. Nachrangiges Genussscheinkapital

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

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

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

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

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

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

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

Werte für 2010:

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

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

### 3.1.11. Rückstellungen

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

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

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

### 3.1.12. Ertragssteuern

#### 3.1.12.1. Laufende und latente Ertragssteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR          | 2011          | 2010          |
|------------------|---------------|---------------|
| Laufende Steuern | -1.546        | -2.239        |
| Latente Steuern  | -6.852        | -4.750        |
|                  | <b>-8.398</b> | <b>-6.989</b> |

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

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

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

### 3.1.12.2. Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

**3.1.12.3. Bewertung**

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

|             | Anwendbarer<br>Steuersatz<br>2011 | Anwendbarer<br>Steuersatz<br>2012 |
|-------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Österreich  | 25,00 %                           | 25,00 %                           |
| Deutschland | 29,40 % <sup>1)</sup>             | 29,40 % <sup>1)</sup>             |
| Tschechien  | 19,00 %                           | 19,00 %                           |
| Slowakei    | 19,00 %                           | 19,00 %                           |
| Ungarn      | 19,00 % <sup>2)</sup>             | 19,00 % <sup>2)</sup>             |
| Kroatien    | 20,00 %                           | 20,00 %                           |
| Rumänien    | 16,00 %                           | 16,00 %                           |
| Bulgarien   | 10,00 %                           | 10,00 %                           |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

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

### 3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

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

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

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

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

**Beitragsorientierte Pläne**

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

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

**Leistungsorientierte Pläne nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses**

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

**3.2.5. Abschreibungen**

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

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

**3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung**

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

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

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

Das Neubewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

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

### 3.2.7. Finanzergebnis

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

### 3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

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

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

#### 4. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

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

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

**Österreich:** Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

#### Wichtige Kunden

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

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

## 5. SONSTIGE ANGABEN

### 5.1. Finanzinstrumente

#### 5.1.1. Kategorien

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

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

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

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

### 5.1.2. Hierarchie der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

#### 31.12.2011

| in TEUR                                    | Level 1 | Level 2 | Level 3 | Total   |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b> |         |         |         |         |
| Derivate                                   | 0       | 259     | 0       | 259     |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>             |         |         |         |         |
| Derivate                                   | 0       | -76.786 | 0       | -76.786 |

#### 31.12.2010

| in TEUR                                    | Level 1 | Level 2 | Level 3 | Total   |
|--------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| <b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b> |         |         |         |         |
| Derivate                                   | 0       | 5.204   | 0       | 5.204   |
| <b>Finanzverbindlichkeiten</b>             |         |         |         |         |
| Derivate                                   | 0       | -54.212 | 0       | -54.212 |

### 5.1.3. Derivative Finanzinstrumente

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

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

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

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

## 5.2. Risikomanagement

### 5.2.1. Wechselkurs- und Zinsrisiko

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

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

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

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

**5.2.2. Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken**

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

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

**5.2.2.1. Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten****31.12.2011**

| in TEUR                              | Nachrangiges Genussrechtskapital | Finanzverbindlichkeiten | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | Andere Verbindlichkeiten |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|
| Restlaufzeit bis zu 1 Jahr           | 0                                | 208.888                 | 9.900                                            | 39.083                   |
| Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | 0                                | 328.918                 | 0                                                | 9.717                    |
| Restlaufzeit über 5 Jahre            | 230.797                          | 774.453                 | 0                                                | 0                        |
|                                      | <b>230.797</b>                   | <b>1.312.259</b>        | <b>9.900</b>                                     | <b>48.800</b>            |

**31.12.2010**

| in TEUR                              | Nachrangiges Genussrechtskapital | Finanzverbindlichkeiten | Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | Andere Verbindlichkeiten |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------|
| Restlaufzeit bis zu 1 Jahr           | 0                                | 124.123                 | 16.479                                           | 40.551                   |
| Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | 0                                | 409.438                 | 0                                                | 10.955                   |
| Restlaufzeit über 5 Jahre            | 257.820                          | 819.348                 | 0                                                | 0                        |
|                                      | <b>257.820</b>                   | <b>1.352.909</b>        | <b>16.479</b>                                    | <b>51.506</b>            |

### 5.2.3. Kreditnehmerrisiken

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

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

## 5.3. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

### 5.3.1. Bestandsverträge

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

- Bindung an Euro
- Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes

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

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

### 5.3.2. Offene Rechtsstreitigkeiten

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

## 5.4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

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

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

### Vorstand der S IMMO AG

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

### Aufsichtsrat der S IMMO AG

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

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

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

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

| in TEUR                       | 31.12.2011    | 31.12.2010    |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Sonstige Forderungen          | 1.292         | 1.903         |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 92.289        | 40.479        |
| <b>Forderungen</b>            | <b>93.581</b> | <b>42.382</b> |

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

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

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

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

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

| in TEUR                  | 2011         | 2010         |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Miete und Betriebskosten | 1.081        | 789          |
| Bankzinsen               | 261          | 140          |
| Sonstige Zinserträge     | 267          | 162          |
| <b>Erträge</b>           | <b>1.609</b> | <b>1.091</b> |

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

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

## 5.5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

Wien, am 29.03.2012

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidmayr MRICS e.h.

Mag. Ernst Vejdovsky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig MBA e.h.

# Bestätigungsvermerk

## BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

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

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

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

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

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

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

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

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

### **Prüfungsurteil**

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

### **Aussagen zum Konzernlagebericht**

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

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

Wien, am 29.03.2012

Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH

Mag. Walter Müller  
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. DDr. Wolfgang Arndorfer  
Wirtschaftsprüfer

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

in einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld ist das Geschäftsjahr 2011 für die S IMMO AG gut verlaufen. Einerseits konnten die für die S IMMO Gruppe wesentlichen Kennzahlen verbessert werden, andererseits blickt der Konzern auch auf erfreuliche Vermietungserfolge zurück. Auch auf dem sehr turbulenten und volatilen Kapitalmarkt konnte sich die S IMMO gut behaupten: Die S IMMO Aktie beendete das Berichtsjahr besser als der Branchendurchschnitt. Für das laufende Geschäftsjahr 2012, in dem die S IMMO AG ihr 25-jähriges Bestehen begeht, ist das Unternehmen sehr gut aufgestellt.



Dr. Martin Simhandl

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat hat aus seiner Mitte drei Ausschüsse gebildet: den Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten, den Prüfungsausschuss und den Arbeitsausschuss. Die Aufgaben und die Zusammensetzung der Ausschüsse sind im Corporate-Governance-Teil (Seite 75 ff.) in diesem Bericht nachzulesen. Im Aufsichtsrat und in den Ausschuss-Sitzungen wurden keine Tagesordnungspunkte ohne Teilnahme von Vorstandsmitgliedern erörtert. Darüber hinaus wurde ein Umlaufbeschluss schriftlich gefasst.

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

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

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

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

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

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

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

Wien, im April 2012

Der Aufsichtsrat



Martin Simhandl  
Vorsitzender

# Corporate-Governance-Bericht

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

## KLARES BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

Informationen zur Corporate Governance:

[www.simmoag.at/de/cgk](http://www.simmoag.at/de/cgk)

[www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at)

## TRANSPARENTE KOMMUNIKATION UND BERICHTERSTATTUNG

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

## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

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

Die wesentlichen Säulen der Corporate Governance bei der S IMMO AG werden auf Seite 75 ff. dargestellt. Weitere Informationen dazu enthält der Bericht des Aufsichtsrats. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird bei einzelnen Aspekten auf andere Teile des Geschäftsberichts verwiesen.

