Jahresfinanzbericht **2013**

SIMMO

Inhalt

ERKLÄRUNG GEMÄSS § 82 ABS. 4 Z 3 BÖRSEG 3

KONZERNLAGEBERICHT 4
Gesamtwirtschaftlicher Überblick 4
Der Immobilienmarkt im Überblick 4
Konzernstruktur und Strategie 6
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung 10
Mitarbeiter und Verantwortung 14
Risikomanagementbericht 16
Ausblick 21
Informationen gemäß § 243a Abs. 1 Unternehmensgesetzbuch (UGB) 22

KONZERNABSCHLUSS 25

KONZERNANHANG 33

BESTÄTIGUNGSVERMERK 69

BERICHT DES AUFSICHTSRATS 71

CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT 73

EINZELABSCHLUSS DER S IMMO AG 77

Erklärung gemäß § 82 Abs. 4 Z 3 BörseG

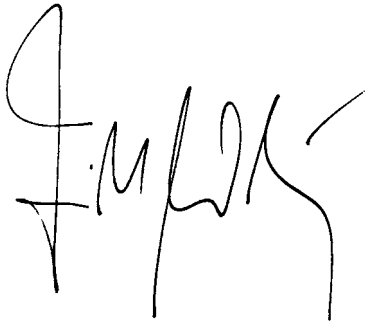
„ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

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 10.04.2014

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.



Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Konzernlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Eurozone hat die Rezession mit Beginn der zweiten Jahreshälfte 2013 hinter sich gelassen, wenn auch die konjunkturelle Entwicklung seither weiter verhalten ist. Die Stimmungsindikatoren signalisieren zwar, dass Verbraucher und Unternehmen zuversichtlicher geworden sind, auf Konjunkturindikatoren wie Industrieproduktion oder Einzelhandelsumsätze hat sich die leichte Erholung bislang noch nicht übertragen. Der Internationale Währungsfonds (IWF) gibt daher noch immer keine Entwarnung für Europa und schätzt die Lage der europäischen Volkswirtschaften als fragil ein. Vor allem die hohe Arbeitslosigkeit in manchen Mitgliedsstaaten der Europäischen Union gibt Anlass zur Sorge. Gleichzeitig warnt das Institut vor einer möglichen Deflation. Dennoch bestätigt der IWF, dass Europa den Wendepunkt von einer Rezession in eine Erholungsphase geschafft hat. Für den Euroraum erwartet der IWF Wachstumsraten von 1 % für 2014 und von 1,4 % für 2015. Darüber hinaus sind auch die Aussichten für die Länder Zentral- und Südosteuropas nach aktuellem Stand besser als noch vor einem Jahr. So prognostiziert die Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) für die Region eine Zunahme des BIP um 2,2 % im Jahr 2014. Diese positive Entwicklung ist auch auf die leichte Erholung in der Eurozone zurückzuführen. Dennoch ist der wirtschaftliche Aufholprozess gegenüber Westeuropa ins Stocken geraten. Während die Region früher gegenüber der Eurozone einen Wachstumsvorsprung von 3 Prozentpunkten pro Jahr hatte, hat sich diese Differenz mittlerweile auf 1,5 Prozentpunkte reduziert. Wesentlich zur Erholung in der Eurozone trug die Geldpolitik bei – sowohl im Hinblick auf die Zinspolitik als auch im Hinblick auf die Liquidität. Daher werden die Zentralbanken ihren Kurs der expansiven Geldpolitik voraussichtlich bis ins Jahr 2015 beibehalten. Darüber hinaus rät der IWF, die Europäische Zentralbank solle über zusätzliche Stützungsmaßnahmen nachdenken.

Stagnierte die Wirtschaftsleistung in Österreich noch in der ersten Jahreshälfte 2013, erholte sich die Konjunktur im zweiten Halbjahr schrittweise. Ab 2014 soll die Wirtschaft wieder kräftiger wachsen: Laut Oesterreichischer Nationalbank (OeNB) soll die heimische Konjunktur um rund 1,6 % wachsen. Für 2015 wird sogar ein Plus von 1,9 % erwartet. Grund für dieses Wachstum sind die höhere Investitionstätigkeit der Firmen sowie die Belebung des Außenhandels. Das Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) geht davon aus, dass auch der Privatkonsum wieder zunehmen wird.

Der Immobilienmarkt im Überblick

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt betrug 2013 rund 295.000 m² und fiel damit im Vergleich zu den 345.000 m² im Jahr 2012 deutlich niedriger aus. Insgesamt kamen 153.000 m² neue Flächen inklusive Generalsanierungen auf den Markt – ein Rückgang von 53,2 % gegenüber dem Vorjahr. Auf Grund der geringen Anzahl an Fertigstellungen und der anhaltenden Nachfrage blieb die Leerstandsrate mit 6,6 % stabil. Obwohl leer stehende Büroflächen immer öfter in Wohnungen oder Hotels umgewandelt werden, ist das Ausmaß dieser Umwidmungen noch zu gering, um die Leerstandsrate zu beeinflussen.

Am Berliner Büromarkt lag der Flächenumsatz 2013 mit 470.000 m² rund 15 % unter dem Vorjahreswert. Dies ist vor allem auf die Verlagerung des Vermietungsschwerpunkts auf kleinere Flächen zurückzuführen. Die Anzahl der Transaktionen stieg im Vergleich zu 2012 deutlich an. Der Leerstand erhöhte sich im Jahresverlauf leicht von 8,5 % auf 8,8 %. Die Aussichten für 2014 sind gut: Ein überdurchschnittliches Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum sollte für eine hohe Nachfrage sorgen und der Leerstand auf Grund geringer spekulativer Fertigstellungen stabil bleiben beziehungsweise leicht zurückgehen.

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt befindet sich nach wie vor in einer Hochphase. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen erhöhten sich innerhalb der letzten fünf Jahre um beinahe

	Spitzenmieten (EUR/m²/Monat)		Spitzen-Bruttorenditen (%)		Gesamtvermietungsleistung 2013 (m²)	Leerstandsquote (%)
	Büro	Geschäft	Büro	Geschäft	Büro	Büro
Berlin	22,50[1]	320,00[1]	4,75[1]	4,40[1]	470.000[5]	8,8[5]
Bratislava	16,00[1]	65,00[1*]	7,25[1]	7,00[1*]	92.000[11]	14,8[11]
Budapest	20,00[1]	100,00[1*]	7,50[1]	7,00[1*]	397.196[4]	18,4[4]
Bukarest	18,00[1]	57,50[1*]	8,25[1]	8,25[1*]	300.000[10]	15,1[10]
Hamburg	24,00[1]	300,00[1]	4,65[1]	4,20[1]	440.300[7]	7,8[7]
Prag	20,00[1]	85,00[1*]	6,25[1]	6,25[1*]	152.300[8]	13,2[8]
Sofia	12,50[2]	21,50[3*]	9,50[2]	9,25[3*]	108.300[2]	30,0[2]
Wien	25,25[1]	305,00[1]	4,75[1]	4,00[1]	295.000[6]	6,6[6]
Zagreb	15,00[1]	22,50[1*]	8,30[1]	8,25[1*]	27.890[9]	17,0[9]

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

1 CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q4 2013
2 Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q4 2013
3 Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q4 2013
4 Budapest Research Forum, Presseaussendung, Q4 2013
5 CBRE, Marktbericht, Büromarkt Berlin, Q4 2013
6 CBRE, Marktbericht, Büromarkt Wien, Q4 2013
7 CBRE, Marktbericht, Büromarkt Hamburg, Q4 2013
8 CBRE, Marktbericht, Büromarkt Prag, Q4 2013
9 Jones Lang LaSalle, on.point, Zagreb City Report, Q4 2013
10 CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bukarest, Q4 2013
11 CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bratislava, Q4 2013

50 %. Auch bei den Mietpreisen bleibt Berlin die Ausnahme unter den deutschen Großstädten. Die Mietpreissteigerungen sind ungebrochen hoch und werden sich auf Grund des knappen Angebots weiter fortsetzen. Erst 2013 gewann die Neubautätigkeit an Dynamik – bis September wurden 40 % mehr Neubauwohnungen genehmigt als im Vorjahreszeitraum.

Der Wiener Hotelmarkt verzeichnete im Jahr 2013 einen Nächtigungszuwachs von 3,7 % auf insgesamt 12,7 Mio. Nächtigungen. Trotz dieser positiven Entwicklung leidet die Hotellerie unter einer harten Konkurrenz auf Grund der vielen neu eröffneten Hotels in den letzten beiden Jahren. Zwar profitierten alle Hotelkategorien vom Nächtigungszuwachs, doch die Zimmerauslastung ist gegenüber 2012 von 70 % auf durchschnittlich 69 % gesunken. Zurückzuführen ist das auf den Bettenzuwachs von 6,3 % gegenüber 2012. Insgesamt wurde die Bettenkapazität im vergangenen Jahr um 3.450 Betten erhöht. Davon entfallen rund 75 % auf die 4-Sterne-Kategorie, die damit die neue Konkurrenz am stärksten spürt. Hinzu kommt, dass 2013 vergleichsweise weniger Kongresstage stattfanden. Beide Effekte haben den Druck auf die Vier- und Fünf-Sterne-Hotellerie stark erhöht, sodass diese gezwungen waren, deutliche Preisnachlässe zu gewähren, um die Auslastung halten zu können. Laut Hotstats sind in der Kettenhotellerie die durchschnittlichen Zimmerpreise im Jahr 2013 um 7,9 % auf EUR 131 gesunken. Insgesamt mussten die Hotels einen Rückgang des Gross Operating Profits (GOP) von 17 % pro Zimmer hinnehmen. Nachdem für das Jahr 2014 weitere Hoteleröffnungen internationaler Ketten anstehen, ist für heuer eine ähnliche Entwicklung zu erwarten. Eine kurzfristige Absorption des Überangebots durch ein höheres Nächtigungswachstum und ein Aufholen der entstandenen Realverluste bei den Zimmerpreisen ist nicht absehbar.

Quellen: Budapest Research Forum, CBRE, Cushman & Wakefield, Der Spiegel, Der Standard, Die Presse, Die Welt, Erste Bank, European Chain Hotels Market Review, EuroStat, Forton, Handelsblatt, Hotstats.com by TRI Hospitality Consulting, IMX – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Internationaler Währungsfonds, Jones Lang LaSalle, news.immowelt.de, OECD, Österreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Prognose-Zentrum des Instituts für Weltwirtschaft der Universität Kiel, Wiener Institut für Höhere Studien (IHS), Wien Tourismus

ZENTRALEUROPA (CEE)

2013 verbesserte sich die Gesamtvermietungsleistung am Budapester Büromarkt um 13,2 % auf rund 397.000 m². Der größte Anteil davon entfiel jedoch auf Mietvertragsverlängerungen. Nichtsdestotrotz betrug die Vermietungsleistung ohne Verlängerungen 190.500 m² und damit 9 % mehr als im Jahr zuvor. Die durchschnittliche Transaktionsgröße war mit 534 m² nach wie vor gering.

Im Vergleich zum Vorquartal verzeichnete der Büromarkt in Bratislava im vierten Quartal 2013 einen Anstieg der Gesamtvermietungsleistung von 40 % auf 26.700 m². Der Leerstand betrug zum Ende des Jahres 14,8 %. Das für 2014 geplante Neuflächenvolumen beträgt 41.000 m² und liegt damit 60 % unter dem Sechs-Jahres-Durchschnitt. Darüber hinaus wird erwartet, dass der Anteil an Neuverhandlungen 2014 zunimmt.

Budapest verzeichnete 2013 eine positive Entwicklung aller wesentlichen Hotelkennzahlen. Die Kettenhotellerie registrierte eine Auslastungssteigerung um einen Prozentpunkt auf 71,4 % sowie einen Anstieg des durchschnittlichen Zimmerpreises um 2,5 % auf EUR 87,40. Der GOP pro verfügbarem Zimmer konnte sogar um 7,9 % erhöht werden. Der Hotelmarkt in Bratislava war im Jahr 2013 nach wie vor von einem erheblichen Überangebot geprägt. Die niedrige Zimmerauslastung lässt auf Grund der starken Binnenkonkurrenz kaum Erhöhungen beim Zimmerpreis zu. Prag konnte eine stabile Hotelmarktentwicklung verzeichnen, wenngleich auf niedrigem Niveau.

SÜDOSTEUROPA (SEE)

Der Sofioter Büromarkt verzeichnete im vierten Quartal 2013 eine leichte Erholung. Die Vermietungsleistung erhöhte sich im Vergleich zum dritten Quartal um 84,3 % auf 37.600 m². Bezogen auf das Gesamtjahr verbesserte sich die Vermietungsleistung um 12,2 % auf 108.300 m². Auf Grund dieser positiven Entwicklung reduzierte sich der Leerstand auf knapp unter 30 %. Dadurch verzeichnen die Mieten in den Top-Projekten erste Anstiege. Dennoch ist der Leerstand im europäischen Vergleich nach wie vor sehr hoch. Die Fertigstellungen lagen 2013 lediglich bei 34.000 m².

Mit einer Gesamtvermietungsleistung von knapp 300.000 m² im Jahr 2013 verzeichnete der Bukarester Büromarkt das höchste jemals erzielte Transaktionsvolumen. Der dominierende Wirtschaftszweig war die IT- und Telekommunikationsbranche. Auf Grund der gestiegenen Nachfrage und des geringen Volumens an neuen Flächen, sank der Leerstand im vierten Quartal von 15,4 % auf 15,1 %. Für 2014 werden 124.000 m² neue Flächen verteilt auf sieben Gebäude am Markt erwartet. Davon werden 70 % spekulativ errichtet, was zu einem Anstieg des Leerstands in der ersten Hälfte des Jahres führen dürfte.

2014 sollen in Sofia drei neue Einkaufszentren eröffnet werden. Durch diese große Anzahl an geplanten Projekten und das fehlende Konsumausgabenwachstum gerieten die Spitzenmieten unter Druck und verzeichneten im vierten Quartal 2013 einen weiteren Rückgang von rund 10 % auf EUR 21,5/m²/Monat. In Bukarest verstärkte sich mit der Eröffnung der Promenada Mall im Oktober 2013 die Konkurrenz am Einzelhandelsmarkt. Für 2014 werden steigende Konsumausgaben erwartet, und die Inflation sollte sich dem Zentralbankziel annähern.

Der Bukarester Hotelmarkt hat sein Vorkrisen-Niveau noch nicht wieder erreicht. Der durchschnittliche Zimmerpreis lag 2013 bei EUR 74 und damit 39 % unter dem Wert von 2008. Dennoch verzeichnete die Auslastung eine Steigerung von 5,7 % im Vergleich zum Vorjahr.

Konzernstruktur und Strategie

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilien-Konzern mit Hauptsitz in Wien. Die S IMMO AG notiert seit 1987 an der Wiener Börse. Die beiden langfristig orientierten, strategischen Kernaktionäre der Gesellschaft sind Erste Group und Vienna Insurance Group. Die Netzwerke, die Erfahrung und die Kompetenz dieser beiden Unternehmen – zwei der größten Finanzdienstleister in Zentral- und Südosteuropa – stärken die S IMMO AG zusätzlich in ihrer Entwicklung. Die S IMMO Gruppe hat neben ihrem Hauptsitz in Wien Niederlassungen in Berlin sowie Budapest und beschäftigte im Berichtsjahr insgesamt 505 Mitarbeiter (inklusive Hotels). In Deutschland zählt weiters die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe.

Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt- und Besitzgesellschaften in Zentral- und Südosteuropa zum Konzern (siehe Seite 34 ff.).

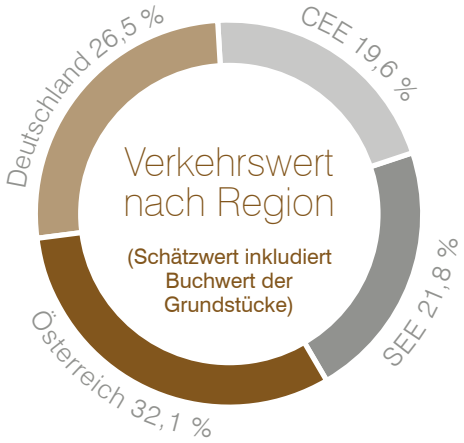
S IMMO Gruppe

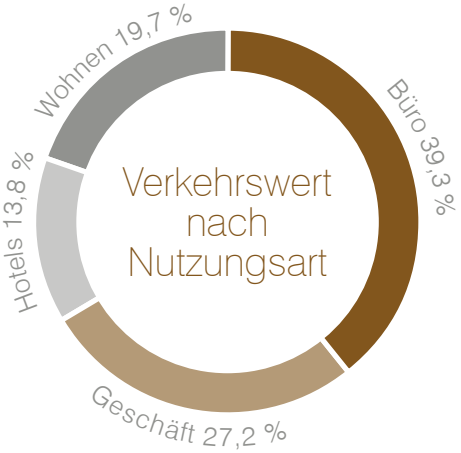
S IMMO AG (Wien)			
S IMMO Germany GmbH (Berlin)	S IMMO Hungary Kft. (Budapest)	Maior Domus Hausverwaltungs GmbH (Berlin)	Diverse Projekt- und Besitzgesellschaften

Die S IMMO Gruppe beschäftigt sich mit langfristigen, ertragbringenden Immobilien-Investments mittels Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in Österreich, Deutschland und sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas. Zu den Tätigkeiten des Unternehmens gehören somit auch die Immobilien-Projektentwicklung, der Betrieb von Hotels und Einkaufszentren, die Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien sowie das Asset-Management. Die S IMMO betreibt keine Forschung und Entwicklung. Alle wesentlichen Steuerfunktionen sowie das Management der österreichischen, tschechischen, slowakischen, rumänischen, bulgarischen und kroatischen Immobilien werden von der S IMMO AG in Wien ausgeübt. Die Tochtergesellschaften in Deutschland und Ungarn sind für das Asset Management und die Vermietungsaktivitäten vor Ort zuständig.

PORTFOLIOSTRUKTUR

Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2013 aus 208 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 1.756,6 Mio. und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,3 Mio. m². Die Objekte befinden sich in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien. Innerhalb dieser EU-Mitgliedsländer liegt der Fokus auf den kaufkraftstarken Hauptstädten. Nach Verkehrswert betrachtet, bilden per 31.12.2013 Objekte in Österreich mit 32,1 % und Deutschland mit 26,5 % den größten Anteil des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE machen 21,8 % aus, in CEE befinden sich 19,6 % des Portfolios. Darüber hinaus besitzt die S IMMO Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten: So machten zum 31.12.2013 Bürogebäude 39,3 %, Geschäftsimmobilien 27,2 %, Wohnobjekte 19,7 % und Hotels 13,8 % aus. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios liegt bei 90,2 % (2012: 92,0 %). Die Gesamt-Mietrendite beläuft sich auf 7,0 % (2012: 6,7 %).





Überblick über die Mietrenditen

in %	31.12.2013	31.12.2012
Deutschland	6,2	6,2
Österreich	6,0	5,8
SEE	8,5	8,1
CEE	7,9	7,6
Gesamt	7,0	6,7

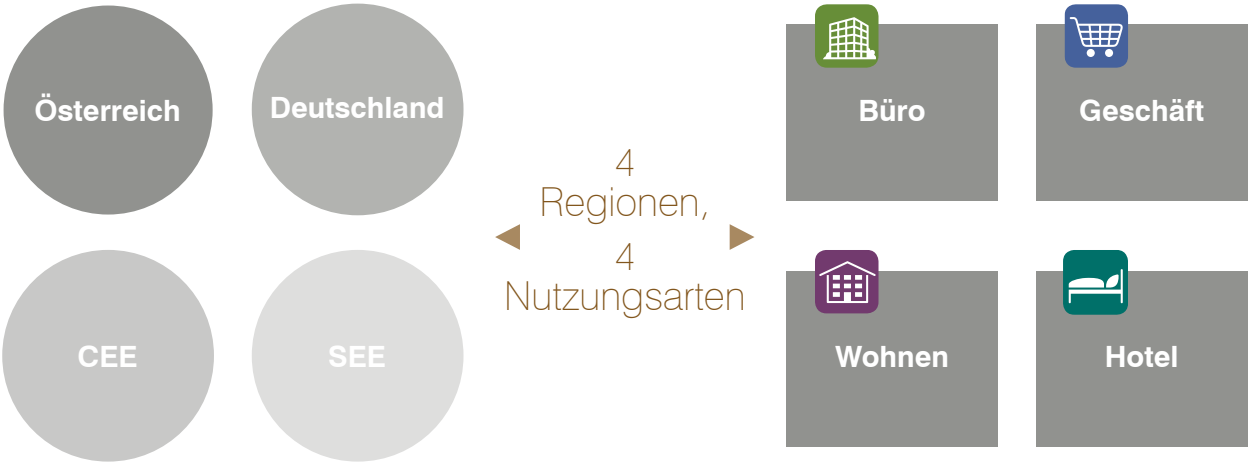
STRATEGIE UND ZIELE

Die S IMMO AG ist seit 1987 auf dem Markt tätig und hat in 25 von 26 Jahren Gewinne geschrieben. Die Basis der Unternehmenstätigkeit ist ein ausgewogenes Immobilienportfolio: Die S IMMO verwaltet und investiert gegenwärtig in Immobilien in vier Regionen – Österreich, Deutschland, Zentral- und Südosteuropa. Der Fokus liegt dabei auf Objekten in den Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union. Im Immobilienbestand befinden sich Gebäude mit vier unterschiedlichen Nutzungsarten (Büro-, Wohn-, Geschäftsobjekte und Hotels). Diese Vielfalt und Flexibilität ermöglicht es, die Vorteile aus den unterschiedlichen Immobilienzyklen der vier Segmente und vier Nutzungsarten zu nützen und dabei mögliche Risiken zu minimieren und Chancen zu maximieren.

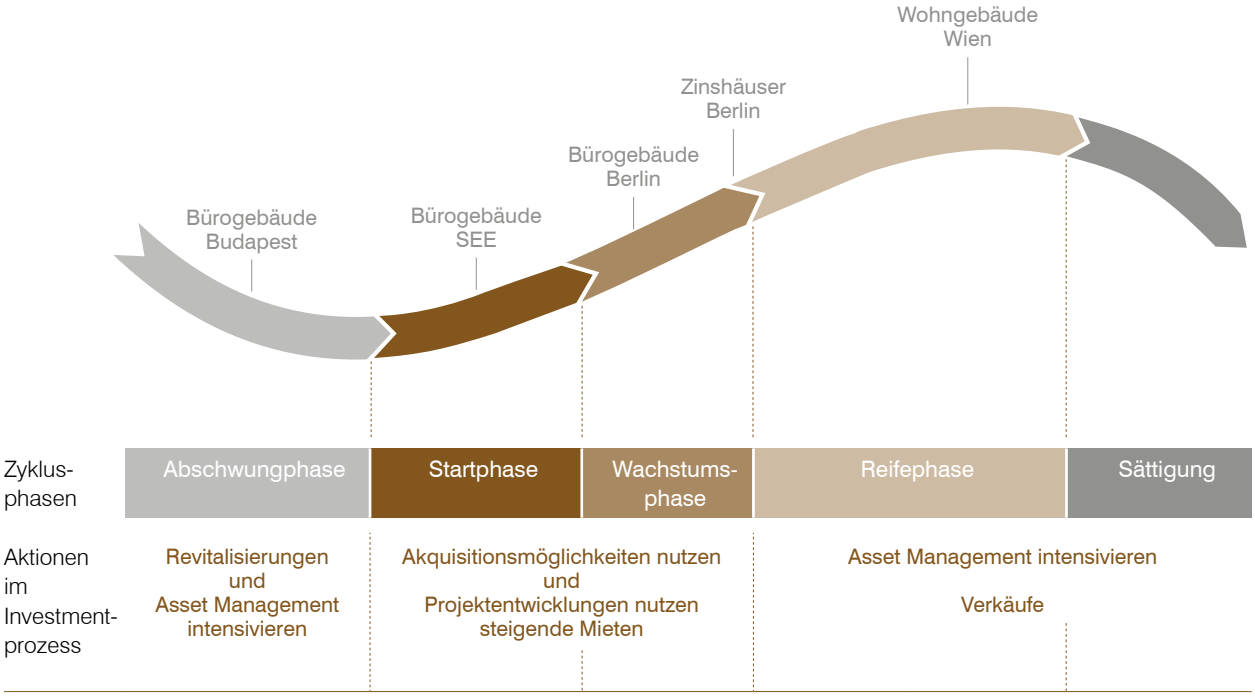
Bei seiner operativen Tätigkeit legt das Unternehmen großen Wert auf ausgezeichnete Qualität und hohe Immobilienstandards – sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten. Um diese zu gewährleisten, bearbeitet die S IMMO ihre Gebäude über den gesamten Immobilienzyklus mit ganzheitlichen und nachhaltigen Konzepten. Mehrere Immobilien des Unternehmens wurden mit Green-Building-Zertifikaten ausgezeichnet.

Mit ihrer Strategie verfolgt die S IMMO AG das Ziel, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern und einen kontinuierlichen Mehrwert für ihre Anleger zu generieren. Mit dem anvertrauten Kapital der Aktionäre geht das Unternehmen gewissenhaft und verantwortungsvoll um. Investitionen werden anhand klar festgelegter Kriterien und Prozesse geprüft.

Aktuell verfolgt das Unternehmen kurz- und mittelfristig das Ziel, die Chancen auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt zu nutzen. Aus diesem Grund wird die S IMMO einerseits Eigentumswohnungen in Berlin auf vier bestehenden Grundstücken errichten. Weitere Liegenschaften werden derzeit geprüft und gegebenenfalls zugekauft. Andererseits ist im Sinne der Portfoliooptimierung und der Realisierung von Gewinnen geplant, Immobilien im Ausmaß von rund 5 % des Portfolios zu veräußern. In Zentral- und Südosteuropa liegt der Fokus weiterhin auf der Vermietung der beiden Bürogebäude in Bukarest und Sofia. Bei Redaktionsschluss am 10.04.2014 lag der Vermietungsgrad in den



Investmentprozess und Nutzungsarten im Immobilienzyklus



Sun Offices bei rund 94 % und in den Serdika Offices bei etwa 79 %. So konnten beispielsweise namhafte Mieter wie Shell oder Comverse im Jahr 2013 dazugewonnen werden. Weitere vielversprechende Mietverhandlungen sind im Laufen.

Kapitalmarktseitig wird das Unternehmen seine Rückkauf-Programme der S IMMO Aktie und des S IMMO INVEST Genussscheins fortsetzen. Dabei wird vor allem der Rückkauf der Genussscheine verstärkt vorangetrieben werden. Ein weiteres mittelfristiges Ziel des Unternehmens ist es, die S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier am Kapitalmarkt zu positionieren und den Aktienkurs weiter an den Buchwert anzunähern.

DIE S IMMO INVESTMENTSTORY

investmentstory.simmoag.at

FÜHRUNG UND KONTROLLE

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand bis zum 31.01.2013 aus drei, danach aus zwei Mitgliedern. Die Zusammenarbeit der beiden Vorstandsmitglieder ist in den gesetzlichen Bestimmungen, der Satzung und der Geschäftsordnung geregelt. Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle und stabile Unternehmensführung mit dem Ziel der nachhaltigen Ergebnissteigerung und Erhöhung des Unternehmenswertes. Die Unternehmenssteuerung basiert auf kaufmännischen und immobilienbezogenen Kennzahlen. Darüber hinaus arbeitet der Vorstand eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, welcher zum Jahresende aus acht Mitgliedern bestand. Details zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodexes werden auf Seite 73 ff. erläutert.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Nach einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr 2012 konnte die S IMMO den guten Trend auch im Jahr 2013 fortführen und einen beachtlichen Jahresüberschuss von EUR 28,1 Mio. (2012: EUR 26,1 Mio.) erwirtschaften, dies entspricht einem Anstieg von 7,6 %. In diesem Zusammenhang ist auch die Steigerung des Ergebnisses je Aktie um 12,9 % auf EUR 0,41 (2012: EUR 0,36) besonders erfreulich. Die Verwaltungskosten konnten erneut um 7,7 % reduziert werden. Das EBITDA bezogen auf das Immobilienvermögen per Jahresende liegt bei 5,7 %, was im Vergleich zum Branchendurchschnitt einmal mehr die sehr hohe Effizienz der S IMMO AG unter Beweis stellt.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Im Jahr 2013 betrugen die Mieterlöse EUR 116,7 Mio. (2012: EUR 118,5 Mio.) und reflektierten die getätigten Immobilienverkäufe plangemäß. Nach Regionen aufgeteilt, setzten sich die Mieterlöse im Jahr 2013 folgendermaßen zusammen: SEE (29,1 %), Österreich (26,2 %), Deutschland (25,6 %) und CEE (19,1 %). Betrachtet man die Mieterlöse nach Nutzungsarten, leisteten Geschäftsimmobilien einen Anteil von 39,0 %, Büroflächen von 35,3 % und Wohngebäude von 18,7 %. Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 7,0 %.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Vienna Marriott und Budapest Marriott Hotel) beliefen sich auf EUR 40,2 Mio. (2012: EUR 42,0 Mio.). Durch kostenseitige Verbesserungen hat sich das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung um 6,0 % auf EUR 10,5 Mio. (2012: EUR 9,9 Mio.) erhöht.

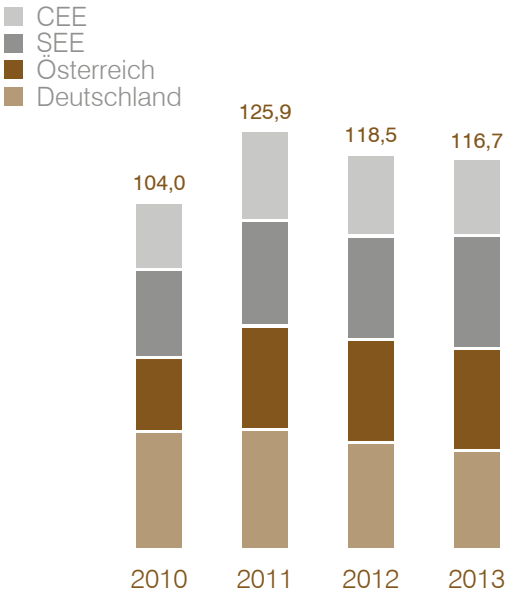
Das Bruttoergebnis verbesserte sich von EUR 104,4 Mio. im Jahr 2012 auf EUR 109,6 Mio. im Jahr 2013. Dieses Plus von 5,0 % ist einerseits auf die Verbesserung des Bruttoergebnisses aus der Hotelbewirtschaftung und andererseits auf die Reduktion der immobilienbezogenen Kosten – bedingt durch systematische Kostensenkungen und geringeren Immobilienbestand – zurückzuführen und stellt ein All-Time-High in der Geschichte der S IMMO AG dar.

Erfolgreiche Immobilienverkäufe

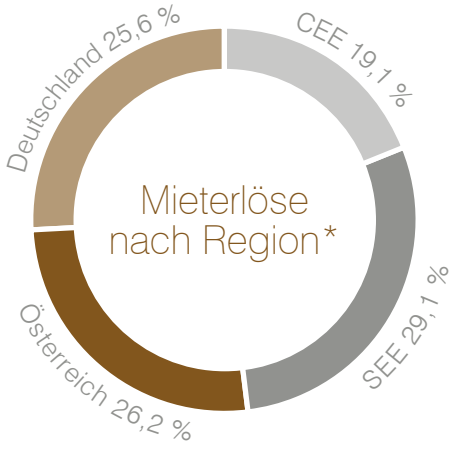
Für das Jahr 2013 hatte die S IMMO Immobilienveräußerungen im Ausmaß von rund 5 % des Portfolios geplant. In Summe wurden zwölf Objekte mit einem Erlös aus der Veräußerung von EUR 128,1 Mio. (2012: EUR 132,2 Mio.) verkauft. Damit wurde das für 2013 gesetzte Verkaufsziel deutlich übertroffen und ein Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von EUR 6,4 Mio. (2012: EUR 10,8 Mio.) erzielt.

Mieterlöse gesamt*

in EUR Mio.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Im Detail setzten sich die Verkäufe folgendermaßen zusammen:

Wien

1010 Wien, Neutorgasse 4 – 8 (zwei Wohnungen)
1180 Wien, Kreuzgasse 72 – 74 (Wohnimmobilie)
1070 Wien, Schottenfeldgasse 29 (Büroimmobilie)

Berlin

10781 Berlin, Winterfeldtstraße 56 (Wohnimmobilie)
12681 Berlin, Luise-Zietz-Straße 101 – 105 (Wohnimmobilie)
10999 Berlin, Paul-Lincke-Ufer 4 (Wohnimmobilie)

Hamburg

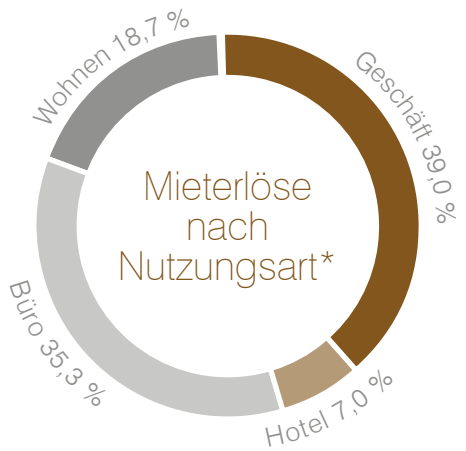
20259 Hamburg, Eimsbüttler Straße 86 – 92 (Wohnimmobilie)
22307 Hamburg, Aldenrathsweg 1 – 5 (Wohnimmobilie)
22525 Hamburg, Langenfelder Damm 75 – 79 (Geschäftsimmobilie)

Bremen

29195 Bremen, Hanseatenhof 4 (Geschäftsimmobilie)

Prag

11000 Prag, Narodni 41 (Büroobjekt)



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Der Verwaltungsaufwand wurde erneut von EUR 16,3 Mio. im Jahr 2012 auf EUR 15,1 Mio. gesenkt. Das EBITDA konnte um 2,0 % gesteigert werden und belief sich auf EUR 100,9 Mio. (2012: EUR 98,9 Mio.). Die EBITDA-Marge betrug 52,1 % (2012: 50,3 %), bezogen auf das Immobilienvermögen per Jahresende liegt das EBITDA bei 5,7 % (2012: 5,3 %).

Bewertung von Immobilien

Die positive Marktstimmung in Deutschland hat sich im Jahr 2013 fortgesetzt, wobei ein wesentlicher Teil des Bewertungsergebnisses aus Deutschland auf verkaufsbedingte Aufwertungen zurückzuführen ist. Dem positiven Neubewertungsergebnis in Deutschland und Österreich standen Abwertungen in Zentral- und Südosteuropa gegenüber, allen voran bei Büroimmobilien in Budapest. Die potenzielle Auswirkung auf das Gruppenergebnis ist allerdings beschränkt, da der Anteil der Budapester Büroimmobilien lediglich rund 4,5 % des gesamten Immobilienbestands der S IMMO ausmacht.

Neubewertungsergebnis

in EUR Mio.	2013	2012
Deutschland	23,8	26,6
Österreich	5,4	6,7
Zentraleuropa	-17,6	-7,0
Südosteuropa	- 4,8	-9,5
Gesamt	6,9	16,8

Insgesamt belief sich das EBIT auf EUR 95,8 Mio. (2012: EUR 106,9 Mio.). Diese Verringerung steht im Zusammenhang mit dem reduzierten Immobilienvermögen und dem Ergebnis aus der Neubewertung. Die daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf das EBIT konnten durch die genannten Kostensenkungen – wie erwartet – nur teilweise kompensiert werden.

Erneute Steigerung des Jahresüberschusses auf EUR 28,1 Mio.

Im Geschäftsjahr 2013 betrug das Finanzergebnis (exklusive Genussscheinergebnis) EUR -53,9 Mio. (2012: EUR -61,8 Mio.) und beinhaltete unbare Effekte aus der Derivatbewertung in Höhe von EUR -2,3 Mio. (2012: EUR -8,0 Mio.). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Finanzergebnis unter anderem auf Grund von Kredittilgungen, die wiederum aus Immobilienverkäufen resultierten, verbessert.

Insgesamt wurde das Geschäftsjahr 2013 mit einem sehr zufriedenstellenden Jahresüberschuss von EUR 28,1 Mio. (2012: EUR 26,1 Mio.) beendet, was einem Anstieg von 7,6 % entspricht.

Funds From Operations (FFO)

Zur besseren Veranschaulichung der Verkaufseffekte hat die S IMMO im Vergleich zum Vorjahr die Berechnung des FFO adaptiert und weist nunmehr zwei Kennzahlen (FFO I und FFO II) aus. Der FFO I beinhaltet keine Verkaufseffekte und wird als Jahresergebnis bereinigt um diverse nicht-cashwirksame Positionen wie Abschreibungen, Immobilienbewertungen, unbare Effekte aus Zinsabsicherungsinstrumenten und Ähnliches berechnet. Die Einbeziehung des Genussscheins erfolgt nicht auf Basis der einmal jährlich erfolgenden Ausschüttung, sondern unter Berücksichtigung des laufend zurechenbaren Ergebnisses. Vom bisher dargestellten FFO unterscheidet sich der neue FFO I vor allem durch die Nichteinbeziehung des Verkaufsergebnisses, welches nunmehr im sogenannten FFO II berücksichtigt wird. In Abgrenzung zum bisher dargestellten FFO wird im FFO II darüber hinaus auch das verkaufsbedingte Bewertungsergebnis des laufenden Jahres und des Vorjahres für im Geschäftsjahr veräußerte Immobilien berücksichtigt.

Aufstellung des FFO per 31.12.

in EUR Mio.	2013	2012[1)]	Veränderung
FFO I	32,968	23,779	+38,6 %
FFO II	46,667	35,559	+31,2 %

[1)] Nach neuer Berechnung angepasst

Net Operating Income (NOI)

Die gesunkenen immobilienbezogenen Kosten und das höhere Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung führten zu einer weiteren Steigerung des NOI, welcher per 31.12.2013 EUR 103,4 Mio. (2012: EUR 97,5 Mio.) ausmachte. Das entspricht einem Plus von 6,0 %.

Aufstellung des NOI per 31.12.

	2013	2012	Veränderung
NOI in EUR Mio.	103,4	97,5	+6,0 %
NOI-Marge in %	53,4	49,6	+3,8 Prozentpunkte

Cashflow

Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2013 spiegelte sich weiters in einem Plus von 7,6 % beim operativen Cashflow wider, der eine Höhe von EUR 99,3 Mio. (2012: EUR 92,3 Mio.) erreichte. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR 107,2 Mio. (2012: EUR 113,1 Mio.), während sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit auf EUR -186,4 Mio. (2012: EUR -258,6 Mio.) verringerte.

FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Zum Jahresende hatte die S IMMO Gruppe einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 49,9 Mio. (2012: EUR 57,1 Mio.).

Eigenkapital

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr – trotz Dividendenauszahlung und laufender Aktienrückkauf-Programme – auf EUR 524,1 Mio. (2012: EUR 483,3 Mio.). Dies ist auf den ausgezeichneten Jahresüberschuss und die positive Entwicklung von derivativen Finanzinstrumenten im Geschäftsjahr 2013 zurückzuführen.

Finanzmanagement

Strengere Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Finanzierungsinstitute können auf Grund einer restriktiveren Kreditvergabepolitik zu geringeren Beleihungsvolumina und höheren Margen bei Refinanzierungen führen. Auf die S IMMO hatte dies im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 kaum Auswirkungen: Alle geplanten Refinanzierungen und Neukreditaufnahmen wurden erfolgreich umgesetzt. Die S IMMO finanzierte sich fast ausschließlich in Euro-Krediten. Etwa 90 % der langfristigen Kredite sind variabel verzinst und an den Euribor gebunden, rund 10 % basieren auf Fixzinsvereinbarung. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen mit den Instrumenten Swaps, Caps und Collars.

Die in der Berichtsperiode getätigten Immobilienverkäufe führten in der Folge insgesamt zu einer Reduktion der Finanzverbindlichkeiten.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

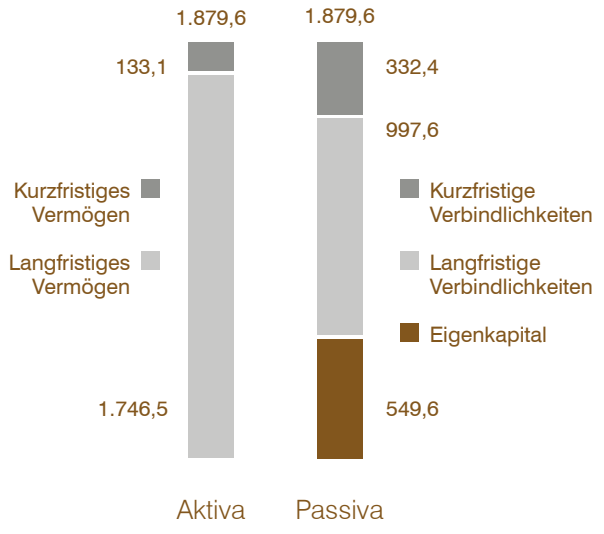
in EUR Mio.	2013	2012
Kurzfristige Verbindlichkeiten	285,6	177,5
Langfristige Verbindlichkeiten	754,9	977,1
Finanzverbindlichkeiten Gesamt	1.040,5	1.154,6

Details dazu sind im Anhang auf Seite 66 dargestellt.

Die Loan-to-Value-Ratio (die Verschuldung bereinigt um die Derivatbewertung in Relation zum Immobilienvermögen) blieb in der Berichtsperiode konstant und belief sich auf 53 % (2012: 53 %). Den Finanzverbindlichkeiten stand ein Immobilienvermögen von EUR 1.756,6 Mio. gegenüber.

Bilanzstruktur 2013

in EUR Mio.



Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2013	2012
Weniger als 1 Jahr	285,6	177,5
1 – 5 Jahre	366,0	476,2
Mehr als 5 Jahre	388,9	500,9

Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über Genussrechtskapital (ein Hybridinstrument zwischen Eigen- und Fremdkapital), welches etwa 10,6 % des Immobilienvermögens darstellt. Die Bankverbindlichkeiten finanzierte die S IMMO per 31.12.2013 über 23 Finanzinstitute. Die durchschnittliche Laufzeit der Bankverbindlichkeiten betrug 7,0 Jahre.

Net Asset Value (NAV)

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 verbesserte die S IMMO neuerlich sowohl den Buchwert je Aktie als auch den EPRA-NAV je Aktie.

Buchwert und EPRA-NAV je Aktie per 31.12.

in EUR Mio.	2013	2012[1)]
Buchwert je Aktie	7,83	7,18
EPRA-NAV je Aktie	9,76	9,35

[1)] Angepasst

Bei der Kalkulation des EPRA-NAV wird das Eigenkapital um jene Effekte bereinigt, die keinen langfristigen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe haben, wie beispielsweise die Bewertung der Zinsabsicherungsinstrumente und latente Steuern. Die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Derivate laufen in den kommenden Jahren kontinuierlich aus. Dieser Effekt zeigt sich bereits jetzt im Eigenkapital und im Buchwert je Aktie.

Mitarbeiter und Verantwortung

Mit ihren Immobilien erfüllt die S IMMO das Grundbedürfnis der Menschen nach Lebens-, Arbeits- und Wohnraum. Daraus ergibt sich eine besondere Verantwortung des Unternehmens gegenüber der Gesellschaft, die wiederum die Grundlage für das verantwortungsvolle Handeln der S IMMO in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Soziales bildet. Darüber hinaus prägen wichtige Aspekte, die gemeinschaftlich in einem Leitbild erarbeitet wurden, das Fundament der S IMMO. Ihr Erfolgsgeheimnis ist ein starkes Team, das sich seiner Tradition bewusst ist und dabei den Blick in die Zukunft richtet, selbstbewusst Entscheidungen trifft und Verantwortung für Gesellschaft und Umwelt übernimmt, um bleibende Werte zu schaffen.

MITARBEITER

Die Mitarbeiter der S IMMO sind nicht nur das wichtigste Kapital des Unternehmens, um langfristig erfolgreich zu sein, sondern auch die Verbindung zu externen Partnern, Aktionären, Mietern und allen anderen Dialoggruppen. Diese Schlüsselfunktionen nimmt die S IMMO zum Anlass für eine gezielte fachliche und persönliche Weiterbildung ihrer Mitarbeiter. Ein Schwerpunkt liegt dabei unter anderem in der Erweiterung von branchenspezifischem Know-how, wie die Aufnahme in die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) oder immobilienbezogene Master-Lehrgänge. Die Ausgaben für Aus- und Weiterbildung beliefen sich 2013 auf durchschnittlich ca. EUR 900 pro Mitarbeiter.

Umfassende Work-Life-Balance

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

Vielfalt als Vorteil

Als international tätiges Unternehmen beschäftigt die S IMMO AG Mitarbeiter aus unterschiedlichen Ländern. Diese Vielfalt an Sprachen und Kulturen bietet dem Unternehmen wertvolle Ressourcen. Die Unternehmenskultur ist geprägt von effizienten und schlanken Strukturen mit abteilungsübergreifender Zusammenarbeit, die zudem Raum für individuelle Entfaltung und Weiterentwicklung bietet. Die Nähe zum Management ermöglicht eine schnelle und offene Kommunikationspolitik.

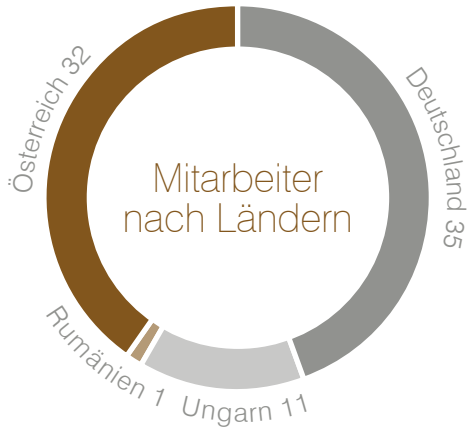
Corporate Volunteering

2013 engagierten sich die Mitarbeiter der S IMMO erstmals in zwei Corporate-Volunteering-Projekten der Caritas. Im Haus Miriam, das alleinstehenden Frauen in akuten Lebenskrisen einen Wohnplatz für bis zu eineinhalb Jahre bietet, kochte eine Gruppe von freiwilligen S IMMO Mitarbeitern gemeinsam für die Bewohnerinnen. Beim zweiten Projekt im Senioren- und Pflegehaus St. Barbara stellten die S IMMO Mitarbeiter eine Gartenhütte für die 260 Bewohner fertig.

Mitarbeiterstruktur

Die S IMMO beschäftigte im Berichtsjahr in Österreich, Deutschland, Ungarn und Rumänien 79 Mitarbeiter (505 inklusive Mitarbeitern für den Hotelbetrieb).

Mitarbeiterstruktur



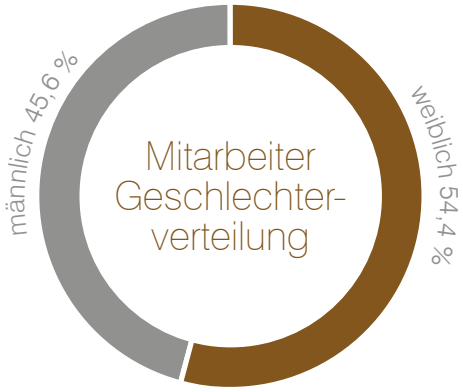
Gesamtzahl Mitarbeiter: 79

VERANTWORTUNG IM KERNGESCHÄFT

Corporate Social Responsibility betrifft auch immer das Kerngeschäft eines Unternehmens. Deswegen wendet die S IMMO sowohl bei Entwicklungsprojekten als auch bei der energetischen und baulichen Sanierung von Bestandsobjekten höchste Standards an, reduziert dadurch Betriebskosten sowie Emissionen und leistet somit einen erheblichen Beitrag zum Umweltschutz und zur Zufriedenheit der Mieter.

Green-Building-Zertifikate unterstreichen diese Herangehensweise und den hohen Qualitätsanspruch der S IMMO. 2013 wurde eine weitere Immobilie des Unternehmens, das Shoppingcenter Sun Plaza in Bukarest, BREEAM-zertifiziert. Damit ist Sun Plaza das erste zertifizierte Einkaufszentrum Rumäniens. Das dazugehörende Büroobjekt Sun Offices war bereits im Vorjahr ausgezeichnet worden. BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) ist die führende und am weitesten verbreitete freiwillige Zertifizierungsmethode für Immobilien. Sie umfasst eine Vielzahl von Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekten. Hohe Standards sorgen für bestmögliches, nachhaltiges Design und dienen als Gradmesser für den Umwelteinfluss eines Gebäudes.

Darüber hinaus wurden die Serdika Offices, ein Bürogebäude der S IMMO AG in Sofia, bei den achten EuropaProperty SEE Real Estate Awards Mitte Mai 2013 mit einem Green-Building-Award ausgezeichnet.



Frauenanteil: 54,4 % (43 Frauen)

ÖkoBonus Programm

Wie im Ausblick des Geschäftsberichts 2012 angekündigt, lag einer der CSR-Schwerpunkte der S IMMO im Jahr 2013 im Umweltbereich. Im Rahmen des ÖkoBusinessPlan Wien, dem Umweltserviceprogramm der Stadt, nahm die S IMMO am ÖkoBonus Modul teil. Dieses Beratungsangebot zielt darauf ab, Betriebskosten zu reduzieren und gleichzeitig die Umwelt in den Bereichen Beschaffung, Abfall, Energie und Klimaschutz zu schonen. Alle gesammelten Daten und ausgearbeiteten Maßnahmen wurden in einem umfassenden Bericht festgehalten und bei einer abschließenden Prüfung erfolgreich dem Beirat des ÖkoBusinessPlan Wien präsentiert. Die S IMMO AG ist somit für ihren Standort in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, für drei Jahre ÖkoBonus zertifiziert.

Ziel für 2014 ist es, die erarbeiteten Maßnahmen – wie beispielsweise Energiekosten weiter zu senken – Schritt für Schritt umzusetzen und weiterhin regelmäßig die wichtigsten Daten zu erheben, um den Fortschritt in den einzelnen Bereichen überprüfen und weitere Optimierungspotenziale erkennen zu können.

SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE VERANTWORTUNG

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

2013 setzte sich die S IMMO auch wieder für Studentenprojekte ein, um den Branchennachwuchs zu fördern. Im Rahmen der bestehenden Kooperation mit der Donau Universität Krems wurde das Auslandsmodul zum Thema Portfoliooptimierung im Masterlehrgang Real Estate abermals bei der S IMMO Germany in Berlin abgehalten. Für das Master-Level Kurzstudienprogramm Green.Building.Solutions vergab die S IMMO außerdem ein Stipendium. Diese jährliche Sommerakademie bietet 30 Studenten aus dem Bereich Architektur und Bauingenieurwesen einen umfassenden Einblick in das Thema nachhaltiges Bauen.

Donau Universität Krems:
www.donau-uni.ac.at

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

Darüber hinaus wurden 2013 folgende Sozialprojekte unterstützt:

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

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

AUSBLICK 2014

Die S IMMO wird ihre Kooperationen mit der Caritas, dem Wiener Kunstsupermarkt und der Caritas Socialis 2014 fortführen. Im Umweltbereich werden die im Rahmen des ÖkoBonus Programms ausgearbeiteten Maßnahmen Schritt für Schritt umgesetzt. Darüber hinaus ist auch 2014 wieder ein Corporate-Volunteering-Projekt geplant.

Ansprechpartner:

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

Risikomanagementbericht

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

Die S IMMO beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen mittels Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in den Segmenten Österreich, Deutschland, Zentral- und Südosteuropa. Zu den Tätigkeiten des Unternehmens gehören somit auch

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

Im breit gestreuten Portfolio befinden sich Wohn-, Büro-, Geschäftsflächen und Hotels. Mit der Kombination aus Betrieb und Revitalisierung von Bestandsimmobilien und der Entwicklung von Immobilienprojekten versucht die S IMMO, mögliche Risiken zu reduzieren. Die S IMMO ist in vier unterschiedlichen Nutzungsarten operativ tätig und konzentriert sich dabei auf vier regionale Segmente. Diese Streuung ermöglicht es dem Unternehmen, Immobilienzyklen strategisch und bestmöglich zu nutzen.

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

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2013 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2014 laufend analysiert und bewertet. Im Wesentlichen sind die Risiken im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

Internes Kontrollsystem

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

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

überwacht und kontrolliert.

Das IKS bildet gemeinsam mit der Internen Revision und der (börsenrechtlichen) Compliance das interne Überwachungssystem der Gesellschaft. Wesentliche Kernprozesse – insbesondere auch jener der Konzernrechnungslegung – sind in der internen Prozessdatenbank erfasst. Diese beinhaltet eine Risiko-Kontroll-Matrix, in der die Abläufe, die potenziellen Einzelrisiken und die zugeordneten Kontrollschritte definiert sind.