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

Das Regelwerk des Österreichischen Corporate Governance Kodexes:

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

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

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

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

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

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

### ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

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

Der Vorstand besteht aus drei Mitgliedern und führt die Geschäfte der Gesellschaft gemeinschaftlich. Mehrmals wöchentlich diskutiert der Vorstand den aktuellen Geschäftsverlauf und hält regelmäßig Vorstandssitzungen ab. Daneben pflegen die Mitglieder des Vorstands einen ständigen Informationsaustausch mit den jeweils verantwortlichen Führungskräften der Fachabteilungen.

European Public Real  
Estate Association (EPRA):  
[www.epra.com](http://www.epra.com)

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

Per 31.12.2011 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## DIE AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

### Prüfungsausschuss

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

### Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Nominierungs- und Vergütungsausschuss)

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

### Arbeitsausschuss

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

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

## UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

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

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

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

### Aktuelle unabhängige Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

## DIRECTORS' DEALINGS

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

## D&O-VERSICHERUNG

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

## VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

An Aufsichtsratsmitglieder wurden insgesamt Vergütungen in Höhe von EUR 123.336 (2010: EUR 110.000) gewährt. Gemäß Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 23.06.2009 erhalten der Vorsitzende des Aufsichtsrats EUR 15.000, die stellvertretenden Vorsitzenden EUR 12.000 und die Mitglieder des Aufsichtsrats EUR 9.000 pro Person und Jahr zuzüglich Sitzungsgelder in Höhe von EUR 500 pro besuchte Aufsichtsrats- oder Ausschuss-Sitzung. Die Mitglieder des Aufsichtsrats

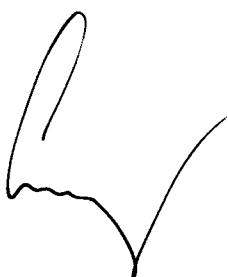
erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

## VERGÜTUNG DES VORSTANDS

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

## WIRTSCHAFTSPRÜFER

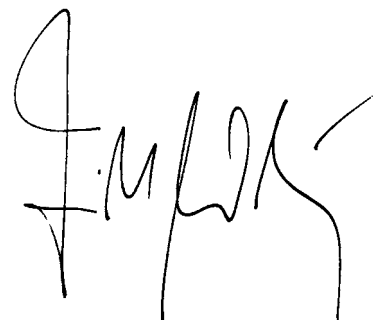
Durch Beschluss der Hauptversammlung 2011 ist die Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH mit der Abschlussprüfung betraut. Der Abschlussprüfer unterstützt den Aufsichtsrat bei der Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung, bestätigt ihre Gesetzeskonformität und ihre Verlässlichkeit. Im Falle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



Holger Schmidmayr



Ernst Vejvodszky



Friedrich Wachernig

# Einzelabschluss

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>LAGEBERICHT 2011 (EINZELABSCHLUSS)</b> | <b>80</b> |
|-------------------------------------------|-----------|

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| <b>JAHRESABSCHLUSS</b> | <b>92</b> |
|------------------------|-----------|

|        |    |
|--------|----|
| Bilanz | 92 |
|--------|----|

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Gewinn- und Verlustrechnung | 93 |
|-----------------------------|----|

|        |    |
|--------|----|
| Anhang | 94 |
|--------|----|

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| <b>BESTÄTIGUNGSVERMERK (EINZELABSCHLUSS)</b> | <b>110</b> |
|----------------------------------------------|------------|

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011**

### **Geschäftstätigkeit der S IMMO AG**

Die S IMMO AG ist eine international tätige Immobilieninvestment- und entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Wien und Notierung an der Wiener Börse. Sie ist als Konzernleitgesellschaft der S-IMMO-Gruppe direkt bzw. über Tochterunternehmen indirekt in den Segmenten Österreich, Deutschland, Zentral- und Südosteuropa tätig. In ihrem Portfolio hält die Gesellschaft unmittelbar bzw. mittelbar über Tochterunternehmen Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen sowie Hotels. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert im Sinne ihrer Aktionäre durch langfristige, ertragreiche Immobilieninvestments bzw. Immobilienprojektentwicklungen nachhaltig zu steigern. Unter dieser Prämisse entwickelt sie das Portfolio beständig weiter und optimiert es durch aktives Asset Management. Das dichte Netzwerk der Kernaktionäre und Entwicklungspartner sowie der Mitarbeiter und lokalen Partner ermöglicht der S IMMO AG, Marktchancen optimal zu nutzen.

### **Management**

Alle wesentlichen Steuerungsfunktionen sowie das Asset Management für die österreichischen bzw. südosteuropäischen Immobilien werden direkt von der Zentrale in Wien wahrgenommen. Ergänzend werden einige Unternehmensfunktionen über Dienstleistungsverträge geregelt. Dies betrifft einige administrative Bereiche wie IT und Cash Management.

### **Zweigniederlassungen**

Der Firmensitz der S IMMO AG ist in Wien. Es bestehen keine Zweigniederlassungen.

### **Geschäftsverlauf**

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr mit TEUR 22.959 (2010: TEUR 24.013) wegen des Verkaufes von zwei Objekten leicht gesunken. Die sonstigen betrieblichen Erträge hingegen sind mit TEUR 5.741 (2010: TEUR 26.911) deutlich gesunken, da in 2011 – anders als in den Vorjahren – keine gleichwertigen Erträge aus Immobilienveräußerungen erzielt wurden.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 9.049 auf TEUR 6.727 gesunken.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR 11.655 (2010: TEUR -101.395), was einerseits auf die höheren Beteiligungserträge im Geschäftsjahr 2011 in Höhe von TEUR 20.447 (2010: TEUR 4.680) und andererseits auf die das Ergebnis des Geschäftsjahres 2010 belastenden Effekte der erstmaligen Bildung von Rückstellungen für Drohverluste im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten in Höhe von TEUR 47.677 sowie auf Abschreibungen aus Finanzanlagen (2011: TEUR 0; 2010: TEUR 40.754) zurückzuführen ist.

Die Bilanzsumme ist von TEUR 964.762 auf TEUR 1.059.433 zum Bilanzstichtag 31.12.2011 gestiegen. Das Grundkapital beträgt unverändert zum Vorjahr TEUR 247.509. Das Eigenkapital hat sich zum Bilanzstichtag von TEUR 321.087 auf TEUR 337.062 erhöht. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2011 32% (31.12.2010: 33%).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im laufenden Geschäftsjahr von TEUR 200.052 auf TEUR 241.861 erhöht. Davon haben TEUR 112.727 eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Auf dem Kapitalmarkt wurden durch das Genussschein- bzw. Aktienrückkaufprogramm wichtige Akzente gesetzt, die im ersten Halbjahr 2012 fortgesetzt werden. Auf Grund der Differenz zwischen innerem Wert unserer Aktie und dem aktuellen Kurs sehen wir den Rückkauf der Aktien als derzeit bestes Investment. Durch den Erwerb der Genussscheine (ebenfalls unter seinem inneren Wert) setzen wir einen wichtigen Schritt zur weiteren Vereinfachung der Kapitalstruktur und zur Steigerung des Unternehmenswerts für unsere Aktionäre.

### **Immobilienportfolio in Österreich – wesentliche Ereignisse 2011**

In Österreich konnte die S IMMO AG ihr bestehendes Portfolio weiter optimieren. So konnten im Geschäftsjahr 2011 folgende Objekte mit Gewinn veräußert werden: Stuckgasse 9, Heiligenstädter Straße 181 (beide in Wien).

Daneben konzentriert sich S IMMO auf das Entwicklungsprojekt Quartier Belvedere, eines der größten innerstädtischen Bauvorhaben Europas rund um den zukünftigen Hauptbahnhof in Wien, welches gemeinsam mit namhaften Partnern realisiert wird.

### Voraussichtliche Entwicklung

Nach der Phase der Projektfertigstellungen und des Vermögensaufbaus der vergangenen Jahre liegt der Fokus derzeit auf dem langfristigen Halten von hochwertigen Bestandsimmobilien und der Ertragssteigerung des Portfolios.