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

- Klare, schriftlich formulierte Funktionstrennung zwischen den Bereichen Finanz- und Rechnungswesen sowie anderen Verantwortungsbereichen (z.B. Treasury)
- Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss
- Beurteilung jener Risiken, die zu einer wesentlichen Fehldarstellung von Transaktionen führen können
- 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 einzelne immobilienbezogene Berichte.
- Prozessbezogene Kontrolltätigkeiten umfassen eine regelmäßige Überprüfung von Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten sowie Abweichungsanalysen.

Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO beauftragt und koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzernmuttergesellschaft bzw. ihrer lokalen Tochtergesellschaften hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit, bestehender Risiken und Kontrollschwächen sowie möglicher Effizienzverbesserungspotenziale. Grundlage für die in mehrjährigen Zyklen stattfindenden Revisionsprüfungen bildet der vom Vorstand genehmigte operative Jahresrevisionsplan bzw. der strategische Mehrjahresplan. Die Durchführung der Revisionsprüfungen erfolgt ausschließlich durch renommierte, externe Experten. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand berichtet. Darüber hinaus wird der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats regelmäßig über den Revisionsplan sowie die Ergebnisse der durchgeführten Revision informiert.

Risikomanagementprozess

Risikoübersicht

Unternehmens-strategische Risiken	Immobilienspezifische Risiken	Finanzielle Risiken	Sonstige Risiken
Umfeld- und Branchenrisiko Investitionsrisiko Kapitalmarktrisiko	Immobilienportfoliorisiko Vermietungs- und Mietausfallsrisiko Immobilienentwicklungsrisiko Bautechnisches Risiko bei Neubauprojekten Immobilienwertänderungsrisiko	Liquiditätsrisiko Zinsänderungsrisiko Finanzierungsrisiko Fremdwährungsrisiko	Steuerliche Risiken Umweltrisiko Rechtsrisiko

ERLÄUTERUNG DER EINZELRISIKEN

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

Umfeld- und Branchenrisiken ergeben sich aus den wirtschaftlichen Gegebenheiten in den einzelnen Märkten der S IMMO, die in der Folge Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienbranche in der jeweiligen Region haben. Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken teilweise nur schwer prognostizierbar. Aus aktueller Sicht schätzt das Unternehmen die Nachfrage am österreichischen Büro- und Einzelhandelsmarkt konstant bis rückläufig ein. In Berlin profitiert die Gesellschaft derzeit von einem starken Zuzug und hoher Mobilität. Das macht den deutschen Wohnimmobilienmarkt auch im Jahr 2014 für die S IMMO attraktiv. Die Nachfrage nach deutschen Büroflächen ist stabil. Ebenfalls positiv entwickelt sich das Hotelsegment des Unternehmens. Innerhalb der Region CEE bleibt der Büroimmobilienmarkt in Budapest kritisch, welcher rund 4,5 % des Immobilienbestands der S IMMO ausmacht. Eine Erholung spürt das Unternehmen in Südosteuropa, wobei diese in Sofia deutlich langsamer stattfindet als in Bukarest. Für die rumänische Hauptstadt sind die Prognosen für die kommenden Jahre vorsichtig zuversichtlich.

Investitionsrisiko

Investitionen, beispielsweise Immobilienzukäufe, bieten einerseits Chancen, sind aber ebenso mit Risiken verbunden. Daher zielt ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie darauf ab, bei der Auswahl von Immobilien potenzielle Investitionsrisiken zu erkennen. Vor diesem Hintergrund setzt die S IMMO Gruppe im Vorfeld einer Investitionsentscheidung auf umfassende interne und externe Analysen. Dabei werden zum Beispiel Faktoren wie Attraktivität des Standorts, Infrastruktur und Bonität der Mieter herangezogen. Darüber hinaus sind klare Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung des Aufsichtsrats erforderlich ist.

Kapitalmarktrisiko

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO bezüglich der Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital von großer Wichtigkeit. Instabile Kapitalmärkte können die Finanzierungsmöglichkeiten des Unternehmens beeinträchtigen. Das Unternehmen arbeitet stetig daran, das Vertrauen der Anleger in die S IMMO Aktie durch transparente und verlässliche Informationen und zeitnahe Kommunikation zu stärken. Zur Sicherstellung der Kapitalmarkt-Compliance, insbesondere der Verhinderung von Missbrauch von Insiderinformationen, verfügt die S IMMO Gruppe über eine Compliance-Richtlinie. Darüber hinaus prüft die S IMMO immer wieder mögliche Kapitalmarktmaßnahmen.

Immobilienspezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiko

Mit einem ausgewogenen Portfolio-Mix begegnet die S IMMO dem Immobilienportfoliorisiko. Die Immobilien des Unternehmens befinden sich in verschiedenen Regionen und bestehen aus Objekten unterschiedlicher Nutzungsarten. Geografisch liegt der Schwerpunkt auf den Regionen Österreich, Deutschland, CEE und SEE. Dabei konzentriert sich das Unternehmen auf Hauptstädte in der Europäischen Union. Das Immobilienportfoliorisiko war im Berichtsjahr nicht in allen Regionen und

Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt: Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland etwa entwickelte sich positiv, während der Büromarkt in Budapest weiterhin sehr schwierig ist. Auch die Büromärkte in Bukarest und Sofia sind nach wie vor herausfordernd. Durch die Streuung innerhalb des Portfolios können Risiken eines Marktes durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgefedert werden.

Vermietungs- und Mietausfallsrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. So weist zum Beispiel derzeit die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ungarn, Rumänien und Bulgarien ein höheres Risiko im Vergleich zu den westlichen EU-Mitgliedsstaaten auf. Auch im laufenden Jahr bleibt trotz allgemein positiver Wirtschaftsprognosen für die Europäische Union auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Mitgliedsländer ein Vermietungsrisiko (auch bei Vertragsverlängerungen) bestehen. Das betrifft insbesondere die Bürogebäude in Budapest. Nicht nur die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben eine Auswirkung auf die Vermietung, sondern auch die Konkurrenzsituation. So sind in Sofia neue Einkaufszentren geplant. Auch in Bukarest eröffnete im Herbst 2013 ein Shoppingcenter, und drei weitere sollen in den Jahren 2015/2016 auf den Markt kommen. Wir gehen davon aus, dass diese neue Marktsituation auch Auswirkungen auf die Bestandsmieter in den beiden Einkaufszentren der S IMMO vor Ort haben wird. Zum einen birgt sie die Gefahr, dass bestehende Mieter ihren Mietverbindlichkeiten nicht mehr nachkommen (Mietausfallsrisiko), zum anderen dass die bestehenden Verträge nicht verlängert werden.

Immobilienentwicklungsrisiko

Im Bereich von Immobilienentwicklungen können Risiken im Zusammenhang mit Baukostenüberschreitungen, Errichtungsdauer, dem Finden von geeigneten Mietern oder Verzögerungen bei der Erlangung von behördlichen Genehmigungen entstehen. Diesem Risiko begegnet die S IMMO mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen oder Mindest-Vorvermietungsquoten. In den kommenden Quartalen konzentriert sich das Unternehmen auf Bestandsgrundstücke in Berlin, auf denen Eigentumswohnungsprojekte entstehen sollen. Bei den bestehenden Entwicklungsgrundstücken in Zentral- und Südosteuropa werden derzeit Vorbereitungen für einen möglichen Bau in der Zukunft getroffen. So werden unter anderem Flächenwidmungen und Baugenehmigungen eingeholt. Mit dem jeweiligen Bau in dieser Region wird erst begonnen, sobald bessere Voraussetzungen vorliegen.

Bautechnisches Risiko bei Neubauprojekten

Darunter versteht man einerseits das Risiko auftretender Schäden an neu errichteten Objekten, welches die S IMMO durch branchenübliche Bauverträge, Gewährleistungsfristen und -garantien eingrenzt. Um Risiken in diesem Bereich zu minimieren und um mögliche Schäden noch auf Kosten der Bauunternehmen zu sanieren, werden eingehende Prüfungen vor Ablauf der Gewährleistungsfristen veranlasst. Andererseits besteht bei eigenen Bauprojekten das Risiko des Qualitätsmangels. Hier versucht die S IMMO durch die Auswahl erfahrener und renommierter Bauunternehmen, durch klare Planung und Qualitätsvorgaben sowie durch begleitende Kontrollen, Risiken in Grenzen zu halten.

Immobilienwertänderungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios, die sich auf Grund von geänderten makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens – und immobilienspezifischen Faktoren ergeben können. Die S IMMO versucht, mögliche Risiken vorausschauend zu erkennen und etwaige negative Effekte durch eine gute Immobilienbewirtschaftung und Portfoliosteuerung zu minimieren. Kommt es zu Marktwertänderungen, können diese in weiterer Folge das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen. Die S IMMO bilanziert ihre Immobilien zum Verkehrswert, wobei die Immobilien einmal im Jahr von externen Prüfern bewertet werden. Gegenwärtig besteht das Immobilienbewertungsrisiko vor allem bei den Büroobjekten in Budapest und den Gebäuden in Sofia und Bukarest.

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme des Unternehmens von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer laufenden Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und laufend angepasst. Auf Grund verschärfter Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und in der Folge restriktiverer Kreditvergaben sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen betroffen

sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen.

Zinsänderungsrisiko

Bei Fremdfinanzierungen besteht das Risiko sich ändernder Zinsniveaus. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins vorerst weiterhin auf sehr niedrigem Niveau belässt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken auf Grund ihrer wirtschaftlichen Situation sowie der erhöhten Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften durch Basel III ihre Margen anheben. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2013 waren etwa 10 % der Kreditverbindlichkeiten fix und rund 90 % der Kreditverbindlichkeiten – größtenteils an den Drei-Monats-Euribor gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinster Kredite verwendet die S IMMO derivative Finanzinstrumente (Swaps, Caps und Collars). Per Jahresende war das gesamte variabel verzinste Finanzierungsportfolio abgesichert. Die durchgeführten Stresstests (Details siehe Anhang Seite 65 f.) zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus mit etwa einem Sechstel partizipiert, was zur Folge hat, dass die Gesellschaft im Falle von Zinssteigerungen – trotz Absicherung durch derivative Finanzinstrumente – höheren Finanzierungskosten ausgesetzt wäre.

Finanzierungsrisiko

Die nach wie vor angespannte Situation bzw. weitere negative Entwicklungen des Bankensektors können zu einer noch restriktiveren Kreditvergabepolitik von Banken führen und somit die Refinanzierung erschweren. Auch eine weitere Anhebung der Margen sowie Reduktion der Beleihungshöhen ist denkbar. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag 23 Einzelbanken) zu begrenzen. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2013 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von rund 7,0 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Die Einhaltung der Vertragsbedingungen wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Im aktuellen Wirtschaftsumfeld steigt allerdings das Risiko von Covenant-Verletzungen (Klauseln in Kreditverträgen, die sich beispielsweise auf die Loan-to-Value-Ratio beziehen). Die Gesellschaft legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert der Objekte (Loan-to-Value-Ratio). Im Berichtsjahr lag die konzernweite Loan-to-Value-Ratio bei 53 %. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über Genussrechtskapital (ein Hybridinstrument zwischen Eigen- und Fremdkapital), welches etwa 10,6 % des Immobilienvermögens darstellt. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert werden könnte.

Fremdwährungsrisiko

Kreditfinanzierungen der S IMMO Gruppe sind fast ausschließlich in Euro denominiert, und die Mietverträge sind überwiegend an den Euro gebunden. Daher ist das unmittelbare cashwirksame Fremdwährungsrisiko als gering anzusehen. Buchhalterisch werden jedoch auch kurzfristige nicht cashwirksame Fremdwährungseffekte in der Gewinn- und Verlustrechnung schlagend. Das kann vor allem beim Budapest Marriott Hotel oder beim Eurocenter in Zagreb eintreten – in Abhängigkeit davon, wie sich der ungarische Forint oder die kroatische Kuna im Vergleich zum Euro entwickelt. Im Geschäftsjahr 2013 ergaben diese Effekte insgesamt einen Verlust von EUR 0,8 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

Steuerliche Risiken

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von unterschiedlichen, laufenden Änderungen unterworfenen, nationalen Steuersystemen konfrontiert. Änderungen der lokalen steuerlichen Rahmenbedingungen (z.B. bei den immobilienbezogenen Steuern, Umsatz- bzw. Ertragssteuern) können zu außergewöhnlichen Steuerbelastungen führen und stellen damit stets ein Ertragsrisiko dar. Die S IMMO versucht, allfällige Konsequenzen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit lokalen Experten frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sowie für (aus Betriebsprüfungen bzw. steuerlichen Verfahren) bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Umweltrisiko

Umweltrisiken können sowohl im Zusammenhang mit Bestandsimmobilien als auch mit Entwicklungsprojekten auftreten. Beispielsweise können geänderte Gesetze das Entfernen oder den Austausch von Materialien notwendig machen. Ebenso kann die

Entsorgung gefährlicher Substanzen auf einem Entwicklungsgrundstück erforderlich sein. Das wiederum kann zusätzliche Kosten verursachen. Die S IMMO versucht dieses Risiko dadurch zu senken, dass bei Akquisitionen und Investitionen genaue Standortanalysen durchgeführt und gegebenenfalls Garantieerklärungen eingeholt werden. Weiters agiert die S IMMO verantwortungsvoll sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten, indem auf qualitativ hochwertige Materialien und Bauweisen geachtet wird. In diesem Zusammenhang erhielten bereits mehrere Gebäude der S IMMO AG Green-Building-Zertifikate. In den kommenden Monaten werden beispielsweise Gebäude in Ungarn unter ökologischen Aspekten revitalisiert.

Rechtsrisiko

Die S IMMO ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Diese resultieren unter anderem aus Rechtsstreitigkeiten. Die derzeit laufenden Gerichts- und Schiedsverfahren betreffen im Wesentlichen Streitigkeiten aus dem operativen Geschäft der S IMMO (zum Beispiel Streitigkeiten mit Mietern oder Baufirmen). Für die laufenden Rechtsstreitigkeiten wurden im gemäß IFRS erforderlichen Ausmaß Rückstellungen gebildet. Da der Ausgang (schieds-)gerichtlicher oder behördlicher Verfahren in der Regel unvorhersehbar ist, können daher über die dotierten Rückstellungen hinausgehende Aufwendungen entstehen. Signifikante Risiken können sich auch aus Veränderungen der Rechtslage ergeben, zumal die S IMMO in einem stark regulierten Umfeld tätig ist.

GESAMTAUSSAGE ZUR RISIKOSITUATION

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es in den vergangenen Monaten in der Europäischen Union zu einer leichten Verbesserung der Konjunktur gekommen ist. Auch die Prognosen für 2014 sind zuversichtlich und lassen vorsichtigen Optimismus zu. Dennoch erholen sich die einzelnen EU-Mitgliedsländer mit unterschiedlicher Geschwindigkeit, weshalb vor allem Ungarn, Rumänien und Bulgarien auf Grund ihrer politischen Situation und wirtschaftlichen Entwicklung ein höheres wirtschaftliches Risiko im Vergleich zu den westlichen EU-Ländern aufweisen. Daher ist die S IMMO in diesen Ländern vor allem mit einem erhöhten Branchen-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallsrisiko konfrontiert. Das Unternehmen versucht, diese Risiken durch sein ausgewogenes Portfolio, das aus Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten besteht, zu senken. Darüber hinaus befinden sich die Immobilien in unterschiedlichen Ländern mit Fokus auf die kaufkraftstarken Hauptstädte, sodass auch diese Faktoren die genannten Risiken etwas reduzieren. Außerdem wird für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorge getroffen.

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

Ausblick

WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die guten Verkaufsmöglichkeiten auf dem deutschen Immobilienmarkt nutzte die S IMMO auch im ersten Quartal 2014 und verkaufte drei Wohnobjekte in Berlin.

Darüber hinaus wurden im ersten Quartal 2014 weitere 67.000 Aktien in Höhe von EUR 356.000 und 21.603 Genussscheine in Höhe von EUR 1.684.000 zurückgekauft.

ERWARTETE UMFELDENTWICKLUNG

Internationale Wirtschaftsexperten sind sich größtenteils einig, dass sich die Eurozone seit der zweiten Jahreshälfte 2013 in einer Erholungsphase befindet. Für 2014 wird ein Wirtschaftswachstum von 1 % und für das darauf folgende Jahr von 1,5 % erwartet. Auch die Prognosen für Zentral- und Südosteuropa sind optimistisch. Das Bruttoinlandsprodukt soll in dieser Region heuer um 2,2 % zulegen. Das ist zwar im Vergleich zu den Jahren vor der Wirtschaftskrise geringer, dennoch sind diese Einschätzungen vielversprechend. Für Deutschland und Österreich – die beiden Märkte, die dieses Jahr im Fokus der S IMMO stehen – wird mit einem Konjunkturplus von 1,7 % bzw. 1,6 % gerechnet. Im nächsten Jahr soll das Wirtschaftswachstum sogar noch höher ausfallen: Demnach soll die Wirtschaft 2015 in Deutschland um 2,0 % und in Österreich um 1,9 % wachsen.

ERWARTETE GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Diese leichte wirtschaftliche Erholung in einigen Ländern der Europäischen Union spürt die S IMMO in ihrer täglichen Arbeit. Besonders hervorzuheben ist der Berliner Wohnimmobilienmarkt: Die deutsche Hauptstadt hat nach wie vor einen großen Bedarf an Wohngebäuden. Zum einen prognostiziert die Bertelsmann Stiftung, dass die Bevölkerung Berlins von etwa 3,4 Mio. per 31.08.2013 bis zum Jahr 2030 auf rund 3,6 Mio. wachsen wird. Zum anderen soll die Anzahl der Haushalte laut der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf etwa 2,1 Mio. ansteigen. Darüber hinaus ist die Eigentumsquote in Berlin mit ungefähr 15 % verhältnismäßig niedrig. Dieses Potenzial nützen wir, indem wir mit dem Bau von Berliner Eigentumswohnungen beginnen werden. Derzeit sind Wohnungen auf vier Bestandsgrundstücken vorgesehen. Darüber hinaus planen wir, im Jahr 2014 Immobilien im Ausmaß von rund 5 % des Portfolios zu veräußern.

Im Gegensatz zu Berliner Wohnimmobilien ist der Budapester Büroimmobilienmarkt derzeit der kritischste Markt. Aktuell machen die Budapester Büroimmobilien des Unternehmens rund 4,5 % des S IMMO Gesamtportfolios aus. Die politische Situation vor Ort hat zudem negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. In der Folge ziehen sich zahlreiche Investoren aus dem Land zurück, große Konzerne legen ihre Standorte zusammen, und die Nachfrage nach Büroflächen hat abgenommen. Trotz der extrem schwierigen Marktbedingungen ist es uns gelungen, in Budapest Flächen in kleinerem Ausmaß neu zu vermieten.

In Zentral- und Südosteuropa konzentrieren wir uns weiterhin auf die Vermietung der beiden Bürogebäude in Sofia und Bukarest. Bereits im ersten Quartal 2014 konnten neue Vermietungserfolge in beiden Immobilien gemeldet werden. So wurden in Bukarest bestehende Mietverträge um insgesamt über 1.000 m² erweitert und in Sofia mehr als 1.200 m² neu vermietet.

Trotz der Immobilienverkäufe und der daraus resultierenden leichten Rückgänge der Mieterlöse planen wir für 2014 ein insgesamt besseres Ergebnis als im Jahr 2013. Dies wollen wir unter anderem durch eine Verbesserung des Finanzergebnisses und weitere Kosteneinsparungen erreichen.

Kapitalmarktseitig sehen wir auf Grund der guten Ergebnisse des abgelaufenen Geschäftsjahres eine höhere Dividende für 2013 als gerechtfertigt. Für das Geschäftsjahr 2011 wurde erstmals eine Dividende in Höhe von EUR 0,10 ausgeschüttet, welche für das Geschäftsjahr 2012 um 50 % gesteigert wurde. Dieser Trend der langfristigen und schrittweisen Anhebung der Ausschüttung ist auch für die nächsten Jahre geplant. Die Positionierung am Kapitalmarkt als nachhaltiges Dividendenpapier entspricht unserer langfristigen Strategie. Darüber hinaus werden die Rückkauf-Programme der S IMMO Aktie und des S IMMO INVEST Genussscheins fortgesetzt. Der Rückkauf der Genussscheine soll weiter intensiviert werden.

Die S IMMO Aktie hat sich im Jahr 2013 mit einer Rendite von 13,10 % inklusive Dividende sehr gut entwickelt. Auch im ersten Quartal 2014 hatte die Aktie eine stabile Performance. Das zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind und dass das Vertrauen nationaler wie auch internationaler Investoren in Immobilienaktien und in die Region Zentral- und Südosteuropa langsam zurückkehrt. Daher werden wir alle Bestrebungen fortsetzen, um weiterhin bestehende und zukünftige Aktionäre vom Potenzial der S IMMO Aktie zu überzeugen und in der Folge den Aktienkurs weiter an den Buchwert anzunähern.

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

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

1.) Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2013 EUR 243.143.569,90 und ist in 66.917.179 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen.

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

tens gemeinsam vorgehen. Dem Vorstand der S IMMO AG sind keine Vereinbarungen über Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

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

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

Am 24.07.2012 meldete die Erste Group Bank AG gemäß § 91 Abs. 1 BörseG, dass sie ihre Beteiligung an der S IMMO AG erhöht habe und am 20.07.2012 die im § 91 Abs. 1 BörseG vorgesehene Anteilsschwelle von 10 % der Stimmrechte überschritten habe. Der Anteil der nunmehr von der Erste Group Bank AG (unmittelbar und mittelbar) gehaltenen Stimmrechte an der S IMMO AG erhöhte sich auf 6.893.561 Stückaktien, was ca. 10,12 % des damaligen Grundkapitals und ca. 10,30 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht.

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

Die S IMMO AG weist klarstellend darauf hin, dass sie auf Grund von Meldungen gemäß § 91 Abs. 1 BörseG vom Entstehen von Beteiligungen über 10 % erfährt und daher unter anderem die Vollständigkeit obiger Aufzählung nicht garantieren kann. Darüber hinaus haben Meldungen gemäß §§ 91 ff. BörseG nur beim Erreichen, Über- oder Unterschreiten der darin festgesetzten Schwellenwerten zu erfolgen, weshalb das tatsächliche (aktuelle) Beteiligungsausmaß von den gemeldeten Zahlen durchaus abweichen kann. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die Erste Asset Management GmbH am 30.11.2011 gemäß § 91 Abs. 1 BörseG meldete, dass sie gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolge und daher Stimmrechtsmitteilungen der verwalteten Fondsbestände kumuliert erfolgen. Dementsprechend meldeten die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29.11.2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der S IMMO AG hielten, was ca. 11,94 % des damaligen Grundkapitals und ca. 12,15 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht.

4.) Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

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

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

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

7.) a) Der Vorstand ist mit Beschluss der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 für fünf Jahre nach Eintragung dieser Satzungsänderung, somit bis 19.10.2017, ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 123.754.680,93 durch Ausgabe von bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien zum Mindestausgabekurs von 100 % des

anteiligen Betrags jeder Aktie am Grundkapital gegen Bar- oder Sacheinlagen (ausgenommen Sacheinlage gegen von der Gesellschaft ausgegebene Genussscheine und Forderungen aus diesen Genussscheinen oder sonstige Forderungen) in einer oder mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen und die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (genehmigtes Kapital). Im Falle einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage (ausgenommen Sacheinlage gegen von der Gesellschaft ausgegebene Genussscheine und Forderungen aus diesen Genussscheinen oder sonstige Forderungen) ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

b) In der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 wurde dem Vorstand die Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 01.12.2014, eigene Aktien im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Der Vorstand der S IMMO AG hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats mehrmals, zuletzt am 17.12.2013, beschlossen, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen und im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms bis zu weitere 3 % des – vor der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 bemessenen – Grundkapitals zurückzukaufen. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 01.06.2017, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen.

c) Das Grundkapital wird mit Beschluss der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 123.754.680,93 durch Ausgabe von bis zu 34.059.359 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 01.06.2012 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags). Der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

d) In der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 wurde der Vorstand gemäß § 174 AktG neuerlich ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 01.06.2017, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 123.754.680,93 verbunden ist, in einer oder mehreren Tranchen, auch verbunden mit einer Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für die Wandelschuldverschreibungen auszuschließen, gegen Barwerte auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren festzusetzen.

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

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

Konzernabschluss

KONZERNBILANZ	26
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	28
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	29
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	30
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	32
ANHANG ZUM KONZERNABSCHLUSS	33

Konzernbilanz
zum 31.12.2013

Aktiva in TEUR	ANHANG-ANGABE	31.12.2013	31.12.2012[1)]
LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.580.311	1.661.226
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	16.677	20.157
		1.596.988	1.681.383
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	120.017	128.202
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	7.447	7.034
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	139	165
Firmenwerte	3.1.3.	0	10
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.4.	7.393	9.382
Beteiligungen		749	774
Latente Steuern	3.1.14.	13.764	38.504
		1.746.497	1.865.454
KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Vorräte	3.1.5.	1.328	4.150
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	12.115	10.560
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	21.576	5.507
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	8.709	7.958
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	49.873	57.076
		93.601	85.251
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.9.	39.550	62.700
		133.151	147.951
		1.879.648	2.013.405

[1)] Angepasst, siehe Anhangangabe 2.1.