Grundsätzlich prüft die S IMMO AG auch kontinuierlich Ankaufsmöglichkeiten, die das Portfolio sinnvoll ergänzen. Im vergangenen Jahr gab es keine passenden Angebote, die den Preisvorstellungen und Investitionskriterien der Gesellschaft entsprochen hätten.

Für das Geschäftsjahr 2012 erwartet die S IMMO AG eine weitere positive Entwicklung.

## Risikomanagement

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

Das Geschäftsmodell des Unternehmens sieht grundsätzlich eine nach Regionen und Nutzungsarten ausgerichtete Portfoliostrategie vor. Diese zweidimensionale Diversifizierung dient einerseits der breiten Risikostreuung, andererseits der Chancenoptimierung. Die Chancen ergeben sich durch die verschiedenen Immobilienzyklen der einzelnen Nutzungsarten, aber auch durch regionale Differenzierung.

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

### Unternehmensstrategische Risiken

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

### Investitionsrisiko

Ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie zielt darauf ab, bei der Auswahl von Immobilien potenzielle Investitionsrisiken zu erkennen. Vor diesem Hintergrund setzt die S-IMMO-Gruppe im Vorfeld einer Investitionsentscheidung auf umfassende interne und externe Analysen. Dabei werden Faktoren wie Attraktivität des Standorts, Infrastruktur und Bonität der Mieter herangezogen. Darüber hinaus sind

klare Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung des Aufsichtsrats oder des Arbeitsausschusses des Aufsichtsrats erforderlich ist. Kurzfristig sind keine neuen Investitionen in höherem Ausmaß geplant.

#### Kapitalmarktrisiko

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

#### Immobilienpezifische Risiken

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

#### Immobilienportfoliorisiko

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

#### Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage verknüpft. Der Fokus auf langfristige Vermietung hat sich im vergangenen Geschäftsjahr als risikominimierend erwiesen. Auch im

laufenden Jahr bleibt auf Grund der wirtschaftlichen Situation und der veröffentlichten Wirtschaftsprognosen ein Verwertungsrisiko akut bestehen.

#### Entwicklungsrisiko

Das Entwicklungsrisiko hat sich durch Abschluss der Entwicklungsprojekte im Geschäftsjahr 2010 deutlich reduziert. Im laufenden Jahr ist der Bau neuer Entwicklungsprojekte nicht geplant. Mittelfristig konzentrieren wir uns auf das Projekt Quartier Belvedere Central – eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas rund um den Hauptbahnhof in Wien. Bei diesem Projekt ist die Entwicklung der einzelnen Bauteile in mehreren Phasen vorgesehen.

#### Immobilienbewertungsrisiko

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

#### Finanzielle Risiken

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

#### Liquiditätsrisiko

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme des Unternehmens von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer laufenden Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung und Asset Management koordiniert, auf Plausibilität geprüft und laufend angepasst. Auf Grund von verschärften Eigenkapitalbestimmungen für Banken und der Euro-Krise könnte es allerdings zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann dadurch trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge vor allem bei Kreditverlängerungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko).

### Zinsänderungsrisiko

Bei Fremdfinanzierungen können Risiken durch die Veränderung der Zinsniveaus auftreten. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins vorerst weitgehend unverändert lässt. Dennoch kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Banken auf Grund der angespannten Situation ihre Margen anheben. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S-IMMO-Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO derivative Finanzinstrumente (Swaps, Caps und Collars). Die durchgeführten Stresstests zeigen, dass die S IMMO an Änderungen des Zinsniveaus mit etwa einem Drittel partizipiert, was zur Folge hat, dass die Gesellschaft im Falle von Zinssteigerungen – trotz Absicherung durch derivative Finanzinstrumente – höheren Finanzierungskosten ausgesetzt wäre.

### Finanzierungsrisiko

Die angespannte Situation des Bankensektors könnte zu einer restriktiven Kreditvergabepolitik von Banken führen und somit die Refinanzierung erschweren. Dieses Finanzierungsrisiko minimiert die S IMMO AG durch Streuung ihrer Kreditgeber sowie langfristige Fremdkapitalaufbringung, wobei eine Kontrolle der Kreditaufnahmen mittels nach Beträgen gestaffelter Genehmigungspflichten des Vorstands bzw. Aufsichtsrats erfolgt. Per 31.12.2011 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von mehr als 8,6 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Die Einhaltung der Vertragsbedingungen wird von der S IMMO AG – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Trotz eines genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parametern kann es bei entsprechender negativer Entwicklung des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit erheblichen Gefahren im Bereich der Refinanzierung konfrontiert werden könnte.

### Fremdwährungsrisiko

Kreditfinanzierungen der S IMMO AG sind ausschließlich in Euro denominiert und die Mietverträge sind ausschließlich an den Euro gebunden. Daher besteht kein unmittelbares Fremdwährungsrisiko.

## Sonstige Risiken

### Umweltrisiko

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

### Rechtsrisiko

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

### Gesamtaussage zur Risikosituation

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

## Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Strategisches Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Zentrale finanzielle Leistungsindikatoren (Kennzahlen) sind dabei für den Gesamtkonzern u.a. der NAV pro Aktie, die Loan to Value (LTV) Ratio sowie der FFO (Funds from Operations).

Für die S IMMO AG wurden folgende finanzielle Leistungsindikatoren identifiziert:

|                   |      | 2011  | 2010   |
|-------------------|------|-------|--------|
| Eigenkapitalquote | %    | 32    | 33     |
| EBIT              | TEUR | 3.726 | 22.741 |

Diese Finanzkennzahlen werden zur Steuerung des operativen Geschäfts durch mehrere nichtfinanzielle Leistungsindikatoren (Leerstandsrate, Portfoliostreuung, Standortqualität) ergänzt.

### Informationen gemäß § 243a Unternehmensgesetzbuch (UGB)

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

- 1.) Das Grundkapital beträgt EUR 247.509.361,86 und ist in 68.118.718 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es gibt keine unterschiedlichen Aktiengattungen.
- 2.) Das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung ist mit 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt.
- 3.) Der Vorstand hat am 24.09.2009 von der Tri-Star Capital Ventures Ltd., einer internationalen Investmentgesellschaft, eine Mitteilung gemäß § 91 Abs. 1 BörseG erhalten, wonach das Unternehmen die Beteiligung an der Sparkassen Immobilien AG (nunmehr S IMMO AG) auf 11,15 % des stimmberechtigten Grundkapitals aufgestockt hat. Die Gesellschaft wurde weiters von der s Versicherung AG, einem Konzernunternehmen der Vienna Insurance Group, informiert, dass deren Beteiligung an der Sparkassen Immobilien AG (nunmehr S IMMO AG) mit 10,27 % die Meldegrenze von 10 % gemäß § 91 Abs. 1 BörseG überschritten hat. Weiters hat das Unternehmen von der Erste Asset Management GmbH eine Mitteilung gemäß § 91 Abs. 1 BörseG erhalten, wonach die RINGTUM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und die ERSTESPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Tochtergesellschaften der Erste Asset Management GmbH sind, diese drei Gesellschaften eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolgen und daher Stimmrechtsmitteilungen der Fondsbestände kumuliert erfolgen. Der gemeinsame Stimmrechtsanteil habe per 29.11.2011 die meldepflichtige Schwelle von 10% überstiegen und betrug 11,94%.
- 4.) Es gibt keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.
- 5.) Arbeitnehmer, die im Besitz von Aktien sind, üben bei der Hauptversammlung ihr Stimmrecht unmittelbar aus.
- 6.) Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmals vor Erreichen des 65. Lebensjahres möglich. Der Aufsichtsrat besteht aus bis zu zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien auf Grundlage des bedingten Kapitals oder aufgrund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

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

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

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2012 wurden 128.198 Aktien zu einem Preis von rd. TEUR 554 rückgekauft. Das im Jahr 2011 beschlossene Rückkaufprogramm für S-IMMO-INVEST-Genussscheine läuft noch bis längstens 20.06.2012. Bis Redaktionsschluss wurden keine weiteren Genussscheine rückgekauft.

Darüber hinaus gab es keine weiteren wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Wien, am 29. März 2012

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig e.h.

Bilanz zum 31. Dezember 2011  
(Beträge in EUR)

| A k t i v a                                                                                                                                                           |                | P a s s i v a      |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                                       |                | Vorjahr<br>in TEUR | Vorjahr<br>in TEUR |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                                                                              |                |                    | 247.509            |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                                                                                           |                |                    |                    |
| 1. ähnliche Rechte                                                                                                                                                    | 92.500,57      |                    |                    |
| 2. Geschäfts-(Firmen)wert                                                                                                                                             | 529.211,82     | 621.712,39         | 247.509,361,86     |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                                                                                                |                |                    | 73.578             |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund (davon Verschmelzungsmehrwert: EUR 9.426.398,12 i.Vj.; TEUR 10.253) | 223.847,671,81 | 232.172            |                    |
| 2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                                                                                 | 194.495,18     |                    |                    |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau                                                                                                                          | 11.870,00      | 224.054,036,99     |                    |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                                                                                             |                |                    | 321.087            |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen (davon Verschmelzungsmehrwert: EUR 369.526,03 i.Vj.; TEUR 370)                                                                  | 311.953,832,31 | 272.198            |                    |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                                                                                                             | 396.960,212,10 | 302.381            | 80                 |
| 3. Beteiligungen                                                                                                                                                      | 2.906,417,60   | 2.906              | 793                |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                                                                              |                |                    | 51.822             |
| <b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>                                                                                                               |                |                    |                    |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                                                                                         | 424.381,11     | 515                | 200.052            |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (davon aus Lieferungen und Leistungen EUR 40.800,00; i.Vj.: TEUR 42)                                                 | 52.075,812,98  | 83.444             | 1.351              |
| 3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht                                                                                    | 1.978,611,88   | 1.832              | 59.548             |
| 4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände                                                                                                                      | 1.955,050,83   | 3.898              | 57.710             |
| <b>II. Wertpapiere und Anteile</b>                                                                                                                                    |                |                    |                    |
| 1. sonstige Wertpapiere und Anteile                                                                                                                                   |                | 1.329.827,64       | 3.998              |
| <b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>                                                                                                              |                |                    |                    |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                                                                                                                       | 62.589,216,64  | 61.027             | 322.647            |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                                                                                                                  |                |                    | 1.457              |
| 1. Rechnungsabgrenzungsposten                                                                                                                                         | 2.584.358,64   | 3.377              |                    |
| <b>D. Verbindlichkeiten</b>                                                                                                                                           |                |                    |                    |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten                                                                                                                       | 241.861,192,81 | 1.328.648,10       | 964.762            |
| 2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                                                                   | 917.726,34     |                    | 513.614            |
| 3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen                                                                                                                | 136.684,327,46 |                    |                    |
| 4. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: EUR 23.879,83; i.Vj.: TEUR 1.879) (davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 87.849,45; i.Vj.: TEUR 88)          | 52.676,337,32  |                    |                    |
| 5. Baukosten- und Finanzierungsbeträge gem. § 69 Wt. WWFG 1989                                                                                                        | 4.077.617,77   | 436.217,201,70     |                    |
| <b>E. Bewertungreserve auf Grund von Sonderabschreibungen</b>                                                                                                         |                |                    |                    |
| 1. Bewertungreserve auf Grund von Sonderabschreibungen                                                                                                                |                | 8.762.149,24       | 8.965              |
| <b>F. Genussscheinkapital</b>                                                                                                                                         |                |                    |                    |
| 1. Genussscheinkapital                                                                                                                                                |                | 230.797.582,84     | 257.820            |
| <b>G. Rückstellungen</b>                                                                                                                                              |                |                    |                    |
| 1. Rückstellungen für Abfertigungen                                                                                                                                   | 99.281,00      |                    | 80                 |
| 2. Rückstellungen für Pensionen                                                                                                                                       | 896.450,00     |                    | 793                |
| 3. Steuerrückstellungen                                                                                                                                               | 82.413,74      |                    | 91                 |
| 4. sonstige Rückstellungen                                                                                                                                            | 44.248.081,16  | 45.266.225,90      | 52.786             |
| <b>H. Haftungsverhältnisse</b>                                                                                                                                        |                |                    |                    |
| 1. Haftungsverhältnisse                                                                                                                                               |                | 521.994.000,00     |                    |

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011  
(Beträge in EUR)

|                                                                                                                                     | 2011           | Vorjahr<br>(in TEUR) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                                                     | 22.958.640,53  | 24.013               |
| 2. sonstige betriebliche Erträge                                                                                                    |                |                      |
| a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen<br>mit Ausnahme der Finanzanlagen                                                      | 2.352.780,77   | 25.658               |
| b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                                                                                     | 720.891,75     | 435                  |
| c) übrige                                                                                                                           | 2.667.565,33   | 818                  |
| 3. Aufwendungen für sonstige<br>bezogene Herstellungsleistungen                                                                     | -7.376.921,35  | -8.216               |
| 4. Personalaufwand                                                                                                                  |                |                      |
| a) Gehälter                                                                                                                         | -3.260.003,15  | -2.504               |
| b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen<br>an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen                                       | -66.771,78     | -57                  |
| c) Aufwendungen für Altersversorgung                                                                                                | -131.493,62    | -166                 |
| d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene<br>Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige<br>Abgaben und Pflichtbeiträge          | -627.880,31    | -530                 |
| e) sonstige Sozialaufwendungen                                                                                                      | -45.559,36     | -48                  |
| 5. Abschreibungen                                                                                                                   |                |                      |
| a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens<br>und Sachanlagen                                                              | -6.738.508,49  | -6.970               |
| b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen<br>üblichen Abschreibungen überschreiten                    | -              | -643                 |
| 6. sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                               |                |                      |
| a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 17 fallen                                                                                      | -141.865,18    | -205                 |
| b) übrige                                                                                                                           | -6.584.821,31  | -8.844               |
| 7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6                                                                                                      | 3.726.053,83   | 22.741               |
| 8. Erträge aus Beteiligungen<br>(davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 20.000.000,00; i.Vj.: TEUR 4.088)                           | 20.447.373,94  | 4.680                |
| 9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens<br>(davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 13.971.712,46; i.Vj.: TEUR 12.537) | 9.984.551,54   | 9.214                |
| 10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>(davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 2.406.466,26; i.Vj.: TEUR 7.548)                | 10.957.833,41  | 8.092                |
| 11. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus<br>Wertpapieren des Umlaufvermögens<br>davon:                                            | -              | -40.754              |
| a) Abschreibungen                                                                                                                   |                |                      |
| b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen                                                                                         |                |                      |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>(davon betreffend verbundene Unternehmen: EUR 2.544.340,68; i.Vj.: TEUR 1.654)              | -18.549.092,47 | -72.405              |
| 13. Ergebniszuweisung Genussscheine                                                                                                 | -10.595.239,00 | -9.452               |
| 14. Zuweisung anteilige stille Reserven im Immobilienvermögen für die Genussscheine                                                 | -590.000,00    | -770                 |
| 15. Zwischensumme aus Z 8 bis 14                                                                                                    | 11.655.427,42  | -101.395             |
| 16. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                                                                                    | 15.381.481,25  | -78.654              |
| 17. Steuern vom Einkommen<br>(davon Ertrag aus Steuerumlage: EUR 287.815,00; i.Vj.: TEUR 396)                                       | 389.690,00     | 445                  |
| 18. Jahresüberschuss/-fehlbetrag                                                                                                    | 15.771.171,25  | -78.209              |
| 19. Auflösung unsteuerter Rücklagen                                                                                                 | 203.078,16     | 1.029                |
| 20. Auflösung von Kapitalrücklagen                                                                                                  | -              | 73.532               |
| 21. Auflösung von Gewinnrücklagen                                                                                                   | -              | 3.648                |
| 22. Zuweisung zu Gewinnrücklagen                                                                                                    | -6.974.249,41  | -                    |
| 23. Bilanzgewinn                                                                                                                    | 9.000.000,00   | -                    |

## Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2011

### I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, erstellt. Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den allgemeinen Bestimmungen der §§ 196 bis 211 UGB unter Berücksichtigung der Sondervorschriften für Kapitalgesellschaften der §§ 221 bis 235 UGB vorgenommen.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden die Grundsätze der Vollständigkeit und der ordnungsmäßigen Bilanzierung eingehalten. Bei der Bewertung wurde von der Fortführung des Unternehmens ausgegangen.

Bei Vermögensgegenständen und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung angewendet. Dem Vorsichtsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohende Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

#### 1. Anlagevermögen

##### 1.1 Immaterielles Anlagevermögen

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten bewertet, vermindert um planmäßige Abschreibungen entsprechend der Nutzungsdauer. Die planmäßigen Abschreibungen werden linear angenommen. Als Nutzungsdauer wird ein Zeitraum von 4 Jahren zugrunde gelegt. Die Abschreibung des Firmenwertes erfolgt auf die Geschäftsjahre, in denen er voraussichtlich genutzt wird.

##### 1.2 Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich Investitionszuschüssen und bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten Abschreibungen bewertet. Zur Ermittlung der Abschreibungssätze wird generell die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Der Rahmen der Nutzungsdauer beträgt für die einzelnen Anlagengruppen:

Gebäude: 33 bis 50 Jahre  
Hardware: 4 Jahre  
Betriebs- und Geschäftsausstattung: 5 bis 10 Jahre

Im Geschäftsjahr 2011 mussten keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen werden.

Geringwertige Vermögensgegenstände (Wirtschaftsgüter gemäß § 13 EStG 1988) werden im Jahr der Anschaffung sofort voll abgeschrieben. Bilanzuell wurde diese Abschreibung gemäß § 226 Abs 3 UGB als Abgang dargestellt.

### **1.3 Finanzanlagen**

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Im Geschäftsjahr waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen erforderlich.

## **2. Umlaufvermögen**

### **2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen wurden zum Nennwert bzw. Barwert bewertet. Bei der Bewertung von Forderungen wurden erkennbare Risiken durch individuelle Abwertungen berücksichtigt. Soweit erforderlich, wurde die späte Fälligkeit durch Abzinsung berücksichtigt.

Die Bewertung der Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte mit dem Nennwert.

### **2.2 Rechnungsabgrenzungsposten**

Die aktiven und passiven Rechnungsabgrenzungsposten wurden mit dem Nennwert bewertet.

## **3. Rückstellungen**

### **3.1. Abfertigungsrückstellungen**

Die Rückstellung für die Abfertigungen wurde nach der finanzmathematischen Methode mit einem Rechnungszinssatz von 4% auf Basis eines Pensionsantrittsalters von 63,0 Jahren für Männer und 60,0 Jahren für Frauen ermittelt.

### **3.2 Pensionsrückstellungen**

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik und unter Beachtung der Vorschriften gemäß der International Financial Reporting Standards.

### **3.3 Sonstige Rückstellungen**

Die Steuer- und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen unter Beachtung des Imparitäts- und Höchstwertprinzips alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe jenes Betrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung hierfür notwendig ist.

## **4. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag unter Bedachtnahme auf den Grundsatz der Vorsicht bewertet.

## **5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine Abweichungen von bislang gewählten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

## **II. Allgemeine Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Erstellung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung wurde den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vorgenommen.

## **III. Erläuterungen der Konzernverhältnisse**

Die Gesellschaft erstellt einen Konzernabschluss nach IFRS, welcher beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt wird.

## **IV. Erläuterungen zur Gruppenbesteuerung**

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer steuerlichen Unternehmensgruppe gemäß § 9 Abs. 1 KStG.

Zwischen Gruppenträger und Gruppenmitgliedern besteht ein Vertrag zur Regelung des Steuerausgleichs. Die Ermittlung des Steuerausgleichs erfolgt demnach nach der Belastungsmethode: weist ein inländisches Gruppenmitglied ein positives steuerliches Ergebnis aus, dann ist eine positive Steuerumlage in Höhe von 25% an den Gruppenträger zu entrichten. Im Falle eines negativen steuerlichen Ergebnisses erhält das inländische Gruppenmitglied keine sofortige Zahlung, vielmehr werden die negativen Ergebnisse als interner Verlustvortrag des jeweiligen Gruppenmitgliedes in Evidenz gehalten, welcher mit zukünftigen positiven Ergebnissen verrechnet werden kann.

## V. Erläuterungen zur Bilanz

### AKTIVA

#### 1. Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens und die Aufgliederung der Jahresabschreibung nach einzelnen Posten sind aus dem Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang) ersichtlich.

#### 1.2 Finanzanlagen

Angabe gem. § 238 Z 2 UGB für Beteiligungen ab 20%

|                                        | Anteil<br>in<br>% | Stichtag   | Währung | Eigenkapital<br>per 31.12. | Ergebnis des<br>Geschäftsjahres |
|----------------------------------------|-------------------|------------|---------|----------------------------|---------------------------------|
| CEE PROPERTY-INVEST<br>Immobilien GmbH | 100               | 31.12.2011 | T€      | 236.255                    | -14.210                         |
| German Property Invest Immobilien GmbH | 100               | 31.12.2011 | T€      | 67.016                     | 69                              |
| A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH    | 100               | 31.12.2011 | T€      | 7.084                      | -1                              |

Typisch stille Beteiligung an der PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co KG:  
Einlage € 3.633.641,71 zuzüglich Verschmelzungsmehrwert € 369.528,03

Sämtliche Gesellschaften haben ihren Sitz in Wien.

#### Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Diese betreffen Darlehen an zahlreiche Konzernunternehmen.

#### Beteiligungen

Hierunter werden die Kommanditbeteiligung an der BGM – IMMORANT Aktiengesellschaft & Co KG und die Beteiligung an der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. ausgewiesen.

## 2. Umlaufvermögen

### 2.1 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Fälligkeiten der Forderungen stellen sich folgendermaßen dar:

|                                                                                 |      | Restlaufzeit |            |             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|--------------|------------|-------------|
|                                                                                 |      | Summe        | bis 1 Jahr | über 1 Jahr |
|                                                                                 |      | T€           | T€         | T€          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                      | 2011 | 424          | 424        | 0,00        |
|                                                                                 | VJ   | 515          | 515        | 0,00        |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen                                   | 2011 | 52.076       | 52.076     | 0,00        |
|                                                                                 | VJ   | 83.444       | 83.444     | 0,00        |
| Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 2011 | 1.979        | 1.979      | 0,00        |
|                                                                                 | VJ   | 1.832        | 1.832      | 0,00        |
| sonstige Forderungen                                                            | 2011 | 1.955        | 1.836      | 119         |
|                                                                                 | VJ   | 3.898        | 3.665      | 233         |

#### 2.1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Mieten und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 281 (i.Vj. T€ 358) sind bereits abgezogen.

#### 2.1.2 Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Barvorlagen und weiterverrechnete Zinsabsicherungskosten an zahlreiche Konzerngesellschaften sowie eine Dividendenforderung.