Passiva in TEUR

	ANHANG-ANGABE	31.12.2013	31.12.2012[1)]
EIGENKAPITAL			
Grundkapital	3.1.10.	243.126	244.705
Kapitalrücklagen	3.1.10.	72.535	73.005
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	208.432	165.601
		524.093	483.311
Nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	25.531	26.323
		549.624	509.634
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.12.	186.645	222.483
Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	754.957	977.114
Rückstellungen	3.1.13.	2.962	7.501
Andere Verbindlichkeiten		5	5.670
Latente Steuern	3.1.14.	53.005	69.012
		997.574	1.281.780
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	285.551	177.497
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		4.325	2.741
Rückstellungen	3.1.13.	1.924	2.235
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.2.2.	4.860	6.807
Andere Verbindlichkeiten		35.790	32.711
		332.450	221.991
		1.879.648	2.013.405

[1)] Angepasst, siehe Anhangangabe 2.1.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2013

in TEUR	ANHANG-ANGABE	2013	2012[1)]
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	116.707	118.535
Betriebskostenerlöse	3.2.1.	36.827	36.170
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	40.201	41.971
		193.735	196.676
Sonstige betriebliche Erträge		6.186	6.860
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-60.603	-67.037
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-29.747	-32.112
Bruttoergebnis		109.571	104.387
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	128.071	132.230
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-121.657	-121.390
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	6.414	10.840
Verwaltungsaufwand	3.2.4.	-15.078	-16.337
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		100.907	98.890
Abschreibungen	3.2.5.	-11.992	-8.765
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	6.879	16.756
Betriebsergebnis (EBIT)		95.794	106.881
Finanzierungsaufwand	3.2.7.	-53.931	-63.419
Finanzierungsertrag	3.2.7.	1.573	1.150
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.7.	-1.543	466
Genussscheinergebnis	3.1.12.	-9.286	-12.809
Ergebnis vor Steuern (EBT)		32.607	32.269
Ertragssteuern	3.1.14.	-4.553	-6.188
Jahresüberschuss		28.054	26.081
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		27.309	24.355
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		745	1.726
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	0,41	0,36

[1)] Angepasst, siehe Anhangangabe 2.1.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2013

in TEUR	ANHANG-ANGABE	2013	2012[1)]
Jahresüberschuss		28.054	26.081
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.3.	30.814	-20.653
Ertragssteuern auf Cashflow-Hedge		-7.068	3.962
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekt	5.1.3.	2.461	6.019
Währungsrücklage	3.1.10.	375	2.472
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		26.582	-8.200
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		-6	113
Ertragssteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		1	-28
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		-5	85
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres		54.631	17.966
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		52.923	18.083
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.708	-117

[1)] Angepasst, siehe Anhangangabe 2.1.

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2013

in TEUR	ANHANG-ANGABE	2013	2012[1)]
Ergebnis vor Steuern (EBT)		32.607	32.269
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	-6.879	-16.756
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.5.	11.992	8.765
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	-6.414	-10.840
Cashflow aus dem Verkauf von Vorratsvermögen	3.2.3.	5.608	5.185
Gezahlte Ertragssteuern	3.1.14.	-796	-943
Genussscheinergebnis	3.1.12.	9.286	12.809
Finanzergebnis	3.2.7.	53.901	61.803
Operativer Cashflow		99.305	92.292
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		-17.528	8.715
Rückstellungen und sonstige langfristige Verbindlichkeiten		-16.647	-4.729
Kurzfristige Verbindlichkeiten		7.001	-8.980
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit		72.131	87.298
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in Immobilienvermögen		-7.598	-11.970
Investitionen in immaterielles Vermögen		-49	-70
Investitionen in Sachanlagen		-2.743	-2.143
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-1.868	-940
Deinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte		2.341	0
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen		-5.990	0
Veräußerung von Immobilienvermögen bzw. -besitzgesellschaften		122.463	127.045
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	3.2.7.	613	1.217
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		107.169	113.139

in TEUR	ANHANG-ANGABE	2013	2012[1)]
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Erwerb eigener Genussrechte	3.1.12.	-36.169	-9.538
Erwerb eigener Aktien	3.1.10.	-2.049	-2.048
Mittelveränderung aus Ein-/Auszahlung Fremdanteile		-2.489	-2.648
Geldzufluss aus Finanzierungen		62.190	75.500
Geldabfluss aus Finanzierungen		-138.859	-249.796
Dividendenzahlung	3.1.10.	-10.092	-6.767
Ausschüttung auf den Genussschein	3.1.12.	-9.045	-11.186
Gezahlte Zinsen		-49.919	-52.138
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-186.432	-258.621
Liquide Mittel 01.01.		57.076	115.260
Änderung Konsolidierungskreis		-71	0
Nettoveränderung der liquiden Mittel		-7.132	-58.184
Liquide Mittel 31.12.[2)]		49.873	57.076

[1)] Angepasst, siehe Anhangangabe 2.1.

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

Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

in TEUR	Grund-kapital	Kapital-rücklagen	Währungs-rücklagen	Rücklage Hedge Accoun-ting	Übrige Rück-lagen	Zwischen-summe S IMMO Gesell-schafter	Nicht beherr-schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2013	244.705	73.005	-19.568	-64.456	249.625	483.311	26.323	509.634
Jahresüberschuss	0	0	0	0	27.309	27.309	745	28.054
Umbewertung von Verpflich-tungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0	0	0	-5	-5	0	-5
Sonstiges Ergebnis	0	0	375	25.244	0	25.619	963	26.582
Rückkauf eigener Anteile	-1.579	-470	0	0	0	-2.049	0	-2.049
Abgang	0	0	0	0	0	0	-2.500	-2.500
Ausschüttung für 2012	0	0	0	0	-10.092	-10.092	0	-10.092
Stand 31.12.2013	243.126	72.535	-19.193	-39.212	266.837	524.093	25.531	549.624
Stand 01.01.2012	246.341	73.416	-22.040	-55.627	231.952	474.042	29.088	503.130
Jahresüberschuss[1)]	0	0	0	0	24.355	24.355	1.726	26.081
Umbewertung von Verpflich-tungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses[1)]	0	0	0	0	85	85	0	85
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.472	-8.829	0	-6.357	-1.843	-8.200
Rückkauf eigener Anteile	-1.637	-411	0	0	0	-2.048	0	-2.048
Abgang	0	0	0	0	0	0	-2.648	-2.648
Ausschüttung für 2011	0	0	0	0	-6.767	-6.767	0	-6.767
Stand 31.12.2012	244.705	73.005	-19.568	-64.456	249.625	483.311	26.323	509.634

[1)] Angepasst, siehe Anhangangabe 2.1.

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2013

1. DER KONZERN

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1992 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime-Market-Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Dänemark. Zum 31.12.2013 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Geschäftsbereichen zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projektentwicklungspartnern.

2. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

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

Die Vorjahreswerte wurden zum Zwecke der klareren Darstellung auf Grund von Umgliederungen von Bilanzposten angepasst. Weiters kam es zu Anpassungen bei den Vorjahreswerten auf Grund der Erstanwendung von IAS 19 rev. Da die Erstanwendung von IAS 19 rev. nur eine unwesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss hatte, hat das Unternehmen gemäß IAS 1.40A auf die Darstellung einer dritten Bilanz verzichtet.

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, bei denen die Muttergesellschaft direkt oder indirekt die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben (in der Regel durch mittel- oder unmittelbare Stimmrechtsanteile von 20 % bis 50 %) und gemeinschaftlich geführte Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode bilanziert. Die erstmalige Einbeziehung einer Tochtergesellschaft erfolgt nach der Erwerbsmethode durch Ansatz der identifizierbaren Vermögenswerte (vor allem Immobilien) und Schulden des erworbenen Unternehmens mit dem beizulegenden Zeitwert sowie der nicht beherrschende Anteile.

Die S IMMO Gruppe bewertet nicht beherrschende Anteile 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 im überwiegenden Teil den Immobilienwerten zugerechnet. Falls dieser Betrag negativ ist, erfasst die S IMMO Gruppe nach nochmaliger kritischer

Würdigung der Ansetzbarkeit und Bewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden diesen Betrag erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung.

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

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

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

In den Konzernabschluss sind neben der S IMMO AG 65 (2012: 66) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 6 (2012: 4) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

Im zweiten Quartal wurde die SIAG Property II GmbH, Berlin, erstmals in den Konzernabschluss der S IMMO AG als voll konsolidiertes Unternehmen miteinbezogen. Es handelt sich hierbei um den Erwerb einer Immobilie; ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne IFRS 3 lag nicht vor. Im vierten Quartal wurde die SIAG HOLDING LIMITED, Nicosia, in die SO Immobilienbeteiligungs GmbH, Wien verschmolzen und die Areal CZ spol s.r.o., Prag, wurde in die Tigala Estates s.r.o., Prag, verschmolzen, die bisher nicht konsolidiert und danach veräußert wurde.

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

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominal-kapital	%	Währung	Konsolidierungsart
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG	Wien	A	8.299.238	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
QBC Management und Beteiligungen GmbH & Co KG (vormals: ISP Immobilienentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft m.b.H.)	Wien	A	35.000	35	EUR	E
QBC Immobilien GmbH	Wien	A	60.000	35	EUR	E
QBC Management und Beteiligungen GmbH	Wien	A	35.000	35	EUR	E
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	Wien	A	4.360.370	20,83	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	10.175.300	77	BGN	VK
CEE Property Bulgaria EOOD	Sofia	BG	17.622.470	100	BGN	VK
Washington Project EOOD	Sofia	BG	20.000	50	BGN	E
ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o.	Prag	CZ	100.000	100	CZK	VK
REGA Property Invest s.r.o.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	VK
TOLLESON a.s.	Prag	CZ	200.000	100	CZK	VK
Lützow-Center GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Ikaruspark GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
S IMMO Germany GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
S Immo Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Tölz Immobilien GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co KG	Hamburg	D	87.000.000	65	EUR	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwaltungs GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	Berlin	D	100.000	99,74	EUR	VK
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	Berlin	D	750.000	99,74	EUR	VK
Maior Domus Hausverwaltung GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
SIAG Property I GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
SIAG Property II GmbH	Berlin	D	25.000	100	EUR	VK
H.W.I. I ApS	Århus	DK	939.000	100	EUR	VK
H.W.I. IV ApS	Århus	DK	134.000	100	EUR	VK
GERMAN PROPERTY INVESTMENT I APS (GPI I APS)	Århus	DK	17.000	99,71	EUR	VK
GERMAN PROPERTY INVESTMENT II APS (GPI II APS)	Århus	DK	60.000	99,71	EUR	VK

Gesellschaft	Sitz	Land	Nominal-kapital	%	Wäh-rung	Konsoli-dierungsart
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 Ingatlanhasznositási 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 Ingatlankezelö Kft.	Budapest	H	500.000	100	HUF	VK
Nagymezö utcai Projektfejlesztesi Kft.	Budapest	H	462.590.000	100	HUF	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Ingatlan Kft.	Budapest	H	3.000.000	100	HUF	VK
SC CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL	Bukarest	RO	1.000	100	RON	VK
SC Societate Dezvoltare Comercial Sudului (SDCS) S.R.L.	Bukarest	RO	245.756.390	100	RON	VK
SC VICTORIEI BUSINESS PLAZZA S.R.L.	Bukarest	RO	18.852.144	100	RON	VK
SC DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.	Bukarest	RO	2.000	94	RON	VK
SC ROTER INVESTITII IMOBILIARE S.R.L.	Bukarest	RO	4.472.020	100	RON	VK
CII Central Investments Imobiliare S.R.L.	Bukarest	RO	1.816.000	47	RON	E
GALVÁNIHO Business Centrum, s.r.o.	Bratislava	SK	6.639	100	EUR	VK
GALVÁNIHO 2 s.r.o.	Bratislava	SK	6.639	100	EUR	VK
IPD - International Property Development, s.r.o.	Bratislava	SK	33.194	100	EUR	VK
SIAG Fachmarktzentren, s.r.o.	Bratislava	SK	6.639	100	EUR	VK
SIAG Hotel Bratislava, s.r.o.	Bratislava	SK	6.639	100	EUR	VK
GALVÁNIHO 4 s.r.o.	Bratislava	SK	33.195	100	EUR	VK
Eurocenter d.o.o.	Zagreb	HR	20.000	100	HRK	VK

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der Euro. Die funktionale Währung der Konzerngesellschaften bestimmt sich nach dem wirtschaftlichen Umfeld, in dem die jeweilige Gesellschaft tätig ist. Auf Grund geänderter Verhältnisse wurde im Vorjahr die funktionale Währung mit Wirksamkeit ab Beginn des vierten Quartals 2012 bei einem Großteil der Konzerngesellschaften auf Basis der Regelungen des IAS 21 von lokaler Währung auf Euro umgestellt.

Bei denjenigen Gesellschaften der S IMMO Gruppe, bei denen weiterhin die Landeswährung der funktionalen Währung entspricht, erfolgt die Umrechnung von der funktionalen Währung in die Darstellungswährung gem. IAS 21 wie folgt:

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

Der Währungsumrechnung wurden folgende Kurse zu Grunde gelegt:

	Tschechien CZK	Ungarn HUF	Bulgarien BGN	Rumänien RON	Kroatien HRK
Stichtagskurs 31.12.2013	27,427	297,040	1,956	4,471	7,627
Durchschnittskurs 2013	25,960	297,500	1,956	4,417	7,577
Stichtagskurs 31.12.2012	25,151	292,300	1,956	4,445	7,558
Durchschnittskurs 2012	25,219	285,546	1,956	4,494	7,533

Die Konzerngesellschaften erfassen Geschäftsfälle, die in einer anderen ausländischen Währung abgeschlossen werden, mit dem am Tag der jeweiligen Transaktion gültigen Devisenkurs.

2.4. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

2.4.1. Neue Standards und Interpretationen

Folgende neue bzw. geänderte Standards und Interpretationen kamen im Jahr 2013 erstmals zur Anwendung.

- Änderung an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses". Die Änderung befasst sich mit der Darstellung des sonstigen Ergebnisses. Die wesentliche Änderung besteht darin, dass Unternehmen künftig das sonstige Ergebnis nach Bestandteilen trennen müssen in diejenigen, die nicht umgegliedert werden, und diejenigen, die noch umgegliedert werden. Die Änderungen befassen sich nicht mit dem Inhalt des sonstigen Ergebnisses. Die Änderung wurde im vorliegenden Konzernabschluss entsprechend dargestellt.
- IAS 19, „Leistungen an Arbeitnehmer", wurde im Juni 2011 geändert. Durch diese Änderungen wird die Korridor-Methode abgeschafft und die Finanzierungsaufwendungen auf Nettobasis ermittelt. Leistungen an Arbeitnehmer werden entsprechend den geänderten Vorschriften gemäß IAS 19 im vorliegenden Abschluss dargestellt. Es kam auf Grund der betragsmäßig untergeordneten Bedeutung von Leistungen an Arbeitnehmer im vorliegenden Konzernabschluss zu keinen wesentlichen Veränderungen.
- Änderung an IFRS 7, „Finanzinstrumente: Angaben", zur Saldierung von Vermögenswerten und Schulden. Diese Änderung beinhaltet neue Angaben, um die Vergleichbarkeit zwischen nach IFRS und nach US GAAP aufgestellten Abschlüssen zu vereinfachen. Im vorliegenden Abschluss werden die entsprechenden Angaben – soweit notwendig – gemacht.
- IFRS 13, „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert", hat die Verbesserung der Bewertungskontinuität und die Verminderung der Komplexität als Ziel gesetzt. Es wird beschrieben, wie der beizulegende Zeitwert zu definieren ist, wie die Bewertung bestimmt wird und welche Angaben zu machen sind. Die Vorschriften, die eine Angleichung von IFRS und US GAAP mit sich bringen, erweitern nicht den Anwendungsbereich der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert, sondern erläutern in den Fällen, in denen dies bereits von Standards verlangt oder erlaubt wird, wie der beizulegende Zeitwert anzuwenden ist. Durch die Neuanwendung von IFRS 13 kam es zu keinen wesentlichen Änderungen in der Bewertung der Vermögenswerte und Schulden. Es wurden jedoch zusätzliche Anhangangaben aufgenommen.
- Jährliche Verbesserungen 2011, IFRS 1, „Erstmalige Anwendung von IFRS", IAS 1, „Darstellung des Abschlusses", IAS 16, „Sachanlagen", IAS 32, „Finanzinstrumente: Darstellung", IAS 34, „Zwischenberichterstattung". Es wurden diverse Änderungen an diesen Standards vorgenommen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern haben.

2.4.2. Neue, zum Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Es gibt einige neue und geänderte Standards sowie Interpretationen, die für Geschäftsjahre, die nach dem 01.01.2013 beginnen, anzuwenden sind. Diese wurden im vorliegenden Abschluss nicht angewandt.

- IFRS 9, „Finanzinstrumente", befasst sich mit der Klassifizierung, dem Ansatz und der Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. IFRS 9 wurde im November 2009 sowie Oktober 2010 veröffentlicht. Dieser Standard ersetzt die Abschnitte des IAS 39, „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung", die sich mit der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten befassen. Nach IFRS 9 werden finanzielle Vermögenswerte in zwei Bewertungskategorien klassifiziert: diejenigen, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, sowie solche, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden. Die Festlegung erfolgt bei erst-

maligem Ansatz. Die Einstufung hängt davon ab, wie der Konzern seine Finanzinstrumente verwaltet hat sowie welche vertraglich vereinbarten Zahlungsflüsse mit den Finanzinstrumenten zusammenhängen. Für finanzielle Verbindlichkeiten wurden die meisten Vorschriften des IAS 39 beibehalten. Die Hauptveränderung liegt darin, dass in den Fällen der Ausübung der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert die Wertveränderungen, die auf Grund des eigenen Unternehmenskreditrisikos entstehen, im sonstigen Ergebnis statt in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst werden, es sei denn, dass dies zu einer unzutreffenden Darstellung führt. Der Konzern wird IFRS 9 spätestens in dem Geschäftsjahr anwenden, welches am 01.01.2018 beginnt. Des Weiteren wird der Konzern die weiteren Phasen des IFRS 9 analysieren, sobald diese vom IASB veröffentlicht werden.

- IFRS 10, „Konzernabschlüsse", baut auf bestehenden Grundsätzen auf. Im Mittelpunkt von IFRS 10 steht die Einführung eines einheitlichen Konsolidierungsmodells für sämtliche Unternehmen, welches auf die Beherrschung des Tochterunternehmens durch das Mutterunternehmen abstellt. Darüber hinaus enthält der Standard zusätzliche Leitfäden, die bei der Bestimmung, ob eine Beherrschung vorliegt, unterstützen – insbesondere bei schwierigen Fällen. Der Standard ist ab 01.01.2014 verpflichtend anzuwenden. Die Auswirkungen von IFRS 10 auf den Konzernabschluss der S IMMO AG sind von untergeordneter Bedeutung.
- IFRS 11, „Gemeinsame Vereinbarungen", ist auf die Rechte und Verpflichtungen der Partnerunternehmen anstatt der rechtlichen Grundlagen fokussiert. Es gibt zwei Formen von gemeinschaftlichen Vereinbarungen: gemeinschaftliche Tätigkeiten und Gemeinschaftsunternehmen. Bei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den Partnerunternehmen dieser gemeinschaftlichen Vereinbarung direkte Rechte an den Vermögenswerten und Verbindlichkeiten überträgt. Ein Partnerunternehmen einer gemeinschaftlichen Tätigkeit erfasst seinen Anteil der Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen. Ein Gemeinschaftsunternehmen dagegen räumt den Partnerunternehmen Rechte am Netto-Reinvermögen ein. Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert. Unternehmen können einen Anteil an einem Gemeinschaftsunternehmen nicht mehr nach dem Grundsatz der Quotenkonsolidierung bilanzieren. Der Standard ist ab 01.01.2014 verpflichtend anzuwenden. Die möglichen Auswirkungen von IFRS 11 auf zukünftige Konzernabschlüsse sind von untergeordneter Bedeutung.
- IFRS 12, „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen", führt die überarbeiteten Angabepflichten zu IAS 27 bzw. IFRS 10, IAS 31 bzw. IFRS 11 und IAS 28 in einem Standard zusammen. Der Standard ist ab 01.01.2014 verpflichtend anzuwenden. Es werden sich Auswirkungen auf die Anhangangaben ergeben.
- IFRS 10, 11, 12, Änderungen der Übergangsvorschriften. Es werden Erleichterungen gewährt, indem die anzugebenden angepassten Vergleichszahlen auf die bei Erstanwendung unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode beschränkt werden und die Angabepflicht von vergleichenden Informationen zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen bei Erstanwendung des IFRS 12 gestrichen wurde.
- IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27, Änderung: Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften. Diese Änderung führt dazu, dass Investmentfondsgesellschaften und ähnliche Unternehmen ihre gehaltenen Portfoliounternehmen nicht im Wege der Vollkonsolidierung in ihren IFRS-Abschluss einbeziehen, sondern bilanzieren ihren Anteil an dem Unternehmen als Finanzinstrument. Ein solches Finanzinstrument ist dann als „at fair value through profit or loss" (IAS 39) oder „at fair value" (IFRS 9) zu klassifizieren und insofern ergebniswirksam zum Fair Value zu bewerten. Um in den Genuss der Ausnahmevorschrift zu gelangen, muss die Investmentgesellschaft bestimmte Kriterien erfüllen. Änderungen wurden ebenfalls an IFRS 12 vorgenommen, um die Angabepflicht für solche Unternehmen vorzugeben. Die Änderung ist ab 01.01.2014 verpflichtend anzuwenden. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Konzernstruktur hat die Änderung keinen Einfluss auf zukünftige Konzernabschlüsse der S IMMO AG.
- IAS 27, „Einzelabschlüsse", beinhaltete die Vorschriften zu Einzelabschlüssen, die übrig geblieben sind, nachdem die Vorschriften zur Beherrschung in IFRS 10 übernommen wurden. Der Standard ist ab 01.01.2014 verpflichtend anzuwenden.
- IAS 28, „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen", beinhaltet die Vorschriften zu gemeinschaftlich geführten Unternehmen sowie assoziierten Unternehmen, die nach der Veröffentlichung von IFRS 11 at equity bewertet werden. Der Standard ist ab 01.01.2014 verpflichtend anzuwenden und wird keinen materiellen Einfluss auf zukünftige Konzernabschlüsse haben.
- IAS 32, Änderung an IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung. Die Änderung bewirkt eine Klarstellung einiger Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten in der Bilanz. Die Änderung ist ab 01.01.2014 verpflichtend anzuwenden. Die Klarstellung wird keinen wesentlichen Einfluss auf zukünftige Konzernabschlüsse haben.

- Änderung an IAS 36 „Wertminderung von Vermögenswerten“: Angaben zum erzielbaren Betrag für nicht-finanzielle Vermögenswerte. Diese Änderung hat die Verpflichtung aufgehoben, bestimmte Angaben zu dem erzielbaren Betrag von zahlungsgenerierenden Einheiten zu machen, die bislang von IAS 36 verlangt wurden und nun durch IFRS 13 erfasst werden. Die Änderung ist ab 01.01.2014 verpflichtend anzuwenden. Die S IMMO AG rechnet mit unwesentlichen Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse.
- IAS 39 „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, Änderung: “Novationen von Derivaten”. Diese Änderung führt dazu, dass Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert bleiben, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Die Änderung ist ab 01.01.2014 verpflichtend anzuwenden. Im Moment gibt es keine derart zu berücksichtigenden Novationen. Zukünftig werden die entsprechenden Auswirkungen im Konzernabschluss aufgenommen.
- IFRIC 21, „Abgaben”, regelt den Ansatzzeitpunkt von Rückstellungen für Abgaben gemäß IAS 37, bei denen Zeitpunkt oder Betrag der Zahlung unsicher sind, sowie die Bilanzierung entsprechender Verbindlichkeiten, d.h. in jenen Fällen, in denen sowohl der Zeitpunkt als auch der Betrag feststehen. Ertragssteuern im Sinne des IAS 12 sind vom Anwendungsbereich allerdings ausgenommen. Die Anwendung der Interpretation kann dazu führen, dass die Erfassung einer Abgabenzahlungsverpflichtung zu einem anderen Zeitpunkt als bisher erfolgt, nämlich dann, wenn die Verpflichtung zur Zahlung nur dann entsteht, wenn bestimmte Umstände an einem bestimmten Zeitpunkt vorliegen. Die Interpretation ist ab 01.01.2014 verpflichtend anzuwenden und wird keine materiellen Auswirkungen auf zukünftige Konzernabschlüsse haben.

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Abgesehen von den in Anhangangabe 2.4.1. beschriebenen neuen Standards wurden im Geschäftsjahr 2013 mit Ausnahme der in Anhangangabe 2.1. angeführten Maßnahmen keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und keine Änderungen in der Präsentation des Abschlusses vorgenommen.

2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

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

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

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

Die Diversität der mit dem beizulegenden Zeitwert erfassten Immobilien erfordert eine sorgfältige Auswahl des jeweils passenden Bewertungsmodells sowie eine auf die jeweilige Immobilie abgestimmte Parameterwahl, bei der Faktoren wie die Lage der Immobilie, Nutzungsart, Marktumfeld, Bauqualität etc. Berücksichtigung finden.

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

2.6.2. Vorräte

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

2.6.3. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

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

Der Wertansatz der selbst genutzten Immobilien (selbst betriebenen Hotels) und des sonstigen Sachanlagevermögens erfolgt nach dem Anschaffungskostenmodell gemäß IAS 16. Dementsprechend werden die Immobilien zum Zeitpunkt der erstmaligen Bilanzierung mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten erfasst und diese in den Folgejahren um planmäßige Abschreibungen sowie etwaige Wertminderungen 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 – Gebäude	30	30
Sonstige Sachanlagen / Maschinen und maschinelle Anlagen	3	10

2.6.4. Firmenwerte

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

2.6.5. Immaterielle Vermögenswerte

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

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

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Software	3	6

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

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

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

2.6.6. Finanzinstrumente

2.6.6.1. Originäre Finanzinstrumente

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

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

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

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

- Anteile an at equity bewerteten 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 bestimmbaren Zahlungsströmen. Diese Kategorie umfasst vor allem die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte. Soweit ihre Restlaufzeit weniger als zwölf Monate beträgt, sind sie unter den kurzfristigen, ansonsten unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

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

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

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

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

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

2.6.6.2. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet als derivative Finanzinstrumente Zinscap- und -collarvereinbarungen sowie Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Diese werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. In geringem Ausmaß wurden entsprechende Abschläge für CVA / DVA bei der Derivatbewertung vorgenommen. Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis von Einschätzungen von externen Sachverständigen.

Der Geschäftszweck der S IMMO Gruppe umfasst den Kauf und die Entwicklung von Immobilien, um aus Vermietung bzw. späteren Verkäufen per Saldo positive Cashflows zu erzielen. Die Finanzierung der Geschäftstätigkeit erfolgt, neben der Eigenkapitalfinanzierung, auch durch Aufnahme von langfristigem Fremdkapital in Form von Hypothekarkrediten bzw. sonstigen Finanzverbindlichkeiten. Im Wesentlichen werden variabel verzinste Kredite, deren Zinsbindung an einen Basiszinssatz, d.i. der 3-Monats-, 6-Monats- oder 12-Monats-Euribor, gekoppelt ist, abgeschlossen.

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

Gesichertes Risiko

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

Sicherungsinstrumente

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

Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Cashflow-Hedge nicht mehr gegeben sind. Im Geschäftsjahr 2013 wurden gemäß den Bestimmungen von IAS 39 Derivatbewertungseffekte von TEUR 2.461 (2012: TEUR 6.019) vom Eigenkapital in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht.

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

2.6.7. Wertminderungen von Vermögenswerten

2.6.7.1. Nichtfinanzielle Vermögenswerte

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

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

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung auf den neuen erzielbaren Betrag, maximal aber bis zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2013 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertaufholung.

2.6.7.2. Finanzinstrumente

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

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

- Forderungen älter als 3 Monate: 50 % bzw. 90 % Wertberichtigung
- Forderungen älter als 1 Jahr: 100 % Wertberichtigung

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

2.6.8. Andere Vermögenswerte

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

2.6.9. Liquide Mittel

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

2.6.10. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

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

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

Diese Veräußerungsabsicht besteht bei vier in Deutschland gelegenen Immobilien. Der Konzernbuchwert zum Stichtag per 31.12.2013 beträgt TEUR 39.550 (2012: TEUR 62.700).

2.6.11. Sonstige Rückstellungen

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

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

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

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

2.6.12. Steuern

Die einzelnen Gesellschaften bilden Rückstellungen sowohl für die geschuldeten laufenden Steuern sowie für die latenten Steuern.

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. Für das Immobilienvermögen wurden passive Steuerlatenzen im vollen Umfang angesetzt; dies auch dann, wenn es möglich wäre, unter Einhaltung bestimmter Bedingungen Veräußerungen beispielsweise im Rahmen eines Share-deals ertragssteuerneutral zu gestalten. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwertbarkeit wurden nach Einschätzung der Geschäftsleitung im Gegenzug aktive Steuerlatenzen auf Verlustvorträge angesetzt. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden grundsätzlich bis zur Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt. Darüberhinausgehende latente Steuern basieren auf dem Ergebnis einer Steuerplanung mit einem Planungshorizont von bis zu acht Jahren. Latente Steuern werden mit dem am Abschlussstichtag geltenden Steuersatz oder bei bereits beschlossenen Gesetzesänderungen mit dem zukünftig geltenden Steuersatz berechnet.

Latente Steuerguthaben werden 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 bzw. werden Saldierungen innerhalb der Steuergruppe Österreich vorgenommen.

2.6.13. Leasingverhältnisse

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

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

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

2.6.14. Erlöse

2.6.14.1. Mieterlöse

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

2.6.14.2. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

2.6.14.3. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten

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

Der Finanzierungsaufwand beinhaltet die angefallenen Zinsen für aufgenommene Fremdfinanzierungen, zinsähnliche Aufwendungen, Nebenkosten, Verluste aus dem Abgang von Finanzvermögen, Wertminderungen, laufende Ergebnisse aus Sicherungsgeschäften sowie Währungskursgewinne/-verluste aus der Umrechnung von Immobilienwerten in Euro in die lokale Funktionswährung (wenn diese vom Euro abweicht) und aus der Bewertung von monetären Vermögenswerten und Schulden auf Ebene der Einzelgesellschaften.

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

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

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

2.6.15. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

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

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

- Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurde im Wesentlichen durch Bewertungsgutachten von international anerkannten Gutachtern (etwa CBRE, Colliers International, EHL, Dr. Heinz Muhr) ermittelt. Die Gutachten wurden grundsätzlich gemäß den International Valuation Standards durchgeführt. Die Wertentwicklung dieser Immobilien hängt daher wesentlich von der aktuellen Einschätzung der zukünftig erzielbaren Mieten, dem Vermietungsgrad und den zur Diskontierung verwendeten Zinssätzen ab. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 1.596.988 (31.12.2012: TEUR 1.681.383).

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwertes der vermieteten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Mieterlöse bzw. der Zinssätze:

Änderung der nachhaltigen Miete

in TEUR	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	464.413	518.891	573.237
Deutschland	381.970	425.355	468.324
Zentraleuropa	253.937	279.265	305.156
Südosteuropa	318.322	356.800	397.277
	1.418.642	**1.580.311**	**1.743.994**

Änderung des Zinssatzes

in TEUR	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	559.643	518.891	482.452
Deutschland	482.324	425.355	380.257
Zentraleuropa	308.711	279.265	254.688
Südosteuropa	400.008	356.800	327.827
	1.750.686	**1.580.311**	**1.445.224**

■ Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Abzinsungssatz, zu Grunde gelegt. Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte beträgt TEUR 139 (31.12.2012: TEUR 165), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens TEUR 7.447 (31.12.2012: TEUR 7.034). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 120.017 (31.12.2012: TEUR 128.202).

■ 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 40.217 (31.12.2012: TEUR 22.690) gebildet.

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

Änderung des Zinssatzes

in TEUR	-0,50 %	Ausgangswert	+0,50 %
Pensionen	1.187	1.093	1.009
Abfertigungen	485	468	461
Jubiläumsgeld	371	354	338

Änderung der Valorisierung

in TEUR	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %
Pensionen	1.083	1.093	1.105
Abfertigungen	462	468	474
Jubiläumsgeld	348	354	360

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

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

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

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2012	1.716.899	55.480
Zugänge	6.544	1.977
Abgänge	-55.957	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	23.940	-4.800
Hierarchieumgliederungen	0	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-30.200	-32.500
Stand am 31.12.2012	1.661.226	20.157
davon verpfändet	1.586.424	0
Zugänge	11.767	1.188
Abgänge	-64.459	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	11.327	-4.668
Hierarchieumgliederung	0	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-39.550	0
Stand am 31.12.2013	1.580.311	16.677
davon verpfändet	1.567.942	0

Die Zugänge entfallen auf folgende Länder:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Österreich	359	1.246
Deutschland	7.452	2.900
Zentraleuropa	3.045	2.277
Südosteuropa	911	121
	11.767	6.544

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	247	617
Südosteuropa	941	1.360
	1.188	1.977

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Österreich	518.891	529.391
Deutschland	425.355	473.482
Zentraleuropa	279.265	302.438
Südosteuropa	356.800	355.915
	1.580.311	1.661.226

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 1.580.311 im Geschäftsjahr 2013 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	6.006	5.639
Südosteuropa	10.671	14.518
	16.677	20.157

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwertes der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke in Höhe von TEUR 16.677 im Geschäftsjahr 2013 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 595 (2012: TEUR 531) aktiviert. Diese Aktivierungen erfolgten für Objekte, die noch im Bau befindlich sind, sowie für Immobilien, die im Laufe des Geschäftsjahres 2013 fertiggestellt wurden, für die Zeit vor der Fertigstellung.

Bemessung des beizulegenden Zeitwertes

Die folgenden Bewertungstechniken wurden bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes in der Bewertungshierarchie 3 angewandt:

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

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

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

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

In den einzelnen Segmenten kamen unterschiedliche Methoden zur Anwendung. In Österreich wurde mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 518.891 zum überwiegenden Teil das Ertragswertverfahren eingesetzt, während in Deutschland die DCF-Methode bei einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 425.355 verwendet wurde. In Zentraleuropa mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 285.271 kamen die DCF-Methode, das Ertragswertverfahren, die Investmentmethode und die Residualwertmethode zur Anwendung. In Südosteuropa bei einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 367.471 wurden die DCF-Methode, die Investmentmethode, die Vergleichswertmethode und die Residualwertmethode eingesetzt. Im Ertragswertverfahren flossen als Inputfaktoren eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 39,9 Jahren und ein durchschnittlicher Kapitalisierungssatz von 4,87 % ein. Die DCF-Methode basierte auf einem Diskontierungssatz von 6,49 % und einem Kapitalisierungssatz von 5,91 % (alle Werte sind Durchschnittswerte). Die Investmentmethode arbeitete mit Inputfaktoren wie einem durchschnittlichen Kapitalisierungssatz von 9,15 %.

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

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

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	Selbst genutzte Hotels	Sonstiges Sachanlage-vermögen	Immaterielle Vermögens-gegenstände	Summe
Anschaffungskosten Stand am 01.01.2012	172.511	15.307	538	188.356
Zugänge	381	1.762	70	2.213
Abgänge	0	0	-5	-5
Stand am 31.12.2012	172.892	17.069	603	190.564
Währungsumrechnung	0	-156	-28	-184
Zugänge	1.640	2.743	49	4.432
Abgänge	-210	-104	-7	-321
Stand am 31.12.2013	174.322	19.552	617	194.491

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

in TEUR	Selbst genutzte Hotels	Sonstiges Sachanlage-vermögen	Immaterielle Vermögens-werte	Summe
Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2012	38.190	7.835	373	46.398
Abschreibungen	6.500	2.200	65	8.765
Abgänge	0	0	0	0
Stand am 31.12.2012	44.690	10.035	438	55.163
Währungsumrechnung	0	-129	-27	-156
Abschreibungen	9.615	2.298	69	11.982
Abgänge	0	-99	-2	-101
Stand am 31.12.2013	54.305	12.105	478	66.888
Buchwert am 01.01.2012	134.321	7.472	165	141.958
Buchwert am 31.12.2012	128.202	7.034	165	135.401
Buchwert am 31.12.2013	120.017	7.447	139	127.603

Im Geschäftsjahr 2013 waren außerplanmäßige Abschreibungen auf das selbst genutzte Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 3.074 (2012: TEUR 0) erforderlich.

3.1.3. Firmenwerte

Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein noch verbleibender Firmenwert in Höhe von TEUR 10 wertgemindert.

3.1.4. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Die at equity bewerteten Unternehmen weisen per 31.12.2013 an langfristigen Vermögenswerten TEUR 89.189 (davon Gemeinschaftsunternehmen: TEUR 2.905), an kurzfristigen Vermögenswerten TEUR 3.747 (davon Gemeinschaftsunternehmen: TEUR 6), an langfristigen Schulden TEUR 65.360 (davon Gemeinschaftsunternehmen: TEUR 4.013) und an kurzfristigen Schulden TEUR 6.413 (davon Gemeinschaftsunternehmen: TEUR 28) aus. Der Konzernanteil am Nettovermögen beträgt TEUR 6.798. An Umsatzerlösen weisen die at equity bewerteten Unternehmen TEUR 5.168 (davon Gemeinschaftsunternehmen: TEUR 0) aus, während das Periodenergebnis TEUR 1.257 (davon Gemeinschaftsunternehmen: TEUR -10) beträgt. Der Konzernanteil am Periodenergebnis der at equity bewerteten Unternehmen beträgt TEUR 219. Wertminderungen waren in Höhe von TEUR 1.762 zu erfassen. Im Geschäftsjahr 2013 gab es keine Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen, die nicht angesetzt wurden.

3.1.5. Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus 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 Vorschreibungen gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen zum Ausweis. Im Wesentlichen sind darin Wertberichtigungen für Forderungen in Südosteuropa (TEUR 12.762, 2012: TEUR 11.516) und Deutschland (TEUR 1.019, 2012: TEUR 1.899) enthalten. Darüber hinaus waren wie im Vorjahr keine Wertminderungen in Bezug auf das Ausfallrisiko zu erfassen.

3.1.6.1. Entwicklung der Wertberichtigungen

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

in TEUR	2013	2012
Stand 01.01.	14.986	15.128
Verbrauch	-213	-1.143
Auflösung	-4.321	-2.599
Dotierung	4.081	3.600
Stand 31.12.	14.533	14.986

3.1.6.2. Fälligkeitsanalyse

	2013		2012	
in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte[1)]
Nicht fällig	9.687	20.927	5.841	3.640
Weniger als 3 Monate überfällig	1.747	361	3.068	324
3 bis 12 Monate überfällig	610	91	1.615	481
Mehr als ein 1 Jahr überfällig	71	197	36	1.062
Summe	12.115	21.576	10.560	5.507

[1)] Angepasst

3.1.6.3. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012[1)]
Forderungen aus Immobilienverkäufen	16.000	0
Verrechnungskonten Hausverwaltung	2.200	1.268
Kautionskonten	1.219	0
Barwert Erfolgsgarantie	554	831
Noch nicht abgerechnete Zinsen, Zinscaps und -collars	35	30
Diverse	1.568	3.378
	21.576	5.507

[1)] Angepasst

3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 8.709 (31.12.2012: TEUR 7.958 angepasst) handelt es sich im Wesentlichen um aktive Rechnungsabgrenzungen, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Guthaben bei Kreditinstituten	49.667	56.853
Kassenbestand	206	223
	49.873	57.076

3.1.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

in TEUR	Österreich	Deutschland	Gesamt
Stand 01.01.2012	16.250	46.550	62.800
Umgliederung	33.000	29.700	62.700
Abgang	-16.250	-46.550	-62.800
Stand 31.12.2012	33.000	29.700	62.700
Umgliederung	0	39.550	39.550
Abgang	-33.000	-29.700	-62.700
Stand 31.12.2013	0	39.550	39.550

Der zum 31.12.2013 ausgewiesene Betrag von TEUR 39.550 bezieht sich auf ein Geschäftsobjekt und drei Wohnimmobilien in Berlin, Deutschland.

3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 243.144 (2012: TEUR 247.509) und ist zur Gänze bar einbezahlt. Im Berichtszeitraum 2013 wurden insgesamt 1.201.539 Stück Aktien eingezogen.

Am 27.06.2013 endete das im Juni 2012 beschlossene Aktienrückkauf-Programm. Am 09.07.2013 begann ein weiteres Aktien-Rückkaufprogramm, das am 18.12.2013 endete. Im Dezember 2013 wurde ein weiteres Aktien-Rückkaufprogramm beschlossen, welches spätestens am 30.11.2014 endet. Im Geschäftsjahr 2013 wurden 434.548 Stück zu einem Gesamtpreis von TEUR 2.049 zurückgekauft, im Geschäftsjahr 2012 wurden 450.441 Stück zu einem Gesamtpreis von TEUR 2.048 erworben.

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

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012[1)]
Gesamtes Grundkapital	243.144	247.509
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-18	-2.804
	243.126	244.705

[1)] Angepasst

Entwicklung der Aktien

in Stück	31.12.2013	31.12.2012
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	67.346.727	67.797.168
Rückkauf eigener Aktien	-434.548	-450.441
Ausgabe junger Aktien	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	66.912.179	67.346.727

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse.

Das nominelle Grundkapital zerfällt in 66.917.179 Stück auf Inhaber lautende, zur Gänze einbezahlte Stückaktien ohne Nennwert.

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

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 72.535 (31.12.2012: TEUR 73.005) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 266.837 (31.12.2012: TEUR 249.625) stammen zum Großteil aus der Auflösung der Kapitalrücklagen sowie aus den thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -19.193 (31.12.2012: TEUR -19.568) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting (TEUR -39.212, 31.12.2012: TEUR -64.456) 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 3.1.12. näher dargestellt wird. Satzungsmäßige Kapitalerfordernisse bestehen keine.

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

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

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 im Wesentlichen unverändert.

3.1.11. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremdanteile in Höhe von TEUR 25.531 (31.12.2012: TEUR 26.323) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %).

3.1.12. Nachrangiges Genussrechtskapital

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

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

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2013 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 9.211 (2012: TEUR 12.018).

Zum 31.12.2013 waren 2.307.747 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 80,88 (2012: EUR 80,20) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

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

Werte für 2012:

in TEUR	Genuss-scheinkapital	Ergebnis-vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien-vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2012	211.137			1.720	212.857
Ergebnisvortrag 01.01.2012		7.345			7.345
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2011			10.595		10.595
Ausschüttung vom 18.05.2012			-11.186		-11.186
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		-591	591		0
Rückkauf und Einzug von 131.464 Stück	-9.553	-306		-78	-9.937
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			12.018		12.018
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				791	791
Genussscheinkapital zum 31.12.2012	201.584	6.449	12.018	2.433	222.483
Pro Genussschein in EUR	72,67	2,32	4,33	0,88	80,20

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.

3.1.13. Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2013[1)]	Auflösung	Verwendung	Dotierung	Stand 31.12.2013
Projekt- und Transaktionsrisiken	5.500	-90	-4.410	405	1.405
Rückstellungen für Dienstnehmer	1.357	0	-52	141	1.446
Sonstige Rückstellungen	644	0	-583	50	111
	7.501	-90	-5.045	596	2.962

[1)] Angepasst

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

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2013 beinhalten Rückstellungen für Ansprüche für Altersvorsorge (TEUR 624), Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 468) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 354).

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

in TEUR	Pension	Abfertigung	Jubiläum
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2012	836	571	298
Laufender Dienstzeitaufwand	108	75	30
Zahlungen	0	-11	-10
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	71	-180	-4
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2012	1.015	455	314
Planvermögen am 31.12.2012	427	0	0
Rückstellungen am 31.12.2012	588	455	314
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2013	1.015	455	314
Laufender Dienstzeitaufwand	39	19	60
Zinsaufwand	36	13	9
Zahlungen	0	-25	-27
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	3	6	-2
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2013	1.093	468	345
Planvermögen am 31.12.2013	469	0	0
Rückstellungen am 31.12.2013	624	468	354

Die Verpflichtung zur Bildung einer Abfertigungsrückstellung basiert auf dem entsprechenden Arbeitsrecht. Auf Grund gesetzlicher Vorschriften ist die S IMMO Gruppe verpflichtet, an vor dem 01.01.2003 in Österreich eingetretene Mitarbeiter im Kündigungsfall durch den Arbeitgeber oder zum Pensionsantrittszeitpunkt eine einmalige Abfertigung zu leisten. Diese ist von der Anzahl der Dienstjahre und dem bei Abfertigungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Verpflichtungen für Altersvorsorge betreffen aktive Mitarbeiter.

Für Mitarbeiter des Konzerns werden Beiträge an eine externe Pensionskasse geleistet. Das Planvermögen resultierend aus diesen Beiträgen beträgt zum 31.12.2013 TEUR 469 (31.12.2012: TEUR 427).

Für die Barwerte der Verpflichtungen ergibt sich per 31.12.2013 eine Duration von 13,23 Jahren.

Die kurzfristigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2013 wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2013[1)]	Auflösung	Verwendung	Dotierung	Stand 31.12.2013
Projekt- und Transaktionsrisiken	1.500	-700	0	690	1.490
Sonstige Rückstellungen	735	0	-604	303	434
	2.235	-700	-604	993	1.924

[1)] Angepasst

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

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für noch nicht konsumierte Urlaube.

3.1.14. Ertragssteuern

3.1.14.1. Laufende und latente Ertragssteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012[1)]
Laufende Steuern	-3.298	-2.974
Latente Steuern	-1.255	-3.214
	-4.553	-6.188

[1)] Angepasst

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	01–12/2013	01–12/2012
Ergebnis vor Steuern	32.607	32.269
Rechnerischer Ertragssteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragssteuersatz (25 %)	-8.152	-8.068
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	1.608	1.678
Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	5.600	5.870
Steuermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-3.609	-5.668
Ausgewiesene Ertragssteuern	-4.553	-6.188
Effektiver Konzernsteuersatz	13,96 %	19,18 %

3.1.14.2. Latente Steuern

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

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

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

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

in TEUR	2013		2012[1)]	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	10.920	-103.637	1.710	-76.316
Finanzinstrumente	14.578	0	21.737	-43
Sonstige Positionen	1.599	-2.917	1.037	-1.323
Steuerliche Verlustvorträge	40.217	0	22.690	0
	67.314	-106.555	47.174	-77.682
Saldierung	-53.550	53.550	-8.670	8.670
Latente Steueransprüche (+) / Steuerschulden (-)	13.764	-53.005	38.504	-69.012

[1)] Angepasst

Davon waren aktive latente Steuern von TEUR 12.135 (2012: TEUR 19.778) und passive latente Steuern von TEUR 27 (2012: TEUR 28) ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorträge in Höhe von TEUR 74.819 (31.12.2012: TEUR 130.113) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

3.1.14.3. Bewertung

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

	Anwendbarer Steuersatz 2013	Anwendbarer Steuersatz 2014
Österreich	25,00 %	25,00 %
Deutschland	29,40 % [1]	15,83 % bzw. 30,80 % [1]
Tschechien	19,00 %	19,00 %
Slowakei	23,00 %	22,00 %
Ungarn	19,00 % [2]	19,00 % [2]
Kroatien	20,00 %	20,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Bulgarien	10,00 %	10,00 %

[1] Der Steuersatz in Deutschland kann variieren, je nachdem ob die Gesellschaft gewerbesteuerpflichtig ist oder nicht.

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

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

in TEUR	2013	2012
Büro	41.143	40.855
Wohnimmobilien	21.801	26.699
Geschäft	45.512	42.870
Hotel	8.251	8.111
	116.707	118.535

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	2013	2012
Betriebskosten	-40.870	-42.643
Instandhaltungsaufwendungen	-12.071	-11.696
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-2.018	-4.097
Vermittlungsprovisionen	-2.388	-3.738
Sonstige	-3.256	-4.863
	-60.603	-67.037

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 166 (2012: TEUR 156).

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	2013	2012
Veräußerungserlös:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	59.473	62.483
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	62.990	64.562
Vorräte	5.608	5.185
	128.071	132.230
Buchwert abgegangener Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-55.976	-55.957
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-62.700	-62.800
Vorräte	-2.981	-2.633
	-121.657	-121.390
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.497	6.526
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	290	1.762
Vorräte	2.627	2.552
	6.414	10.840

3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

in TEUR	2013	2012[1)]
Personalaufwand	-6.541	-6.462
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-2.773	-3.412
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-1.542	-1.620
Werbe- und Repräsentationsaufwendungen	-1.115	-1.191
Sonstige Steuern und Gebühren	-821	-905
Sonstige	-2.286	-2.747
	-15.078	-16.337

[1)] Angepasst

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2013 insgesamt TEUR 169 (2012: TEUR 239) erfasst. Hiervon entfallen insgesamt TEUR 146 (2012: TEUR 163) auf Prüfungsleistungen. Im Jahr 2013 betrugen die Aufwendungen für die Konzernabschlussprüfung TEUR 48 und für andere Bestätigungsleistungen TEUR 98. Desweiteren entfallen TEUR 23 (2012: TEUR 0) auf sonstige Beratung und TEUR 0 (2012: TEUR 76) auf Steuerberatung.

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 505 (2012: 521) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

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

Beitragsorientierte Pläne

Gemäß den gesetzlichen Vorschriften zahlt die S IMMO Gruppe für alle nach dem 31.12.2002 in Österreich eingetretenen Mitarbeiter 1,53 % des monatlichen Entgelts in eine Mitarbeitervorsorgekasse ein. Im Personalaufwand sind Beiträge an eine Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 48 (2012: TEUR 47) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 80 (2012: TEUR 85) erfolgswirksam erfasst.

3.2.5. Abschreibungen

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

in TEUR	2013	2012
Selbst genutzte Immobilien	-9.615	-6.500
Sonstiges Sachanlagevermögen	-2.298	-2.200
Immaterielle Vermögenswerte	-69	-65
Firmenwerte	-10	0
	-11.992	-8.765

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	2013	2012
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	52.028	61.302
Verminderungen	-45.149	-42.161
Sonstiges	0	-2.385
	6.879	16.756

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

Das Neubewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2013	2012
Österreich	5.446	6.665
Deutschland	23.821	26.560
Zentraleuropa	-17.560	-6.994
Südosteuropa	-4.828	-9.475
	6.879	16.756

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2013	2012
Bankzinsenaufwand (inkl. abgerechneter Derivate)	-49.919	-52.138
Erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekt	-2.321	-7.807
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-838	-1.977
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-853	-1.497
Bankzinsertrag	347	624
Erträge aus Beteiligungen	101	127
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-1.543	466
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	1.125	399
	-53.901	-61.803

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

		2013	2012[1)]
Eigenanteil am Konzernjahres-überschuss	TEUR	27.309	24.355
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	67.178.863	67.582.321
Unverwässertes Ergebnis	EUR	0,41	0,36
Verwässertes Ergebnis	EUR	0,41	0,36

[1)] Angepasst

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.

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

Jeder Geschäftsbereich wird unabhängig von den anderen operativ geführt, da jeder individuell die jeweiligen Marktbedingungen und das wirtschaftliche Umfeld berücksichtigen muss. Als verantwortliche Unternehmensinstanz („Chief Operating Decision Maker") der Geschäftsbereiche wurde der Finanzvorstand identifiziert. Er ist für die Aufteilung der Ressourcen sowie für die Beurteilung der Leistungen der einzelnen Geschäftsbereiche zuständig. Für jedes Geschäftssegment werden dem Finanzvorstand vierteljährliche Managementberichte zur Verfügung gestellt.

	Österreich	
in TEUR	2013	2012[1)]
Mieterlöse	30.632	31.062
Betriebskostenerlöse	8.189	7.298
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	23.467	24.671
Gesamterlöse	62.288	63.031
Sonstige betriebliche Erträge	1.762	3.781
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-12.004	-13.394
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-18.030	-19.713
Bruttoergebnis	34.016	33.705
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4.057	6.105
Verwaltungsaufwand	-8.781	-9.877
EBITDA	29.292	29.933
Abschreibungen	-4.234	-3.196
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	5.446	6.665
EBIT	30.504	33.402
Langfristiges Vermögen Stand 31.12.	576.835	626.758
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich) Stand 31.12.	488.025	663.236

[1)] Angepasst

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

Wichtige Kunden

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

	Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
	2013	2012[1)]	2013	2012	2013	2012[1)]	2013	2012[1)]
	29.880	32.260	22.233	24.019	33.962	31.194	116.707	118.535
	9.782	10.512	6.886	7.216	11.970	11.144	36.827	36.170
	0	0	16.734	17.300	0	0	40.201	41.971
	39.662	42.772	45.853	48.535	45.932	42.338	193.735	196.676
	2.739	2.279	321	459	1.364	341	6.186	6.860
	-23.439	-22.545	-7.869	-8.487	-17.291	-22.611	-60.603	-67.037
	0	0	-11.717	-12.399	0	0	-29.747	-32.112
	18.962	22.506	26.588	28.108	30.005	20.068	109.571	104.387
	1.941	4.735	416	0	0	0	6.414	10.840
	-3.358	-4.153	-1.247	-1.417	-1.692	-890	-15.078	-16.337
	17.545	23.088	25.757	26.691	28.313	19.178	100.907	98.890
	-123	-234	-6.134	-4.235	-1.501	-1.100	-11.992	-8.765
	23.821	26.560	-17.560	-6.994	-4.828	-9.475	6.879	16.756
	41.243	49.414	2.063	15.462	21.984	8.603	95.794	106.881
	427.388	475.052	353.704	373.831	388.570	389.813	1.746.497	1.865.454
	199.886	264.003	182.757	203.332	126.906	151.209	997.574	1.281.780

5. SONSTIGE ANGABEN

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

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

31.12.2013 Buchwerte in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Sonstige	Financial liabilities at amortised cost	SUMME
AKTIVA							
Beteiligungen		749					749
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				12.115			12.115
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	35			19.930	1.611		21.576
SUMME AKTIVA	35	749	0	32.045	1.611	0	34.440
PASSIVA							
Langfristiges Fremdkapital							
Nachrangiges Genussrechtskapital						186.645	186.645
Finanzverbindlichkeiten	62.748					692.209	754.957
Kurzfristiges Fremdkapital							
Finanzverbindlichkeiten	2.750					282.801	285.551
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						4.860	4.860
SUMME PASSIVA	65.498	0	0	0	0	1.166.515	1.232.013

31.12.2012 Buchwerte in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Sonstige	Financial liabilities at amortised cost	SUMME
AKTIVA							
Beteiligungen		774					774
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				10.560			10.560
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	30			2.862	2.615		5.507[1)]
SUMME AKTIVA	30	774	0	13.422	2.615	0	16.841
PASSIVA							
Langfristiges Fremdkapital							
Nachrangiges Genussrechtskapital						222.483	222.483
Finanzverbindlichkeiten	97.021					880.093	977.114[1)]
Kurzfristiges Fremdkapital							
Finanzverbindlichkeiten						177.497	177.497[1)]
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						6.807	6.807
SUMME PASSIVA	97.021	0	0	0	0	1.286.880	1.383.901

[1)] Angepasst

Zum größten Teil entsprechen die angegebenen Buchwerte dem Zeitwert. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinste Kredite in Höhe von TEUR 87.487 (2012: TEUR 73.947) 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

31.12.2013

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

31.12.2012

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

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 35; per 31.12.2012: TEUR 30) bzw. lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 65.498; per 31.12.2012: TEUR 97.021).