#### 2.1.3 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen beinhalten im Wesentlichen mit T€ 233 (i.Vj. T€ 347) Forderungen aus Annuitätenzuschüssen, mit T€ 375 (i.Vj. T€ 354) angespartes Pensionskassenkapital, mit T€ 264 (i.Vj. T€ 16) Zins- und Leistungsabgrenzungen und mit T€ 972 (i.Vj. T€ 926) die Betriebskostenverrechnung.

#### 2.1.4 Wertpapiere und Anteile des Umlaufvermögens

Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag 321.550 Stück eigene Aktien. Dies entspricht 0,47 Prozent des Grundkapitals (das sind EUR 1.168.351,93). Diese Aktien wurden im Geschäftsjahr 2011 im Rahmen eines Rückkaufprogrammes erworben.

### 3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten gliedern sich wie folgt:

|                     | 2011<br>T€ | 2010<br>T€ |
|---------------------|------------|------------|
| Garantieprovisionen | 1.107      | 1.384      |
| Zinsoptionsprämien  | 1.447      | 1.903      |
| Sonstiges           | 30         | 90         |
| Gesamt              | 2.584      | 3.377      |

### 4. Derivative Finanzinstrumente

Derivate werden grundsätzlich zur Reduzierung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Zinsänderungsrisiken ergeben sich vor allem aufgrund bestehender variabel verzinslicher Finanzierungsverbindlichkeiten. Grundsätzlich wird versucht, die Sicherungsinstrumente auf die Laufzeit der abzusichernden Zahlungsströme aus den Finanzierungsverbindlichkeiten abzuschließen; für den Fall, dass Sicherungsinstrumente beispielsweise nicht für die gesamte Laufzeit der Finanzierungsverbindlichkeiten verfügbar sind, kommen auch rollierende Sicherungsstrategien zum Einsatz.

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag Swap-, Cap- und Collar-Verträge abgeschlossen:

|         | Volumen in<br>T€ | Marktwert in<br>T€ |
|---------|------------------|--------------------|
| Swaps   | 404.960          | -51.406            |
| Caps    | 200.000          | 144                |
| Collars | 200.000          | -16.988            |
| Summe   | 804.960          | -68.250            |

Für Swaps und Collars mit zum Bilanzstichtag negativen Marktwerten besteht eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von T€ 40.122 (im Hinblick auf die AFRAC-Stellungnahme zu „Die unternehmensrechtliche Bilanzierung von Derivaten und Sicherungsinstrumenten“ vom September 2010). Für Derivate mit negativen Marktwerten in Höhe von T€ 28.272 wurde keine Rückstellung für drohende Verluste gebildet, da aufgrund bestehender Vereinbarungen mit verbundenen Unternehmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit und nachweislich von einem gegenläufigen, erfolgswirksamen Cash Flow aus mit den Derivaten unmittelbar kausal verknüpften Geschäften ausgegangen werden kann.

## PASSIVA

### 5. Eigenkapital

Das Grundkapital wird unverändert mit T€ 247.509 ausgewiesen und zerfällt in 68.118.718 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse.

#### 5.1 Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

|                        | T€     |
|------------------------|--------|
| <u>gebundene</u>       |        |
| Agio                   | 73.578 |
|                        | 73.578 |
| <u>nicht gebundene</u> | 0      |
|                        | 73.578 |

Der Vorstand ist mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, bis 28. Mai 2013 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 T€ 123.755 verbunden ist, auszugeben. Das Grundkapital ist gem. § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu T€ 123.755 bedingt erhöht.

#### 5.2 Gewinnrücklagen

Hier werden die Rücklage für eigene Anteile und eine freie Rücklage ausgewiesen.

### 6. Unversteuerte Rücklagen

#### 6.1 Sonstige unversteuerte Rücklagen

Die Bewertungsreserve gemäß § 12 EStG zeigt folgende Entwicklung:

|             | Stand am<br>1.1.2011<br>T€ | Dotierung<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Stand am<br>31.12.2011<br>T€ |
|-------------|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------------------|
| Sachanlagen | 8.965                      | 0               | 203             | 8.762                        |

## 7. Genussscheinkapital

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine s IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 1. Jänner 2007 geändert und der s-IMMO-INVEST-Genussscheinfonds aufgelöst (Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber vom 11. Juni 2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2007).

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

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

Soweit der Ergebnisanspruch entsprechend den Genussscheinbedingungen nicht ausbezahlt wird, wird dieser dem Ergebnisvortrag des nächsten Jahres zugeschlagen.

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2011 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von T€ 10.595 (i.Vj. T€ 9.452)

## 8. Rückstellungen

### 8.1 Rückstellung für Abfertigungen

|                                | 1.1.<br>T€ | Verbrauch<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Dotierung<br>T€ | 31.12.11<br>T€ |
|--------------------------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Rückstellung für Abfertigungen | 80         | 0               | 0               | 19              | 99             |

### 8.2 Rückstellung für Pensionen

|                            | 1.1.<br>T€ | Verbrauch<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Dotierung<br>T€ | 31.12.11<br>T€ |
|----------------------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Rückstellung für Pensionen | 793        | 0               | 0               | 43              | 836            |

### 8.3 Steuerrückstellungen

|                         | 1.1.<br>T€ | Verbrauch<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Dotierung<br>T€ | 31.12.11<br>T€ |
|-------------------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Eintragungsgebühren     | 82         | 0               | 0               | 0               | 82             |
| Körperschaftsteuer 2010 | 9          | 9               | 0               | 0               | 0              |
| Gesamt                  | 91         | 9               | 0               | 0               | 82             |

### 8.4 Sonstige Rückstellungen

Im Geschäftsjahr 2011 haben sich die sonstigen Rückstellungen wie folgt entwickelt:

|                                                                     | 1.1.<br>T€ | Verbrauch<br>T€ | Auflösung<br>T€ | Dotierung<br>T€ | 31.12.11<br>T€ |
|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-,<br>Schätz-, Veröffentlichungskosten | 695        | 474             | 221             | 778             | 778            |
| Entschädigungsleistungen                                            | 2.700      | 0               | 0               | 0               | 2.700          |
| Genussscheinrestrukturierung                                        | 400        | 0               | 400             | 0               | 0              |
| Personalkosten                                                      | 207        | 0               | 100             | 436             | 543            |
| Vermietungsgarantie                                                 | 143        | 38              | 0               | 0               | 105            |
| Drohverluste aus Derivaten                                          | 47.677     | 0               | 7.555           | 0               | 40.122         |
| Gesamt                                                              | 51.822     | 512             | 8.276           | 1.214           | 44.248         |

## 9. Verbindlichkeiten

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 225 Abs 6 und § 237 Z 1a und b UGB stellt sich folgendermaßen dar:

|                                                               |      | Restlaufzeit |               |                |                 |
|---------------------------------------------------------------|------|--------------|---------------|----------------|-----------------|
|                                                               |      | Summe        | bis 1<br>Jahr | über 1<br>Jahr | über 5<br>Jahre |
|                                                               |      | T€           | T€            | T€             | T€              |
| Verbindlichkeiten gegenüber<br>Kreditinstituten               | 2011 | 241.861      | 112.727       | 71.127         | 58.007          |
|                                                               | VJ   | 200.052      | 70.001        | 71.697         | 58.354          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und<br>Leistungen           | 2011 | 918          | 918           | 0              | 0               |
|                                                               | VJ   | 1.351        | 1.351         | 0              | 0               |
| Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen<br>Unternehmen        | 2011 | 136.684      | 136.684       | 0              | 0               |
|                                                               | VJ   | 59.548       | 59.548        | 0              | 0               |
| Sonstige Verbindlichkeiten                                    | 2011 | 52.676       | 9.406         | 21.527         | 21.743          |
|                                                               | VJ   | 57.710       | 8.110         | 21.343         | 28.257          |
| Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge<br>gem. § 69 WWFSG 1989 | 2011 | 4.078        | 0             | 0              | 4.078           |
|                                                               | VJ   | 3.986        | 0             | 0              | 3.986           |

### 9.1 Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind T€ 151.018 (Vorjahr T€ 111.052) dinglich gesichert (Grundpfandrecht).

## **9.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen**

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Barvorlagen von mehreren Konzerngesellschaften.

## **9.3 Sonstige Verbindlichkeiten**

Die sonstigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen, mit T€ 1.788 (i.Vj.: T€ 1.879) Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln (Wohnbauförderung), welche bei Verletzung der Förderungsbestimmungen zurückzuzahlen sind, mit T€ 45.657 (i.Vj.: T€ 50.480) Barvorlagen, mit T€ 979 (i.Vj.: T€ 839) Kautionen, mit T€ 3.539 (i.Vj.: T€ 0) einen noch nicht ausbezahlten Zuschuss an eine sonstige Beteiligung sowie mit T€ 24 (i.Vj.: T€ 1.879) Verbindlichkeiten an das Finanzamt.

## **9.4 Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gem. § 69 WWFSG 1989**

Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 des Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetzes 1989 wurden von den Mietern des Objekts Kreuzgasse geleistet. Die Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge unterliegen einer Wertanpassung und sind bei Beendigung des Mietverhältnisses an den jeweiligen Mieter zurückzuzahlen, wobei sich der Rückzahlungsbetrag für jedes Jahr der Laufzeit des Mietvertrages um 2% („Verwohnung“) vermindert. Diese Verminderung stellt einen zusätzlichen Mieterlös dar.

## **10. Rechnungsabgrenzungsposten**

Unter dieser Position werden im Wesentlichen die Erlöse aus dem Verkauf eines Mietrechtes (T€ 1.098; i.Vj.: T€ 1.211) und Zuschüsse des Magistrats der Stadt Wien (T€ 222; i.Vj.: T€ 222) ausgewiesen.

## VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

|                           | 2011<br>T€ | 2010<br>T€ |
|---------------------------|------------|------------|
| Erlöse aus Vermietung     | 18.150     | 19.072     |
| Betriebskostenverrechnung | 4.781      | 4.905      |
| Sonstige Mieten           | 28         | 36         |
| Gesamt                    | 22.959     | 24.013     |

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

|                                                                                         | 2011<br>T€ | 2010<br>T€ |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Erträge aus dem Abgang von Anlagevermögen                                               | 2.353      | 25.658     |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen                                            | 721        | 435        |
| Erträge aus dem Wegfall von Verbindlichkeiten                                           | 1.428      | 0          |
| Anteilige Auflösung der Wohnbauförderung                                                | 199        | 199        |
| Erlöse aus der Verwaltungstätigkeit und Beratung für ausländische Tochtergesellschaften | 222        | 77         |
| Erträge aus Schadenersatzleistungen                                                     | 264        | 0          |
| diverse                                                                                 | 554        | 542        |
| Gesamt                                                                                  | 5.741      | 26.911     |

### 3. Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

|                                                                            | 2011<br>T€ | 2010<br>T€ |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG | 5.645      | 5.536      |
| Instandhaltungsaufwendungen                                                | 1.732      | 2.680      |
| Gesamt                                                                     | 7.377      | 8.216      |

#### 4. Personalaufwand

Aufwendungen für Abfertigungen gem. § 231 Abs 2 Z 6 lit c UGB sind in Höhe von T€ 26 enthalten.

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 34 Angestellte (einschließlich 3 Vorstandsmitglieder) und keine Arbeiter. (Im Vorjahr 30 Angestellte einschließlich 3 Vorstandsmitglieder und keine Arbeiter.)

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder betrugen insgesamt T€ 934 (i.Vj.: T€ 775). Davon entfallen auf Aufwendungen für Altersversorgung T€ 117 (i.Vj.: T€ 136) und auf Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse T€ 9 (i.Vj.: T€ 9).

#### 5. Abschreibungen

Hierunter werden planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (abzüglich der aliquoten Auflösung des Investitionszuschusses) von T€ 6.739 (i.Vj. T€ 6.970) ausgewiesen

#### 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

##### a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 17 fallen

Die Steuern betreffen im Wesentlichen nicht abzugsfähige Vorsteuern sowie Kredit- und Pfandrechtsgebühren.

##### b) Übrige

|                                                                                                    | 2011<br>T€ | 2010<br>T€ |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Verwaltungskosten                                                                                  | 4.284      | 6.011      |
| Verkaufs- und Vertriebskosten                                                                      | 1.524      | 2.212      |
| Garantieprovisionen                                                                                | 231        | 231        |
| Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder                                                             | 123        | 110        |
| Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen            | 125        | 80         |
| Wertanpassungsaufwand für erhaltene Baukosten- und Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 Wr. WWFSG 1989 | 107        | 75         |
| diverse                                                                                            | 191        | 125        |
| Gesamt                                                                                             | 6.585      | 8.844      |

Bezüglich der Angabe gemäß § 237 Z 14 UGB verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2011, welcher beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

#### 8. Erträge aus Beteiligungen

Hierunter werden die Ausschüttung aus der CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH (T€ 20.000) sowie der Beteiligungsertrag aus der im Anlagevermögen gehaltenen Kommanditbeteiligung an der BGM – IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG (T€ 447) ausgewiesen.

## **9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**

Hierunter gelangen im Wesentlichen die Zinserträge von Ausleihungen an verbundene Unternehmen zum Ausweis.

## **10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen mit T€ 7.555 aus Erträgen aus der Teilauflösung der Rückstellung für Drohverluste aus Derivaten, mit T€ 2.406 (i.Vj. T€ 7.548) aus Barvorlagen und mit T€ 646 aus dem Ertrag aus dem Rückkauf und Einzug von Genussscheinen.

## **12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen**

Der Zinsenaufwand resultiert mit T€ 14.446 (i.Vj. T€ 21.229) aus Bankzinsen, mit T€ 2.544 (i.Vj. T€ 1.654) aus Barvorlagen und mit T€ 1.559 (i.Vj. T€ 1.845) aus sonstigen Zinsen.

## **13. Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber**

Als Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber werden für das Jahr 2011 T€ 10.595 (i.Vj. T€ 9.452) ausgewiesen.

## **14. Zuweisung anteilige stille Reserven im Immobilienvermögen für die Genussscheine**

Gemäß § 6 Abs 4 der Genussscheinbedingungen haben die Genussscheininhaber bei Laufzeitende, bei Kündigung und im Falle der Auflösung Anspruch auf einen Anteil an den in der Konzernbilanz (nach IFRS) nicht bilanzierten stillen Reserven. Zum 31. Dezember 2011 errechnete sich dieser Anteil mit T€ 1.720 (i.Vj. T€ 1.254).

## **15. Steuern vom Einkommen**

Dieser Posten beinhaltet mit T€ 18 den Körperschaftsteuer-Aufwand (Mindest-KöSt.) der Unternehmensgruppe nach § 9 KStG für das Jahr 2011. Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen von zur Unternehmensgruppe gehörenden Gruppenmitgliedern in Höhe von T€ 288 sowie Erträge aus der Veranlagung 2008 und 2009 (T€ 87 bzw. T€ 33) zum Ausweis.

## **Unterlassene Zuschreibungen gem. § 208 Abs. 2 UGB**

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen an Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 32.114 (i.Vj. T€ 27.956) unterlassen.

### **Haftungsverhältnisse**

Unter dieser Position gelangen Verpflichtungen aus abgegebenen Bürgschaften und Garantien (T€ 266.040, i.Vj.: T€ 294.066) sowie Patronatserklärungen (T€ 255.954, i.Vj.: T€ 219.548) für Konzerngesellschaften zum Ausweis.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die Gesellschaft hat zu Gunsten einiger Konzerngesellschaften Patronatserklärungen abgegeben, mit denen sie sich verpflichtet hat, diese Gesellschaften stets so mit finanziellen Mitteln auszustatten, dass diese jederzeit in der Lage sind, alle Zahlungsverpflichtungen zeitgerecht erfüllen zu können.

### **Änderung der Firma**

Die Firma der Gesellschaft wurde im Geschäftsjahr 2011 von „Sparkassen Immobilien AG“ in „S IMMO AG“ abgeändert.

## VII. Sonstige Angaben

Die Organe der Gesellschaft setzten sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsrat :

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)  
Dipl.Ing. Dr. Gerald ANTONITSCH, Wien (1. Vorsitzender-Stellvertreter)  
Mag. Franz KERBER, Wien (2. Vorsitzender-Stellvertreter)  
Christian HAGER, Krems  
Mag. Erwin HAMMERBACHER, Wien  
Michael MATLIN, MBA, New York  
Mag. Dr. Wilhelm RASINGER, Wien  
Dr. Ralf ZEITLBERGER, Wien

Vorstand:

MMag. Holger SCHMIDTMAYR  
Mag. Ernst VEJDOVSZKY  
Mag. Friedrich WACHERNIG

Die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates erhielten weder Kredite noch Vorschüsse, es bestehen auch keine zugunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

Wien, am 29. März 2012

MMag. Holger SCHMIDTMAYR e.h.

Mag. Ernst VEJDOVSZKY e.h.

Mag. Friedrich WACHERNIG e.h.

|                                                                                                  | Stand<br>1.1.2011 | Zugänge        | Abgänge       | Umgliederungen | Stand<br>31.12.2011 | kumulierte<br>Abschreibungen | Restbuchwert<br>31.12.2011 | Restbuchwert<br>1.1.2011 | Abschreibungen<br>des Geschäftsjahres<br>außerplanmäßig |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|---------------|----------------|---------------------|------------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                                                      |                   |                |               |                |                     |                              |                            |                          |                                                         |
| 1. ähnliche Rechte                                                                               | 112.032,06        | 39.067,38      | 0,00          | 0,00           | 151.099,44          | 58.598,87                    | 92.500,57                  | 79.854,18                | 26.420,99                                               |
| 2. Geschäfts- (Firmen)wert                                                                       | 1.764.039,40      | 0,00           | 0,00          | 0,00           | 1.764.039,40        | 1.234.827,58                 | 529.211,82                 | 705.615,76               | 176.403,94                                              |
|                                                                                                  | 1.876.071,46      | 39.067,38      | 0,00          | 0,00           | 1.915.138,84        | 1.293.426,45                 | 621.712,39                 | 785.469,84               | 202.824,93                                              |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                                                           |                   |                |               |                |                     |                              |                            |                          |                                                         |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremdem Grund |                   |                |               |                |                     |                              |                            |                          |                                                         |
| Grundwert (unbebaut)                                                                             | 1.007.000,00      | 0,00           | 0,00          | 0,00           | 1.007.000,00        | 0,00                         | 1.007.000,00               | 1.007.000,00             | 0,00                                                    |
| Grundwert (bebaut)                                                                               | 63.711.801,68     | 0,00           | 584.798,17    | 0,00           | 63.127.003,51       | 3.001.060,86                 | 60.125.942,65              | 60.710.740,82            | 0,00                                                    |
| Gebäudewert                                                                                      | 243.484.436,11    | 322.891,01     | 3.067.990,68  | 0,00           | 240.739.336,44      | 74.393.771,88                | 166.345.564,56             | 174.178.579,11           | 6.572.117,05                                            |
| Investitionszuschuss aus öffentlichen Mitteln                                                    | -4.686.173,43     | 0,00           | 0,00          | 0,00           | -4.686.173,43       | -1.055.338,03                | -3.630.835,40              | -3.724.077,67            | -93.242,27                                              |
|                                                                                                  | 303.517.064,36    | 322.891,01     | 3.652.788,85  | 0,00           | 300.187.166,52      | 76.339.494,71                | 223.847.671,81             | 232.172.242,26           | 6.478.874,78                                            |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                            |                   |                |               |                |                     |                              |                            |                          |                                                         |
| eigene                                                                                           | 343.563,40        | 15.761,11      | 441,85        | 0,00           | 358.882,66          | 174.969,51                   | 183.913,15                 | 209.529,46               | 41.244,87                                               |
| vermietete Mobilien                                                                              | 101.799,49        | 0,00           | 0,00          | 0,00           | 101.799,49          | 91.217,46                    | 10.582,03                  | 16.599,78                | 6.017,75                                                |
| geringwertige Wirtschaftsgüter                                                                   | 0,00              | 14.983,21      | 14.983,21     | 0,00           | 0,00                | 0,00                         | 0,00                       | 0,00                     | 9.546,16                                                |
|                                                                                                  | 445.362,89        | 30.744,32      | 15.425,06     | 0,00           | 460.682,15          | 266.186,97                   | 194.495,18                 | 226.129,24               | 56.808,78                                               |
|                                                                                                  | 0,00              | 11.870,00      | 0,00          | 0,00           | 11.870,00           | 0,00                         | 11.870,00                  | 0,00                     | 0,00                                                    |
| 3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau                                                     |                   |                |               |                |                     |                              |                            |                          |                                                         |
|                                                                                                  | 303.962.427,25    | 365.505,33     | 3.688.213,91  | 0,00           | 300.659.718,67      | 76.605.681,68                | 224.054.036,99             | 232.398.371,50           | 6.535.683,56                                            |
| <b>III. Finanzanlagen</b>                                                                        |                   |                |               |                |                     |                              |                            |                          |                                                         |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                                            | 336.298.749,82    | 39.755.882,56  | 0,00          | 0,00           | 376.054.632,38      | 64.100.800,07                | 311.953.832,31             | 272.197.949,75           | 0,00                                                    |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                                        | 329.706.278,42    | 131.111.645,03 | 36.532.306,34 | 0,00           | 424.285.617,11      | 27.325.405,01                | 396.960.212,10             | 302.380.873,41           | 0,00                                                    |
| 3. Beteiligungen                                                                                 | 2.906.417,60      | 0,00           | 0,00          | 0,00           | 2.906.417,60        | 0,00                         | 2.906.417,60               | 2.906.417,60             | 0,00                                                    |
|                                                                                                  | 668.911.445,84    | 170.867.527,59 | 36.532.306,34 | 0,00           | 803.246.667,09      | 91.426.205,08                | 711.820.462,01             | 577.485.240,76           | 0,00                                                    |
|                                                                                                  | 974.749.944,55    | 171.272.100,30 | 40.200.520,25 | 0,00           | 1.105.821.524,60    | 169.325.313,21               | 936.496.211,39             | 810.669.082,20           | 6.738.508,49                                            |
|                                                                                                  |                   |                |               |                |                     |                              |                            |                          | 0,00                                                    |

#### 4. Bestätigungsvermerk

##### Tz 14 Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der S IMMO AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2011, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

*Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und für die Buchführung*

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

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

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

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

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

### *Prüfungsurteil*

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der S IMMO AG zum 31. Dezember 2011 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

### **Aussagen zum Lagebericht**

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

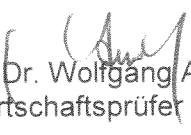
Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 29. März 2012

**Deloitte Audit Wirtschaftsprüfungs GmbH**

  
 Mag. Robert Pejchovsky  
 Wirtschaftsprüfer



  
 Mag. DDr. Wolfgang Arndorfer  
 Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs 2 UGB zu beachten.