	31.12.2013				31.12.2012			
in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	0	0	0	< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	336.400	0	-38.233	1 – 5 Jahre	275.000	0	-48.485	1 – 5 Jahre
	117.900	0	-14.776	> 5 Jahre	182.470	0	-27.777	> 5 Jahre
Caps	42.591	0	0	< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	111.450	35	-2.117	1 – 5 Jahre	276.439	30	0	1 – 5 Jahre
	0	0	0	> 5 Jahre	108.650	0	-2.804	> 5 Jahre
Collars	100.000	0	-2.750	< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	100.000	0	-7.622	1 – 5 Jahre	200.000	0	-17.956	1 – 5 Jahre
Summe	808.341	35	-65.498		1.042.559	30	-97.021	

Im Geschäftsjahr 2013 ergaben sich hieraus ein Ertrag von TEUR 30.814 (2012: Aufwand TEUR 20.563), der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 715 (2012: Ertrag TEUR 188), der in der Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wird.

Ein Betrag von TEUR 2.461 (2012: TEUR 6.019) wurde erfolgswirksam aus dem Eigenkapital ausgebucht.

5.2. Risikomanagement

5.2.1. Wechselkurs- und Zinsrisiko

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

Per 31.12.2013 setzt sich das Portfolio zu etwa 90 % aus variabel und zu rund 10 % 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 31.12.2013) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (Euribor) lediglich zu rund einem Sechstel auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken. So führt zum Beispiel eine Erhöhung des Euribor um 100 BP zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von nur 16 BP.

Stresstest per 31.12.2013:

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

Stresstest per 31.12.2012:

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

5.2.2. Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

Die S IMMO Gruppe betreibt ein aktives Management des Liquiditäts- und Kreditgeberrisikos. Im Rahmen der Liquiditätssteuerung und -kontrolle wird dabei für alle Fristigkeiten eine kontinuierliche Überwachung und bei Bedarf entsprechende Anpassung im Zusammenhang mit einer rollierenden Planung vorgenommen. Zur Minimierung des Liquiditätsrisikos legt die Gesellschaft großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert bei den einzelnen Objekten.

In den vergangenen Geschäftsjahren lag die Loan-to-Value-Ratio bei rund 60 % oder darunter. Um das Kreditgeberrisiko zu minimieren, arbeitet die S IMMO Gruppe mit insgesamt 23 verschiedenen renommierten österreichischen und deutschen Instituten zusammen.

	Anteil an den Bankverbindlichkeiten
Erste Group Konzern	38 %
Andere österreichische Banken	42 %
Versicherungen	15 %
Deutsche Banken	5 %

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

31.12.2013

in TEUR	Nachrangiges Genussrechtskapital	Finanzverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	285.551	4.860
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	366.015	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	186.645	388.942	0
	186.645	1.040.508	4.860

31.12.2012

in TEUR	Nachrangiges Genussrechtskapital	Finanzverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	177.497	6.807
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	476.172	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	222.483	500.942	0
	222.483	1.154.611	6.807

5.2.3. Kreditnehmerrisiken

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

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Liegenschaftskäufern ist – soweit erkennbar – durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Kriterien dafür sind in Kapitel 2.6.7.2. erläutert.

5.3. Bestandsverträge

Die von der S IMMO Gruppe abgeschlossenen Mietverträge mit Kunden werden nach IFRS als Operating-Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen i.d.R. die Bindung an den Euro sowie die Wertsicherung durch Bindung an internationale Indizes als wesentliche Vertragsbestandteile.

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

in TEUR	2013	2012
Im Folgejahr	85.970	88.618
Für die darauffolgenden 4 Jahre	237.238	255.509
Über 5 Jahre	200.297	243.704
	523.505	587.831

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

5.4. Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

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

in TEUR	2013	2012
Im Folgejahr	472	333
Für die darauffolgenden 4 Jahre	1.882	1.502
Über 5 Jahre	12.420	8.467
	14.774	10.302

5.5. Offene Rechtsstreitigkeiten

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

5.6. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahe stehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die Erste Group
- die Vienna Insurance Group
- die Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH
- die assoziierten Unternehmen und die Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

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

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG
Mag. Ernst Vejdovszky, Wien
Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien
MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS, Wien (bis 31.01.2013)

Aufsichtsrat der S IMMO AG
Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)
Dr. Ralf Zeitlberger, Wien (seit 12.06.2013 1. stellvertretender Vorsitzender)
Mag. Franz Kerber, Graz (2. stellvertretender Vorsitzender)
Mag. Andrea Besenhofer, Wien (seit 12.06.2013)
Christian Hager, Krems
Mag. Erwin Hammerbacher, Wien
Michael Matlin, MBA, New York
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien
DI Dr. Gerald Antonitsch, Wien (bis 12.06.2013)

Die Mitglieder des Vorstands erhielten im Jahr 2013 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 1.007 (2012: TEUR 1.121). Davon entfielen TEUR 90 (2012: TEUR 201) auf Aufwendungen für die Altersversorgung und TEUR 14 (2012: TEUR 14) auf Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse. Den Aufsichtsratsmitgliedern der Muttergesellschaft wurden Vergütungen in Höhe von TEUR 105

(2012: TEUR 107) 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 31.12.2013 und 31.12.2012 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Sonstige Forderungen	2.107	1.123
Guthaben bei Kreditinstituten	20.256	34.159
Forderungen	22.363	35.283

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

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	458.172	468.172
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	60.286	45.632
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	13	88
Sonstige Verbindlichkeiten	536	236
Verbindlichkeiten	519.007	514.128

Die ausgewiesenen Bank- und Finanzverbindlichkeiten haben eine Verzinsung von 1,14 % bis 6,6 % und zum Großteil eine Restlaufzeit von über fünf Jahren.

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen im Geschäftsjahr 01.01.2013 bis 31.12.2013 und vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2013	2012
Vermittlungsprovision	66	50
Verwaltungsentgelte	1.359	881
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	33.008	24.887
Sonstige Aufwendungen	1.786	1.749
Aufwendungen	36.219	27.566

in TEUR	2013	2012
Miete und Betriebskosten	732	372
Bankzinsen	139	161
Sonstige Zinserträge	46	85
Erträge	917	618

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

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

Für ein at equity bilanziertes Unternehmen besteht eine Rückstellung für Haftungsrisiken in Höhe von TEUR 1.405 (2012: TEUR 1.000).

5.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2014 wurden weitere 67.000 Aktien zu einem Preis von TEUR 356 sowie 21.603 Genussscheine zu einem Preis von TEUR 1.684 zurückgekauft.

Darüber hinaus wurden drei Wohnobjekte in Berlin verkauft und übergeben.

Wien, am 10.04.2014

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Bestätigungsvermerk

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der S IMMO AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013, die Konzern Gewinn- und Verlustrechnung und Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2013 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und für die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

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

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

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

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

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2013 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Aussagen zum Konzernlagebericht

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

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

Wien, am 10.04.2014

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Peter Pessenlehner e.h.
Wirtschaftsprüfer

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

in der zweiten Jahreshälfte 2013 hat die Eurozone eine leichte wirtschaftliche Erholung verzeichnet, die sich auch positiv auf das operative Geschäft der S IMMO AG ausgewirkt hat. Insgesamt ist es dem Unternehmen gelungen, das Jahresergebnis 2013 im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu steigern. Kapitalmarktseitig war es ebenfalls ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die S IMMO AG: Zum einen erzielte die S IMMO Aktie eine Kursperformance von 9,98 % und sogar von 13,10 % inklusive Dividende, zum anderen wurde die Dividende im Vergleich zum Jahr 2012 um 50 % auf EUR 0,15 gesteigert.

Der Aufsichtsrat hat sowohl als Ganzes als auch durch seine Ausschüsse die S IMMO AG sowie ihren Vorstand bei all ihren Vorhaben im Geschäftsjahr 2013 begleitet. Dabei erfüllten wir im Rahmen der Aufsichtsrats- und Aufsichtsratsausschusssitzungen die uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben, berieten den Vorstand insbesondere in strategischen Belangen und überwachten seine Tätigkeit.

In der Berichtsperiode fand eine ordentliche Hauptversammlung statt. Darüber hinaus fanden im Jahr 2013 fünf Aufsichtsratssitzungen mit einer durchschnittlichen Anwesenheitsquote der Aufsichtsratsmitglieder von 77,5 % statt. Nur ein Mitglied des Aufsichtsrats war an der persönlichen Teilnahme an mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats verhindert.

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

Die S IMMO AG bekennt sich seit 2007 zum Österreichischen Corporate Governance Kodex. Die im Kodex enthaltenen freiwilligen Selbstverpflichtungen gehen über die gesetzlichen Anforderungen an eine Aktiengesellschaft hinaus und ermöglichen eine noch transparentere Berichterstattung. Der Aufsichtsrat befasste sich im Jahr 2013 im Rahmen einer Selbstevaluierung mit der Effizienz seiner Tätigkeit, insbesondere mit seiner Organisation und Arbeitsweise. Aus der Befragung geht insgesamt eine positive Beurteilung hervor.

Dr. Martin Simhandl

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

Im Arbeitsausschuss wurden in einer Sitzung geplante Veräußerungen und Ankäufe im Laufe des Berichtsjahres diskutiert und beschlossen. Der Prüfungsausschuss traf im Berichtsjahr zweimal zusammen und befasste sich mit dem Rechnungslegungsprozess, der Konzernprüfung, dem Internen Kontrollsystem, dem Risikomanagement, dem Revisionssystem und dem Compliance-Bericht. Weiters gab es im Jahr 2013 eine Sitzung des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten.

Um den Vorschlag des Aufsichtsrats für die Auswahl des Jahresabschluss- bzw. Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2013 vorzubereiten, hat sich der Prüfungsausschuss entsprechende Unterlagen über die Befugnis zur Prüfung von der PwC Wirtschaftsprüfung GmbH vorlegen lassen. In einem schriftlichen Bericht wurde bestätigt, dass keine Ausschlussgründe sowie Umstände, die eine Befangenheit begründen

könnten, vorliegen. Weiters wurde eine nach Leistungskategorien gegliederte Aufstellung über die von der PwC Wirtschaftsprüfung GmbH von der S IMMO AG erhaltenen Gesamtentgelte verlangt und eingesehen. Zusätzlich wurde bestätigt, dass PwC gesetzlich geregelte Qualitätssicherungsmaßnahmen zur Erhaltung der Prüfungsqualität berücksichtigt. Der Prüfungsausschuss hat dem Aufsichtsrat über die im Rahmen dieser Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse berichtet. Der Aufsichtsrat hat daraufhin der Hauptversammlung die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH für die Wahl zum Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 vorgeschlagen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 samt Prüfbericht des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers PwC Wirtschaftsprüfung GmbH, der Lagebericht und der Corporate-Governance-Bericht wurden vom Prüfungsausschuss eingesehen und geprüft. Im Zuge dieser Prüfung wurde auch der Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverteilung erörtert und gutgeheißen. Ebenso hat der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats den nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2013 und den Konzernlagebericht einer Prüfung unterzogen. Als Ergebnis dieser Prüfung und Erörterung hat der Prüfungsausschuss dem Aufsichtsrat empfohlen, den Jahresabschluss zu billigen und damit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festzustellen sowie den Konzernabschluss zur Kenntnis zu nehmen.

In weiterer Folge hat sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2013 samt Lagebericht und Corporate-Governance-Bericht, dem nach IFRS erstellten Konzernabschluss zum 31.12.2013 samt Konzernlagebericht sowie dem vom Vorstand vorgelegten Vorschlag für die Gewinnverteilung befasst, sie eingehend erörtert und geprüft.

Weiters wurden die von der PwC Wirtschaftsprüfungs GmbH erstellten Prüfberichte zum Jahresabschluss zum 31.12.2013 samt Lagebericht sowie zum Konzernabschluss zum 31.12.2013 samt Konzernlagebericht sowohl vom Prüfungsausschuss als auch vom Aufsichtsrat eingesehen und gemeinsam mit der PwC Wirtschaftsprüfungs GmbH erörtert und eingehend diskutiert. Die PwC Wirtschaftsprüfungs GmbH hat im Rahmen ihrer Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 samt Lagebericht und des Konzernabschlusses zum 31.12.2013 samt Konzernlagebericht keine Einwendungen erhoben. Die PwC Wirtschaftsprüfungs GmbH hat festgestellt, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2013 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2013 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2013 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung vermittelt. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2013. Die PwC Wirtschaftsprüfungs GmbH hat weiters festgestellt, dass auch der Konzernabschluss zum 31.12.2013 den gesetzlichen Vorschriften entspricht und ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2013 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr 2013 in Übereinstimmung mit den IFRS-Bestimmungen vermittelt. Der Konzernlagebericht steht im Einklang mit dem Konzernabschluss zum 31.12.2013. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Die Prüfung durch den Prüfungsausschuss und den Aufsichtsrat hat nach ihrem abschließenden Ergebnis keinen Anlass zur Beanstandung gegeben. Der Aufsichtsrat erklärte, dass er den Prüfberichten des Jahresabschluss- und Konzernabschlussprüfers nichts hinzuzufügen hat. Der Aufsichtsrat fasste daher den Beschluss, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2013 zu billigen und den Lagebericht bzw. den Konzernabschluss zum 31.12.2013 und den Konzernlagebericht (erstellt nach IFRS) nicht zu beanstanden sowie sich mit dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung einverstanden zu erklären. Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 ist somit gemäß § 96 Abs. 4 Aktiengesetz festgestellt.

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

Abschließend darf ich mich im Namen des Aufsichtsrats bei den Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der S IMMO AG für ihren täglichen Einsatz bedanken und ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014 wünschen.

Wien, im April 2014

Der Aufsichtsrat

Martin Simhandl
Vorsitzender

Corporate-Governance-Bericht

Der Österreichische Corporate Governance Kodex beinhaltet Regeln zur Unternehmensführung und -kontrolle und stellt wie in den Jahren zuvor die Basis für eine verantwortungsvolle Unternehmensführung dar. Die S IMMO AG entsprach auch 2013 den Anforderungen des Kodexes.

KLARES BEKENNTNIS ZUM ÖSTERREICHISCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die Grundgedanken der Corporate Governance sind im Selbstverständnis der S IMMO AG fest verankert. Seit ihrer Gründung im Jahr 1987 verfolgt die S IMMO AG Nachhaltigkeit und Transparenz als wichtige Eckpfeiler ihrer Geschäftsstrategie. Dafür arbeiten Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse des Unternehmens effizient und eng zusammen. Sowohl Unternehmenskommunikation als auch Investor-Relations-Aktivitäten sind von Offenheit und Transparenz geprägt.

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

TRANSPARENTE KOMMUNIKATION UND BERICHTERSTATTUNG

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

Im Sinne einer transparenten und vergleichbaren Berichterstattung wird der Konzernabschluss der S IMMO AG entsprechend den verpflichtend anzuwendenden International Financial

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

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

Die wesentlichen Säulen der Corporate Governance bei der S IMMO AG werden auf Seite 73 ff. dargestellt. Weitere Informationen dazu enthält der Bericht des Aufsichtsrats auf Seite 71 f. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird bei einzelnen Aspekten auf andere Teile des Geschäftsberichts verwiesen.

Kontinuierlich aktualisierte Informationen zur Corporate Governance finden Sie auf der Website der S IMMO AG: www.simmoag.at/cgk

Das Regelwerk des Österreichischen Corporate Governance Kodexes:

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

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

Bezugnehmend auf die L-Regel Nr. 60 bekennt sich die S IMMO AG ausdrücklich zur Förderung von Frauen in Führungspositionen. Innerhalb der Gruppe liegt der Frauenanteil der Belegschaft bei rund 54,4 %, in leitenden Stellen sind 26,7 % der Mitarbeiter weiblich. Mit gezielten Maßnahmen achtet die S IMMO AG darauf, auch künftig Frauen bei der Besetzung von leitenden Positionen verstärkt zu berücksichtigen. Seit 12.06.2013 ist mit Frau Mag. Besenhofer ein Mitglied des S IMMO Aufsichtsrats weiblich. Konkrete Maßnahmen zur Förderung von Frauen bei der Besetzung von Vorstandsmitgliedern sind auf Grund langfristiger Mandate vorerst nicht in Erwägung gezogen worden. Bei der Zusammensetzung der Gremien wird im Interesse der Gesellschaft auf das Vorhandensein größtmöglicher fachlicher Kompetenzen sowie internationaler Erfahrungen Wert gelegt. Erst danach werden Kriterien wie zum Beispiel das Geschlecht in Betracht gezogen. Im Bedarfsfall wird die S IMMO AG bei gleicher Qualifikation und Erfahrung allerdings bevorzugt Frauen berücksichtigen.

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

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

Eine Ausnahme besteht lediglich im Rahmen des in § 13 Abs. 3 der Satzung vorgesehenen Höchststimmrechts. Demnach ist das Stimm-

Reporting Standards (IFRS) und den Interpretationen des IFRS Interpretations Committee (vormals IFRIC) erstellt. Darüber hinaus ist die S IMMO AG Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA) und orientiert sich an deren Richtlinien und Standards.

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

ZUSAMMENSETZUNG UND ARBEITSWEISE DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand bis zum 31.01.2013 aus drei, danach aus zwei Mitgliedern. Die Vorstandsmitglieder informieren einander ständig über alle wichtigen Vorgänge und Geschäftsfälle und diskutieren den aktuellen Geschäftsverlauf in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen. Daneben pflegen die Vorstandsmitglieder einen ständigen Informationsaustausch mit den jeweils verantwortlichen Führungskräften der Fachabteilungen. Der Vorstand unterrichtet den Aufsichtsrat über alle wesentlichen Belange der Geschäftsentwicklung und informiert ihn über strategische Überlegungen. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat ist im Aktiengesetz, in der Satzung und in der vom Aufsichtsrat erlassenen Geschäftsordnung geregelt.

Per 31.12.2013 bestand der Aufsichtsrat aus acht Mitgliedern.

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

Der Aufsichtsrat entscheidet in den von Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung vorgesehenen Angelegenheiten. Er hat aus seiner Mitte Ausschüsse gebildet, welche nachstehend aufgelistet sind. Im Berichtsjahr 2013 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Die durchschnittliche Anwesenheitsquote betrug 77,5 %.

recht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt. Weitere Details siehe Seite 22 f.

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

Aufsichtsratsausschüsse können eine nur sehr beschränkte Anzahl an Mitgliedern haben. Die Einhaltung dieser Regel könnte daher nach Ansicht der Gesellschaft einer effizienten Arbeitsteilung im Aufsichtsrat im Rahmen seiner Selbstorganisationskompetenz entgegenstehen. Da hinsichtlich des Gesamtaufsichtsrats ohnehin C-Regel Nr. 53 eingehalten wird und es dem Aufsichtsrat unbenommen ist, Angelegenheiten der Ausschüsse im gesamten Aufsichtsrat zu behandeln, erachtet die Gesellschaft daher C-Regel Nr. 39, 5. Satz für nicht zweckmäßig.

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

Die S IMMO AG hat keinen Nominierungsausschuss. Im Falle frei werdender Mandate werden die Nachbesetzung des Vorstands und die Frage der Nachfolgeplanung im gesamten Aufsichtsrat diskutiert.

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

Einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats der S IMMO AG nehmen Organfunktionen in branchenähnlichen Unternehmen wahr oder sind in leitender Funktion in der Erste Group Bank AG oder in Gesellschaften der Vienna Insurance Group tätig. Jedes Aufsichtsratsmitglied ist verpflichtet, alle Interessenkonflikte, die sich aus seiner Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrats ergeben, unverzüglich offenzulegen. Darüber hinaus sieht es die Gesellschaft als Vorteil, von dem tiefgreifenden Branchen-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.

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

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

Nur ein Mitglied des Aufsichtsrats war an der persönlichen Teilnahme bei mehr als der Hälfte der Sitzungen des Aufsichtsrats verhindert.

DIE AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Prüfungsausschuss

Die Rolle des Prüfungsausschusses besteht unter anderem in der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Arbeit des Abschlussprüfers, der Überwachung der Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems sowie der Prozesse der Abschluss- und Konzernprüfung. Der Prüfungsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr Mag. Hammerbacher, Herr Mag. Dr. Rasinger, Herr Dr. Zeitlberger und Herr Mag. Kerber. Herr Mag. Kerber ist seit 12.06.2013 Mitglied des Prüfungsausschusses und löste damit Herrn DI Dr. Antonitsch ab. Herr Dr. Simhandl und Herr Dr. Zeitlberger sind durch ihre Erfahrungen und Fachkenntnisse des Finanz- und Rechnungswesens die Finanzexperten des Prüfungsausschusses. Im Berichtsjahr tagte der Prüfungsausschuss zweimal.

Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten (Vergütungsausschuss)

Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten hat die Kompetenz, Verträge mit den Vorstandsmitgliedern zu verhandeln, abzuschließen und zu ändern. Der Ausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Herr Dr. Simhandl (Vorsitzender), Herr Mag. Kerber und Herr Dr. Zeitlberger. Herr Dr. Zeitlberger ist seit 12.06.2013 Mitglied im Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten und löste damit Herrn DI Dr. Antonitsch ab. Der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten tagte im Jahr 2013 einmal.

Arbeitsausschuss

Der Arbeitsausschuss übt einzelne Zustimmungsbefugnisse des Aufsichtsrats bis zu einer bestimmten Wertgrenze in jenen Fällen aus, bei denen aus zeitlichen oder organisatorischen Gründen die Befassung des gesamten Aufsichtsrats nicht zweckmäßig ist, wie etwa beim An- und Verkauf von Liegenschaften bis zu einem gewissen Risikoanteil der Gesellschaft gemäß Geschäftsordnung des Aufsichtsrats. Die Mitglieder des Arbeitsausschusses sind Herr Dr. Zeitlberger (Vorsitzender), Frau Mag. Besenhofer, Herr Mag. Hammerbacher und Herr Mag. Kerber. Herr Dr. Zeitlberger ist seit 12.06.2013 Vorsitzender des Arbeitsausschusses und löste damit Herrn DI Dr. Antonitsch ab. Frau Mag. Besenhofer ist seit 12.06.2013 Mitglied des Arbeitsausschusses. Im Berichtsjahr tagte der Arbeitsausschuss einmal.

UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

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

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

Im Berichtsjahr 2013 waren folgende Mitglieder des Aufsichtsrats, welche die Mehrheit des Aufsichtsrats darstellen, als unabhängig im Sinne von C-Regel Nr. 53 zu qualifizieren. Nach C-Regel Nr. 54 des Corporate Governance Kodexes waren darüber hinaus drei Mitglieder des Aufsichtsrats unabhängig:

Mag. Andrea Besenhofer (gemäß C-Regel Nr. 53)
Mag. Franz Kerber (gemäß C-Regel Nr. 53 und 54)
Christian Hager (gemäß C-Regel Nr. 53 und 54)
Mag. Erwin Hammerbacher (gemäß C-Regel Nr. 53)
Michael Matlin, MBA (gemäß C-Regel Nr. 53)
Mag. Dr. Wilhelm Rasinger (gemäß C-Regel Nr. 53 und 54)
Dr. Ralf Zeitlberger (gemäß C-Regel Nr. 53)

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 2013 meldeten der Vorstandsvorsitzende, Herr Mag. Vejdovszky, und ein Aufsichtsratsmitglied, Herr Dr. Rasinger, den Erwerb von jeweils 3.000 Stück Aktien. Entsprechend den Anforderungen des Kodexes werden die

Eigengeschäfte der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats (Directors' Dealings) auf der Website der S IMMO AG (www.simmoag.at) unter der Rubrik Investor Relations/Corporate Governance/Directors' Dealings dargestellt.

D&O-VERSICHERUNG

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

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

An Aufsichtsratsmitglieder wurden insgesamt Vergütungen inklusive Sitzungsgeldern in Höhe von EUR 104.533 (2012: EUR 106.500) gewährt.

Aufsichtsratsgesamtbezüge 2013

Simhandl	EUR	18.500
Zeitlberger	EUR	13.657
Kerber	EUR	14.500
Besenhofer	EUR	4.973
Hager	EUR	11.000
Hammerbacher	EUR	12.500
Matlin	EUR	10.000
Rasinger	EUR	12.500
Antonitsch	EUR	6.903
Summe	EUR	104.533

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

VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die Vorstandsmitglieder erhielten im Jahr 2013 Gesamtbezüge in Höhe von EUR 978.718[1)] (2012: EUR 999.045[1)]). Kriterien für die Erfolgsbeteiligung sind die Erreichung quantitativer und qualitativer Ziele wie beispielsweise Konzerngewinn, Cashflow und Verkaufsvolumen. Die Gesamtbezüge enthalten einen fixen und einen variablen Bestandteil. Der variable Bestandteil macht gemessen am Zielerreichungsgrad bei voller Erreichung rund 75 % des fixen Gehalts aus. In besonders erfolgreichen Geschäftsjahren kann das variable Gehalt bis zu etwa 100 % betragen. Die sonstigen Bezüge enthielten unter anderem Pensionskassenbeiträge in Höhe von EUR 54.333 (2012: EUR 74.400) und Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von EUR 14.242 (2012: EUR 14.300). Die betriebliche Altersversorgung für Herrn Mag. Vejdovszky unterliegt einer leistungsorientierten Regelung in Höhe von 40 % der Fixbezüge nach 35 Dienstjahren. Dafür wurden EUR 36.052 (2012: EUR 126.000) der Pensionsrückstellung zugeführt. Die betriebliche Altersvorsorge für Herrn Mag. Wachernig und Herrn MMag. Schmidtmayr ist bzw. war beitragsorientiert. Die S IMMO AG verfügt derzeit über keinen Stock-Option-Plan und keine Abfertigungsansprüche für Vorstandsmitglieder.

Vorstandsgesamtbezüge 2013[1)]

in EUR	Vejdovszky	Wachernig	Schmidtmayr
Fixe Bezüge	209.067	181.302	16.430
Variable Bezüge	162.230	143.443	189.301
Sonstige Bezüge	35.630	27.804	13.511
Summe	406.927	352.549	219.242

WIRTSCHAFTSPRÜFER

Auf der 24. ordentlichen Hauptversammlung am 12.06.2013 wurde die PwC Wirtschaftsprüfung GmbH zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 gewählt. Der Abschlussprüfer unterstützt den Aufsichtsrat bei der Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung, bestätigt ihre Gesetzeskonformität und ihre Verlässlichkeit. Im Falle einer Abweichung bei der Prüfung würde der Abschlussprüfer diese umgehend an den Aufsichtsrat berichten. Gleiches gilt für etwaige Unstimmigkeiten in der von Aufsichtsrat und Vorstand abgegebenen Erklärung zum Österreichischen Corporate Governance Kodex.

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

[1)] Ohne Rückstellungen

Einzelabschluss

LAGEBERICHT 2013 (EINZELABSCHLUSS) 78

JAHRESABSCHLUSS 94
Bilanz 94
Gewinn- und Verlustrechnung 95
Anhang 96

BESTÄTIGUNGSVERMERK (EINZELABSCHLUSS) 113

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

Geschäftstätigkeit der S IMMO AG

Die S IMMO AG ist eine international tätige Immobilieninvestment- und entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Wien und Notiz 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 seiner Aktionäre durch langfristige, ertragreiche Immobilieninvestments bzw. Immobilienprojektentwicklungen nachhaltig zu steigern. Unter dieser Prämisse entwickelt es das Portfolio beständig weiter und optimiert es durch aktives Asset Management.

Zweigniederlassungen

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

Forschung und Entwicklung

Die S IMMO AG betreibt keine Forschung und Entwicklung

Geschäftsverlauf

Die Umsatzerlöse sind im Geschäftsjahr trotz des Verkaufs von 2 Immobilien mit TEUR 21.694 (2012: TEUR 22.499) nur geringfügig gesunken. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind mit TEUR 22.790 (2012: TEUR 13.144) insbesondere aufgrund von gestiegenen Erträgen aus Immobilienveräußerungen deutlich gestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind von TEUR 8.354 auf TEUR 5.676 gesunken.

Das Finanzergebnis beträgt TEUR -7.574 (2012: TEUR 23.865), was im Wesentlichen auf die geringeren Beteiligungserträge im Geschäftsjahr 2013 in Höhe von TEUR 3.182 (2012: TEUR 36.103) zurückzuführen ist.

Die Bilanzsumme ist von TEUR 975.657 auf TEUR 866.363 zum Bilanzstichtag 31.12.2013 gesunken. Das Grundkapital beträgt nach der Einziehung von eigenen Aktien im Berichtsjahr zum Stichtag 31.12 2013 TEUR 243.144 (2012: TEUR 247.509). Das Eigenkapital hat sich zum Bilanzstichtag von TEUR 366.358 auf TEUR 365.566 vermindert. Die Eigenkapitalquote betrug zum 31.12.2013 42% (31.12.2012: 38%).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich im laufenden Geschäftsjahr von TEUR 175.644 auf TEUR 151.944 weiter reduziert. Davon haben TEUR 63.385 (2012: TEUR 69.015) eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Auf dem Kapitalmarkt wurden nach wie vor durch das Genussschein- bzw. Aktienrückkaufprogramm wichtige Akzente gesetzt, die auch im Jahr 2014 fortgesetzt werden. Auf Grund der Differenz zwischen dem inneren Wert unserer Aktie und dem aktuellen Kurs sehen wir den Rückkauf der Aktien als gutes Investment. Durch den Erwerb der Genussscheine setzen wir einen wichtigen Schritt zur weiteren Vereinfachung der Kapitalstruktur.

Immobilienportfolio in Österreich – wesentliche Ereignisse 2013

In Österreich konnte die S IMMO AG ihr bestehendes Portfolio weiter optimieren. So konnten im Geschäftsjahr 2013 folgende Objekte mit Gewinn veräußert werden: Kreuzgasse 72-74 und Schottenfeldgasse 29 (alle in Wien).

Voraussichtliche Entwicklung

Aktuell liegt der Fokus auf der Ertragssteigerung des Portfolios und dem Abbau von Verbindlichkeiten; zur Erreichung dieser Ziele werden konzernweit mittelfristig verstärkte Verkaufsanstrengungen unternommen werden.

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 2014 erwartet die S IMMO AG eine weitere positive Entwicklung.

Risikomanagement

Als Konzernmuttergesellschaft eines internationalen Immobilienkonzerns ist die S IMMO AG mit einer Vielzahl von Risiken und Chancen konfrontiert, die sowohl auf die operative Geschäftstätigkeit als auch die strategische Unternehmensführung Einfluss haben können. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Risiken und Chancen versucht die Gesellschaft, negative Entwicklungen und potenzielle Erfolgsfaktoren rechtzeitig zu erkennen und diese in den Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen.

Im breit gestreuten Konzern-Portfolio befinden sich Wohn-, Büro-, Geschäftsflächen und Hotels. Mit der Kombination aus Betrieb und Revitalisierung von Bestandsimmobilien und der Entwicklung von Immobilienprojekten versucht die S IMMO AG, mögliche Risiken zu reduzieren. Die S IMMO ist in vier unterschiedlichen Nutzungsarten operativ tätig und konzentriert sich dabei auf vier regionale Segmente. Diese Streuung ermöglicht es dem Unternehmen, Immobilienzyklen strategisch und bestmöglich zu nutzen.

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

Die in diesem Abschnitt dargestellten Risikogruppen wurden sowohl rückblickend für das Geschäftsjahr 2013 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2014 laufend analysiert und bewertet. Im Wesentlichen sind die Risiken im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

Internes Kontrollsystem

Für wesentliche Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem (IKS), das gemeinsam mit der internen Revision und der (börsenrechtlichen) Compliance das interne Überwachungssystem der Gesellschaft bildet. Wesentliche konzernweite Kernprozesse 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.

Interne Revision

Die Interne Revision der S IMMO AG beauftragt und koordiniert Prüfungen wesentlicher Geschäftsprozesse der Konzernmuttergesellschaft bzw. ihrer lokalen Tochtergesellschaften hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit, bestehender Risiken und Kontrollschwächen sowie möglicher Effizienzverbesserungspotenziale. Grundlage für die in mehrjährigen Zyklen stattfindenden Revisionsprüfungen bildet der vom Vorstand genehmigte operative Jahresrevisionsplan bzw. der strategische Mehrjahresplan. Die Durchführung der Revisionsprüfungen erfolgt ausschließlich durch renommierte, externe Experten. Die Ergebnisse der Prüfungen werden an den Vorstand berichtet. Darüber hinaus wird der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrats regelmäßig über den Revisionsplan sowie die Ergebnisse der durchgeführten Revision informiert.

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken	Immobilienspezifische Risiken	Finanzielle Risiken	Sonstige Risiken
Umfeld- und Branchenrisiko Investitionsrisiko Kapitalmarktrisiko	Immobilienportfoliorisiko Vermietungsrisiko Immobilienentwicklungsrisiko Bautechnisches Risiko bei Neubauprojekten Immobilienwertänderungsrisiko	Liquiditätsrisiko Zinsänderungsrisiko Finanzierungsrisiko Fremdwährungsrisiko	Steuerliche Risiken Umweltrisiko Rechtsrisiko

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

Umfeld- und Branchenrisiken ergeben sich aus den wirtschaftlichen Gegebenheiten in den einzelnen Märkten der S IMMO, die in der Folge Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienbranche in der jeweiligen Region haben. Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken teilweise nur schwer prognostizierbar. Aus aktueller Sicht schätzt das Unternehmen die Nachfrage am österreichischen Büro- und Einzelhandelsmarkt konstant bis rückläufig ein. In Berlin profitiert die Gesellschaft derzeit von einem starken Zuzug und hoher Mobilität. Das macht den deutschen Wohnimmobilienmarkt auch im Jahr 2014 für die S IMMO attraktiv. Die Nachfrage nach deutschen Büroflächen ist stabil. Ebenfalls positiv entwickelt sich das Hotelgeschäft des Unternehmens. Innerhalb der Region CEE bleibt der Büroimmobilienmarkt in Budapest kritisch, welcher ca. 5 % des Immobilienbestands der S IMMO ausmacht. Eine Erholung spürt das Unternehmen in Südosteuropa, wobei diese in Sofia deutlich langsamer stattfindet als in Bukarest. Für die rumänische Hauptstadt sind die Prognosen für die kommenden Jahre vorsichtig zuversichtlich.

Investitionsrisiko

Investitionen, beispielsweise Immobilienzukäufe, bieten einerseits Chancen, sind aber ebenso mit Risiken verbunden. Daher zielt ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie darauf ab, bei der Auswahl von Immobilien potenzielle Investitionsrisiken zu erkennen. Vor diesem Hintergrund setzt die S IMMO-Gruppe im Vorfeld einer Investitionsentscheidung auf umfassende interne und externe Analysen. Dabei werden zum Beispiel Faktoren wie Attraktivität des Standorts, Infrastruktur und Bonität der Mieter herangezogen. Darüber hinaus sind klare Limits festgelegt, ab welchem Investitionsvolumen eine Genehmigung des Aufsichtsrats erforderlich ist.

Kapitalmarktrisiko

Der Kapitalmarkt ist für die S IMMO bezüglich der Aufnahme von Eigen- bzw. Fremdkapital von großer Wichtigkeit. Instabile Kapitalmärkte können die Finanzierungsmöglichkeiten des Unternehmens beeinträchtigen. Das Unternehmen arbeitet stetig daran, das Vertrauen der Anleger in die S IMMO-Aktie durch transparente und verlässliche Informationen und zeitnahe Kommunikation zu stärken. Zur Sicherstellung der Kapitalmarkt-Compliance, insbesondere der Verhinderung von Missbrauch von Insiderinformationen, verfügt die S IMMO-Gruppe über eine

Compliance-Richtlinie. Darüber hinaus prüft die S IMMO immer wieder mögliche Kapitalmarktmaßnahmen.

Immobilienspezifische Risiken

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

Mit einem ausgewogenen Portfolio-Mix begegnet die S IMMO dem Immobilienportfoliorisiko. Die Immobilien des Unternehmens befinden sich in verschiedenen Regionen und bestehen aus Objekten unterschiedlicher Nutzungsarten. Geographisch liegt der Schwerpunkt auf den Regionen Österreich, Deutschland, CEE und SEE. Dabei konzentriert sich das Unternehmen auf Hauptstädte in der Europäischen Union. Das Immobilienportfoliorisiko war im Berichtsjahr nicht in allen Regionen und Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt: Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland etwa entwickelte sich positiv, während der Büromarkt in Budapest weiterhin sehr schwierig ist. Auch die Büromärkte in Bukarest und Sofia sind nach wie vor herausfordernd. Durch die Streuung innerhalb des Portfolios können Risiken eines Marktes durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgefedert werden.

Vermietungsrisiko und Mietausfallsrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. So weist zum Beispiel derzeit die politische und wirtschaftliche Entwicklung in Ungarn, Rumänien und Bulgarien ein höheres Risiko im Vergleich zu den westlichen EU-Mitgliedsstaaten auf. Der Fokus auf langfristige Mietverträge wirkte sich im vergangenen Geschäftsjahr positiv auf den Vermietungsgrad aus, der konzernweit per 31.12.2013 auf 90,2 % betrug. Auch im laufenden Jahr bleibt trotz allgemein positiver Wirtschaftsprognosen für die Europäische Union auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Mitgliedsländer ein Vermietungsrisiko (auch bei Vertragsverlängerungen) bestehen. Das betrifft insbesondere die Bürogebäude in Budapest. Nicht nur die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben eine Auswirkung auf die Vermietung, sondern auch die Konkurrenzsituation. So sind in Sofia neue Einkaufszentren geplant, auch in Bukarest eröffnete im Herbst 2013 ein Shoppingcenter und drei weitere sollen in den Jahren 2015/2016 auf den Markt kommen. Wir gehen davon aus, dass diese neue Marktsituation auch Auswirkungen auf die Bestandsmieter in den beiden

Einkaufszentren der S IMMO vor Ort haben wird. Zum einen birgt es die Gefahr, dass bestehende Mieter ihren Mietverbindlichkeiten nicht mehr nachkommen (Mietausfallsrisiko), zum anderen dass die bestehenden Verträge nicht verlängert werden.

Immobilienentwicklungsrisiko

Im Bereich von Immobilienentwicklungen können Risiken im Zusammenhang mit Baukostenüberschreitungen, Errichtungsdauer, dem Finden von geeigneten Mietern oder Verzögerungen bei der Erlangung von behördlichen Genehmigungen entstehen. Diesem Risiko begegnet die S IMMO mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen, Abweichungsanalysen oder Mindest-Vorvermietungsquoten. In den kommenden Quartalen konzentriert sich das Unternehmen auf Bestandsgrundstücke in Berlin, auf denen Eigentumswohnungsprojekte entstehen sollen. Bei den bestehenden Entwicklungsgrundstücken in Zentral- und Südosteuropa werden derzeit Vorbereitungen für einen möglichen Bau in der Zukunft getroffen. So werden unter anderem Flächenwidmungen und Baugenehmigungen eingeholt. Mit dem jeweiligen Bau in dieser Region wird erst begonnen, sobald bessere Voraussetzungen vorliegen.

Bautechnisches Risiko bei Neubauprojekten

Darunter versteht man einerseits das Risiko auftretender Schäden an neu errichteten Objekten, welche die S IMMO durch branchenübliche Bauverträge, Gewährleistungsfristen und –garantien eingrenzt. Um Risiken in diesem Bereich in Grenzen zu halten, werden eingehende Prüfungen vor Ablauf der Gewährleistungsfristen veranlasst, um mögliche Schäden noch auf Kosten der Bauunternehmen zu sanieren. Andererseits besteht bei eigenen Bauprojekten das Risiko des Qualitätsmangels. Hier versucht die S IMMO durch die Auswahl erfahrener und renommierter Bauunternehmen, durch klare Planung und Qualitätsvorgaben sowie durch begleitende Kontrollen Risiken in Grenzen zu halten.

Immobilienwertänderungsrisiko

Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios, die sich auf Grund von geänderten makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens – und immobilienspezifischen Faktoren ergeben können. Die S IMMO versucht, mögliche Risiken vorausschauend zu erkennen und etwaige negative Effekte durch eine gute Immobilienbewirtschaftung und Portfoliosteuerung zu minimieren. Kommt es zu Marktwertänderungen, können diese in weiterer Folge das

Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme des Unternehmens von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer laufenden Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und laufend angepasst. Auf Grund verschärfter Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und in der Folge restriktiverer Kreditvergabe sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen.

Zinsänderungsrisiko

Bei Fremdfinanzierungen besteht das Risiko sich ändernder Zinsniveaus. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins vorerst weiterhin auf sehr niedrigem Niveau belässt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Banken auf Grund ihrer wirtschaftlichen Situation sowie der erhöhten Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften durch Basel III ihre Margen anheben. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO-Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Zur Absicherung variabel verzinster Kredite verwendet die S IMMO AG derivative Finanzinstrumente (Swaps und Collars). Per Jahresende waren die gesamten variabel verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten abgesichert.

Finanzierungsrisiko

Die nach wie vor angespannte Situation bzw. weitere negative Entwicklungen des Bankensektors können zu einer noch restriktiveren Kreditvergabepolitik von Banken führen und

somit die Refinanzierung erschweren. Auch eine weitere Anhebung der Margen sowie Reduzierung der Beleihungshöhen ist denkbar. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO-Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag 23 Einzelbanken) zu begrenzen. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2013 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von mehr als 7,0 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Die Einhaltung der Vertragsbedingungen wird von der S IMMO-Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Im aktuellen Wirtschaftsumfeld steigt allerdings das Risiko von Covenant-Verletzungen (Klauseln in Kreditverträgen, die sich beispielsweise auf die Loan-to-Value-Ratio beziehen). Die Gesellschaft legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kreditbetrag und Verkehrswert der Objekte (Loan-to-Value-Ratio). Im Berichtsjahr lag die konzernweite Loan-to-Value-Ratio bei 53 %. Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über Genussrechtskapital (ein Hybridinstrument zwischen Eigen- und Fremdkapital), welches etwa 10,6 % des Immobilienvermögens darstellt. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert 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

Steuerliche Risiken

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO-Gruppe mit einer Vielzahl von unterschiedlichen, laufenden Änderungen unterworfenen nationalen Steuersystemen konfrontiert. Änderungen der lokalen steuerlichen Rahmenbedingungen (z.B. bei den immobilienbezogenen Steuern, Umsatz- bzw. Ertragssteuern) können zu außergewöhnlichen Steuerbelastungen führen und stellen damit stets ein Ertragsrisiko dar. Die S IMMO versucht, allfällige Konsequenzen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit lokalen Experten

frühzeitig zu erkennen, bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen sowie für (aus Betriebsprüfungen bzw. steuerlichen Verfahren) bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorgen zu treffen.

Umweltrisiko

Umweltrisiken können sowohl im Zusammenhang mit Bestandsimmobilien als auch mit Entwicklungsprojekten auftreten. Beispielsweise können geänderte Gesetze das Entfernen oder den Austausch von Materialien notwendig machen. Ebenso kann die Entsorgung gefährlicher Substanzen auf einem Entwicklungsgrundstück erforderlich sein. Das wiederum kann zusätzliche Kosten verursachen. Die S IMMO versucht dieses Risiko dadurch zu senken, dass bei Akquisitionen und Investitionen genaue Standortanalysen durchgeführt und gegebenenfalls Garantieerklärungen eingeholt werden. Weiters agiert die S IMMO verantwortungsvoll sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten, indem auf qualitativ hochwertige Materialien und Bauweisen geachtet wird. In diesem Zusammenhang erhielten bereits mehrere Gebäude der S IMMO AG Green-Building-Zertifikate. In den kommenden Monaten werden beispielweise Gebäude in Ungarn unter ökologischen Aspekten revitalisiert.

Rechtsrisiko

Die S IMMO ist auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt. Diese resultieren unter anderem aus Rechtsstreitigkeiten. Die derzeit laufenden Gerichts- und Schiedsverfahren betreffen im Wesentlichen Streitigkeiten aus dem operativen Geschäft der S IMMO (zum Beispiel Streitigkeiten mit Mietern oder Baufirmen). Für die laufenden Rechtsstreitigkeiten wurden im gemäß UGB erforderlichen Ausmaß Rückstellungen gebildet. Da der Ausgang (schieds-)gerichtlicher oder behördlicher Verfahren in der Regel unvorhersehbar ist, können daher über die dotierten Rückstellungen hinausgehende Aufwendungen entstehen. Signifikante Risiken können sich auch aus Veränderungen der Rechtslage ergeben, zumal die S IMMO in einem stark regulierten Umfeld tätig ist.

Gesamtaussage zur Risikosituation

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es in den vergangenen Monaten in der Europäischen Union zu einer leichten Verbesserung der Konjunktur gekommen ist. Auch die Prognosen für 2014 sind zuversichtlich und lassen vorsichtigen Optimismus zu. Dennoch

erholen sich die einzelnen EU-Mitgliedsländer mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten, weshalb vor allem Ungarn, Rumänien und Bulgarien auf Grund ihrer politischen Situation und wirtschaftlichen Entwicklung ein höheres wirtschaftliches Risiko im Vergleich zu den westlichen EU-Ländern aufweisen. Daher ist die S IMMO in diesen Ländern vor allem mit einem erhöhten Branchen-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallsrisiko konfrontiert. Das Unternehmen versucht diese Risiken durch sein ausgewogenes Portfolio, das aus Immobilien mit unterschiedlichen Nutzungsarten besteht, zu senken. Darüber hinaus befinden sich die Immobilien in unterschiedlichen Ländern mit Fokus auf die kaufkraftstarken Hauptstädte, sodass auch diese Faktoren die genannten Risiken etwas reduzieren. Außerdem wird für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorge getroffen.

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

Finanzielle und nicht-finanzielle 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 Kennzahlen wie der FFO (Funds from Operations) und die Eigenkapitalquote.

Für die S IMMO AG wurden folgende finanzielle Leistungsindikatoren identifiziert:

		2013	2012
Eigenkapitalquote	%	42	38
Betriebsergebnis	TEUR	21.528	9.269

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

Der Netto-Geldfluss aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt für 2013 TEUR 9.987. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beträgt TEUR 108.732, der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt TEUR -123.259.

Gesamt kommt es in der zahlungswirksamen Veränderung des Finanzmittelbestandes zu einer Verminderung um TEUR 4.540 (2012 Verminderung um TEUR 58.000, womit der Finanzmittelbestand am Ende der Periode TEUR 49 (2012 TEUR 4.589) beträgt.

Die Geldflussrechnung wurde auf Basis des Fachgutachtens KFS/BW 2 des Fachsenates für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder erstellt.

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

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

1.) Das Grundkapital der S IMMO AG beträgt zum Bilanzstichtag 31.12.2013 EUR 243.143.569,90 und ist in 66.917.179 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen.

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

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

S IMMO AG, Wien

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

Am 24.07.2012 meldete die Erste Group Bank AG gemäß § 91 Abs. 1 BörseG, dass sie ihre Beteiligung an der S IMMO AG erhöht habe und am 20.07.2012 die im § 91 Abs. 1 BörseG vorgesehene Anteilsschwelle von 10% der Stimmrechte überschritten habe; der Anteil der nunmehr von der Erste Group Bank AG (unmittelbar und mittelbar) gehaltenen Stimmrechte an der S IMMO AG erhöhte sich auf 6.893.561 Stückaktien, was ca. 10,12 % des damaligen Grundkapitals und ca. 10,30 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten, Grundkapitals entspricht.

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

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

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

4.) Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

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

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

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

7.) a) Der Vorstand ist mit Beschluss der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 für fünf Jahre nach Eintragung dieser Satzungsänderung, somit bis 19.10.2017, ermächtigt, gemäß § 169 AktG mit Zustimmung des Aufsichtsrates, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu EUR 123.754.680,93 durch Ausgabe von bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien zum Mindestausgabekurs von 100 % des anteiligen Betrages jeder Aktie am Grundkapital gegen Bar- oder Sacheinlagen (ausgenommen Sacheinlage gegen von der Gesellschaft ausgegebene Genussscheine und Forderungen aus diesen Genussscheinen oder sonstige Forderungen) in einer oder mehreren Tranchen zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen und die weiteren Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (genehmigtes Kapital); im Falle einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage (ausgenommen Sacheinlage gegen von der Gesellschaft ausgegebene Genussscheine und Forderungen aus diesen Genussscheinen oder sonstige

Forderungen) ist der Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder teilweise auszuschließen.

b) In der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 wurde dem Vorstand die Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 01.12.2014, eigene Aktien im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Der Vorstand der S IMMO AG hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats mehrmals, zuletzt am 17.12.2013, beschlossen, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen und im Rahmen eines Aktienrückkaufprogramms bis zu weitere 3% des – vor der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 bemessenen – Grundkapitals zurückzukaufen. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 01.06.2017, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen.

c) Das Grundkapital wird mit Beschluss der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu EUR 123.754.680,93 durch Ausgabe von bis zu 34.059.359 Stück neuen auf Inhaber lautende Stammaktien bedingt erhöht (bedingtes Kapital). Die bedingte Kapitalerhöhung wird nur insoweit durchgeführt, als Inhaber von auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 01.06.2012 ausgegebenen Wandelschuldverschreibungen von dem ihnen eingeräumten Umtausch- und/oder Bezugsrecht Gebrauch machen. Der Ausgabebetrag und das Umtausch- und/oder Bezugsverhältnis sind unter Berücksichtigung marktüblicher Berechnungsmethoden sowie des Kurses der Aktien der Gesellschaft zu ermitteln (Grundlagen der Berechnung des Ausgabebetrags); der Ausgabebetrag darf nicht unter dem anteiligen Betrag des Grundkapitals liegen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung (insbesondere Ausgabebetrag, Inhalt der Aktienrechte, Zeitpunkt der Dividendenberechtigung) festzulegen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital oder auf Grund des Ablaufs der Frist zur Ausnutzung des bedingten Kapitals ergeben, zu beschließen.

d) In der 23. ordentlichen Hauptversammlung vom 01.06.2012 wurde der Vorstand gemäß § 174 AktG neuerlich ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 01.06.2017, mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein

Umtausch- oder Bezugsrecht auf bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 123.754.680,93 verbunden ist, in einer oder mehreren Tranchen, auch verbunden mit einer Ermächtigung des Vorstands, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre für die Wandelschuldverschreibungen auszuschließen, gegen Barwerte auszugeben und alle weiteren Bedingungen der Wandelschuldverschreibungen, die Ausgabe und das Umtauschverfahren festzusetzen.

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

9.) Es bestehen 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 2014 wurden weitere 67.000 Aktien zu einem Preis von rd. TEUR 356 sowie 21.603 Genussscheine zu einem Preis von rd. TEUR 1.684 zurückgekauft.

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

Wien, am 10. April 2014

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h. Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Bilanz zum 31.12.2013

Aktiva	31.12.2013 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR	31.12.2012 TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Ähnliche Rechte	43.219,59		66	
2. Geschäfts(Firmen)wert	176.403,94		353	
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	219.623,53	0	419
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	177.144.622,97		210.604	
davon Verschmelzungsmehrwert EUR 8.313.642,90, i.Vj.: TEUR 9.212				
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.597,31		162	
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	52.081,92	177.387.302,20	14	210.780
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	324.121.584,02		329.254	
davon Verschmelzungsmehrwert EUR 369.528,03, i.Vj.: TEUR 370				
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	339.315.068,24		362.310	
3. Beteiligungen	1.978.237,32	665.414.889,58	2.906	694.471
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115.576,22		689	
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.208.338,85		55.474	
davon aus Lieferungen und Leistungen EUR 0,00 i.Vj.:TEUR 25				
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	360.692,34		2.155	
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	18.350.138,42	22.034.745,83	1.828	60.145
II. Wertpapiere und Anteile				
1. eigene Anteile	26.471,00	26.471,00		3.378
2. eigene Genussscheine	418.186,90	418.186,90		0
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	48.831,87	48.831,87		4.589
C. Rechnungsabgrenzungsposten	813.253,16	813.253,16		1.876
		866.363.304,07		975.657

Passiva	31.12.2013 EUR	31.12.2013 EUR	31.12.2012 TEUR	31.12.2012 TEUR
A. Eigenkapital				
I. Stammkapital	243.143.569,90		247.509	
II. Kapitalrücklagen				
1. Gebundene	77.943.846,02		73.578	
2. Nicht gebundene				
III. Gewinnrücklagen				
1. Rücklage für eigene Anteile § 225 Abs.5 UGB	26.471,00		3.378	
2. Satzungsmäßige Rücklagen				
3. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	8.392.487,88		8.392	
IV. Bilanzgewinn	36.059.694,09	365.566.068,89	33.500	366.358
davon Gewinnvortrag EUR 23.407.831,55, i.Vj.: TEUR 2.238				
B. Unversteuerte Rücklagen				
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen	8.355.992,92	8.355.992,92		8.559
C. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Abfertigungen	108.384,65		99	
2. Rückstellungen für Pensionen	1.093.409,34		1.015	
3. Steuerrückstellungen	652.413,74		433	
4. Sonstige Rückstellungen	39.892.246,39	41.746.454,12	52.635	54.182
D. Verbindlichkeiten				
1. Genussscheinkapital	186.646.189,06		222.484	
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	151.944.321,88		175.644	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	287.683,79		1.563	
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	85.512.973,61		103.728	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	25.074.491,06		37.839	
davon aus Steuern EUR 262.072,27, i.Vj.: TEUR 452				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 214.246,15, i.Vj.:TEUR 88				
6. Baukosten- und Finanzierungsbeiträge gem. § 69 Wr. WWFSG 1989	0,00	449.465.659,40	4.081	545.339
E. Rechnungsabgrenzungsposten	1.229.128,74	1.229.128,74		1.219
		866.363.304,07		975.657
Haftungsverhältnisse		542.559,00		472.682

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr vom

1. Jänner 2013 bis 31. Dezember 2013

		2013		2012	
		EUR	EUR	TEUR	TEUR
1.	Umsatzerlöse	21.694.094,52	21.694.094,52		22.499
2.	Sonstige betriebliche Erträge				
	a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	21.804.430,79		8.285	
	b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	105.448,71		2.791	
	c) Übrige	879.758,85	22.789.638,35	2.068	13.144
3.	Aufwendungen sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-6.835.685,20	-6.835.685,20		-7.334
4.	Personalaufwand				
	a) Gehälter	-3.346.195,10		-3.039	
	b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-57.687,58		-47	
	c) Aufwendungen für Altersversorgung	-145.766,23		-242	
	d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-671.252,12		-647	
	e) Sonstige Sozialaufwendungen	-37.065,39	-4.257.966,42	-29	-4.003
5.	Abschreibungen				
	a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-6.186.562,27	-6.186.562,27		-6.682
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen				
	a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen	-124.172,88		-476	
	b) Übrige	-5.551.547,13	-5.675.720,01	-7.879	-8.354
7.	Zwischensumme aus Z 1 bis 6		21.527.798,97		9.269
8.	Erträge aus Beteiligungen				
	davon aus verbundenen Unternehmen EUR 2.548.474,51, i.Vj.: TEUR 35.510	3.182.151,55	3.182.151,55		36.103
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens				
	davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.102.046,30, i.Vj.: TEUR 7.396	7.102.046,30	7.102.046,30		7.396
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
	davon aus verbundenen Unternehmen EUR 7.067.514,21, i.Vj.: TEUR 6.924	7.477.106,09	7.477.106,09		7.553
11.	Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	14.911.597,90	14.911.597,90		21.888
12.	Aufwendungen aus Finanzanlagen	-16.870.796,33	-16.870.796,33		-1.000
	a) Abschreibungen: EUR 16.870.796,33, i.Vj.:TEUR 1.000				
	b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen EUR 15.942.616,05, i.Vj.: TEUR 1.000				
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.090.425,22	-14.090.425,22		-35.266
	davon betreffend verbundene Unternehmen EUR 1.148.693,02, i.Vj.: TEUR 2.020				
14.	Ergebniszuweisung Genussscheine	-9.210.776,00	-9.210.776,00		-12.018
15.	Zuweisung anteilige stille Reserven im Immobilienvermögen für die Genussscheine	-75.000,00	-75.000,00		-791
16.	Zwischensumme aus Z 8 bis 15		-7.574.095,71		23.865
17.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		13.953.703,26		33.135
18.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	545.760,72	545.760,72		2.720
	davon Ertrag aus Steuerumlage EUR 727.161,57, iVj.: TEUR 3.195				
19.	Jahresüberschuss		14.499.463,98		35.855
20.	Auflösung unversteuerter Rücklagen	203.078,16	203.078,16		203
21.	Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-2.050.679,60	-2.050.679,60		-4.796
22.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	23.407.831,55	23.407.831,55		2.238
23.	**Bilanzgewinn**		**36.059.694,09**		**33.500**

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2013

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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. Der Jahresabschluss der S IMMO AG wurde nach den Vorschriften des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung erstellt.

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 Realisationsprinzip wurde Rechnung getragen, indem insbesondere nur die am Abschlussstichtag verwirklichten Gewinne ausgewiesen wurden. Alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste, die im Geschäftsjahr oder in einem der früheren Geschäftsjahre entstanden sind, wurden berücksichtigt.

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit wurde die Kontenzurechnung zu einzelnen Posten in der Bilanz und in der Gewinn-und Verlustrechnung geändert. Dementsprechend wurde auch das Vorjahr angepasst.

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 2013 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

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

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 Rückstellungen für Abfertigungen wurden nach versicherungsmathematischen Methoden mit einem Rechnungszinssatz von 3,3% auf Basis eines Pensionsantrittsalters von 63,0 Jahren für Männer und 60,0 Jahren für Frauen ermittelt.

	2013	2012
Zinssatz	3,3%	3%
Gehalts/Lohnsteigerung	2,5	2,5
Fluktationsabschläge	Pauschal 7 %	7 %
Pensionsalter	Männer 63/Frauen 60	Männer 63/Frauen 60

3.2 Pensionsrückstellungen

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

	2013	2012
Zinssatz	3,3 %	3,6 %
Gehalts/Lohnsteigerung	3,0 %	3,0 %
Pensionsalter	65 Jahre	65 Jahre

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 unternehmerischer Beurteilung hierfür notwendig ist.

4. Verbindlichkeiten

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

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 S IMMO AG, Wien, stellt einen Konzernabschluss gemäß § 245a UGB in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) formulierten Standards (IFRS und IAS) und Interpretationen (IFRIC und SIC), wie sie in der Europäischen Union (EU) anzuwenden sind, auf. Der Konzernabschluss ist beim Handelsgericht Wien hinterlegt.

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

A K T I V A

1. Anlagevermögen

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

1.1 Finanzanlagen

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

	Anteil in %	Stichtag	Währung	Eigenkapital per 31.12.	Ergebnis des Geschäftsjahres
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	100	31.12.2013	T€	208.089	-13.024
German Property Invest Immobilien GmbH	100	31.12.2013	T€	63.856	5.000
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	100	31.12.2013	T€	11.285	7

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.

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich außerplanmäßiger Abschreibungen unter Beachtung des gemilderten Niederstwertprinzips bewertet. Im Geschäftsjahr wurden Ausleihungen an verbundene Unternehmen i.Hv. T€ 8.943 und Anteile an verbundenen Unternehmen i.Hv. T€ 7.000 sowie Beteiligungen i.Hv. T€ 928 außerplanmäßig abgeschrieben.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Diese betreffen Darlehen an zahlreiche Konzernunternehmen.

Ausleihungen an verbundene Unternehmen mit einer Restlaufzeit unter 1 Jahr betragen EUR T€ 130.466.

Beteiligungen

Hierunter werden die Kommanditbeteiligung an der BGM – IMMORENT 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	2013	116	116	0
	VJ	689	689	0
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	2013	3.208	3.208	0
	VJ	55.474	55.474	0
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2013	361	361	0
	VJ	2.154	2.154	0
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2013	18.350	18.350	0
	VJ	1.828	1.822	6

2.1.1 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten Mieten und Betriebskostenforderungen. Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 429 (i.Vj. T€ 324) sind bereits abgezogen.

2.1.2 Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen Zinsen für eine stille Beteiligung und Forderungen an zahlreiche Konzerngesellschaften aus Steuerumlagen sowie eine Dividendenforderung.

2.1.3 Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände

Die sonstigen Forderungen beinhalten mit T€ 51 (i.Vj. T€ 119) Forderungen aus Annuitätenzuschüssen, mit T€ 469 (i.Vj. T€ 427) angespartes Pensionskassenkapital, mit T€ 1.317 (i.Vj. T€ 980) die Betriebskostenverrechnung und mit T€ 16.000 (i.Vj. T€ 0) die Kaufpreisforderung für den Verkauf einer Liegenschaft (Schottenfeldgasse) und mit T€ 513 sonstige Forderungen.

2.1.4 Wertpapiere und Anteile des Umlaufvermögens

Die Gesellschaft hält zum Bilanzstichtag 5.000 Stück eigene Aktien. Dies entspricht rund 0,0075 % des Grundkapitals bzw. einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 18.167,50. Diese Aktien wurden im Geschäftsjahr 2013 im Rahmen des aktuellen, seit 27.12.2013 laufenden, Aktienrückkaufprogramms erworben. Weiters hält die Gesellschaft zum Bilanzstichtag 5.347 Stück eigene Genussscheine.

3. Rechnungsabgrenzungsposten

Die Rechnungsabgrenzungsposten gliedern sich wie folgt:

	2013 T€	2012 T€
Garantieprovisionen	554	831
Zinsoptionsprämien	168	991
Sonstiges	91	54
Gesamt	813	1.876

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-, und Collar-Verträge abgeschlossen:

	Volumen in T€	Marktwert in T€
Swaps	325.000	-43.180
Collars	200.000	-10.372
Summe	525.000	-53.552

Für Swaps und Collars mit zum Bilanzstichtag negativen Marktwerten besteht eine Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von T€ 36.719 (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€ 19.806 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.

P A S S I V A

5. Eigenkapital

Das Grundkapital wird mit T€ 243.144 ausgewiesen und zerfällt in 66.917.179 Stück auf Inhaber lautende Stückaktien. Die Aktien notieren an der Wiener Börse.
Im Berichtsraum 2013 wurden insgesamt 1.201.539 Aktien eingezogen.

5.1 Kapitalrücklagen

Die Kapitalrücklagen setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Gebundene	
Agio	77.944
	77.944
nicht gebundene	0
	77.944

Der Vorstand ist ermächtigt, bis zum 1. Juni 2017 mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- und/oder Bezugsrecht auf bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu TEUR 123.755 verbunden ist, mit oder ohne Bezugsrechtsausschluss auszugeben. Das Grundkapital ist gem. § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu TEUR 123.755 durch Ausgabe von bis zu 34.059.359 Stück auf Inhaber lautende Stammaktien bedingt erhöht.

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 1.1.2013 T€	Dotierung T€	Auflösung T€	Stand am 31.12.2013 T€
Sachanlagen	8.559	0	203	8.356

7. Rückstellungen

7.1 Rückstellung für Abfertigungen

	1.1. T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Dotierung T€	31.12.13 T€
Rückstellung für Abfertigungen	99	0	0	10	108

7.2 Rückstellung für Pensionen

	1.1. T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Dotierung T€	31.12.13 T€
Rückstellung für Pensionen	1.015	0	0	78	1.093

7.3 Steuerrückstellungen

	1.1. T€	Verbrauch T€	Auflösung T€	Dotierung/Übernahme T€	31.12.13 T€
Eintragungsgebühren	82	0	0	0	82
Ausländische Ertragsteuern	351	0	0	219	570
Gesamt	433	0	0	219	652

7.4 Sonstige Rückstellungen

Im Geschäftsjahr 2013 haben sich die sonstigen Rückstellungen wie folgt entwickelt:

	1.1. T€	Verbrauch/ Aufwandsverrechnung T€	Auflösung T€	Dotierung T€	31.12.13 T€
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs-, Schätz-, Veröffentlichungskosten	645	376	105	442	606
Instandhaltung	435	435	0	334	334
Personalkosten	381	267	0	300	414
Vermietungsgarantie	78	14	0	0	64
Regress aus Garantien	1.000	0	0	405	1.405
Drohverluste aus Derivate	49.833	13.114	0	0	36.719
Diverse	263	13	0	100	350
Gesamt	52.635	14.219	105	1.581	39.892

8. Verbindlichkeiten

8.1. 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:

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2013 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von T€ 9.211 (i.Vj. T€ 12.018)

8.2 Verbindlichkeiten

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

			Restlaufzeit		
		Summe	**bis 1 Jahr**	**über 1 Jahr**	**über 5 Jahre**
		T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2013	151.944	63.385	16.720	71.839
	VJ	175.644	69.015	52.060	54.569
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2013	288	288	0	0
	VJ	1.563	1.563	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2013	85.513	56.490	18.865	10.158
	VJ	103.728	103.728	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2013	25.074	4.862	12.092	8.120
	VJ	37.839	5.907	17.755	14.177
Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gem. § 69 WWFSG 1989	2013	0	0	0	0
	VJ	4.081	0	0	4.081

8.2.1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Vom Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind T€ 86.906 (Vorjahr T€ 104.150) dinglich gesichert (Grundpfandrecht).

8.2.2 Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen im Wesentlichen Barvorlagen von mehreren Konzerngesellschaften. Hinsichtlich der Fristigkeiten verweisen wir auf Punkt 8.2.

8.3 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten mit T€ 23.037 (i.Vj.: T€ 34.129) Finanzverbindlichkeiten aus Sale-und-Lease-back-Verträgen, mit T€ 1.049 (i.Vj.: T€ 958) Kautionen, mit T€ 262 (i.Vj.: T€ 452) Verbindlichkeiten aus Steuern, mit T€ 214 (i.Vj.: T€ 88) Verbindlichkeiten aus sozialer Sicherheit, mit T€ 0 (i.Vj.: T€ 1.589) Investitionszuschüsse aus öffentlichen Mitteln und mit T€ 512 (i.Vj.: T€ 623) sonstige Verbindlichkeiten.

8.4 Baukosten- bzw. Finanzierungsbeiträge gem. § 69 WWFSG 1989

Im Zuge des Verkaufs der Liegenschaft „Kreuzgasse“ ist die Verpflichtung zur Rückerstattung des Baukosten- und Finanzierungsbeitrages auf die kaufende Partei übergegangen.

9. Rechnungsabgrenzungsposten

Unter dieser Position werden im Wesentlichen die Erlöse aus dem Verkauf eines Mietrechtes ausgewiesen.

VI. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	2013 T€	2012 T€
Erlöse aus Vermietung	17.022	18.252
Betriebskostenverrechnung	4.664	4.202
Sonstige Mieten	8	45
Gesamt	21.694	22.499

2. Sonstige betriebliche Erträge

	2013 T€	2012 T€
Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	21.804	8.285
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	105	2.791
Anteilige Auflösung der Wohnbauförderung	0	199
Erlöse aus der Verwaltungstätigkeit und Beratung für ausländische Töchtergesellschaften	49	103
Erträge aus Schadenersatzleistungen	140	132
Verschmelzungsgewinn K.J. Ejendomme	0	931
Diverse	692	703
Gesamt	22.790	13.144

3. Aufwendungen für sonstige bezogene Herstellungsleistungen

	2013 T€	2012 T€
Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben gemäß § 21 Abs 1 und 2 MRG	5.184	5.192
Instandhaltungsaufwendungen	1.652	2.142
Gesamt	6.836	7.334

4. Personalaufwand

Die Gesellschaft beschäftigte im Jahresdurchschnitt 2 Vorstandsmitglieder, 30 Angestellte und keine Arbeiter. (Im Vorjahr 3 Vorstandsmitglieder, 31 Angestellte und keine Arbeiter.)

Die Bezüge der Vorstandsmitglieder betrugen insgesamt T€ 1.007 (i.Vj.: T€ 1.121). Davon entfallen auf Aufwendungen für Altersversorgung T€ 90 (i.Vj.: T€ 201) und auf Beiträge zur Mitarbeitervorsorgekasse T€ 14 (i.Vj.: T€ 14).

5. Abschreibungen

Hierunter werden planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen (abzüglich der aliquoten Auflösung des Investitionszuschusses) von T€ 6.187 (i.Vj. T€ 6.681) ausgewiesen.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

a) Steuern, soweit sie nicht unter Z 18 fallen

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

b) Übrige

	2013 T€	2012 T€
Verwaltungskosten	3.134	3.808
Verkaufs- und Vertriebskosten	1.389	2.349
Garantieprovisionen	231	231
Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder	105	107
Aufwendungen für Forderungsausfälle und Dotierung von Wertberichtigungen zu Forderungen	109	165
Wertanpassungsaufwand für erhaltene Baukosten- und Finanzierungsbeiträge gemäß § 69 Wr. WWFSG 1989	24	89
Regress aus Garantien	428	1.000
Diverse	132	130
Gesamt	5.552	7.879

Vergütungen inkl. Sitzungsgelder der Aufsichtsratsmitglieder:

Dr. Martin SIMHANDL, EUR 18.500

Dipl.Ing. Dr. Gerald ANTONITSCH, EUR 6.903

Mag. Franz KERBER, EUR 14.500

Christian HAGER, EUR 11.000

Mag. Erwin HAMMERBACHER, EUR 12.500

Michael MATLIN, MBA, EUR 10.000

Mag. Dr. Wilhelm RASINGER, EUR 12.500

Dr. Ralf ZEITLBERGER, EUR 13.657

Mag. Andrea Besenhofer, EUR 4.973

Bezüglich der Angabe gemäß § 237 Z 14 UGB verweisen wir auf den Konzernabschluss zum 31.12.2013, welcher beim Firmenbuch des Handelsgerichts Wien hinterlegt ist.

7. Erträge aus Beteiligungen

Hierunter werden Ausschüttungen aus Anteilen an verbundenen Unternehmen (T€ 2.548, i.Vj.: T€ 35.510) und aus Beteiligungen (T€ 634, i.Vj.: T€ 593) ausgewiesen.

8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

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

9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge resultieren mit T€ 7.068 (i.Vj. T€ 5.520) aus weiterverrechneten Finanzierungskosten an diverse Konzerngesellschaften mit T€ 83 (i.Vj. T€ 230) aus Bankzinsen, mit T€ 326 (i.Vj. T€ 399) aus dem Ertrag aus dem Rückkauf und Einzug von Genussscheinen und T€ 0 (i.Vj. T€ 1.404) betreffen sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.

10. Erträge aus der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Hierunter wird die Auflösung einer Wertberichtigung auf eine Ausleihung an einem verbundenen Unternehmen i.Hv. T€ 14.912 (i.Vj. T€ 21.888) ausgewiesen.

11. Aufwendungen aus Finanzanlagen

Hierunter wird die Wertberichtigung auf Anteile an verbundenen Unternehmen i.Hv. T€ 7.000 (i.Vj.: T€ 0) und Beteiligungen i.Hv. T€ 928 (i.Vj.: T€ 0) sowie die Wertberichtigung auf Ausleihungen an verbundenen Unternehmen i.Hv. T€ 8.943 (i.Vj.: T€ 1.000) ausgewiesen.

12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsenaufwand resultiert mit T€ 25.659 (i.Vj.: T€ 22.264) aus Bankzinsen und Derivatzinsen, mit T€ 1.149 (i.Vj.: T€ 2.020) aus Barvorlagen, mit T€ 0 (i.Vj.: T€ 9.711) aus der Dotierung einer Rückstellung für Drohverluste aus Derivaten, mit T€ -13.114 (i.Vj.: T€ 0) aus der Aufwandsverrechnung (Verbrauch) einer Rückstellung für Drohverluste aus Derivaten und mit T€ 396 (i.Vj.: T€ 1.271) aus sonstigen Zinsen.

13. Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber

Als Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber werden für das Jahr 2013 T€ 9.211 (i.Vj. T€ 12.018) 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 2013 errechnete sich dieser Anteil mit T€ 2.099 (i.Vj. T€ 2.433).

15. Steuern vom Einkommen

Dieser Posten beinhaltet mit T€ 21 (i.Vj.: T€ 18) den Körperschaftsteuer-Aufwand (Mindest-KöSt für Gruppenträger und Gruppenmitglieder der Unternehmensgruppe nach § 9 KStG für das Jahr 2013). Weiters gelangen Erträge aus Steuerumlagen von zur Unternehmensgruppe gehörenden Gruppenmitgliedern in Höhe von T€ 727 (i.Vj.: T€ 3.195), mit T€ 219 (i.Vj.: T€ 457) ausländischer Ertragsteueraufwand und mit T€ 59 (i.Vj. :0) eine Steuergutschrift aus Vorperioden zum Ausweis.

Vom Wahlrecht, aktive latente Steuern auf temporäre Differenzen gem. § 198 Abs.10 UGB anzusetzen, wurde kein Gebrauch gemacht. Der gem. § 198 Abs. 10 ansetzbare Wert beträgt T€ 15.031 (i.Vj.: T€: 22.223).

Unterlassene Zuschreibungen gem. § 208 Abs. 2 UGB

Im Berichtsjahr wurden Zuschreibungen an Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 40.043 (i.Vj. T€ 27.711) unterlassen.

Haftungsverhältnisse

Unter dieser Position gelangen Verpflichtungen aus abgegebenen Bürgschaften und Garantien (T€ 314.490, i.Vj.: T€ 245.300) sowie Patronatserklärungen T€ 228.069, (i.Vj.: T€ 227.382) 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.

VII. Sonstige Angaben

Die Organe der Gesellschaft setzten sich wie folgt zusammen:

Aufsichtsrat :

Dr. Martin SIMHANDL, Wien (Vorsitzender)

Dr. Ralf ZEITLBERGER, Wien (seit 12.06.2013, 1. stellvertretender Vorsitzender)

Mag. Franz KERBER, Graz (2. stellvertretender Vorsitzender)

Mag. Andrea BESENHOFER, Wien (seit 12.06.2013)

Christian HAGER, Krems

Mag. Erwin HAMMERBACHER, Wien

Michael MATLIN, MBA, New York

Mag. Dr. Wilhelm RASINGER, Wien

Dipl.Ing. Dr. Gerald ANTONITSCH, Wien (bis 12.06.2013)

Vorstand:

Mag. Ernst VEJDOVSZKY

Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA

MMag. Holger SCHMIDTMAYR (bis 31.01.2013)

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

Wien, am 10. April 2014

Der Vorstand:

Mag. Ernst VEJDOVSZKY e.h. Mag. Friedrich WACHERNIG, MBA e.h.

A N L A G E N S P I E G E L GEMÄSS § 226 (1) UGB PER 31. DEZEMBER 2013

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen	Buchwert			
	Stand 01.01.2013	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2013	kumuliert (-)	31.12.2013	Vorjahr	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände									
1. Ähnliche Rechte	151.099,44	1.426,90	-	152.526,34	109.306,75	43.219,59	65.983,03	24.190,34	-
2. Geschäfts(Firmen)wert	1.764.039,40	-	-	1.764.039,40	1.587.635,46	176.403,94	352.807,88	176.403,94	-
3. Geleistete Anzahlungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.915.138,84	1.426,90	-	1.916.565,74	1.696.942,21	219.623,53	418.790,91	200.594,28	-
II. Sachanlagen									
1. Grundstücke, grundstücklgeiche Rechte, einschließlich der Bauten auf fremden Grund									
Grundwert (Unbebaut)	1.007.000,00	-	-	1.007.000,00	-	1.007.000,00	1.007.000,00	-	-
Grundwert (bebaut)	60.186.654,82	-	5.544.031,22	54.642.623,60	1.804.085,14	52.838.538,46	58.382.569,68	-	-
Gebäudewert	224.416.320,03	190.748,09 -	30.492.970,60	194.114.097,52	67.277.419,88	126.836.677,64	154.845.339,79	6.020.893,87	-
Investitonszuschuss aus öffentlichen Mitteln	- 4.686.173,43	-	- -	4.686.173,43 -	1.148.580,30 -	3.537.593,13 -	3.630.835,40 -	93.242,27	-
	280.923.801,42	190.748,09 -	36.037.001,82	245.077.547,69	67.932.924,72	177.144.622,97	210.604.074,07	5.927.651,60	-
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung*)									
eigene	374.392,82	59.829,67 -	52.688,51	381.533,98	217.670,14	163.863,84	157.162,09	50.055,00	-
vermietete Mobilien	96.900,98	29.703,85	-	126.604,83	99.871,36	26.733,47	5.291,01	8.261,39	-
	471.293,80	89.533,52 -	52.688,51	508.138,81	317.541,50	190.597,31	162.453,10	58.316,39	-
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	13.565,30	38.516,62		52.081,92	-	52.081,92	13.565,30	-	
	281.408.660,52	318.798,23 -	36.089.690,33	245.637.768,42	68.250.466,22	177.387.302,20	210.780.092,47	5.985.967,99	-
III. Finanzanlagen									
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	393.354.632,38	1.867.751,78	-	395.222.384,16	71.100.800,14	324.121.584,02	329.253.832,24	7.000.000,00	-
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	368.747.794,51	146.825.944,44 -	166.316.054,66	349.257.684,29	9.942.616,05	339.315.068,24	362.310.389,50	8.942.616,05	14.911.597,90
3. Beteiligungen	2.906.417,60	-		2.906.417,60	928.180,28	1.978.237,32	2.906.417,60	928.180,28	-
	765.008.844,49	148.693.696,22 -	166.316.054,66	747.386.486,05	81.971.596,47	665.414.889,58	694.470.639,34	16.870.796,33	14.911.597,90
Summe	1.048.332.643,85	149.013.921,35 -	202.405.744,99	994.940.820,21	151.919.004,90	843.021.815,31	905.669.522,72	23.057.358,60	14.911.597,90
*) davon geringwertige Vermögensgegenstände		3.635,67	3.635,67					3.635,67	

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der S IMMO AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis 31. Dezember 2013 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2013 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 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 Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember 2013 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, den 10. April 2014

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und
Steuerberatungsgesellschaft

gez.:

Mag. Peter Pessenlehner
Wirtschaftsprüfer

Eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung im Sinne des § 281 Abs. 2 UGB in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form unter Beifügung unseres Bestätigungsvermerks ist nicht zulässig. Im Fall des bloßen Hinweises auf unsere Prüfung bedarf dies unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung.