

Konzernlagebericht

Grundlagen des Konzerns

Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern und betreibt Ankauf und Verkauf, Immobilien-Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Hotels und Einkaufszentren sowie Revitalisierungen und Sanierungen von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien). Das Immobilienportfolio setzt sich aus Bürogebäuden, Geschäftsobjekten, Hotel- und Wohnimmobilien zusammen. Die S IMMO AG betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Die S IMMO Gruppe hat neben ihrem Sitz in Wien eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Deutschland, Ungarn, Rumänien und Bulgarien. In Deutschland zählt die Hausverwaltung Maior Domus zur Unternehmensgruppe. Die Tochtergesellschaften mit eigenem Personal sind unter anderem für das Asset Management und die Vermietungsaktivitäten vor Ort zuständig.

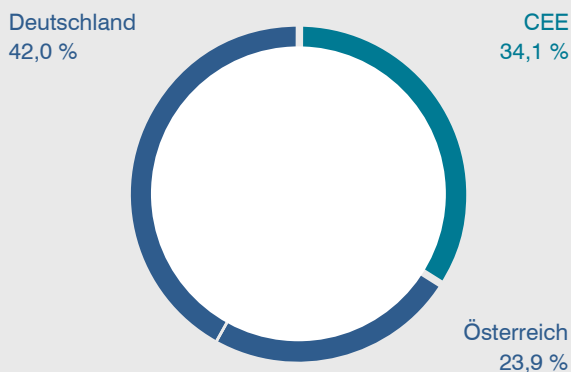
Darüber hinaus gehören zahlreiche Projekt-, Besitz- und Holdinggesellschaften zum Konzern (siehe Anhang, Kapitel 2.2.4.). Die S IMMO AG notiert seit 1987 an der Wiener Börse und wurde im September 2017 in den ATX, den Leitindex der Wiener Börse, aufgenommen.

Die S IMMO beschäftigte im Jahresdurchschnitt (berechnet auf Basis von Vollzeitäquivalenten) 102 (Jahresdurchschnitt 2016: 101) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Inklusive Personal für den Hotelbetrieb beschäftigte die Gruppe 577 (Jahresdurchschnitt 2016: 575) Personen.

Immobilienportfolio

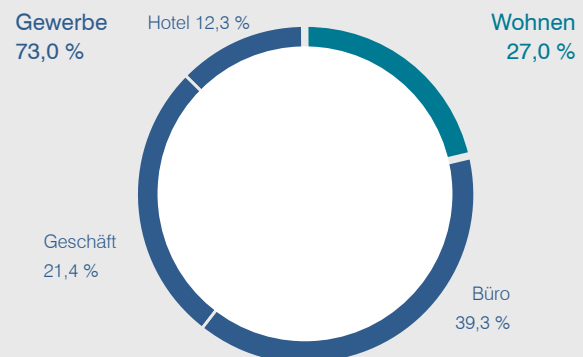
Das Immobilienportfolio der S IMMO Gruppe bestand per 31.12.2017 aus 241 (31.12.2016: 194) Immobilien mit einem Buchwert von EUR 1.839,7 Mio. (31.12.2016: EUR 2.063,9 Mio.) und einer Gesamtfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2016: 1,3 Mio. m²). Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union.

Buchwerte nach Region ¹



¹ Inkludiert Buchwert der Grundstücke

Buchwerte nach Nutzungsart ¹



¹ Inkludiert Buchwert der Grundstücke

Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 23,9 % (31.12.2016: 30,7 %) und in Deutschland von 42,0 % (31.12.2016: 32,0 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 34,1 % (31.12.2016: 37,3 %) aus.

Zum 31.12.2017 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten zu 39,3 % (31.12.2016: 45,4 %) aus Bürogebäuden, zu 21,4 % (31.12.2016: 24,8 %) aus Geschäftsimmobilien, zu 27,0 % (31.12.2016: 19,3 %) aus Wohnobjekten und zu 12,3 % (31.12.2016: 10,5 %) aus Hotels. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag bei 94,8 % (31.12.2016: 93,9 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,1 % (31.12.2016: 6,2 %).

Unternehmensstrategie und -ziele

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

Die S IMMO erwirbt Immobilien mit Potenzial und fokussiert dabei aktuell vor allem auf Büroimmobilien in Berlin sowie auf Wohnimmobilien in wirtschaftlich aufstrebenden deutschen Städten wie beispielsweise Leipzig oder Kiel. Die S IMMO agiert bei

Überblick über die Mietrenditen¹

in %	31.12.2017	31.12.2016
Deutschland	4,9	5,1
Österreich	5,1	5,0
CEE	8,2	8,2
Gesamt	6,1	6,2

¹ Die Mietrendite stellt das Verhältnis der erzielten Jahresmiete zum Immobilienwert dar. Die Berechnung umfasst alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

diesen Zukäufen in attraktiven Marktnischen mit weniger Wettbewerb. Die zugekauften Gebäude werden mit innovativen Konzepten neu gestaltet und positioniert. Fundierte Kenntnisse der lokalen Märkte spielen dabei eine zentrale Rolle. Durch diese Maßnahmen können sowohl Vermietungsgrad als auch Mieterträge gesteigert und die Mieterzufriedenheit erhöht werden.

Projektentwicklungen und Sanierungen erfolgen derzeit in sämtlichen regionalen Segmenten. Dabei wird großer Wert auf moderne Technologien und hohe Immobilienstandards gelegt – alle derzeitigen Entwicklungsprojekte werden nach international anerkannten Standards wie beispielsweise BREEAM zertifiziert.

Wertschaffende An- und Verkäufe

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

Entwicklung

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

Robustes Geschäftsmodell

Asset Management

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

Potenziale heben

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

Der Verkauf von Immobilien ist Teil der zyklusorientierten Unternehmensstrategie. Im Geschäftsjahr 2017 wurden unter anderem die beiden Büroimmobilien im Wiener Viertel Zwei und das Einkaufszentrum Serdika Center mit der dazugehörigen Büroimmobilie in Sofia erfolgreich veräußert.

Darüber hinaus veranlagt das Unternehmen in Aktien von österreichischen börsennotierten Immobilienunternehmen (CA Immobilien Anlagen AG und Immofinanz AG) und hält derzeit über 10 % an der Immofinanz AG und über 5 % an der CA Immobilien Anlagen AG.

Am Kapitalmarkt hat die S IMMO ihre Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier positioniert und die internationale Aktionärsbasis erweitert. Im September 2017 wurde die S IMMO Aktie in den ATX aufgenommen. Im Februar 2018 emittierte die S IMMO erfolgreich eine sechs- und eine zwölfjährige Unternehmensanleihe. Zudem

kündigte das Unternehmen im Berichtsjahr die S IMMO INVEST Genussscheine mit Wirkung zum 31.12.2017. Damit wurde die Finanzstruktur des Konzerns vereinfacht.

Führung und Kontrolle

Im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand der Vorstand aus zwei Mitgliedern, die eng und in ständigem Austausch miteinander zusammenarbeiten. Die Basis dafür stellen die gesetzlichen Bestimmungen, die Satzung und die Geschäftsordnung dar. Der Vorstand verfolgt eine verantwortungsvolle und stabile Unternehmensführung mit dem Ziel der nachhaltigen Ergebnissteigerung und Erhöhung des Unternehmenswerts. Darüber hinaus arbeitet der Vorstand eng mit dem Aufsichtsrat zusammen, welcher zum Jahresende aus sieben Mitgliedern bestand (mehr Details dazu siehe Anhang Kapitel 5.6.).

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die globale Konjunktur stieg nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2017 um 3,7 % und damit höher als erwartet. Auch die Prognosen für 2018 und 2019 wurden auf jeweils 3,9 % nach oben revidiert.

Im Euroraum und in der Europäischen Union (EU) stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vergangenen Jahr nach Angaben der Europäischen Kommission um 2,4 %. Die Jahre 2018 und 2019 sollen mit 2,3 % bzw. 2,0 % Steigerung eine Fortsetzung der positiven Leistung sowohl in der Eurozone als auch in der EU bringen. Das Wachstum ist einerseits auf die stärkere konjunkturelle Dynamik in Europa zurückzuführen, andererseits auf eine Belebung der internationalen Wirtschaft und des Welthandels.

Im Jahr 2017 wuchs die Volkswirtschaft in der CEE-Region mit 4,6 % im Schnitt besonders kräftig und profitierte von der starken Exportnachfrage der Eurozone sowie einer lockeren Fiskalpolitik. Höhere Mindestlöhne und niedrigere Sozialversicherungsbeiträge stärkten den privaten Konsum, was sich ebenfalls positiv auf die Konjunktur auswirkte.

Das BIP in Österreich stieg laut Institut für Höhere Studien (IHS) um 3,1 %, die beste Entwicklung seit 2007. Konjunkturtreiber waren vor allem Investitionen und Exporte, die vom guten weltwirtschaftlichen Umfeld profitierten. Ein starker Beschäftigungsanstieg stützte den privaten Konsum. Auf Grund der kräftig expandierenden Weltwirtschaft und der robusten Binnenkonjunktur werden auch für die

kommenden Jahre Steigerungen der österreichischen Wirtschaftsleistung erwartet, wenngleich in etwas verlangsamtem Tempo.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

2017 kamen am Wiener Büroimmobilienmarkt 154.000 m² Flächen auf den Markt, ein Anstieg von 137 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Vermietungsleistung betrug insgesamt 192.000 m² und ist rückläufig. Es ist jedoch zu erwarten, dass sich dies im Jahr 2018 auf Grund der hohen Nachfrage und der guten wirtschaftlichen Lage ändern wird. Bei den Mietpreisen von modernen und gut gelegenen Büroflächen wurde ein durchschnittlicher Anstieg von 3 % verzeichnet.

Die Wiener Hotellerie stellte einen neuen Rekordwert auf: Mit 15,5 Mio. Nächtigungen wurde ein Zuwachs von 3,7 % notiert. Der Nächtigungsumsatz verzeichnete einen beträchtlichen Anstieg von EUR 709,5 Mio. Das entspricht einem Plus von 7 %.

Deutschland

In Zeiten von Niedrigzinspolitik und dynamischer Wirtschaft hat der Markt für Eigentumswohnungen in Deutschland ein weiteres Jahr auf hohem Niveau abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen stieg um 11 % im Vergleich zum Vorjahr und kam auf EUR 15,2 Mrd. Die Preise werden durch die stetig zunehmende Nachfrage sowie durch den verschärften Wettbewerb konstant in die Höhe getrieben.

Immobilienmarkt im Überblick¹

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m ²)		Leerstandsrate (%)	
	Q4 2017	Q4 2016	Q4 2017	Q4 2016	Q4 2017	Q4 2016	Q4 2017	Q4 2016	2017	2016	Q4 2017	Q4 2016
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	30,00	27,50	320,00	335,00	3,10	3,40	3,25	3,40	925.500	888.300	3,2	4,9
Bratislava	16,50	16,00	65,00 ²	60,00 ²	6,25	6,90	5,75 ²	6,00 ²	116.798	148.764	6,2	6,6
Budapest	22,00	22,00	135,00	120,00	6,00	6,75	5,75	6,00	337.596	284.194	7,5	9,5
Bukarest	18,50	18,50	50,00	50,00	7,50	7,50	7,75	8,00	252.188	284.141	9	11,7
Wien	26,00	26,00	310,00	310,00	3,90	4,00	3,30	3,40	192.000	327.115	4,9	5,3
Zagreb	14,75	14,00	60,00	60,00	8,00	8,00	6,75	6,75	36.993	26.450	5,7	14,4

¹ Lokale CBRE Marketviews Q4 2017

² Daten für Einkaufszentren. Die restlichen Retail-Daten gelten für Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstraßen.

Der Büromarkt in Deutschland dominiert weiterhin das Marktgeschehen. Eine niedrige Arbeitslosenquote und expandierende Unternehmen sorgen für eine ungebrochen hohe Nachfrage. Derzeit wird bis 2022 ein jährlicher Anstieg von 1,5 % in der Bürobeschäftigungsquote erwartet. Berlin übertraf den Umsatzrekord des Vorjahres um 4 %. Ferner erreichten die Mieten einen Spitzenwert von EUR 30 und verzeichnen somit ein Plus von 9,1 %. Im Jahr 2017 wurde der Berliner Büromarkt um 182.200 m² erweitert. Die Leerstandsrate fiel auf 3,1 %. Gegenwärtig wird erwartet, dass weitere 404.000 m² an Bürofläche im Jahresverlauf 2018 fertiggestellt werden.

CEE

Der Büromarkt in Budapest verzeichnete im vierten Quartal 2017 eine Vermietungsleistung von 144.365 m² – eine Verringerung um 13 % im Vergleich zum Vorjahr. Weiters wurden in dieser Periode vier neue Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 67.920 m² auf den Markt gebracht. Die Leerstandsrate sank dennoch auf einen erneuten Rekordwert von 7,5 %.

Die Hotellerie in Budapest wird als eine der stärksten in der Region betrachtet. So stieg im ersten Halbjahr 2017 die Anzahl der Gäste in Budapest um 10 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. In weiterer Folge konnten eine Steigerung der durchschnittlichen Gästenachtungen auf 76 % und ein Einnahmenplus pro verfügbarem Zimmer von 20 % verzeichnet werden.

Der Prager Hotelmarkt entwickelt sich ebenfalls positiv, vor allem im Bereich der Luxushotels. Im Vergleich zum Vorjahr erwartet man für 2018 einen Anstieg von 1,7 % der Gästenachtungen sowie

eine Steigerung der Einnahmen pro verfügbarem Zimmer um 5,5 %.

Der Büromarkt in Bratislava entwickelte sich auch 2017 außerordentlich gut. Es wurde eine Vermietungsleistung von insgesamt 111.300 m² erreicht. Dies führte zu einem historischen Tiefstand der Leerstandsrate von 6,2 %. Am Ende des Jahres 2017 waren insgesamt elf Bauprojekte in Entwicklung, von denen sieben im Jahr 2018 fertiggestellt werden sollen. Somit werden weitere 187.000 m² an vermietbarer Fläche angeboten.

Insgesamt umfasste der Büromarkt in Zagreb eine Fläche von ungefähr 1 Mio. m². Vermietungsleistungen begründeten sich hauptsächlich durch Standortwechsel. Die Leerstandsrate sank dennoch auf 5,7 %. Außerdem stieg die Spitzenmiete auf EUR 14,75 pro m².

2017 wurden in Bukarest sieben Büroobjekte mit einer Fläche von 120.000 m² auf den Markt gebracht, wovon 90 % vermietet worden sind. Dies entspricht einer Gesamtvermietungsleistung von 100.700 m². Weitere 900.000 m² sollen in den Jahren 2018 – 2020 fertiggestellt werden. Die Leerstandsquote sorgte mit 9 % für einen weiteren Rekord.

Der Einzelhandelsmarkt in Rumänien wurde durch den hohen nationalen Konsum, der sich auf die Erhöhung des Nettoeinkommens um 13,4 % zurückführen lässt, sowie durch die industrielle Produktion weiter gestärkt. So konnte der Umsatz von Jänner bis November 2017 um 10 % gesteigert werden. Gegenwärtig ist der Einzelhandelssektor ein attraktives Investmentsegment, das sich

in den letzten zwei Jahren hervorragend entwickelte. Dieser Trend könnte etwas nachlassen, dennoch wird eine stabile Leistung erwartet.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Die S IMMO erzielte im Geschäftsjahr 2017 nach dem Rekordergebnis des Vorjahres das zweitbeste Jahresergebnis der Unternehmensgeschichte. Der Konzernjahresüberschuss erreichte EUR 133,5 Mio. (2016: EUR 204,3 Mio.), wodurch in weiterer Folge der Buchwert je Aktie auf EUR 14,21 per 31.12.2017 (31.12.2016: EUR 12,02) anstieg.

Eine wesentliche Erfolgskomponente war das erneut sehr erfreuliche Bewertungsergebnis in Höhe von EUR 127,6 Mio. (2016: EUR 194,0 Mio.). Vor allem die anhaltend dynamisch positive Entwicklung des deutschen Immobilienmarkts, aber auch positive und teilweise realisierte Bewertungen in Österreich und CEE haben das Bewertungsergebnis günstig beeinflusst.

Das EBITDA blieb trotz der Verkäufe in den Jahren 2016 und 2017 etwa auf dem Niveau des Vorjahres und betrug EUR 89,6 Mio. (2016: EUR 92,5 Mio.). Das EBIT erreichte EUR 208,1 Mio. (2016: EUR 278,7 Mio.) und das EBT lag bei EUR 160,7 Mio. (2016: EUR 216,5 Mio.). Beide Kennzahlen blieben zwar unter dem Rekordniveau des Jahres 2016, erreichten aber – auch getrieben durch Verbesserungen im Finanzergebnis – im Mehrjahresvergleich wiederum ein ausgesprochen hohes Niveau.

Im Vergleich zum Vorjahr, welches von positiven Sondereffekten durch den Verkauf eines Teils des deutschen Wohnportfolios geprägt war, erhöhte sich der Gesamtsteueraufwand auf EUR -27,3 Mio. (2016: EUR -12,1 Mio.). In Summe erreichte das Ergebnis je Aktie EUR 1,97 (2016: EUR 2,98).

Ertragslage

Die Gesamterlöse des Geschäftsjahres 2017 beliefen sich auf EUR 191,4 Mio. (2016: EUR 198,8 Mio.). Die darin enthaltenen Mieterlöse betragen EUR 112,0 Mio. (2016: EUR 118,2 Mio.) und spiegeln die Verkäufe im Jahresvergleich wider. Der Mietentfall auf Grund der Verkäufe der Geschäftsjahre 2016 und 2017 konnte dabei durch eine positive Like-for-Like Performance und laufende Zukäufe in Deutschland teilweise kompensiert werden.

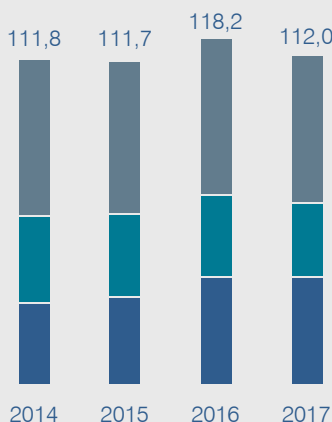
Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 22,1 % bzw. 32,7 % (2016: 23,7 % bzw. 31,4 %) bei – zusammen also 54,8 % (2016: 55,1 %). Der Anteil von CEE betrug 45,2 % (2016: 44,9 %). Nach Hauptnutzungsarten aufgeteilt, leisteten gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft und Hotel) einen Anteil von 80,2 % (2016: 79,5 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 19,8 % (2016: 20,5 %) bei.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) verzeichneten einen Anstieg auf EUR 46,0 Mio. (2016: EUR 42,9 Mio.). Nachdem im ersten Halbjahr 2016 rund die

Mieterlöse gesamt¹

in EUR Mio.

■ CEE
■ Österreich
■ Deutschland



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Region¹

Deutschland
32,7 %

CEE
45,2 %

Österreich
22,1 %

¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Hälfte der verfügbaren Zimmer im Vienna Marriott Hotel renoviert wurde, war das erste Halbjahr 2017 vom Umbau der verbleibenden Flächen betroffen. Im zweiten Halbjahr 2017 standen alle Zimmer im renovierten Zustand wieder zur Vermietung zur Verfügung.

Die Verbesserung der Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung von EUR 64,2 Mio. auf EUR 59,9 Mio. ist unter anderem auf die geringeren Umsatzerlöse und das kleinere Immobilienportfolio zurückzuführen. Das Bruttoergebnis lag bei EUR 98,2 Mio. (2016: EUR 106,0 Mio.).

Erfolgreiche Immobilientransaktionen

Die S IMMO veräußerte im Geschäftsjahr 2017 die Bürogebäude Hoch Zwei und Plus Zwei in Wien, das Einkaufszentrum Serdika Center mit der dazugehörigen Büroimmobilie in Sofia, zwei Liegenschaften in Berlin sowie ein Grundstück in Österreich. Das positive Verkaufsergebnis von EUR 10,3 Mio. (2016: EUR 5,1 Mio.) resultiert dabei vor allem aus dem Verkauf der Liegenschaft Serdika, nach deren Veräußerung die S IMMO in Bulgarien keine vermieteten Immobilien mehr besitzt.

Die S IMMO war im Jahr 2017 aber auch auf der Ankaufsseite aktiv. So gingen in der Berichtsperiode deutsche Objekte mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 64 Mio. ins Eigentum der S IMMO über.

Der Verwaltungsaufwand blieb im Vergleich zum Vorjahr auf vergleichbarem Niveau bei EUR 19,0 Mio. (2016: EUR 18,6 Mio.). Das

EBITDA für das Geschäftsjahr 2017 verringerte sich vor allem auf Grund der Verkäufe der Jahre 2016 und 2017 auf EUR 89,6 Mio. (2016: EUR 92,5 Mio.).

Deutlich positives Bewertungsergebnis

Das Bewertungsergebnis entwickelte sich neuerlich sehr positiv und erreichte mit EUR 127,6 Mio. (2016: EUR 194,0 Mio.) das zweithöchste Niveau der Unternehmensgeschichte. Dazu haben sowohl die auf Wertsteigerungen der Immobilien ausgerichteten Maßnahmen im Asset Management als auch insbesondere die allgemein anhaltend positive Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt erheblich beigetragen. EUR 70,0 Mio. (2016: EUR 136,7 Mio.) des Bewertungsergebnisses entfallen auf das Segment Deutschland, EUR 37,1 Mio. (2016: EUR 38,1 Mio.) auf Österreich und EUR 20,5 Mio. (2016: EUR 19,2 Mio.) auf CEE.

Im Vergleich zum Rekordjahr 2016 reflektiert das EBIT von EUR 208,1 Mio. (2016: EUR 278,7 Mio.) vor allem die Differenz im Bewertungsergebnis.

Finanzergebnis

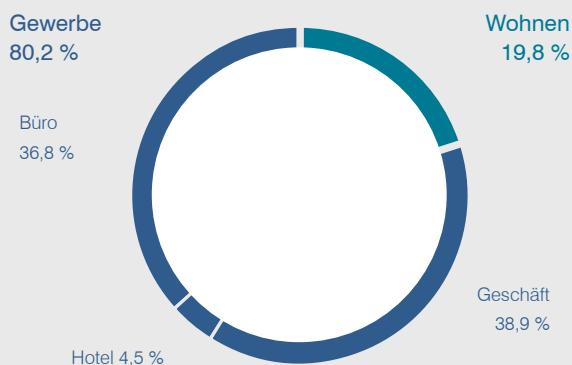
Das Finanzergebnis inklusive Genussscheinergebnis verbesserte sich auf EUR -47,4 Mio. (2016: EUR -62,2 Mio.). Insbesondere verringerten sich die laufenden Zinszahlungen, die durch günstigere Refinanzierungsmöglichkeiten und Umstrukturierungen im Derivatportfolio erreicht wurden. Finanzierungserträge aus Dividendenzahlungen von börsennotierten Eigenkapitalinstrumenten in Höhe von EUR 4,3 Mio. (2016: EUR 0,8 Mio.) sowie Verbesserungen der unbaren Derivatbewertungseffekte haben das Finanzergebnis ebenfalls positiv beeinflusst. Die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten per 31.12.2017, inklusive Anleihen und Derivaten) betragen 2,67 % (31.12.2016: 3,09 %).

Entwicklung EBT, Periodenüberschuss und Ergebnis je Aktie

Das EBT verringerte sich auf Grund des im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Bewertungsergebnisses auf EUR 160,7 Mio. (2016: EUR 216,5 Mio.).

Die Steueraufwendungen beliefen sich auf EUR -27,3 Mio. (2016: EUR -12,1 Mio.). Diese Erhöhung resultiert aus den erfolgten Verkäufen – insbesondere der Liegenschaften Serdika in Sofia und des Viertel Zweis in Wien – aber auch aus Sondereffekten des Vorjahres, wo im Zuge der Veräußerungen eines Teils des deutschen Wohnportfolios passive latente Steuern ohne entsprechende Steuerzahlung aufgelöst werden konnten. Insgesamt erreichte der Jahresüberschuss mit EUR 133,5 Mio. (2016: EUR 204,3 Mio.) das zweithöchste Niveau der Unternehmensgeschichte.

Mieterlöse nach Nutzungsart¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe betrug per 31.12.2017 EUR 2.272,3 Mio. (31.12.2016: EUR 2.278,9 Mio.) und veränderte sich zum Vorjahr nur wenig; Die im Geschäftsjahr erfolgten Verkäufe von Immobilien konnten durch Investitionen und positive Bewertungen weitestgehend kompensiert werden. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag etwas über dem Vorjahr bei EUR 73,4 Mio. (31.12.2016: EUR 66,0 Mio.). Zum 31.12.2017 wurde eine deutsche Immobilie mit einem Fair Value von EUR 6,3 Mio. (31.12.2016: EUR 0,0 Mio.) zur Veräußerung gehalten.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Aktieninvestments fortgesetzt und die Meldeschwelle von jeweils 5 % an den börsennotierten Gesellschaften Immofinanz AG und CA Immobilien Anlagen AG überschritten. Im ersten Quartal 2018 wurde die Meldeschwelle von 10 % für die Immofinanz AG überschritten.

Das Eigenkapital erhöhte sich trotz Dividendenzahlungen per 31.12.2017 auf EUR 944,4 Mio. (31.12.2016: EUR 824,3 Mio.), wobei es im Zuge der Veräußerung der Liegenschaft Serdika zu Abgängen aus den Fremdanteilen am Eigenkapital kam. Die Eigenkapitalquote stieg damit insgesamt auf 41,6 % (31.12.2016: 36,2 %), der Buchwert je Aktie erhöhte sich auf EUR 14,21 (31.12.2016: EUR 12,02).

Finanzmanagement

Die Kreditverbindlichkeiten der S IMMO sind zur Gänze in Euro denominiert. Per 31.12.2017 waren 20 % (31.12.2016: 13 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 80 % (31.12.2016: 87 %) der Kredit-

verbindlichkeiten variabel verzinst. Die S IMMO reduziert das Risiko steigender Zinsen der variabel verzinsten Finanzierungen mit Zinsabsicherungsinstrumenten wie Swaps und Caps.

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

in EUR Mio.	2017	2016
Nachrangiges Genusssrechtskapital	56,7	58,1
Anleiheverbindlichkeiten	287,5	287,2
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	686,6	770,7
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	113,4	184,1
Summe	1.144,2	1.300,1

Die Nettoverschuldung aus besicherten Finanzierungen berechnet sich aus den gesamten Finanzverbindlichkeiten von EUR 1.144,2 Mio. (2016: EUR 1.300,1 Mio.) abzüglich nachrangigem Genusssrechtskapital in Höhe von EUR 56,7 Mio. (2016: EUR 58,1 Mio.), Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von EUR 287,5 Mio. (2016: EUR 287,2 Mio.), Derivatverbindlichkeiten in Höhe von EUR 17,1 Mio. (2016: EUR 30,3 Mio.) und ausgenutzter Kreditlinien von EUR 0 Mio. (2016: EUR 35,0 Mio.). Somit beläuft sich die Nettoverschuldung aus besicherten Finanzierungen auf EUR 782,9 Mio. (2016: EUR 889,4 Mio.).

Dem standen Immobilieninvestments von EUR 2.138,2 Mio. (2016: EUR 2.151,3 Mio.) gegenüber, woraus sich die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen ergibt. Dieser Wert reduzierte sich in der Berichtsperiode auf 36,6 % (31.12.2016: 41,3 %).

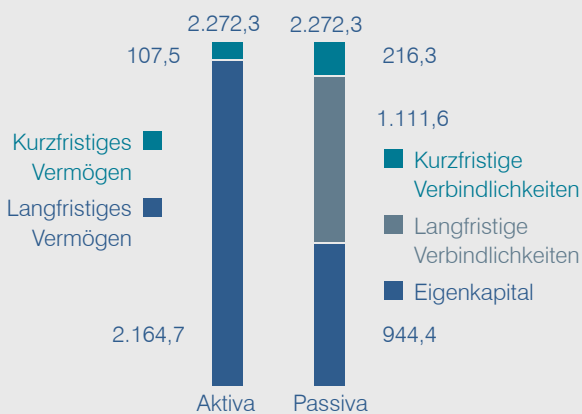
Die Nettoverschuldung aus unbesicherten Finanzierungen ergibt sich aus folgenden Positionen: nachrangiges Genusssrechtskapital, Anleiheverbindlichkeiten und ausgenutzte Kreditlinien. Davon werden die zur Verfügung stehenden Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von EUR 73,4 Mio. (2016: EUR 66,0 Mio.) abgezogen. Somit beliefen sich die unbesicherten Finanzierungen auf netto EUR 270,8 Mio. (2016: EUR 314,3 Mio.).

Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen, bezogen auf alle Immobilieninvestments verringerte sich somit in der Berichtsperiode auf 12,7 % (31.12.2016: 14,6 %).

Die gesamte Loan-to-Value-Ratio (besichert und unbesichert) sank damit unter 50 % und betrug 49,3 % (31.12.2016: 55,9 %).

Bilanzstruktur

in EUR Mio.



Die gesamten Anleiheverbindlichkeiten von EUR 287,5 Mio. sind auf vier Anleihen mit Fälligkeitsterminen in den Jahren 2019 (Nominale EUR 100,0 Mio.), 2021 (Nominale EUR 89,7 Mio.), 2025 (Nominale EUR 34,0 Mio.) und 2027 (Nominale EUR 65,0 Mio.) aufgeteilt. Hintergrund dieser Aufteilung ist das risikooptimierende Bestreben der Gesellschaft, die Fälligkeiten aus unbesicherten Finanzierungen zu jedem Zeitpunkt in einem überschaubaren Rahmen zu halten.

Im ersten Quartal 2018 wurden zwei weitere Unternehmensanleihen mit einem Volumen von EUR 100 Mio. in einer sechsjährigen Tranche und einem Volumen von EUR 50 Mio. in einer zwölfjährigen Tranche begeben. Beide Anleihen sind fix verzinst und mit Kupons von 1,75 % p.a. (sechsjährige Tranche) bzw. 2,875 % p.a. (zwölfjährige Tranche) ausgestattet.

Die S IMMO hat im Geschäftsjahr 2017 von ihrem Recht Gebrauch gemacht und sämtliche von ihr ausgegebene Genussscheine zum 31.12.2017 mit Zahlungswirksamkeit im ersten Halbjahr 2018 gekündigt. Details zur Genussscheinverbindlichkeit sind im Anhang (Kapitel 3.1.13.) ausführlich beschrieben.

Die Bankverbindlichkeiten finanzierte die S IMMO per 31.12.2017 über 23 (2016: 22) Einzelbanken. Die durchschnittliche Laufzeit der Bankverbindlichkeiten betrug 6,4 Jahre (2016: 5,7 Jahre).

Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nähere Ausführungen zu den wesentlichen Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernanhang in Kapitel 5.6. zu finden.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren und Corporate Responsibility

Ausführungen zu nichtfinanziellen Leistungsindikatoren und zur Corporate Responsibility sind im nichtfinanziellen Bericht ab Seite 44 zu finden.

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 31.12.2017 EUR 243.143.569,90 und ist in 66.917.179 auf Inhaber lautende Stückaktien zerlegt. Es bestehen keine unterschiedlichen Aktiengattungen.
2. Die Satzung der S IMMO AG beschränkt das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung mit 15 % der ausgegebenen Aktien (Höchststimmrecht). Hierbei sind die Aktien von Unternehmen, die miteinander einen Konzern im Sinne des § 15 Aktiengesetz (AktG) bilden, zusammenzurechnen, ebenso die Aktien, die

von Dritten für Rechnung des betreffenden Aktionärs oder eines mit ihm konzernmäßig verbundenen Unternehmens gehalten werden. Zusammenzurechnen sind weiters Aktienbestände von Aktionären, die bei der Ausübung der Stimmrechte auf Grund eines Vertrags oder auf Grund abgestimmten Verhaltens gemeinsam vorgehen. Dem Vorstand der S IMMO AG sind (abgesehen von der gemeinsamen Stimmrechtspolitik zwischen der Erste Asset Management GmbH und der ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.; siehe dazu Punkt 3) 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 ff. Börsegesetz (BörseG) in der jeweils geltenden Fassung (entspricht §§ 130 ff. des BörseG 2018) gemeldet:

Am 20.04.2009 meldete die Sparkassen Versicherung Aktiengesellschaft (FN 82351 f; nunmehr Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group), ein Konzernunternehmen der Vienna Insurance Group, gemäß § 91 Abs. 1 BörseG, dass sie ihre Beteiligung an der Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (nunmehr S IMMO AG) auf 7.000.000 Stückaktien, was circa 10,27 % des damaligen Grundkapitals beziehungsweise circa 10,46 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht, erhöht hat.

Am 04.05.2017 erhielt die S IMMO AG eine Mitteilung gem. § 91 ff. BörseG von Ronny Pecik, dass die verbundenen Unternehmen Pavus Immobilien GmbH & Co KG (FN 466427y) 8,00 % und Everest Investment GmbH & Co KG (FN 469572y) 3,35 % der Aktien der S IMMO AG erworben haben.

Am 28.12.2017 erhielt die S IMMO AG von Ronny Pecik eine Mitteilung gem. § 91 ff. BörseG, wonach die RPR Privatstiftung (FN 191884 h) durch ihre indirekte Tochtergesellschaft Theos GmbH (FN 421950s) (gehalten über die direkte Tochtergesellschaft Luxury Living GmbH – künftig Theola Invest GmbH; FN 456014 i) als Käuferin mit Aktienkaufvertrag vom 28.12.2017 (entspricht Valutadatum) 6.832.561 weitere Aktien der S IMMO AG von der Erste Group Bank AG (FN 33209 m) als Verkäuferin erhalten habe und die RPR-Gruppe somit über ihre indirekten Tochtergesellschaften Theos GmbH, Everest Investment GmbH & Co KG und Pavus Immobilien GmbH & Co KG insgesamt 14.629.756 Aktien, das sind rund 21,86 %, an der S IMMO AG hält.

Am 28.12.2017 erhielt die S IMMO AG von der Familie Benko Privatstiftung (FN 209416 s) eine Mitteilung gem. § 91 ff. BörseG, dass die Familie Benko Privatstiftung durch die von ihr kontrollierte SIGNA Holding GmbH (FN 191343 m) eine Option auf Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile an der Luxury Living GmbH (künftig Theola Invest GmbH) erworben habe.

Gemäß den Mitteilungen gem. §§ 91 ff. BörseG vom 28.12.2017 der Familie Benko Privatstiftung und von Ronny Pecik haben die RPR Privatstiftung, die Theola Invest GmbH, die Theos GmbH, die Everest Investment GmbH & Co KG und die Pavus Immobilien GmbH & Co KG jeweils am 28.12.2017 Vereinbarungen mit der SIGNA Holding GmbH abgeschlossen, wonach (i) die SIGNA Holding GmbH den Ankauf der 6.832.561 weiteren Aktien der S IMMO AG mit Substanzgenussrechten der Theola Invest GmbH finanziert, (ii) SIGNA Holding GmbH vom 15.01.2018 bis 15.12.2019 das Recht habe, die von der Everest Investment GmbH & Co KG gehaltenen 2.443.770 Aktien und die von der Pavus Immobilien GmbH & Co KG gehaltenen 5.353.425 Aktien der S IMMO AG zu

erwerben und den gesamten Geschäftsanteil an der Theola Invest GmbH, welche indirekt über die Theos GmbH 6.832.561 Aktien an der S IMMO AG halte, zu erwerben, (iii) SIGNA Holding GmbH vom 30.09.2018 bis 30.06.2019 verpflichtet sei, auf gemeinsames Verlangen der Everest Investment GmbH & Co KG und der Pavus Immobilien GmbH & Co KG die von Ersterer gehaltenen 2.443.770 Aktien und die von Zweiterer gehaltenen 5.353.425 Aktien an der S IMMO AG zu erwerben, sowie (iv) SIGNA Holding GmbH vom 15.01.2020 bis 30.06.2020 verpflichtet sei, auf Verlangen der Theos GmbH die von dieser gehaltenen 6.832.561 Aktien der S IMMO AG und auf Verlangen der RPR Privatstiftung den von dieser gehaltenen Geschäftsanteil an der Theola Invest GmbH, welche indirekt über die Theos GmbH 6.832.561 Aktien der S IMMO AG halte, zu erwerben. Hingewiesen wurde darauf, dass das Stimmrecht jedes Aktionärs in der Hauptversammlung der Emittentin gemäß § 13 (3) der Satzung der Emittentin mit 15 % der ausgegebenen Aktien beschränkt ist.

Die Erste Asset Management GmbH meldete am 30.11.2011 gemäß § 91 Abs. 1 BörseG, dass sie gemeinsam mit ihren Tochtergesellschaften RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. eine gemeinsame Stimmrechtspolitik verfolge und daher Stimmrechtsteilungen der verwalteten Fondsbestände kumuliert erfolgen. Dementsprechend meldeten die drei genannten Gesellschaften, dass sie per 29.11.2011 insgesamt 8.130.557 Stimmrechte an der S IMMO AG hielten, was circa 11,94 % des damaligen Grundkapitals und circa 12,15 % des derzeitigen, im Zuge der Einziehung eigener Aktien zum 19.12.2013 herabgesetzten Grundkapitals entspricht. Die RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wurde mit Wirksamkeit zum 31.12.2015 auf die Erste Asset Management GmbH verschmolzen.

Die S IMMO AG weist klarstellend darauf hin, dass sie auf Grund von Meldungen gemäß § 91 ff. BörseG in der jeweils geltenden Fassung (entspricht §§ 130 ff. des BörseG 2018) vom Entstehen der genannten Beteiligungen über 10 % erfahren hat und daher unter anderem die Vollständigkeit und Richtigkeit obiger Aufzählung nicht garantieren kann. Darüber hinaus haben Meldungen gemäß BörseG nur beim Erreichen, Über- oder Unterschreiten der darin festgesetzten Schwellenwerte zu erfolgen, weshalb das tatsächliche (aktuelle) Beteiligungsausmaß von den gemeldeten Zahlen abweichen kann.

4. Es bestehen keine Aktien mit besonderen Kontrollrechten.

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

6. Der Vorstand besteht aus zwei, drei oder vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat mit Dreiviertel-

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 Dreiviertelmehrheit der abgegebenen Stimmen. Eine Bestellung zum Vorstand ist letztmalig vor Erreichen des 65. Lebensjahres möglich.

Der Aufsichtsrat besteht aus höchstens zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Beschlüsse über ordentliche Kapitalerhöhungen beschließt die Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals.

7. In der 27. ordentlichen Hauptversammlung vom 03.06.2016 wurde dem Vorstand die Ermächtigung erteilt, nach den Bestimmungen des § 65 Abs. 1 Z 8 AktG für die Dauer von 30 Monaten ab dem Datum der Beschlussfassung, somit bis 03.12.2018, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien im gesetzlich zulässigen Höchstausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals der Gesellschaft, auch wiederholt, zu erwerben und gegebenenfalls einzuziehen. Derzeit hält die Gesellschaft 525.421 eigene Aktien was 0,7852 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, somit bis 03.06.2021, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die Veräußerung der eigenen Aktien auch eine andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre zu beschließen.

8. Die im Juni 2014 begebene 4,5 % S IMMO Anleihe 2014 – 2021 (Volumen rund EUR 90 Mio.), die im Oktober 2014 begebene 3 %

S IMMO Anleihe 2014 – 2019 (Volumen EUR 100 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015 – 2025 (Volumen rund EUR 34 Mio.), die im April 2015 begebene 3,25 % S IMMO Anleihe 2015 – 2027 (Volumen EUR 65 Mio.) sowie die im Februar 2018 begebenen 1,75 % S IMMO Anleihe 2018 – 2024 (Volumen EUR 100 Mio.) bzw. die 2,875 % S IMMO Anleihe 2018 – 2030 (Volumen EUR 50 Mio.) enthalten sogenannte Change-of-Control-Klauseln. Gemäß den Bedingungen der 2014 und 2015 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt und können die sofortige Rückzahlung verlangen. Gemäß den Bedingungen der im Februar 2018 begebenen Anleihen sind die Anleihegläubiger im Falle eines Kontrollwechsels zur Kündigung der Teilschuldverschreibung berechtigt, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin führt, ihre Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen zu erfüllen. Ein Kontrollwechsel findet gemäß den Bedingungen der Anleihen dann statt, wenn eine oder mehrere gemeinsam vorgehende Personen oder eine Drittperson oder -personen, die für eine solche Person oder Personen handeln, zu irgendeiner Zeit direkt oder indirekt (i) mehr als 50 % der mit den Aktien der Emittentin verbundenen Stimmrechte (ohne Berücksichtigung des Höchststimmrechts) oder (ii) das Recht, die Mehrzahl der Mitglieder des Vorstands der Emittentin und/oder der Kapitalvertreter im Aufsichtsrat der Emittentin zu bestimmen, erworben haben.

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

Risikomanagementbericht

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von Risiken und Chancen konfrontiert, die sowohl auf die operative Geschäftstätigkeit als auch auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Risiken und Chancen versucht die Gruppe, negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu erkennen und diese in den Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen. Die S IMMO beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen mittels Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE. Im Portfolio befinden sich gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft, Hotel) und ein ergänzender Teil an Wohnimmobilien. Zu den Tätigkeiten der Gruppe gehören somit auch:

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

Darüber hinaus veranlagt die S IMMO AG in Aktien von österreichischen börsennotierten Immobilienunternehmen (CA Immobilien Anlagen AG und Immofinanz AG) und hält derzeit über 10 % an der Immofinanz AG und über 5 % an der CA Immobilien Anlagen AG.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Regelungen und Richtlinien laufende Berichte im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes an den Vorstand. Weiters existieren Kontrollmaßnahmen, die in der Gruppe implementiert sind und der Früh-

erkennung, 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 2017 als auch im Hinblick auf die Geschäftstätigkeit 2018 laufend analysiert und bewertet.

Internes Kontrollsystem

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

Wesentliche Merkmale des rechnungslegungsbezogenen IKS sind:

- Klare Funktionstrennung zwischen den Bereichen Finanz und Rechnungswesen sowie anderen Verantwortungsbereichen (z. B. Treasury)
- Richtlinien zur Anwendung einheitlicher Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzernabschluss
- Beurteilung jener Risiken, die zu einer wesentlichen Fehldarstellung von Transaktionen führen können (z. B. inkorrekte Zuordnung zu Bilanz- und GuV-Positionen)
- Entsprechende Kontrollroutinen bei der automationsgestützten Erstellung des Konzernabschlusses
- Berichte an interne Adressaten (Vorstand und Aufsichtsrat) umfassen unter anderem Quartals-, Segment- und Liquiditätsberichte sowie im Bedarfsfall einzelne anlassbezogene Analysen.

■ Der Prozess der Konzernabschlusserstellung sieht vor, dass die jeweiligen Buchhaltungen der Einzelgesellschaften zu jedem Stichtag Reporting-Packages auf Basis des konzernweiten Accountingmanuals erstellen und an das Headquarter zur weiteren Verarbeitung übermitteln. Hierbei bedienen sich die diversen Tochterunternehmen externer Serviceprovider, welche im Auftrag und unter Verantwortlichkeit der jeweiligen Geschäftsführung die Berichtspakete erstellen. Im Rahmen der prozessbezogenen Kontrolltätigkeiten finden durch das Konzernrechnungswesen regelmäßige Überprüfungen der Vollständigkeit und Richtigkeit der gemeldeten Daten statt. Ebenso werden diverse Abweichungsanalysen in laufender Abstimmung mit dem Vorstand durchgeführt. Dabei werden unter anderem die Daten aller Konzerngesellschaften im Headquarter zusammen mit den Fachabteilungen (z. B. Asset Management und Steuern) unter Einbeziehung der Buchhaltungen der Einzelgesellschaften überprüft. Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung bedient sich das Konzernrechnungswesen einer validierten Konsolidierungssoftware. Die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements wird mittels kritischer Eigeneinschätzung durch die Gruppe, aber auch auf freiwilliger Basis jährlich vom Konzernabschlussprüfer gemäß den Anforderungen der C-Regel Nr. 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) beurteilt. Das Ergebnis dieser Prüfung wird dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat beziehungsweise dem Prüfungsausschuss zur Kenntnis gebracht.

Interne Revision

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

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken

Umfeld- und Branchenrisiko
Investitionsrisiko
Kapitalmarktrisiko

Immobilienpezifische Risiken

Immobilienportfoliorisiko
Vermietungs- und Mietausfallrisiko
Immobilienentwicklungsrisiko
Bautechnisches Risiko
Immobilienbewertungsrisiko

Finanzielle Risiken

Liquiditätsrisiko
Zinsänderungsrisiko
Finanzierungsrisiko
Fremdwährungsrisiko
Steuerliche Risiken

Sonstige Risiken

Umweltrisiko
Risiken auf die Belange des NaDiVeG
Rechtsrisiko und regulatorische Risiken

Erläuterung der Einzelrisiken

Unternehmensstrategische Risiken

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

Umfeld- und Branchenrisiko

Die Entwicklung einer Branche ist stark von äußeren Faktoren wie der Konjunktur, technologischen oder politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen abhängig. Da sich das wirtschaftliche Umfeld laufend ändert, sind die sich daraus ergebenden Risiken nur schwer prognostizierbar. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in einem Markt kann die Kauf- und Verkaufspreise, den Wert einer Immobilie und deren Rendite beeinflussen. Darüber hinaus kann es zu Mietreduktionen, Mietausfällen oder zu Kündigung von Mietverträgen durch Mieterinnen und Mieter kommen. Um diesen Risiken zu begegnen, besitzt die S IMMO Immobilien in unterschiedlichen Regionen und mit verschiedenen Nutzungsarten. Sorgfältiges Asset Management und ständiges Monitoring tragen zur Reduktion der beschriebenen Risiken bei. Aktuell zeigt sich folgende Situation auf den von der S IMMO bearbeiteten Märkten: Die gute wirtschaftliche Lage und die Fertigstellung zahlreicher Projekte könnten zu einem Anstieg der Vermietungsleistung am Wiener Büroimmobilienmarkt führen. Es ist zu erwarten, dass insbesondere die Mietpreise von modernen und zentral gelegenen Büroflächen steigen werden. Die anhaltende Nachfrage und Flächenknappheit des Büromarkts in Berlin könnte nochmals die Mietpreise erhöhen und für eine kontinuierlich sinkende Leerstandsrate sorgen. Für den deutschen Wohnimmobilienmarkt wird hingegen eine Stagnation der Preise erwartet. Das wirtschaftliche Wachstum in einigen CEE-Märkten erhöht die Nachfrage für Büroimmobilien.

Investitionsrisiko

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

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

Kapitalmarktrisiko

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

Immobilien-spezifische Risiken

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

Immobilienportfoliorisiko

Mit einem ausgewogenen Portfoliomix begegnet die S IMMO dem Immobilienportfoliorisiko. Im Portfolio befinden sich Büros, Geschäfte, Hotels und Wohnimmobilien. Geografisch verteilen sich die Objekte auf die Regionen Österreich, Deutschland und CEE. Dabei konzentriert sich die Gruppe auf Haupt- und Großstädte innerhalb der Europäischen Union. Der Wert einer Immobilie hängt zu einem beträchtlichen Teil von ihrem Standort und der beabsichtigten Nutzung ab. Die Attraktivität des Standorts oder die mögliche Nutzung der Objekte können daher die finanzielle Lage der S IMMO erheblich beeinflussen. Das Immobilienportfoliorisiko war im Geschäftsjahr 2017 nicht in allen Regionen und Nutzungsarten gleichermaßen ausgeprägt: Durch die Streuung innerhalb des Portfolios können oft die Risiken eines Markts durch positive Entwicklungen in einem anderen Markt abgedeckt werden.

Vermietungs- und Mietausfallrisiko

Das Vermietungsrisiko ist stark mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in den einzelnen Märkten verknüpft und damit auch mit entsprechenden Planungsunsicherheiten behaftet. Im laufenden Jahr bleibt auf Grund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Märkte ein Vermietungsrisiko – auch bei Vertragsverlängerungen – bestehen. Die Konkurrenzsituation kann sich ebenfalls auf den Vermietungsgrad beziehungsweise auf Vertragsverlängerungen auswirken. Der Wettbewerb zwischen den Eigentümern um namhafte Mieterinnen und Mieter ist intensiv. In einigen Märkten, in denen die S IMMO tätig ist, stehen die Mieten unter Druck. Dies kann dazu führen, dass Mietpreise akzeptiert werden müssen, die niedriger sind als ursprünglich prognostiziert. Außerdem unterliegt die S IMMO dem Mietausfallrisiko. Ist die Gruppe nicht in der Lage, auslaufende Mietverträge zu vorteilhaften Konditionen zu verlängern oder geeignete kreditwürdige Mieter zu finden, die bereit sind, langfristige Mietverhältnisse einzugehen, beeinträchtigt dies den Marktwert der betreffenden Immobilien. Darüber hinaus kann es zu langfristigen Leerständen kommen. Besonders in Zeiten wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten kann die S IMMO dazu gezwungen sein, Mietsenkungen zu akzeptieren, um den Vermietungsgrad aufrechtzuerhalten. Die Bonität eines Mieters, insbesondere während eines wirtschaftlichen Abschwungs, kann kurz- oder mittelfristig sinken. Darüber hinaus kann das Risiko entstehen, dass ein Mieter insolvent wird oder sonst außerstande ist, seinen Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietvertrag nachzukommen.

Immobilienentwicklungsrisiko

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

Bautechnisches Risiko

Unter dem bautechnischen Risiko versteht man das Risiko auftretender Schäden an neu errichteten Objekten und Bestandsobjekten, welches die S IMMO durch branchenübliche Bauverträge mit erfahrenen Baufirmen, Gewährleistungsfristen und -garantien reduziert. Um Risiken in diesem Bereich in Grenzen zu halten, werden eingehende Prüfungen vor Ablauf der Gewährleistungsfristen veranlasst, um mögliche Schäden noch auf Kosten der Bauunternehmen zu sanieren. Zur Absicherung gegen klassische Schäden bei Bestandsgebäuden wie Feuer oder Wasser schließt die S IMMO marktübliche Versicherungen ab.

Immobilienbewertungsrisiko

Die Immobilienbewertung hängt von verschiedenen makroökonomischen Gegebenheiten – außerhalb des Einflussbereichs der Gruppe – und immobilien-spezifischen Faktoren ab. Das Immobilienbewertungsrisiko beschreibt in diesem Zusammenhang das Risiko von negativen Wertschwankungen des Immobilienportfolios. Über die erwarteten Mieteinnahmen, den Zustand und den historischen Vermietungsgrad hinaus können Immobiliensachverständige auch andere Faktoren wie beispielsweise Steuern auf Grund und Boden, Betriebskosten, Ansprüche Dritter auf Basis von Umweltrisiken oder mit bestimmten Baumaterialien verbundene Risiken berücksichtigen. Jede Wertänderung einer Immobilie kann den Bilanzgewinn oder -verlust und in weiterer Folge das Eigenkapital und somit auch den Börsenkurs und die Kreditwürdigkeit der Gruppe negativ beeinflussen. Die Gruppe bilanziert die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zum Verkehrswert, wobei die Immobilien üblicherweise einmal im Jahr von externen Gutachtern bewertet werden.

Finanzielle Risiken

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

Liquiditätsrisiko

Zur Sicherstellung der Liquidität werden die Zahlungsströme der S IMMO Gruppe von der Finanzierungsabteilung auf Basis einer kontinuierlichen Liquiditätsplanung in Zusammenarbeit mit den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management und Akquisition koordiniert, auf Plausibilität geprüft und laufend angepasst. Die Gruppe verfügt über fluktuierende Bestände liquider Mittel, die sie

nach den jeweiligen operativen und strategischen Erfordernissen und Zielen veranlagt. Weiters tätigt sie Absicherungsgeschäfte, insbesondere, um sich gegen Zinsänderungen und die damit verbundenen Schwankungen ihrer Finanzierungskosten abzusichern. Solche Absicherungsgeschäfte könnten sich als ineffizient oder ungeeignet herausstellen, um die angestrebten Ziele zu erreichen, sowie zu ergebniswirksamen Verlusten führen. Darüber hinaus ist die Gruppe dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Vertragspartner die Verpflichtungen aus den Absicherungs- oder Veranlagungsgeschäften nicht vereinbarungsgemäß erfüllen (Kontrahentenrisiko). Diesem Risiko begegnet die S IMMO Gruppe, indem sie Veranlagungs- und Absicherungsgeschäfte nur bei namhaften Banken mit guter Bonität abschließt. Auf Grund verschärfter Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken und daraus resultierender restriktiver Kreditvergabe sowie reduzierter Beleihungshöhen kann es zu Schwierigkeiten bei Refinanzierungen kommen. Die S IMMO kann davon trotz überwiegend langfristig abgeschlossener Kreditverträge hauptsächlich bei Kreditverlängerungen und Refinanzierungen betroffen sein (siehe auch Finanzierungsrisiko). Das Risiko kann primär auftreten, wenn es bei Kreditverlängerungen oder Refinanzierungen zu Verzögerungen kommt oder diese in einer geringeren Höhe als erwartet erfolgen. Würde es der S IMMO nicht oder nicht zeitgerecht gelingen, geeignete und angemessene Fremdkapitalfinanzierungen für Projektentwicklungen und Akquisitionen oder die Refinanzierung auslaufender Fremdkapitalfinanzierungen in Anspruch zu nehmen, könnte dies die Fähigkeit erheblich beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus Projektentwicklungsverträgen oder Akquisitionsprojekten nachzukommen. Weiters besteht das Risiko, Anleihen bei Laufzeitende nicht zurückzahlen zu können. All diese Folgen oder eine aus mangelnder Verfügbarkeit freier Liquidität resultierende Unfähigkeit, den Verpflichtungen aus bereits bestehenden Finanzierungsverträgen und Teilschuldverschreibungen nachzukommen, können einen wesentlich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben und die Bonität dieser beeinträchtigen.

Zinsänderungsrisiko

Der weitaus überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO Gruppe sieht einen variablen Zinssatz vor, wodurch das Risiko eines sich ändernden Zinsniveaus besteht. Die Kosten des Zinsdiensts erhöhen sich bei Anstieg des jeweiligen Referenzzinssatzes. Derzeit wird allerdings erwartet, dass die Europäische Zentralbank den Leitzins vorerst weiterhin auf sehr niedrigem Niveau belässt. Das Zinsänderungsrisiko reduziert die S IMMO Gruppe langfristig durch Zinsabsicherungen ihrer variabel verzinsten Kredite. Per 31.12.2017 waren 20 % (31.12.2016: 13 %) der Kreditverbindlichkeiten fix und 80 % (31.12.2016: 87 %) der Kreditverbindlichkeiten – größtenteils an den Drei-Monats-Euribor gebunden – variabel verzinst. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO prinzipiell folgende derivative Finanzinstrumente: Swaps und Caps. Per Jahresende war ein

Großteil des variabel verzinsten Finanzierungsportfolios abgesichert. Das Ausmaß, in dem sich die Gruppe derartiger Instrumente bedient, hängt von den Annahmen und Markterwartungen des Managements und der zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der S IMMO in Bezug auf das zukünftige Zinsniveau sowie von der Entwicklung der Höhe der Kreditverbindlichkeiten ab. Erweisen sich diese Annahmen als unrichtig, kann dies zu einem beträchtlichen Anstieg des Zinsaufwands führen. Die durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (Details siehe Anhang Kapitel 5.2.1.), zeigen, dass die S IMMO Gruppe an Änderungen des Zinsniveaus in einem geringen Ausmaß partizipiert. Ein Euribor von 1,0 % p.a. führt zu einer Erhöhung der Cost of Funding um 15 Basispunkte. Dies hat zur Folge, dass die Gesellschaft im Falle von Zinssteigerungen – trotz Absicherung durch derivative Finanzinstrumente – höheren Finanzierungskosten ausgesetzt wäre.

Finanzierungsrisiko

Die Marktbedingungen für Liegenschaftsfinanzierungen ändern sich immer wieder. Nach der Finanz- und Wirtschaftskrise kann seit einigen Jahren wieder eine stetige und deutliche Verbesserung der Refinanzierungssituation beobachtet werden. Refinanzierungen – auch großer Volumina – konnten auf Grund des Veranlagungsdrucks vieler Banken, insbesondere in Deutschland und Österreich, zu deutlich sinkenden Margen abgeschlossen werden. Auch in CEE haben sich die Konditionen für Kreditaufnahmen – abhängig von der Assetklasse, der Lage und der Kredithöhe – weiter verbessert. Die Attraktivität verschiedener Finanzierungsvarianten hängt von einer Reihe von Faktoren ab, von denen einige nicht von der Gruppe beeinflusst werden können. Diese Faktoren umfassen insbesondere Marktzinsen, steuerliche Aspekte und die Beurteilung des Werts und der Verwertbarkeit von Immobilien, die als Sicherheiten dienen, sowie die Einschätzung der allgemeinen wirtschaftlichen Lage durch die Finanzierungspartner. In Zeiten stark volatiler Immobilienmärkte sind Fremdkapitalgläubiger unter Umständen nicht bereit, abreifende Kredite zu für die S IMMO Gruppe akzeptablen Konditionen zu prolongieren. Dies kann insbesondere zu höheren Margen, geringeren Beleihungshöhen und der Notwendigkeit zur Bestellung weiterer Sicherheiten sowie generell zu einem Mangel an Refinanzierungsmöglichkeiten führen. Sollte die Gruppe außerstande sein, Liquidität oder Fremdmittel im benötigten Ausmaß zur benötigten Zeit zu generieren beziehungsweise zu akzeptablen Konditionen aufzunehmen, könnte ihre Fähigkeit beeinträchtigt sein, ihren Verpflichtungen aus Finanzierungsverträgen nachzukommen. Dieses Finanzierungsrisiko versucht die S IMMO Gruppe durch Streuung ihrer Kreditgeber (zum Bilanzstichtag per 31.12.2017 waren es 23 Einzelbanken) zu reduzieren. Eine Kontrolle der Kreditaufnahmen erfolgt durch Genehmigungen nach gestaffelten Beträgen durch den Vorstand und den Aufsichtsrat. Per 31.12.2017 hatten die langfristigen Bankverbindlichkeiten eine durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit von

6,4 Jahren. Die Langfristigkeit der Finanzierung entspricht der branchenüblichen Praxis. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass Financial Covenants (Klauseln in Kreditverträgen hinsichtlich des zulässigen Verschuldungsgrads und des Schuldendienstdeckungsgrads) oder andere Vertragsbedingungen, Gewährleistungen oder Auflagen in Finanzierungsverträgen nicht eingehalten werden können. Dies kann die Flexibilität bei der Finanzierung zukünftiger Geschäftstätigkeit einschränken. Die Einhaltung von Financial Covenants wird von der S IMMO Gruppe – in engem Kontakt mit kreditvergebenden Finanzinstituten – laufend überwacht. Covenant-Verletzungen können einen Verzugsfall darstellen. Die Gruppe legt großen Wert auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Finanzierungen und Buchwerten der Immobilien (Loan-to-Value-Ratio). Zum Stichtag 31.12.2017 lag die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen bei 36,6 % (31.12.2016: 41,3 %). Darüber hinaus verfügt die Gruppe über unbesicherte Finanzierungen (ausgenutzte Kreditlinien, Anleiheverbindlichkeiten und nachrangiges Genussrechtskapital), welche 12,7 % (31.12.2016: 14,6 %) des Immobilienvermögens ausmachen. Trotz genauen Monitorings der Finanzierungsinstrumente und der relevanten Parameter kann bei entsprechend negativer Entwicklung der Konjunktur und des Finanzierungsumfelds nicht ausgeschlossen werden, dass die S IMMO mit Risiken im Bereich der Refinanzierung konfrontiert wird.

Fremdwährungsrisiko

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

Steuerliche Risiken

Als international tätiger Immobilienkonzern mit Gesellschaften in derzeit neun europäischen Ländern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von unterschiedlichen – laufenden Änderungen unterworfenen – nationalen Steuersystemen konfrontiert. Änderungen der lokalen steuerlichen Rahmenbedingungen (zum Beispiel bei den immobilienbezogenen Steuern, Umsatz- oder Ertragsteuern) sowie Unsicherheiten beziehungsweise unterschiedliche Auffassungen in Bezug auf die Auslegung der vielfach komplexen steuerlichen Vorschriften können zu nicht geplanten Steuerbelastungen führen und stellen damit stets ein Ertragsrisiko dar. Die S IMMO versucht, allfällige Konsequenzen durch die kontinuierliche Zusammenarbeit mit lokalen Steuerexperten frühzeitig zu erkennen,

bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen und trifft für (aus Betriebsprüfungen beziehungsweise steuerlichen Verfahren) bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorge.

Sonstige Risiken

Umweltrisiko

Die S IMMO ist diversen Umweltrisiken wie Naturkatastrophen oder menschlich verursachten Katastrophen ausgesetzt. Umweltrisiken können sowohl im Zusammenhang mit Bestandsimmobilien als auch mit Entwicklungsprojekten auftreten. Beispielsweise können geänderte Gesetze oder Sanierungsverpflichtungen auf Grund von umwelt- oder sicherheitsrechtlichen Vorschriften das Entfernen oder den Austausch von Materialien notwendig machen. Ebenso kann die Entsorgung umweltschädlicher Substanzen auf einem Entwicklungsgrundstück erforderlich sein. Neue oder strengere Umwelt-, Gesundheits- und Sicherheitsgesetze können ebenfalls zusätzliche Kosten verursachen. Naturkatastrophen oder extreme Wettereinwirkungen wie beispielsweise Überflutungen, Sturm und Hagel können erhebliche Schäden an im Bau befindlichen Objekten oder Bestandsimmobilien verursachen. Ebenso können auch von Menschen verursachte Katastrophen wie zum Beispiel nukleare Zwischen- und Störfälle zu Schäden führen. Durch entsprechende Gebäudeversicherungen – ergänzt um Spezialversicherungen beispielsweise gegen Erdbeben in Rumänien – sind wesentliche Schäden an Gebäuden abgedeckt. Die S IMMO versucht, Umweltrisiken dadurch zu senken, dass bei Akquisitionen und Investitionen genaue Standortanalysen durchgeführt und gegebenenfalls Garantieerklärungen eingeholt werden.

Risiken auf die Belange des NaDiVeG

Das Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) fordert eine Auseinandersetzung mit den wesentlichen Risiken, die negative Auswirkungen auf die Belange (Umwelt, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Gesellschaft, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Achtung der Menschenrechte) haben könnten. Im folgenden Teil des Risikoberichts werden wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den im nichtfinanziellen Bericht genannten Themen sowie Maßnahmen zur Identifikation, Bewertung, Vermeidung und Begrenzung der Risiken beschrieben.

Die S IMMO ist sich ihrer Verantwortung gegenüber der Umwelt bewusst. Die Errichtung neuer Gebäude hat einen Anstieg der CO₂-Emissionen zur Folge und durch den zusätzlichen Energieverbrauch wird der Treibhauseffekt vorangetrieben. Darüber hinaus könnten bei Neubauprojekten oder Sanierungsarbeiten durch den Einsatz schadstoffhaltiger Baustoffe gefährliche Abfälle in die Umwelt gelangen. Um diesen Risiken entgegenzuwirken, agiert die S IMMO verantwortungsvoll sowohl bei Bestandsimmobilien als auch bei Entwicklungsprojekten, indem die CO₂-Emissionen anhand der Echtverbräuche überwacht werden und auf energie-

effiziente Bauweisen sowie auf den Einsatz qualitativ hochwertiger und ökologischer Materialien geachtet wird. Die energetische Situation wird sowohl bei Neubauprojekten als auch Sanierungen berücksichtigt und Umbauarbeiten finden stets nach Maßgabe des wirtschaftlichen Umfelds statt. Sofern möglich, wird auf den Einsatz von erneuerbarer Energie im Strommix der Länder geachtet. Bei Neubauprojekten werden stets Green-Building-Zertifikate angestrebt, in diesem Zusammenhang erhielten bereits mehrere Gebäude der S IMMO Nachhaltigkeitszertifikate.

Die S IMMO trägt durch die Beauftragung von Neu- und Umbauten neben dem Umweltmanagement auch Verantwortung für die Sicherheit auf Baustellen. Mangelnde Qualität und Nichteinhaltung der Sicherheitsvorschriften könnten die Sicherheit und Gesundheit der Arbeiter gefährden. Außerdem kann mangelnde Sorgfalt auf der Baustelle zu Anrainerbeschwerden bezüglich Lärm und Staub führen. Daher wählt die S IMMO ihre Partnerinnen und Partner sorgfältig aus und beauftragt ausschließlich seriöse Generalunternehmer mit einem hohen Anspruch auf Qualität.

Im täglichen Wirtschaften ist das Risiko von Korruptionsfällen stets gegeben. Die S IMMO ist unter anderem in Ländern mit einem schlechten Ranking nach dem Corruption Perceptions Index tätig, wodurch es im Ernstfall bei Nichteinhaltung der Compliance-Richtlinien zu Strafzahlungen oder disziplinären Folgen kommen kann.

Darüber hinaus hat die S IMMO eine große soziale Verantwortung entlang der Lieferkette und achtet daher auch bei der Wahl ihrer Partner auf die Einhaltung aller gesetzlichen Bestimmungen. Grundwerte wie Transparenz sowie faire und nachhaltige Unternehmensführung sind tief in der Unternehmensstruktur der S IMMO verankert. Dies wird auch durch das Bekenntnis der S IMMO zum Österreichischen Corporate Governance Kodex deutlich (Details siehe Corporate-Governance-Bericht ab Seite 36).

Die S IMMO beschäftigt sich ebenfalls mit Herausforderungen und möglichen Risiken, die sich im Zusammenhang mit ihren Teammitgliedern ergeben können. So ist es für die S IMMO selbstverständlich, negative Auswirkungen auf die Gesundheit ihrer Teammitglieder auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Auf eine ausgeglichene Work-Life-Balance wird ebenso geachtet, wie auf den Ausgleich zwischen dem Fördern und Fordern der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Nur durch fachgerechte Qualifikation und Ausbildung ist die Belegschaft in der Lage, die ihr übertragenen Aufgaben eigenverantwortlich auszuführen. Darüber hinaus wird dem Team der S IMMO ein umfassendes Gesundheitsprogramm angeboten.

Durch die Tätigkeit der S IMMO ergeben sich keine Risiken, die negative Auswirkungen auf Menschenrechte haben können.

Rechtsrisiko und regulatorische Risiken

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

Die Gruppe operiert in einem regulatorischen Umfeld, dessen Vorschriften – insbesondere des Marktmissbrauchs-, Datenschutz- und Kartellrechts – mit sehr hohen Strafdrohungen anwendbar sind und sein werden. Die von der Gesellschaft ergriffenen Maßnahmen können sich als unzureichend herausstellen, Verstöße gegen Rechtsvorschriften hintanzuhalten, und damit die Verhängung von hohen Geldstrafen nach sich ziehen.

Gesamtaussage zu Risiken und Chancen

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG unterliegt einer Vielzahl von Risiken und ist stark von der Konjunktur in den bearbeiteten Märkten abhängig. Die EU-Kommission erwartet ein stabiles Wachstum der Währungsunion und rechnet mit einem Konjunkturplus von 2,3 %. Zu den großen Unsicherheitsfaktoren auf politischer Ebene zählt neben den ungewissen Folgen des Brexits auch die zunehmende Tendenz zum Protektionismus in vielen Ländern, wie beispielsweise in den USA.

Im Berichtsjahr profitierte die S IMMO von der Dynamik auf den Immobilienmärkten und in der Folge vom Verkauf einiger Objekte. Obwohl im Jahr 2018 zahlreiche neue Immobilien in den Märkten der S IMMO fertiggestellt werden, rechnet das Unternehmen damit, dass diese auf eine hohe Nachfrage treffen und die Verkaufsbzw. Mietpreise stabil bleiben werden. Sollte es in den Märkten zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation kommen, müsste die Gruppe mit einem erhöhten Branchen-, Bewertungs-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallrisiko rechnen.

Ein weiteres Risiko stellen die Liquidität und die Finanzierung dar. Während die Immobilienbranche aktuell weiterhin vom anhaltend niedrigen Zinsniveau profitiert, rechnet die Gruppe mittelfristig mit einem moderaten Anstieg der Zinsen. Die S IMMO hat sich im Vorfeld auf die Änderung der Zinssituation vorbereitet und das niedrige Zinsniveau der letzten Jahre langfristig mit Hilfe von Derivaten abgesichert.

Wie die Kurskorrekturen an den Börsen Anfang 2018 zeigten, stellt die Volatilität auf den Kapitalmärkten einen Risikofaktor dar. Die S IMMO Aktie zeigt aktuell eine solide Performance und bewegte sich 2017 im Aufwärtstrend.

Das Unternehmen begegnet allen Risiken mit sorgfältigem Risikomonitoring und verantwortungsvoller Risikopolitik. Darüber hinaus wird ausreichende bilanzielle Vorsorge für potenzielle Risiken getroffen.

Ausblick

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Februar 2018 emittierte die S IMMO AG zwei Unternehmensanleihen. Die sechsjährige Tranche (ISIN AT0000A1Z9D9) wurde mit einem Volumen von EUR 100 Mio. mit einem fix verzinsten Kupon von 1,75 % p.a. begeben. Die zwölfjährige Tranche (ISIN AT0000A1Z9C1) wurde mit einem Volumen von EUR 50 Mio. und einem Kupon von 2,875 % p.a. emittiert. Die Zeichnungsfrist lief vom 01.02.2018 bis zum 05.02.2018.

Im ersten Quartal 2018 hat der Konzern seinen Anteil an der börsennotierten Immofinanz auf 11,82 % aufgestockt.

Erwartete Umfeldentwicklung

Das Wachstum der Weltwirtschaft setzte sich im Jahr 2017 fort. Die EU-Kommission sieht die weitere Entwicklung der Wirtschaft in der Europäischen Union (EU) und in der Eurozone trotz einiger Risikofaktoren positiv. Für den Euroraum und die EU wird 2018 ein Wachstum von 2,3 % erwartet, im Folgejahr wird mit 2,0 % gerechnet.

Österreichs Wirtschaft konnte die Prognosen der EU-Kommission deutlich übertreffen und wuchs im Jahr 2017 doppelt so schnell wie 2016. Während das Wachstum 2016 1,5 % betrug, belief es sich im vergangenen Jahr auf 3,1 %. Die günstigen Arbeitsmarktbedingungen und die damit einhergehende stabile Kaufkraft lassen auch für die folgenden Jahre eine positive Prognose zu. Die EU-Kommission rechnet 2018 mit einem Wachstum von 2,9 %, im Jahr 2019 soll dieses 2,3 % betragen.

Neben den genannten Risiken gibt es auch Chancen. Der vermehrte Zuzug in europäische Großstädte und Ballungszentren führt zu einem steigenden Bedarf an Wohn- und Büroimmobilien. Die S IMMO nutzt diese demografische Entwicklung, treibt Entwicklungsprojekte voran und prüft Gelegenheiten für An- und Verkäufe.

Für Deutschland war 2017 ebenfalls ein Jahr des wirtschaftlichen Aufschwungs. Mit einem Wachstum von 2,2 % wurde ein Sechsjahres-Hoch erzielt. Wie in Österreich, sind auch in Deutschland vor allem die positiven Entwicklungen im Inland für das Wachstum verantwortlich. Die EU-Kommission geht von einem robusten Wachstum von 2,3 % für 2018 aus, 2019 wird ein Wachstum von 2 % prognostiziert.

Obwohl die EU-Kommission weiterhin mit einem Wirtschaftswachstum rechnet, gibt es aktuell zahlreiche Herausforderungen. Zu den Risiken gehören der ungewisse Ausgang der Brexit-Verhandlungen, der Trend zu einer protektionistischen Politik in mehreren Ländern und globale geopolitische Spannungen.

Erwartete Entwicklungen auf den Immobilienmärkten

Der Wiener Immobilienmarkt gilt trotz steigendem Preisniveau als stabil – im internationalen Vergleich befinden sich die Preise auf einem gemäßigten Niveau. Am Wiener Büromarkt werden im Jahr 2018 rund 280.000 m² Büroflächen fertiggestellt werden. Das ist eine Größenordnung wie vor der Wirtschaftskrise.

Die Rahmenbedingungen am Berliner Büromarkt bleiben weiterhin sehr positiv. Die hohe Nachfrage und das geringe Flächenangebot werden wohl auch 2018 weiter für steigende Mieten und sinkenden Leerstand sorgen. Für den deutschen Wohnimmobilienmarkt, insbesondere in Berlin, wird hingegen eine Stagnation der Mieten und Preise erwartet, da sich diese bereits auf einem sehr hohen Niveau befinden.

Die gute Entwicklung der Wirtschaft in einigen CEE-Märkten der S IMMO führt dazu, dass in den kommenden Jahren zahlreiche neue Büroflächen auf den Immobilienmarkt kommen werden. Das erweiterte Angebot trifft auf eine starke Nachfrage vor allem bei großen Flächen.

Erwartete Geschäftsentwicklung

Die S IMMO profitiert von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in all ihren Märkten sowie vom niedrigen Zinsumfeld und dem hohen Preisniveau auf vielen Immobilienmärkten. Die S IMMO nutzte dieses Umfeld im Jahr 2017 für Verkäufe und veräußerte unter anderem Gewerbeimmobilien in Wien und Sofia. Darüber hinaus tätigte das Unternehmen Zukäufe in deutschen Städten wie Leipzig, Rostock und Kiel. Diese Städte weisen auf Grund ihrer demografischen und wirtschaftlichen Daten großes Potenzial auf.

Im operativen Bereich wird sich das Unternehmen auf Projektentwicklungen und Investitionen in Bestandsimmobilien konzentrieren. Ein Entwicklungsprojekt befindet sich in der Siebenbrunnengasse in Wien. Das Objekt besteht aus vier Bauteilen und wird derzeit als Büro- und Gewerbeobjekt genutzt. Das Bestandsgebäude, das bereits 2015 von der S IMMO erworben wurde, wird ab 2018 einer umfangreichen Renovierung unterzogen. Nach Ende der Renovierung werden etwa zwei Drittel der Nutzfläche als Wohnungen genutzt werden.

Eines der kommenden Projekte in Berlin ist die Neugestaltung eines ehemaligen Kaufhauses im Berliner Bezirk Neukölln. Die S IMMO hat das sechsstöckige Gebäude samt dazugehörigem Parkhaus 2015 gekauft. Die Immobilie mit dem Projektnamen 101 Neukölln wird zukünftig neben Büros auch über Geschäfts- und Gastronomieflächen verfügen.

Darüber hinaus wird 2018 der Bau von zwei Büroimmobilien in Osteuropa abgeschlossen. Das Büroprojekt Einsteinova Business Center in Bratislava wird im zweiten Quartal 2018 fertiggestellt werden. Auf einem Grundstück von 11.600 m² entstehen moderne, nachhaltige Büros mit einer vermietbaren Fläche von rund 23.500 m². Das Gebäude wird nach höchsten Green-Building-Standards gebaut und soll ein BREEAM-Zertifikat mit dem Level „Excellent“ erhalten. Für die Immobilie konnten bereits in einer frühen Bauphase namhafte internationale Mieter wie UNIQA, Datalan und Tempest gewonnen werden. Bereits vor der Fertigstellung ist das Gebäude nahezu vollvermietet.

Das zweite Projekt, das Ende 2018 fertiggestellt wird, ist die Büroimmobilie The Mark in Bukarest. Der elegante Turm wird rund 25.500 m² vermietbare Fläche bieten. Auch für dieses Neubauprojekt strebt die S IMMO ein BREEAM-Nachhaltigkeitszertifikat mit dem Level „Excellent“ an.

Wien, am 20.03.2018

Der Vorstand:



Ernst Vejdovsky



Friedrich Wachernig

Konzernabschluss

Konzernbilanz

zum 31.12.2017

Aktiva <small>in TEUR</small>	Anhang- angabe	31.12.2017	31.12.2016
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.668.405	1.917.303
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	37.100	20.801
		1.705.505	1.938.104
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	127.875	125.768
Sonstiges Sachanlagevermögen	3.1.2.	4.655	6.340
Immaterielle Vermögenswerte	3.1.2.	230	193
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	3.1.3.	12.237	10.241
Beteiligungen	3.1.4.	842	777
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.1.3.	10.946	10.372
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.4.	300.175	90.394
Latente Steuern	3.1.16.	2.277	5.807
		2.164.742	2.187.996
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.5.	530	606
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.6.	8.447	10.412
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6.	6.607	4.241
Andere Vermögenswerte	3.1.7.	12.239	9.616
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	73.390	66.029
		101.213	90.904
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.9.	6.300	0
		107.513	90.904
		2.272.255	2.278.900

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital			
Grundkapital	3.1.10.	240.544	240.544
Kapitalrücklagen	3.1.10.	68.832	68.832
Sonstige Rücklagen	3.1.10.	631.439	486.229
		940.815	795.605
Nicht beherrschende Anteile	3.1.11.	3.611	28.737
		944.426	824.342
Langfristiges Fremdkapital			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.13.	0	58.131
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.14.	287.518	287.221
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	686.589	770.602
Rückstellungen	3.1.15.	2.334	2.143
Andere Verbindlichkeiten		7	15
Latente Steuern	3.1.16.	135.128	105.645
		1.111.576	1.223.757
Kurzfristiges Fremdkapital			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.13.	56.717	0
Finanzverbindlichkeiten	5.2.2.	113.398	184.096
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		4.666	3.666
Rückstellungen	3.1.15.	0	162
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.2.2.	7.363	9.298
Andere Verbindlichkeiten		34.109	33.579
		216.253	230.801
		2.272.255	2.278.900

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2017

in TEUR	Anhang- angabe	2017	2016
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	112.020	118.174
Betriebskostenerlöse	3.2.1.	33.435	37.657
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	45.966	42.923
		191.421	198.754
Sonstige betriebliche Erträge			
		2.866	3.405
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-59.877	-64.152
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-36.232	-32.037
Bruttoergebnis		98.178	105.970
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	470.251	229.882
Buchwerte veräußerter Immobilien	3.2.3.	-459.910	-224.749
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	10.341	5.133
Verwaltungsaufwand	3.2.4.	-18.963	-18.635
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		89.556	92.468
Abschreibungen	3.2.5.	-8.999	-7.823
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	127.592	194.035
Betriebsergebnis (EBIT)		208.149	278.680
Finanzierungsaufwand	3.2.7.	-51.055	-58.358
Finanzierungsertrag	3.2.7.	6.021	2.769
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.7.	3.597	292
Genussscheinergebnis	3.1.13.	-5.964	-6.912
Ergebnis vor Steuern (EBT)		160.748	216.471
Ertragsteuern	3.1.16.	-27.278	-12.148
Jahresüberschuss		133.470	204.323
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		130.091	198.459
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		3.379	5.864
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert	3.2.8.	1,97	2,98

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2017

in TEUR	Anhang- angabe	2017	2016
Jahresüberschuss		133.470	204.323
Bewertung Cashflow-Hedge	5.1.2.	-197	-4.053
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	5.1.2.	20	1.041
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.1.2.	13.991	5.921
Währungsrücklage	3.1.10.	165	-829
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	3.1.10.	39.738	-5.144
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	3.1.10.	-10.893	1.286
Recycling für zur Veräußerung verfügbare Finanzinstrumente (inkl. Ertragsteuern)	3.1.10.	66	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)		42.890	-1.778
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		-220	-158
Ertragsteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		54	40
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)		-166	-118
Konzern-Gesamtergebnis des Jahres		176.194	202.427
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		170.564	196.425
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		5.630	6.002

Konzern-Geldflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2017

in TEUR	Anhang- angabe	2017	2016
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.6.	160.748	216.471
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	3.2.5.	-127.592	-194.035
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	8.999	7.823
Gezahlte Ertragsteuern	3.1.16.	-10.341	-5.133
Genussscheinergebnis	3.1.13.	-1.920	-996
Finanzergebnis	3.2.7.	5.964	6.912
Operativer Cashflow		77.295	86.339
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		-2.561	-9
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten		184	-491
Kurzfristige Verbindlichkeiten		-2.250	4.415
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit		72.668	90.254
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Investitionen in Immobilienvermögen		-116.435	-87.253
Investitionen in immaterielles Vermögen		-142	-89
Investitionen in Sachanlagen		-653	-2.947
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	1.527	0
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	3.1.4.	-172.913	-92.582
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte		-319	0
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte		405	1.577
Investitionen/Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen		317	-6.133
Nettocashflow aus der Veräußerung von Tochterunternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	2.2.4.	336.036	111.927
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	2.2.4.	264	-12.776
Nettocashflow aus Zugang/Abgang nicht beherrschender Anteile		1.847	2.109
Veräußerung von Immobilienvermögen		31.000	45.568
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen		50	398
Erhaltene Zinsen und sonstige Finanzerträge	3.2.7.	4.148	1.042
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		85.132	-39.159

in TEUR	Anhang- angabe	2017	2016
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung			
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Erwerb eigener Genussrechte	3.1.12. 3.1.13.	-5.180	-1.863
Erwerb eigener Aktien	3.1.10.	0	-5.107
Anleiheemissionen	3.1.14.	0	0
Mittelveränderung aus Auszahlung Fremddanteile		-29.623	-1.488
Geldzufluss aus Finanzierungen	3.1.12.	159.073	185.489
Geldabfluss aus Finanzierungen	3.1.12.	-209.877	-139.304
Dividendenzahlung	3.1.10.	-26.481	-20.018
Ausschüttung auf den Genussschein	3.1.12. 3.1.13.	-2.400	-2.429
Gezahlte Zinsen		-35.951	-51.030
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-150.439	-35.750
Liquide Mittel 01.01.		66.029	50.684
Nettoveränderung der liquiden Mittel		7.361	15.345
Liquide Mittel 31.12.¹		73.390	66.029

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

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklagen	Rücklage Hedge Accounting	AFS- Rücklage	Übrige Rücklagen	Zwischen- summe S IMMO Ge- sellschafter	Nicht beherrschen- de Anteile	Summe
Stand 01.01.2017	240.544	68.832	-17.365	-17.585	-3.858	525.037	795.605	28.737	824.342
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	130.091	130.091	3.379	133.470
Sonstiges Ergebnis	0	0	165	11.563	28.911	-166	40.473	2.251	42.724
Rückkauf eigener Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung nicht beherrschender Anteile ¹	0	0	0	0	0	1.127	1.127	-30.756	-29.629
Ausschüttung für 2016 an Aktionäre ²	0	0	0	0	0	-26.481	-26.481	0	-26.481
Stand 31.12.2017	240.544	68.832	-17.200	-6.022	25.053	629.608	940.815	3.611	944.426
Stand 01.01.2016	242.453	72.030	-16.536	-20.356	0	345.673	623.264	23.331	646.595
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	198.459	198.459	5.864	204.323
Sonstiges Ergebnis	0	0	-829	2.771	-3.858	-118	-2.034	138	-1.896
Rückkauf eigener Anteile	-1.909	-3.198	0	0	0	0	-5.107	0	-5.107
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	1.041	1.041	-596	445
Ausschüttung für 2015 an Aktionäre	0	0	0	0	0	-20.018	-20.018	0	-20.018
Stand 31.12.2016	240.544	68.832	-17.365	-17.585	-3.858	525.037	795.605	28.737	824.342

¹ Die Veränderung beruht zum überwiegenden Teil auf der Ausschüttung von im Zuge des Verkaufs der Liegenschaft Serdika erzielten Einnahmen, welche den Minderheiten an der Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG zuzuordnen sind.

² Die Ausschüttung von TEUR 26.481 im Jahr 2017 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,40 (2016: EUR 0,30) je Aktie und gelangte am 16.06.2017 zur Auszahlung.

Anhang zum Konzernabschluss

zum 31.12.2017

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Dänemark. Zum 31.12.2017 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark. Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern und betreibt Ankauf und Verkauf, Immobilien-Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Hotels und Einkaufszentren sowie Revitalisierungen und Sanierungen von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien).

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernabschluss wird in Übereinstimmung mit den zum Bilanzstichtag verpflichtend anzuwendenden International Financial Reporting Standards (IFRS), einschließlich der Interpretationen des „IFRS Interpretations Committee“, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den ergänzenden Bestimmungen des § 245a Abs.1 UGB erstellt.

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

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

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen zwischen Unternehmen des Konsolidierungskreises werden im Rahmen der Schulden- bzw. Aufwands- und

Ertragskonsolidierung eliminiert. Ebenso werden Zwischenergebnisse bei der konzerninternen Übertragung von Liegenschaften eliminiert.

2.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.2.1. Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen (Tochtergesellschaften), die unter dem beherrschenden Einfluss (control) der Muttergesellschaft stehen, durch Vollkonsolidierung einbezogen. Ein beherrschender Einfluss besteht, wenn die Muttergesellschaft direkt oder indirekt in der Lage ist, die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen zu erlangen und die Finanz- und Geschäftspolitik des Unternehmens derart zu bestimmen, um daraus die Höhe der Renditen des Beteiligungsunternehmens zu beeinflussen (Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen). Die Einbeziehung einer Tochtergesellschaft beginnt mit dem Zeitpunkt der Erlangung des beherrschenden Einflusses und endet bei dessen Wegfall.

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

Liegen bei Erwerbsvorgängen Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne von IFRS 3 vor, werden diese nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Beurteilung, ob eine Transaktion den Erwerb eines Geschäftsbetriebs umfasst, erfolgt dabei im Rahmen einer kritischen Analyse der relevanten Strukturen und Prozesse.

Erlangt die Gesellschaft bei einem Kauf die Beherrschung über einen Geschäftsbetrieb, werden die Anschaffungskosten dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des identifizierbaren übernommenen Nettovermögens gegenübergestellt, um einen eventuellen Unterschiedsbetrag zu ermitteln. Ein positiver Unterschiedsbetrag wird als Firmenwert erfasst. Falls der Betrag negativ ist, erfasst die S IMMO Gruppe nach nochmaliger kritischer Würdigung der Ansetzbarkeit und Bewertung der übernommenen Vermögenswerte und Schulden diesen Betrag erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung.

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

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

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

2.2.2. Nicht beherrschende Anteile

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

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

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

2.2.3. Assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

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

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

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

2.2.4. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der S IMMO AG 76 (2016: 74) Unternehmen (Immobilienbesitz- und Zwischenholdinggesellschaften), welche unmittelbar bzw. mittelbar im Eigentum der S IMMO AG stehen, einbezogen (Vollkonsolidierung) sowie 12 (2016: 11) Gesellschaften, die at equity konsolidiert werden.

Im ersten Quartal 2017 wurde die bisher vollkonsolidierte österreichische Gesellschaft S IMMO Property Drei GmbH veräußert. Im dritten Quartal 2017 wurden die bisher vollkonsolidierten Gesell-

schaften Viertel Zwei Hoch GmbH & Co KG, Viertel Zwei Plus GmbH & Co KG, CEE PROPERTY BULGARIA EOOD und HANSA IMMOBILIEN OOD im Wege von Share Deals veräußert. Darüber hinaus wurde das zum Immobilienkomplex Serdika gehörende Shoppingcenter in der Gesellschaft Einkaufs-Center Sofia GmbH & Co KG als sonstige Geschäftseinheit veräußert. Die folgenden Zahlen enthalten jeweils die Summe aus allen vorgenannten Veräußerungen.

Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 339.230. Die veräußerten Gesellschaften bzw. Geschäftseinheiten wiesen zum Zeitpunkt des Abgangs die folgenden Buchwerte aus:

in TEUR	Buchwert
Kurzfristige Vermögenswerte	
Immobilienvermögen	428.910
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.097
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.194
Summe Vermögenswerte	433.201
abgegangener Buchwerte	
Langfristiges Fremdkapital	101.052
Kurzfristiges Fremdkapital	2.685
Summe abgegangener Buchwerte	103.737

Änderungen im Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2017

Im dritten Quartal 2017 wurden erstmalig die S IMMO Group Finance GmbH, Österreich, und die S IMMO Property Fünf GmbH, Österreich, in den vorliegenden Konzernabschluss der S IMMO AG als jeweils vollkonsolidierte Unternehmen miteinbezogen. Im vierten Quartal 2017 folgten die S IMMO Property Sechs GmbH, Österreich, die S IMMO Property Sieben GmbH, Österreich, die S IMMO Property Acht GmbH, Österreich, die S IMMO Berlin I GmbH, Deutschland, und die S IMMO Berlin V GmbH, Deutschland. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei allen neu konsolidierten Gesellschaften nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Im dritten Quartal 2017 wurden außerdem die QBC Omega SP Immomanagement GmbH, Österreich, und QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG, Österreich, als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss der S IMMO AG miteinbezogen. Im vierten Quartal 2017 wurde die assoziierte Gesellschaft QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG veräußert.

Übersicht Konsolidierungskreis 2017 auf Gesellschaftsbasis

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2017	Nominalkapital 2016	Konzernanteil 2017 %	Konzernanteil 2016 %	Währung 2017	Währung 2016	Konsolidierungsart 2017	Konsolidierungsart 2016
CEE Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE PROPERTY-INVEST Immobilien GmbH	A, Wien	48.000.000	48.000.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE CZ Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
German Property Invest Immobilien GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Hotel DUNA Beteiligungs Gesellschaft m.b.H.	A, Wien	145.346	145.346	100	100	EUR	EUR	VK	VK
AKIM Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SO Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
CEE Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	A, Wien	3.982.500	3.982.500	99,74	99,74	EUR	EUR	VK	VK
E.I.A. eins Immobilieninvestitionsgesellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
PCC-Hotellerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG	A, Wien	8.299.238	8.299.238	74,69	74,61	EUR	EUR	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital 2017	Nominal- kapital 2016	Konzern- anteil 2017 %	Konzern- anteil 2016 %	Währung 2017	Währung 2016	Konsoli- dierungs- art 2017	Konsoli- dierungs- art 2016
PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsge- sellschaft m.b.H.	A, Wien	36.336	36.336	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Neutorgasse 2–8 Projektverwertungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
H.S.E. Immobilienbeteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
A.D.I. Immobilien Beteiligungs GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
QBC Management und Beteiligungen GmbH & Co KG	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH	A, Wien	60.000	60.000	21,02	21,02	EUR	EUR	E	E
QBC Management und Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	35.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Omega SP Immomanagement GmbH	A, Wien	35.000	N/A	35	N/A	EUR	EUR	E	N/A
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	A, Wien	10.000	10.000	35	35	EUR	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	A, Wien	10.000	10.000	21,02	21,02	EUR	EUR	E	E
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	A, Wien	10.000	N/A	35	N/A	EUR	EUR	E	N/A
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	A, Wien	4.360.370	4.360.370	22,83	22,83	EUR	EUR	E	E
S IMMO Property Invest GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S Immo Immobilien Investitions GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Beteiligungen GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	A, Wien	300	300	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Eins GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Zwei GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Vier GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Property Fünf GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	EUR	VK	N/A
S IMMO Property Sechs GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	EUR	VK	N/A
S IMMO Property Sieben GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	EUR	VK	N/A
S IMMO Property Acht GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	EUR	VK	N/A
Viertel Zwei Hoch GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Viertel Zwei Plus GmbH	A, Wien	35.000	35.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Group Finance GmbH	A, Wien	35.000	N/A	100	N/A	EUR	EUR	VK	N/A
WASHINGTON PROEKT EOOD	BG, Sofia	45.000	45.000	100	100	BGN	BGN	VK	VK
ELTIMA PROPERTY COMPANY s.r.o.	CZ, Prag	100.000	100.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK

Gesellschaft	Sitz	Nominal- kapital 2017	Nominal- kapital 2016	Konzern- anteil 2017 %	Konzern- anteil 2016 %	Währung 2017	Währung 2016	Konsoli- dierungs- art 2017	Konsoli- dierungs- art 2016
REGA Property Invest s.r.o.	CZ, Prag	200.000	200.000	100	100	CZK	CZK	VK	VK
Lutzow-Center GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Ikaruspark GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Germany GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S Immo Geschäftsimmobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Markt Carree Halle Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
Tölz Immobilien GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	99,74	99,74	EUR	EUR	VK	VK
Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG	D, Hamburg	87.000.000	87.000.000	65	65	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs-Verwal- tungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Deutschland Beteiligungs GmbH & Co. KG	D, Berlin	100.000	100.000	94,90	94,90	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Leipzig Wohnimmobilien GmbH	D, Berlin	750.000	750.000	99,74	99,74	EUR	EUR	VK	VK
Maior Domus Hausverwaltungs GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property I GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Property II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin I GmbH	D, Berlin	25.000	N/A	100	N/A	EUR	EUR	VK	N/A
S IMMO Berlin II GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	100	100	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin III GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	93	93	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin IV GmbH	D, Berlin	25.000	25.000	93	93	EUR	EUR	VK	VK
S IMMO Berlin V GmbH	D, Berlin	25.000	N/A	100	N/A	EUR	EUR	VK	N/A
H.W.I. I ApS	DK, rhus	7.000.000	7.000.000	100	99,72	DKK	DKK	VK	VK
H.W.I. IV ApS	DK, rhus	1.000.000	1.000.000	100	99,72	DKK	DKK	VK	VK
GPI I ApS	DK, Århus	125.000	125.000	100	99,71	DKK	DKK	VK	VK
GPI II ApS	DK, Århus	60.000	60.000	100	99,71	EUR	EUR	VK	VK
GPI III ApS	DK, Århus	125.000	125.000	100	99,71	DKK	DKK	VK	VK
Bank-garazs Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Kft.	H, Budapest	110.000.000	110.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Maros utca Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
BUDA Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Duna Szálloda Zrt.	H, Budapest	5.000.000	5.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
City Center Irodaház Kft.	H, Budapest	44.370.000	44.370.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Szegedi út Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
Nagymező Kft.	H, Budapest	462.590.000	462.590.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
CEE Property-Invest Hungary 2003 Kft.	H, Budapest	3.000.000	3.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
S IMMO APM Hungary Kft.	H, Budapest	20.000.000	20.000.000	100	100	HUF	HUF	VK	VK
SOCIETATE DEZVOLTARE COMER- CIAL SUDULUI (SDCS) SRL	RO, Bukarest	157.642.390	334.676.390	100	100	RON	RON	VK	VK
VICTORIEI BUSINESS PLAZZA SRL	RO, Bukarest	18.852.144	18.852.144	100	100	RON	RON	VK	VK
DUAL CONSTRUCT INVEST SRL	RO, Bukarest	80.732.000	80.732.000	100	100	RON	RON	VK	VK
ROTER INVESTITII IMOBILIARE SRL	RO, Bukarest	4.472.020	4.472.020	100	100	RON	RON	VK	VK
CII CENTRAL INVESTMENTS IMOBILI- ARE SRL	RO, Bukarest	1.816.000	1.816.000	47	47	RON	RON	E	E

Gesellschaft	Sitz	Nominalkapital 2017	Nominalkapital 2016	Konzernanteil 2017 %	Konzernanteil 2016 %	Währung		Konsolidierungsart 2017	Konsolidierungsart 2016
						2017	2016		
Galvániho Business Centrum, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 2, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
IPD -International Property Development, s.r.o.	SK, Bratislava	33.194	33.194	51	51	EUR	EUR	E	E
SIAG Fachmarktzentren, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
SIAG Hotel Bratislava, s.r.o.	SK, Bratislava	6.639	6.639	100	100	EUR	EUR	VK	VK
GALVÁNIHO 4, s.r.o.	SK, Bratislava	33.195	33.195	100	100	EUR	EUR	VK	VK
EUROCENTER d.o.o.	HR, Zagreb	20.000	20.000	100	100	HRK	HRK	VK	VK

Die folgenden Tochtergesellschaften wurden auf Grund untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss zum 31.12.2017 nicht in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Sie weisen per 31.12.2017 einen Buchwert i.H.v. TEUR 307 (31.12.2016: TEUR 157) aus. Zu den nicht einbezogenen Tochtergesellschaften zählen die Einkaufs-Center Sofia Verwaltungs G.m.b.H., Deutschland, Hamburg (Nominalkapital TEUR 25, Konzernanteil 65 %), die SIAG Multipurpose s.r.o., Slowakei, Bratislava (Nominalkapital TEUR 7, Konzernanteil 100 %) und die S IMMO Property Neun GmbH, Österreich, Wien (Nominalkapital TEUR 35, Konzernanteil 100 %).

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

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

- Vermögenswerte und Schulden zum Stichtagskurs
- Erträge und Aufwendungen zum Periodendurchschnittskurs
- Eigenkapital zu historischen Kursen
- 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 31.12.2017	25,535	310,330	1,956	4,659	7,440
Durchschnittskurs 2017	26,289	309,310	1,956	4,574	7,457
Stichtagskurs 31.12.2016	27,021	309,830	1,956	4,539	7,560
Durchschnittskurs 2016	27,042	311,909	1,956	4,493	7,536

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

2.4. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

2.4.1. Neue Standards und Interpretationen

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses wurden folgende Änderungen bestehender IAS, IFRS bzw. Interpretationen sowie

die neu herausgegebenen Standards und Interpretationen, soweit sie bis zum 08.02.2018 im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht wurden und bis zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten sind, beachtet.

Standard	Inhalt	Anzuwenden ab
IAS 12	Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“: Klarstellung zur Frage des Ansatzes aktiver latenter Steuern auf temporären Differenzen aus unrealisierten Verlusten	Jänner 2017
IAS 7	Änderungen an IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“: Angabeninitiative	Jänner 2017
AIP 2014 – 2016: IFRS 12	Änderungen an IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“	Jänner 2017

Änderungen an IAS 12: Die Änderungen liefern Klarstellungen zur Bilanzierung von latenten Steueransprüchen für nicht realisierte Verluste bei zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Schuldinstrumenten. Im Einzelnen bestätigen die Änderungen, dass:

- Verminderungen des IFRS-Buchwerts, die aus der Zeitwertbewertung resultieren, während der steuerliche Buchwert unverändert bleibt, führen immer zu einer temporären Differenz. Dies gilt unabhängig davon, welche Intention das Unternehmen in der Folge mit dem Vermögenswert hat (Veräußerung, Halten bis zur Endfälligkeit).
- Der IFRS-Buchwert ist nur für die Ermittlung temporärer Differenzen, nicht aber auch für die Schätzung des zukünftigen zu versteuernden Ergebnisses relevant.
- Bei der Ermittlung des zu versteuernden Ergebnisses ist auch die Realisierung eines über dem gegenwärtigen IFRS-Buchwert liegenden Werts denkbar, sofern dies wahrscheinlich ist. Sofern im Steuerrecht die Quellen zu versteuernder Ergebnisse beschränkt sind, gegen die bei der Auflösung der abzugsfähigen temporären Differenzen Abzüge vorgenommen werden können, sind bei der Beurteilung, ob und in welcher Höhe aktive latente Steuern anzusetzen sind, diese Differenzen nur in Kombination mit anderen abzugsfähigen temporären Differenzen der gleichen Art zu berücksichtigen. Für die Ermittlung des künftigen zu versteuernden Ergebnisses, das dem Nachweis der Werthaltigkeit abzugsfähiger temporärer Differenzen zu Grunde liegt, ist das Ergebnis vor Umkehr etwaiger abzugsfähiger Differenzen heranzuziehen.

Änderungen an IAS 7: Ziel der Änderungen ist eine Verbesserung der Informationen über die Finanzierungsaktivitäten des Unternehmens. Gemäß den Änderungen sind nunmehr erweiterte Angaben zur Entwicklung derjenigen finanziellen Verbindlichkeiten der Bilanz während der Berichtsperiode zu machen, bei denen mit diesen Finanzschulden verbundene Zahlungen in der Kapitalflussrechnung im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen wurden oder zukünftig auszuweisen sind. Darüber hinaus sind entsprechende erweiterte Angaben zur Entwicklung des Bilanz-

werts finanzieller Vermögenswerte zu machen, bei denen mit diesen Posten verbundene Zahlungen ebenfalls im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit auszuweisen sind.

Im Einzelnen anzugeben sind:

- zahlungswirksame Veränderungen aus Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit;
- Änderungen aus der Übernahme oder dem Verlust der Beherrschung über Tochterunternehmen oder sonstige Geschäftsbetriebe (business);
- Auswirkungen von Wechselkursänderungen;
- Änderungen, die sich aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte (fair values) ergeben sowie
- sonstige Änderungen.

Zudem sind ausreichende Informationen zu geben, um die in der Überleitungsrechnung gegebenen Informationen mit den in der Bilanz und Kapitalflussrechnung aufgeführten Werten abstimmen zu können.

AIP 2014 – 2016 (Änderungen an IFRS 12): Die am 08.12.2016 veröffentlichten Jährlichen Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014 – 2016) betreffend Änderungen an IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ stellen klar, dass die Angabepflichten des IFRS 12 auch für Anteile gelten, die als zur Veräußerung gehalten nach IFRS 5 klassifiziert werden, mit Ausnahme der zusammengefassten Finanzinformationen gemäß IFRS 12. B10-B16.

Soweit im Einzelnen anwendbar, wurden die angeführten Bestimmungen im vorliegenden Konzernabschluss umgesetzt. Die Änderungen an IAS 7 führen für den Konzern zu zusätzlichen Angaben. Die Änderungen an IAS 12 sowie die Änderungen an IFRS 12 haben zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt.

2.4.2. Neue, zum Stichtag noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards

Bis zum 08.02.2018 wurden folgende Standards und Interpretationen eingeführt oder geändert, welche jedoch für das Geschäftsjahr 2017 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Eine vorzeitige Anwendung ist nicht geplant.

Standard	Inhalt	Übernommen und anzuwenden ab
IFRS 9	Finanzinstrumente	Jänner 2018
IFRS 15	Erlöse aus Verträgen mit Kunden	Jänner 2018
IFRS 15	Klarstellung zu Erlöse aus Verträgen mit Kunden	Jänner 2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	Jänner 2019
IFRS 4	Anwendung von IFRS 9 gemeinsam mit IFRS 4	Jänner 2018
AIP 2014 – 2016 (IFRS 1, IAS 28)	Änderungen an IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“	Jänner 2018

Standard	Inhalt	Nicht übernommen und anzuwenden ab
IFRS 2	Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	Jänner 2018
IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	Jänner 2018
IFRIC 22	Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	Jänner 2018
IFRS 9	Vorzeitige Rückzahlungsoptionen mit negativer Vorfälligkeitsentschädigung	Jänner 2019
IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	Jänner 2019
AIP 2015 – 2017	Änderungen und Klarstellungen an verschiedenen IFRS	Jänner 2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	Jänner 2019
IFRS 17	Versicherungsverträge	Jänner 2021
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	Auf den endgültigen IFRS-Standard wird gewartet
IAS 28 IFRS 10	Anteile an assoziierten Unternehmen/Konzernabschlüsse: Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	Auf unbestimmte Zeit verschoben
IAS 19	Änderungen an IAS 19 Planänderung, -kürzung und -abgeltung	Jänner 2019

Standards und Interpretationen, die von der EU bereits übernommen, aber nicht vorzeitig angewendet wurden

IFRS 9, „Finanzinstrumente“, befasst sich mit der Klassifizierung, dem Ansatz und der Bewertung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. Die vollständige Version des IFRS 9 wurde im Juli 2014 veröffentlicht. Dieser Standard ersetzt IAS 39, „Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“, mit Ausnahme der Option, das Hedge Accounting unter IAS 39 (vorläufig) beizubehalten. Zudem wurden die Vorschriften von IFRIC 9 „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“ in IFRS 9 integriert.

Klassifizierung und Bewertung

IFRS 9 behält das gemischte Bewertungsmodell mit Vereinfachungen bei und schafft drei Bewertungskategorien für finanzielle Vermögenswerte:

- fortgeführte Anschaffungskosten,
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert,
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Die Klassifizierung richtet sich nach dem Geschäftsmodell des Unternehmens und den Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts. Investitionen in Eigenkapitalinstrumente sind grundsätzlich zwingend erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Hier besteht lediglich beim erstmaligen Ansatz das unwiderrufliche Wahlrecht,

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts im sonstigen Ergebnis auszuweisen. Die einzige Ausnahme betrifft die Verbindlichkeiten, die als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert designiert wurden, für die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts auf Grund von Änderungen des eigenen Kreditrisikos nunmehr im sonstigen Ergebnis zu erfassen sind. Dabei ist anzumerken, dass für die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die im Rahmen des Factoring verkauft werden und die Kriterien für die Ausbuchung gemäß IFRS 9 erfüllen, das Geschäftsmodell „Hold to collect“ nicht angewendet werden darf. Unter diesen Umständen kann eines von zwei Geschäftsmodellen angemessen sein, abhängig von den Umständen im Einzelfall: „Hold to collect and sell“ oder „Selling“. Falls ein Portfolio so unterteilt werden kann, dass es erkennbar ist, welche Forderungen im Rahmen des Factoring verkauft werden und welche nicht, sind zwei Geschäftsmodelle – „Hold to collect“ und „Selling“ – anzuwenden. Der Konzern verkauft keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen von Factoring.

Der Konzern hat seine finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten überprüft und erwartet die folgenden Auswirkungen des neuen Standards zum 01.01.2018:

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte des Konzerns beinhalten Eigenkapitalinstrumente, die derzeit als AFS klassifiziert sind und bei denen nach IFRS 9 künftig das Wahlrecht besteht, sie als FVOCI zu klassifizieren, jedoch ohne Recyclingmöglichkeit. Zum 31.12.2017 sind dieser Kategorie von der S IMMO gehaltene Aktien zweier börsennotierter Immobiliengesellschaften zurechenbar, für die weiterhin die Bilanzierung als FVOCI angewandt werden wird.

Dementsprechend hat der neue Standard keine wesentlichen Auswirkungen auf die Klassifizierung und Bewertung dieser finanziellen Vermögenswerte. Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von finanziellen Vermögenswerten, die als FVOCI klassifiziert sind, werden jedoch nicht mehr in den Gewinn oder Verlust, sondern in Zukunft direkt in die Gewinnrücklagen umgegliedert. Im Geschäftsjahr 2017 wurden im Zusammenhang mit dem Abgang von finanziellen Vermögenswerten, die als AFS klassifiziert sind, TEUR 66 (inkl. latenter Steuern) aus der AFS-Rücklage in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht. Zudem entfällt nach IFRS 9 die bislang geltende Ausnahmeregelung, Eigenkapitalinstrumente von nicht börsennotierten Unternehmen bei Erfüllung der Voraussetzungen zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen zu bewerten. In der Folge dieser Änderung wird es bei einer Beteiligung zu einer Umwertung i.H.v. TEUR 1.970 (Basis Stichtag 31.12.2017) auf den beizulegenden Zeitwert kommen.

Keine Auswirkungen werden auf die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns erwartet, da keine Verbindlichkeiten, die zur Kategorie FVPL designiert wurden, bestehen. Nachdem die Abgangs-

regeln des IAS 39 in IFRS 9 fortgeführt werden, sind hier ebenfalls keine Änderungen zu erwarten.

Hedge Accounting

IFRS 9 erleichtert das Hedge Accounting. Erforderlich ist ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem gesicherten Grundgeschäft und dem Sicherungsinstrument. Zudem muss das Sicherungsverhältnis dem entsprechen, das die Geschäftsführung tatsächlich für Zwecke des Risikomanagements nutzt. Eine zeitgleiche Dokumentation ist nach wie vor erforderlich, unterscheidet sich aber von der derzeit nach IAS 39 erstellten Dokumentation. Zudem sind potenzielle Quellen von Ineffektivität in der Hedge-Dokumentation nunmehr anzugeben. Hierbei ist anzumerken, dass bezogen auf das Hedge Accounting ein Wahlrecht zwischen den Regelungen des IFRS 9 und denen des IAS 39 besteht. Die Entscheidung ist einheitlich zu treffen. Zu Beginn jedes Geschäftsjahres nach Erstanwendung besteht die Möglichkeit, die Ausübung des Wahlrechts zu ändern und IFRS 9 auf alle Sicherungsbeziehungen anzuwenden. Für den Fall einer Beibehaltung von Hedge Accounting nach IAS 39 sind jedoch die übrigen Regelungen von IFRS 9 bzw. die Anhangangaben nach IFRS 7 verpflichtend anzuwenden.

Mit den neuen Hedge Accounting-Regeln wird die Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen stärker mit den Risikomanagementpraktiken des Konzerns in Einklang gebracht. Grundsätzlich können mehr Hedge-Beziehungen für das Hedge Accounting in Betracht kommen, da IFRS 9 einen prinzipienbasierten Ansatz einführt.

Der Konzern beabsichtigt, vom Wahlrecht, die Regeln des IAS 39 für Zwecke des Hedge Accounting auch weiterhin anzuwenden, Gebrauch zu machen.

Wertminderungen (erwartete Kreditverluste)

Weiters gibt es ein neues Wertminderungsmodell auf Basis erwarteter Verluste, welches das Modell des IAS 39, das auf dem Prinzip „eingetretener Verluste“ („incurred losses“) basiert, ersetzt. Für finanzielle Verbindlichkeiten hat sich die Kategorisierung und Bewertung grundsätzlich nicht geändert. Das neue Wertminderungsmodell fordert den Ansatz von Wertminderungen auf Basis erwarteter Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) und nicht mehr nach dem Incurred-Loss-Modell nach IAS 39. Diese Regelung gilt für finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, Schuldinstrumente, die zum FVOCI bewertet werden, vertragliche Vermögenswerte nach IFRS 15, Leasingforderungen, Kreditzusagen und bestimmte Finanzgarantien.

Der Konzern verwendet das vereinfachte Modell für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne signifikante Finanzierungs-komponente sowie Contract Assets im Sinne des IFRS 15 und berechnet dementsprechend die Wertberichtigung in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Verluste. Dabei erfolgt die Bestimmung des

erwarteten Kreditverlusts auf Basis einer Wertberichtigungstabelle (provision matrix), in der die finanziellen Vermögenswerte entsprechend der Altersstruktur gegliedert und die jeweiligen Ausfallraten für unterschiedliche Altersbänder bestimmt werden. Zur Erstellung einer Wertberichtigungstabelle werden zunächst historische Daten über tatsächlich eingetretene Forderungsausfälle berücksichtigt. Neben der historischen Perspektive berücksichtigt der Konzern jedoch auch eine Vielzahl von zukunftsbezogenen Informationen und Erwartungen. Der Konzern erwartet in diesem Zusammenhang keine bzw. nur insignifikante Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Der neue Standard enthält auch erweiterte Angabepflichten und Änderungen in der Darstellung, die erwartungsgemäß die Art und den Umfang der Angaben des Konzerns betreffend Finanzinstrumente im Erstanwendungszeitpunkt des IFRS 9 ändern werden. Der Konzern wird den neuen Standard rückwirkend ab dem 01.01.2018 anwenden, unter Berücksichtigung der gemäß dem IFRS 9 zulässigen praktischen Erleichterungen. Die Vergleichszahlen für 2017 werden dementsprechend nicht angepasst.

IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“ regelt die Erlösrealisierung und ersetzt somit IAS 11 „Fertigungsaufträge“, IAS 18 „Umsatzerlöse“, SIC 31 „Umsatzerlöse – Tausch von Werbedienstleistungen“, IFRIC 13 „Kundenbindungsprogramme“, IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“ sowie IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“. Die Zielsetzung von IFRS 15 besteht darin, Prinzipien zu schaffen, die ein Unternehmen bei der Berichterstattung von entscheidungsnützlichen Informationen an Abschlussadressaten über die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen und resultierenden Zahlungsströmen aus einem Vertrag mit einem Kunden anzuwenden hat. Gemäß IFRS 15 sind Umsatzerlöse zu erfassen, wenn der Kunde die Verfügungsgewalt über die vereinbarten Güter und Dienstleistungen erlangt und Nutzen aus ihnen ziehen kann. Zur Ermittlung der zu realisierenden Umsatzerlöse sieht der neue Standard ein fünfstufiges Schema vor. IFRS 15 beinhaltet auch zahlreiche Angabepflichten zu Art, Höhe, zeitlichem Anfall und Unsicherheiten von Umsatzerlösen sowie aus Kundenverträgen resultierenden Zahlungsströmen.

In der Immobilienbranche wirkt sich der IFRS 15 im Wesentlichen im Bereich des Developments von Immobilien für Zwecke der Veräußerung (Vorratsimmobilien) aus. Im Vergleich zu den bisherigen Erlösrealisierungsprinzipien werden in Zukunft für derartige Immobilienentwicklungsprojekte Erlöse aus dem Verkauf bereits ab dem Zeitpunkt des Signings (zeitraumbezogene Erlösrealisierung) und nicht mehr zum Zeitpunkt des Nutzen/Lastenwechsels (zeitpunktbezogene Erlösrealisierung) realisiert. Die S IMMO Gruppe verfügt zum 31.12.2017 über keine derartigen Projektentwicklungen und erwartet daher keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung des neuen Standards. Es wird beabsichtigt, den neuen Stan-

dard unter Anwendung des modifizierten retrospektiven Ansatzes zu übernehmen. Dies führt dazu, dass allfällige kumulative Auswirkungen im Zeitpunkt der Erstanwendung in den Gewinnrücklagen erfasst und die Vergleichszahlen nicht angepasst werden.

Klarstellung zu IFRS 15 „Erlöse aus Verträgen mit Kunden“: In dieser Klarstellung werden die Ausführungen sowie Beispiele zu den folgenden Bereichen punktuell überarbeitet sowie neue Beispiele aufgenommen.

Keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden erwartet.

IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen im Abschluss. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert. Die Vereinfachungen stellen Wahlrechte dar. Der Leasinggeber unterscheidet für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen. Das Bilanzierungsmodell von IFRS 16 unterscheidet sich hierbei nicht wesentlich von dem in IAS 17.

Der Standard wird sich in erster Linie auf die Bilanzierung der Operating-Leasingverhältnisse des Konzerns auswirken. Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag über nicht kündbare Operating-Leasing-Verpflichtungen in Höhe von TEUR 11.422.

In Bezug auf Mehrkomponentenverträge ist gemäß IFRS 16 eine grundsätzliche Trennungspflicht und separate Bilanzierung einzelner Leasing- und Nicht-Leasingkomponenten zu berücksichtigen. Während die Trennungspflicht bisher insbesondere bei Operating-Leasingverträgen auf Grund der Bilanzunwirksamkeit kaum praktische Relevanz entfaltet hat, können sich im Rahmen der On-Balance-Bilanzierung nach IFRS 16 beim Konzern als Leasingnehmer Auswirkungen auf bilanzielle Kennzahlen ergeben. Die Abgrenzung von bilanzwirksamen Leasingkomponenten und bilanzunwirksamen Servicekomponenten bekommt somit unter IFRS 16 zusätzliche Bedeutung für den Konzern. Sofern mehrere Komponenten die Leasingdefinition erfüllen, sind die Bilanzierungsregeln des IFRS 16 auf jede separat identifizierbare Komponente anzuwenden und grundsätzlich getrennt von Nicht-Leasingkomponenten abzubilden.

Der Leasingnehmer hat jedoch ein Wahlrecht, auf die getrennte Bilanzierung von Leasing- und Nicht-Leasingbestandteilen zu verzichten. Dieses Wahlrecht kann auf Ebene von Vermögensklassen zu Grunde liegender Leasingobjekte einheitlich ausgeübt werden.

Sofern das Wahlrecht in Anspruch genommen wird, sind die Leasingkomponente und die zugehörigen Nicht-Leasingkomponenten zusammenzufassen und einheitlich gemäß IFRS 16 als Leasingkomponente zu bilanzieren. Für den Leasinggeber ist die Trennung der einzelnen Vertragskomponenten hingegen verpflichtend, d. h., es besteht kein Wahlrecht, analog zum Leasingnehmer auf die Aufteilung zu verzichten, da beim Leasinggeber Detailkenntnis über die einzelnen Komponenten vorausgesetzt wird, um ein sachgerechtes (Einzel-)Pricing durchzuführen. Die Aufteilung der erhaltenen Gegenleistung auf die Vertragskomponenten ist unter Anwendung der Vorgaben zur Umsatzrealisierung in IFRS 15.73–15.90 durchzuführen (IFRS 16.17). Gemäß IFRS 15 wird zur Aufteilung des Transaktionspreises auf die separaten Leistungsverpflichtungen auf die jeweiligen Einzelveräußerungspreise abgestellt. Zur Bestimmung des Einzelveräußerungspreises ist dabei zunächst der Marktpreis zu verwenden. Für den Fall, dass der Einzelveräußerungspreis nicht direkt beobachtbar ist, kann auf eine Schätzung zurückgegriffen werden.

Der Konzern hat jedoch noch nicht beurteilt, welche weiteren Anpassungen gegebenenfalls erforderlich sind, beispielsweise auf Grund der Änderung der Definition der Laufzeit des Leasingverhältnisses, der unterschiedlichen Behandlung von variablen Leasingzahlungen sowie Verlängerungs- und Kündigungsoptionen. Es ist daher noch nicht möglich, die Höhe der Nutzungsrechte und korrespondierender Leasingverbindlichkeiten abzuschätzen, die im Zeitpunkt der Erstanwendung des neuen Standards anzusetzen sind, und wie sich dies auf den Konzerngewinn und die Klassifizierung der Cashflows auswirkt.

Der Konzern wird den Standard nicht vorzeitig anwenden. Der Konzern plant die Vereinfachungsvorschriften anzuwenden und keine Vergleichswerte der Vorperiode anzugeben.

AIP 2014 – 2016 (IFRS 1, IAS 28): Die am 08.12.2016 veröffentlichten jährlichen Verbesserungen der IFRS (Zyklus 2014 – 2016) enthalten Änderungen an den folgenden IFRS-Standards, die von der EU bereits übernommen, aber nicht vorzeitig angewendet wurden:

■ IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“

Mit dieser Änderung wurden die kurzfristigen Befreiungen in Zusammenhang mit den Übergangsvorschriften von IFRS 7, IAS 19 und IFRS 10 für erstmalige Anwender gestrichen. Diese Übergangsregelungen standen den Unternehmen für vergangene Berichtsperioden zur Verfügung und sind daher nicht mehr anwendbar.

■ IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“

Gemäß IAS 28 können Wagniskapital-Organisationen, Investmentfonds, Unit Trust oder ähnliche Unternehmen ihre Anteile an assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen nach

IFRS 9 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerten. Es wird explizit klargestellt, dass diese Wahl bei der erstmaligen Erfassung für jedes assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen getrennt zu erfolgen hat.

Aus heutiger Sicht sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

Standards und Interpretationen, die von der EU noch nicht übernommen wurden

Aus den oben angeführten übrigen Neufassungen bzw. Änderungen sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu erwarten.

2.5. Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen gegenüber dem Vorjahr

Abgesehen von den in Anhangangabe 2.4.1. beschriebenen neuen Standards wurden im Geschäftsjahr 2017 keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und keine Änderungen in der Präsentation des Abschlusses vorgenommen.

2.6. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

2.6.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Der Wertansatz der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfolgt branchenüblich nach dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts (fair value model). Die Gruppe stuft Immobilien, die zur Erzielung von Miet- und Pachtträgen oder zur Wertsteigerung gehalten werden, sowie unbebaute Grundstücke als als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien ein. Nicht in den Anwendungsbereich des IAS 40 fallen Immobilien, die zum Verkauf erworben, vom Unternehmen selbst genutzt oder nach erfolgter Entwicklung verkauft werden sollen und in den Anwendungsbereich von IAS 2 fallen.

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 Ergebnis aus der Immobilienbewertung erfasst.

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

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

Kosten der laufenden Instandhaltung werden sofort im Gewinn oder Verlust erfasst. Zur Aktivierung kommt es dann, wenn sich aus den Ausgaben ein erhöhter zukünftiger Nutzen ergibt und die Kosten zuverlässig messbar sind. Die aktivierten Kosten werden nicht planmäßig abgeschrieben, da in Verbindung mit dem in IAS 40 als Wahlrecht festgelegten Modell des beizulegenden Zeitwerts generell keine planmäßige Abschreibung vorgenommen wird.

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

2.6.2. Vorräte

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

2.6.3. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen

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

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

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Vermögenswerts oder – sofern einschlägig – als separater Vermögenswert erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Konzern daraus zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird, und die

Kosten zuverlässig ermittelt werden können. Der Buchwert der Teile, die ersetzt wurden, wird ausgebucht. Aufwendungen für Reparaturen und Wartungen, die keine wesentliche Ersatzinvestition darstellen (day-to-day-servicing), werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

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

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

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

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

2.6.4. Immaterielle Vermögenswerte

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

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

	Nutzungsdauer in Jahren	
	von	bis
Software	3	6

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

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

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

2.6.5. Finanzinstrumente

2.6.5.1. Originäre Finanzinstrumente

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

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

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

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

- Beteiligungen
- Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen
- Andere finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente
- Nachrangiges Genussrechtskapital
- Anleiheverbindlichkeiten
- Sonstige Finanzverbindlichkeiten (langfristig)
- Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten
- Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

Vermögenswerte der Kategorie „Darlehen und Forderungen“ sind nicht an einem aktiven Markt gehandelte Finanzinstrumente mit festgelegten oder bestimmbareren Zahlungsströmen. Diese Kategorie umfasst vor allem die Forderungen aus Lieferungen und Leis-

tungen sowie sonstige finanzielle Vermögenswerte. Soweit ihre Restlaufzeit weniger als zwölf Monate beträgt, sind sie unter den kurzfristigen, ansonsten unter den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen.

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

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

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

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

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

Die sonstigen passiven Finanzinstrumente werden zu fortgeschriebenen Anschaffungskosten bewertet.

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

2.6.5.2. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet derzeit als derivative Finanzinstrumente Zinscaps sowie Zinsswaps, um bestehende Risiken aus Zinssatzerhöhungen zu vermindern. Die derivativen Finanzinstrumente werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. In geringem Ausmaß wurden entsprechende Anpassungen für CVA/DVA (Credit Value Adjustment/Debit Value Adjustment) bei der Derivatbewertung vorgenommen. Die Fair-Value-Bewertung der Derivate

erfolgt auf Basis von Einschätzungen von externen Sachverständigen.

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

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

Gesichertes Risiko

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

Sicherungsinstrumente

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

Die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges werden in der Periode in die Gewinn- und Verlustrechnung umgebucht, in der das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird bzw. die Voraussetzungen für die Bilanzierung als Cashflow-Hedge nicht mehr gegeben sind. Im Geschäftsjahr 2017 wurden gemäß den Bestimmungen von IAS 39 Derivatbewertungseffekte von TEUR 13.991 (2016: TEUR 5.921) 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 Sicherheitsbeziehung zwischen Sicherungsinstrument und Grundgeschäft, das Ziel ihres Risikomanagements sowie die zu Grunde liegende Strategie bei Abschluss von Sicherungsgeschäften. Die Wirksamkeit der Sicherheitsbeziehung wird anhand der prospektiven und retrograden Effektivitätsmessung regelmäßig beurteilt.

2.6.6. Wertminderungen von Vermögenswerten

2.6.6.1. Nichtfinanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

Ein späterer Wegfall der Wertminderung führt zu einer erfolgswirksamen Wertaufholung auf den neuen erzielbaren Betrag, maximal aber bis zur Höhe der fortgeschriebenen ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Im Geschäftsjahr 2017 erfolgte wie im Vorjahr keine Wertaufholung.

2.6.6.2. Finanzinstrumente

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

Für in der Kategorie Available-for-Sale erfasste Vermögenswerte (derzeit v.a. die Anteile, die an börsennotierten Immobiliengesellschaften gehalten werden) werden Wertschwankungen, die nicht als Impairment zu werten sind, erfolgsunwirksam im sonstigen Ergebnis erfasst. Bei Vorliegen eines Impairments ist eine entsprechende Wertminderung in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Im Zuge des Abgangs von Available-for-Sale-Wertpapieren war bis Ende 2017 eine Umgliederung aus der AFS-Rücklage in die Gewinn- und Verlustrechnung vorzunehmen. Mit Inkrafttreten von IFRS 9 am 01.01.2018 ist ein derartiges Recycling unzulässig und stattdessen eine Umbuchung innerhalb des Eigenkapitals direkt in die Gewinnrücklagen vorzunehmen.

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Liegen objektive Hinweise vor, dass einzelne Forderungen nicht vollständig einzubringen sind, werden diese Forderungen entsprechend wertberichtigt. Außerdem werden pauschalierte Einzelwertberichtigungen auf Grund von Erfahrungswerten gebildet.

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

2.6.7. Andere Vermögenswerte

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

2.6.8. Liquide Mittel

Liquide Mittel umfassen Bargeld und jederzeit verfügbare Guthaben bei Kreditinstituten sowie Veranlagungen bei Kreditinstituten

mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten zum Zeitpunkt der Veranlagung.

2.6.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

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

Diese Veräußerungsabsicht besteht per Stichtag 31.12.2017 für eine deutsche Immobilie.

2.6.10. Sonstige Rückstellungen

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

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

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

Eine Rückstellung für belastende Verträge (Rückstellung aus Projekt- und Transaktionsrisiken) wird angesetzt, wenn die aus einem abgeschlossenen Vertrag erwarteten Erlöse die zur Erfüllung der Verpflichtung erforderlichen, unvermeidbaren Kosten

unterschreiten. Die Rückstellung wird zum niedrigeren Betrag aus den bei Ausstieg aus dem Vertrag resultierenden Kosten und den bei Erfüllung des Vertrags anfallenden Nettokosten gebildet. Bevor eine separate Rückstellung für einen belastenden Vertrag erfasst wird, wird ein Wertminderungsaufwand für Vermögenswerte, die mit dem Vertrag verbunden sind, bilanziert.

2.6.11. Steuern

Die einzelnen Gesellschaften bilden Verbindlichkeiten für die geschuldeten laufenden Steuern.

Gemäß IAS 12 werden auf die temporären Differenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld im konsolidierten Abschluss und dem steuerlichen Buchwert 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 ertragsteuerneutral zu gestalten. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Verwertbarkeit wurden nach Einschätzung der Geschäftsleitung im Gegenzug aktive Steuerlatenzen auf Verlustvorträge angesetzt. Aktive latente Steuern auf Verlustvorträge werden grundsätzlich bis zur Höhe der passiven latenten Steuern angesetzt. Darüber hinausgehende aktive latente Steuern basieren auf dem Ergebnis einer Steuerplanung mit einem Planungshorizont von fünf Jahren. Latente Steuern werden mit dem am Abschlussstichtag geltenden Steuersatz oder bei bereits beschlossenen Gesetzesänderungen mit dem zukünftig geltenden Steuersatz berechnet.

Latente Steuerguthaben werden dann und nur dann mit latenten Steuerpassiva innerhalb eines Steuersubjekts saldiert, wenn diese ein gesetzlich einklagbares Recht zur Aufrechnung von Steuerforderungen und -verbindlichkeiten besitzt und sich die latenten Steuern auf Ertragsteuern beziehen, die von derselben Steuerbehörde gegen dasselbe Steuersubjekt erhoben werden, bzw. werden Saldierungen innerhalb der Steuergruppe Österreich vorgenommen.

2.6.12. Leasingverhältnisse

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

Ein Leasingverhältnis wird als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn es im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum am Leasinggegenstand verbunden sind, überträgt.

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

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

2.6.13. Erlöse

2.6.13.1. Mieterlöse

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

2.6.13.2. Betriebskostenerlöse

Betriebskostenerlöse fallen für die Weiterverrechnung von Betriebskosten an die Bestandsmieter an und umfassen Erlöse für die Weiterverrechnung von Strom, Gebäudereinigung und Ähnliches. Die Zusammensetzung der angefallenen und verrechenbaren Betriebskosten variiert typischerweise je nach Nutzungsart und Jurisdiktion.

2.6.13.3. Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

2.6.13.4. Erträge und Aufwendungen aus Finanzinstrumenten

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

Der Finanzierungsaufwand beinhaltet die angefallenen Zinsen für aufgenommene Fremdfinanzierungen, zinsähnliche Aufwendungen, Nebenkosten, Verluste aus dem Abgang von Finanzvermögen, Wertminderungen, laufende Ergebnisse aus Sicherungsge-

schäften sowie Währungskursgewinne/-verluste aus der Bewertung von monetären Vermögenswerten und Schulden auf Ebene der Einzelgesellschaften.

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

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

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

2.7. Hierarchie der Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte

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

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

31.12.2017 in TEUR	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien				
Vermietete Immobilien	0	0	1.668.405	1.668.405
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	0	0	37.100	37.100
Andere finanzielle Vermögenswerte				
Börsennotierte Eigenkapitalinstrumente	298.560	0	0	298.560
Derivate	0	1.170	0	1.170
Finanzverbindlichkeiten				
Derivate	0	-17.130	0	-17.130

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

2.8. Unsicherheiten bei Ermessensbeurteilungen und Annahmen

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

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

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

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

2.8.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien wurde im Wesentlichen durch Bewertungsgutachten von international anerkannten Gutachtern (etwa CBRE, Colliers International, EHL, Dr. Heinz Muhr) ermittelt. Die Gutachten wurden grundsätzlich gemäß den International Valuation Standards und den Regeln des IFRS 13 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 von den externen Gutachtern für die Bilanzierung herangezogenen Fair Values wurden einer separaten Überprüfung im Rahmen einer Fairness Opinion durch KPMG unterzogen.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 1.705.505 (31.12.2016: TEUR 1.938.104). Unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten wird eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie auf Grund eines in 2018 geplanten Verkaufs mit einem Buchwert von TEUR 6.300 (31.12.2016: TEUR 0) ausgewiesen.

2.8.1.1. Bewertungstechniken im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

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

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

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

Das Residualwertverfahren beruht auf Investitionsüberlegungen und ermittelt auf Basis eines Ertragswerts oder durch DCF-Verfahren hergeleiteten Nettokapitalwerts unter der Annahme der bereits erfolgten Fertigstellung der Immobilie ein Residuum, welches bei Veräußerung der Immobilie zum aktuellen Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Errichtungs-, Entwicklungskosten, marktüblichen Finanzierungskosten für die Fertigstellung und Vermarktungskosten sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Developergewinns verbleibt.

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

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

In den einzelnen Assetklassen kamen unterschiedliche Methoden zur Anwendung. In Österreich wurde mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von TEUR 379.470 zum überwiegenden Teil das Ertragswertverfahren eingesetzt, während in Deutschland überwiegend die DCF-Methode bei einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 765.855 verwendet wurde. Im Geschäftssegment CEE mit einem beizulegenden Zeitwert von TEUR 560.180 kamen die DCF-Methode, das Ertragswertverfahren, die Vergleichswertmethode und die Residualwertmethode zur Anwendung.

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

	Buchwert per 31.12.2017 in TEUR	Bewertungsmethode	Inputfaktoren	Bandbreite ¹
Österreich	379.470	Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	3,10 % bis 6,20 %
			Restnutzungsdauer	42 Jahre (gewichteter Mittelwert)
Deutschland	765.855	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	2,75 % bis 7,35 %
			Diskontierungssatz	3,65 % bis 8,60 %
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	4,00 %
			Baukosten	EUR 1.045,00/m ² bzw. 1.569,00/m ²
CEE	560.180	Discounted Cashflow	Kapitalisierungssatz	4,90 % bis 8,00 %
			Diskontierungssatz	6,80 % bis 9,00 %
		Ertragswertmethode	Kapitalisierungssatz	4,00 % bis 8,50 %
			Restnutzungsdauer	35 Jahre (gewichteter Mittelwert)
		Residualwertverfahren	Kapitalisierungssatz	5,00 % bis 7,75 %
			Baukosten	EUR 1.200,00/m ² bzw. 1.460,00/m ²
Vergleichswertverfahren	Mittelwert, Vergleichswert	EUR 24,14/m ²		

¹ Über alle Nutzungsarten

Überblick über die durchschnittlichen Mietrenditen¹

in %	31.12.2017	31.12.2016
Österreich	5,1	5,0
Deutschland	4,9	5,1
CEE	8,2	8,2
	6,1	6,2

¹ Das Verhältnis der erzielten Jahresmiete zum Immobilienwert. Die Berechnung umfasst Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Bei unterjährigen Zugängen wird die Miete auf Jahresbasis kalkuliert.

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

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

2.8.1.2. Informationen über die der Bewertung zu Grunde liegenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Mieterlöse bzw. der Zinssätze. Der Baufortschritt ist bei einem Büroprojekt in Rumänien im Vergleich zum Vorjahr im Geschäftsjahr stark vorangeschritten, wodurch auch dieses Objekt ab 2017 nunmehr in die Sensitivitätsanalyse aufgenommen wurde. Da die Gesamtinvestitionskosten auf Grund der Vertragsgestaltung mit den Generalunternehmern relativ unsensitiv sind, wurden auch für dieses Entwicklungsprojekt als wesentliche Inputparameter die nachhaltige Miete als auch der Zinssatz angesehen.

Änderung der nachhaltigen Miete

in TEUR	2017			2016		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	341.530	379.470	415.710	519.105	574.808	632.748
Deutschland	679.490	765.855	842.520	595.432	660.044	723.052
CEE	491.311	557.480	624.940	602.543	682.451	763.878
	1.512.331	1.702.805	1.883.170	1.717.080	1.917.303	2.119.678

Änderung des Zinssatzes

in TEUR	2017			2016		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	405.120	379.470	354.780	625.903	574.808	532.425
Deutschland	837.510	765.855	664.050	740.652	660.044	594.582
CEE	619.036	557.480	506.677	759.005	682.451	619.830
	1.861.666	1.702.805	1.525.507	2.125.560	1.917.303	1.746.837

2.8.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Die Beurteilung der Werthaltigkeit von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen basiert auf zukunftsbezogenen Annahmen. Der Ermittlung der erzielbaren Beträge im Zuge der Wertminderungstests werden mehrere Annahmen, beispielsweise über die künftigen Mittelüberschüsse und den Abzinsungssatz, zu Grunde gelegt. Der Buchwert der immateriellen Vermögenswerte beträgt TEUR 230 (31.12.2016: TEUR 193), der Buchwert des sonstigen Sachanlagevermögens beläuft sich auf TEUR 4.655 (31.12.2016: TEUR 6.340). Die selbst genutzten Immobilien haben einen Buchwert von TEUR 127.875 (31.12.2016: TEUR 125.768).

2.8.3. Finanzinstrumente

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

2.8.3.1. Derivate – Bewertung

Die derivativen Finanzinstrumente der S IMMO Gruppe werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung der Fair Values der Swaps bzw. Caps erfolgt mittels einer diskontierten Cashflow-Methode gemäß IFRS 13. Die zukünftigen Zahlungsströme ergeben sich durch Zinsmodellierung mittels Hull-White-1-Factor-Model, konkret berechnet über eine Monte-Carlo-Simulation. Kalibriert ist das Modell über Swaption-Volatilitäten und Caplet-Volatilitäten. Die wesentlichen Inputparameter werden stichtagsbezogen ermittelt. Sie bestehen aus der benannten Eurozins-Kurve, historischen Euribor-Fixings sowie Caplet- und Swaption-Volatilitätsmatrizen. Als Marktdatenquelle dienen Thomson Reuters und Bloomberg.

Für die Ermittlung der Credit Value Adjustments/Debit Value Adjustments (CVA/DVA) wurden in einem ersten Schritt Credit Spreads für die Abschätzung der Ausfallwahrscheinlichkeit bestimmt. Auf Grund theoretischer Überlegungen wurde danach der Anteil des Ausfallrisikos abgeschätzt und mit Hilfe einer approximativen Formel auf mehrere Laufzeiten hochgerechnet, um derart eine „CDS-Spread-Kurve“ zu generieren.

2.8.3.2. Derivate – Sensitivitätsanalyse

Bei einem Zinsshift von +100 BP bzw. -50 BP verändern sich die Zeitwerte der Derivate wie folgt:

+ 100 BP in TEUR	31.12.2017	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
	Volumen			
Swaps	414.035	-16.809	29.382	174,80
Caps	195.000	849	1.297	152,80
Summe	609.035	-15.960	30.679	

-50 BP in TEUR	31.12.2017	Zeitwert vor Zinsshift	Veränderung in TEUR	Veränderung in %
	Volumen			
Swaps	414.035	-16.809	-14.096	-83,86
Caps	195.000	849	-347	-40,85
Summe	609.035	-15.960	-14.443	

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

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

2.8.4. Latente Steuern

Dem Ansatz der aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge liegt die Annahme zu Grunde, dass in Zukunft ausreichendes zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung stehen wird, um bestehende Verlustvorträge zu verwerten. Es wurden aktive latente Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von TEUR 10.989 (31.12.2016: TEUR 31.495) gebildet. Weitere Ausführungen zu den latenten Steuern finden sich in der Angabe 3.1.16.

2.8.5. Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer

Bei der versicherungsmathematischen Berechnung von Anwartschaften für Pensionsvorsorge, Abfertigungen und Jubiläumsgeld

werden Annahmen hinsichtlich unterschiedlicher Parameter getroffen. Die nachfolgenden Tabellen stellen die Sensitivität der wesentlichen Annahmen dar:

Änderung des Zinssatzes

in TEUR	2017			2016		
	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %	-0,30 %	Ausgangswert	+0,30 %
Pensionen	1.784	1.708	1.636	1.605	1.533	1.467
Abfertigungen	962	948	934	927	915	903
Jubiläumsgeld	385	376	368	342	335	328

Änderung der Valorisierung

in TEUR	2017			2016		
	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %	-0,20 %	Ausgangswert	+0,20 %
Pensionen	1.706	1.708	1.710	1.521	1.533	1.547
Abfertigungen	940	948	956	907	915	922
Jubiläumsgeld	372	376	381	331	335	339

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

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

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

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2016	1.826.403	16.201
Zugänge	117.340	11.250
Abgänge	0	-5.305
Sonstige Veränderungen	-245	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	195.380	-1.345
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-221.575	0
Stand am 31.12.2016	1.917.303	20.801
davon verpfändet	1.806.978	0

Zugänge	90.941	17.168
Abgänge	-1.741	0
Sonstige Veränderungen	-2.148	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	128.316	-869
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-464.266	0
Stand am 31.12.2017	1.668.405	37.100
davon verpfändet	1.606.715	31.670

Der Wert der sonstigen Veränderungen in Höhe von TEUR -2.148 (31.12.2016: TEUR -245) umfasst im Wesentlichen nachträgliche Anschaffungskostenminderungen.

Die Zugänge entfallen auf folgende Geschäftssegmente:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Österreich	3.812	3.301
Deutschland	73.051	96.640
CEE	14.078	17.399
	90.941	117.340

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
CEE	17.168	11.250
	17.168	11.250

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Österreich	379.470	574.808
Deutschland	765.855	660.044
CEE	523.080	682.451
	1.668.405	1.917.303

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten Immobilien in Höhe von TEUR 1.668.405 im Geschäftsjahr 2017 basierte auf der Hierarchiestufe 3.

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
CEE	37.100	20.801
	37.100	20.801

Die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Entwicklungsprojekte und unbebauten Grundstücke in Höhe von TEUR 37.100 (2016: TEUR 20.801) im Geschäftsjahr 2017 basierte auf der Hierarchiestufe 3. Es handelt sich hierbei um Grundstücksreserven und Projekte, bei denen zum Stichtag schon erhebliche Bau- bzw. Projektentwicklungsmaßnahmen laufen und die Mietertragserzielung bereits von untergeordneter Bedeutung ist.

Aus im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossenen Kaufverträgen resultieren Verpflichtungen zum Ankauf von Immobilien in Höhe von TEUR 55.355.

Die S IMMO aktiviert Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Qualifying Assets dienen, auch dann, wenn der qualifizierte Vermögensgegenstand zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird. Aktivierungen von Fremdkapitalkosten gem. IAS 23 waren im Geschäftsjahr 2017 wie auch im Geschäftsjahr 2016 von untergeordneter Bedeutung.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien, sonstiges Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	Selbst genutzte Immobilien	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögenswerte	Summe
Anschaffungskosten Stand am 01.01.2016	183.440	14.540	745	198.725
Währungsumrechnung	0	195	35	230
Zugänge	14.091	2.898	89	17.078
Abgänge	0	-1.313	-2	-1.315
Stand am 31.12.2016	197.531	16.320	867	214.718
Währungsumrechnung	0	-17	-3	-20
Zugänge	9.794	653	142	10.589
Abgänge	0	-3.493	-43	-3.536
Stand am 31.12.2017	207.325	13.463	963	221.751

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

in TEUR	Selbst genutzte Immobilien	Sonstiges Sachanlagevermögen	Immaterielle Vermögenswerte	Summe
Kumulierte Abschreibungen Stand am 01.01.2016	65.396	9.375	535	75.306
Währungsumrechnung	0	189	33	222
Abschreibungen	6.367	1.348	108	7.823
Abgänge	0	-932	-2	-934
Stand am 31.12.2016	71.763	9.980	674	82.417
Währungsumrechnung	0	-16	-3	-19
Abschreibungen	7.687	1.209	103	8.999
Abgänge	0	-2.365	-41	-2.406
Stand am 31.12.2017	79.450	8.808	733	88.991
Buchwert am 01.01.2016	118.044	5.165	210	123.419
Buchwert am 31.12.2016	125.768	6.340	193	132.301
Buchwert am 31.12.2017	127.875	4.655	230	132.760

3.1.3. Anteile an at equity bewerteten Unternehmen

Der Buchwert der at equity bewerteten Unternehmen beträgt per 31.12.2017 TEUR 12.237 (31.12.2016: TEUR 10.241). Die at equity bewerteten Unternehmen werden in der Tabelle zum Konsolidie-

rungskreis im Abschnitt 2.2. angeführt. Es handelt sich dabei größtenteils um Unternehmen, die Immobilien entwickeln.

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

Assoziierte Unternehmen

in TEUR	31.12.2017	davon AT	davon CEE	31.12.2016	davon AT	davon CEE
Langfristige Vermögenswerte	83.578	49.823	33.755	77.292	42.708	34.584
Kurzfristige Vermögenswerte	11.205	9.886	1.319	5.574	5.506	68
Langfristige Schulden	71.700	41.631	30.069	67.245	36.738	30.507
Kurzfristige Schulden	1.566	1.253	313	2.073	2.039	34
Nettovermögen	21.517	16.825	4.692	13.548	9.437	4.111
Konzernanteil am Nettovermögen	6.865	4.660	2.205	4.181	2.249	1.932

in TEUR	2017	davon AT	davon CEE	2016	davon AT	davon CEE
Umsatzerlöse	5.252	2.429	2.823	5.242	2.420	2.822
Periodenergebnis	11.274	10.693	581	-1.168	-1.958	790
Konzernanteil am Periodenergebnis	3.815	3.542	273	-533	-904	371

Gemeinschaftsunternehmen

in TEUR	31.12.2017	davon CEE	31.12.2016	davon CEE
Langfristige Vermögenswerte	29.411	29.411	7.965	7.965
Kurzfristige Vermögenswerte	1.086	1.086	3.063	3.063
Langfristige Schulden	14.405	14.405	101	101
Kurzfristige Schulden	5.894	5.894	1.302	1.302
Nettovermögen	10.198	10.198	9.625	9.625
Konzernanteil am Nettovermögen	5.201	5.201	4.909	4.909

in TEUR	2017	davon CEE	2016	davon CEE
Umsatzerlöse	0	0	0	0
Periodenergebnis	574	574	-385	-385
Konzernanteil am Periodenergebnis	293	293	-197	-197

At equity bewertete Unternehmen:

in TEUR	2017	2016
Stand 01.01.	10.241	5.112
lfd. Gewinne	3.295	1.681
lfd. Verluste	-6	-1.387
Zugänge	16	5.233
Abgänge	-1.259	0
Entnahmen/Dividenden	-50	-398
Stand 31.12.	12.237	10.241

Im Geschäftsjahr 2017 gab es anteilige Verluste in Höhe von TEUR 169 (2016: TEUR 1.153) aus at equity bewerteten Unternehmen, die nicht angesetzt wurden. Kumulativ wurden TEUR 171 (2016: TEUR 1.153) für Verluste aus at equity bewerteten Unternehmen nicht angesetzt.

Per 31.12.2017 bestehen Ausleihungen an assoziierte Unternehmen in Höhe von TEUR 10.946 (2016: TEUR 10.372).

3.1.4. Beteiligungen und andere finanzielle Vermögenswerte

Die Buchwerte der anderen langfristigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen im Wesentlichen ihrem Zeitwert. Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften Immofinanz und CA Immo, die entsprechend den Regelungen des IAS 39 als Available-for-Sale-Wertpapiere bilanziert werden. Die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten bezieht sich zur Gänze auf diese Eigenkapitalinstrumente. Im Berichtszeitraum wurden Dividenden von insgesamt TEUR 4.302 ergebniswirksam im Finanzergebnis erfasst (2016: TEUR 779).

3.1.5. Vorräte

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

3.1.6. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte

Im Rahmen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen kommen die offenen Vorschreibungen gegenüber den Mietern abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen zum Ausweis. Im Wesentlichen sind darin Wertberichtigungen für Forderungen in CEE in der Höhe von TEUR 6.170 (2016: TEUR 12.640) enthalten. Darüber hinaus waren wie im Vorjahr keine Wertminderungen zu erfassen. Es besteht keine Konzentration des Kreditrisikos, da der Konzern im Allgemeinen eine große Anzahl an Kunden (insbesondere Mietern) in den Ländern, in denen er tätig ist, hat.

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

3.1.6.1. Entwicklung der Wertberichtigungen

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

in TEUR	2017	2016
Stand 01.01.	13.597	17.400
Verbrauch	-46	-178
Auflösung	-7.088	-4.657
Dotierung	728	1.032
Stand 31.12.	7.191	13.597

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

3.1.6.2. Fälligkeitsanalyse

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

in TEUR	2017		2016	
	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Sonstige finanzielle Vermögenswerte
Weniger als 3 Monate überfällig	1.095	386	1.346	134
3 bis 12 Monate überfällig	325	0	135	0
Mehr als ein 1 Jahr überfällig	30	0	158	0
Summe	1.450	386	1.639	134

3.1.6.3. Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Verrechnungskonten Hausverwaltung	1.677	1.201
Forderungen aus Verkäufen von Immobilien und Immobilien-gesellschaften	1.244	1.080
Kautionskonten	738	724
Finanzierungsforderungen	116	92
Diverse	2.832	1.144
	6.607	4.241

3.1.7. Andere Vermögenswerte

Bei den in der Bilanz ausgewiesenen anderen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 12.239 (31.12.2016: TEUR 9.616) handelt es sich im Wesentlichen um Abgrenzungsposten, Steuerforderungen und Vorauszahlungen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Guthaben bei Kreditinstituten	73.114	65.726
Kassenbestand	276	303
	73.390	66.029

3.1.9. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilie zeitnah zu veräußern. Diese Absicht besteht zum Stichtag bei einer in Deutschland gelegenen Immobilie.

in TEUR	Österreich	Deutsch-land	CEE	Gesamt
Stand 01.01.2016	0	0	0	0
Umgliederung	0	221.575	0	221.575
Abgang	0	-221.575	0	-221.575
Stand 31.12.2016	0	0	0	0
Umgliederung	234.322	37.244	192.700	464.266
Abgang	-234.322	-30.944	-192.700	-457.966
Stand 31.12.2017	0	6.300	0	6.300

3.1.10. Eigenkapital

Das nominelle Grundkapital der Konzern-Muttergesellschaft beträgt TEUR 243.144 (2016: TEUR 243.144) und ist zur Gänze bar einbezahlt. Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Aktien eingezogen.

Zum 31.12.2017 hielt die S IMMO AG 715.424 Stück (2016: 715.424) eigene Aktien.

Ableitung des Grundkapitals

in TEUR	2017	2016
Gesamtes Grundkapital	243.144	243.144
Eigene Aktien (Nominalbetrag)	-2.600	-2.600
	240.544	240.544

Entwicklung der Aktien

in Stück	2017	2016
Im Umlauf befindliche Aktien zu Beginn des Geschäftsjahres	66.201.755	66.727.176
Rückkauf eigener Aktien	0	-525.421
Ausgabe junger Aktien	0	0
Verkauf eigener Aktien	0	0
Im Umlauf befindliche Aktien zum Ende des Geschäftsjahres	66.201.755	66.201.755

Die Aktien notieren im Prime Market an der Wiener Börse. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen.

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

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

Die Kapitalrücklagen stellen mit TEUR 68.832 (31.12.2016: TEUR 68.832) gebundene Rücklagen nach § 229 Abs. 5 UGB dar.

Die in der Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesenen übrigen Rücklagen in Höhe von TEUR 629.608 (31.12.2016: TEUR 525.037) stammen zum Großteil aus der Auflösung von Kapitalrücklagen sowie aus den thesaurierten Ergebnissen. Die Währungsrücklage in Höhe von TEUR -17.200 (31.12.2016: TEUR -17.365) setzt sich aus den kumulierten Umrechnungsdifferenzen gemäß IAS 21 zusammen. Die Rücklage für Hedge Accounting in Höhe von TEUR -6.022 (31.12.2016: TEUR -17.585) umfasst die im Eigenkapital erfassten Bewertungsergebnisse der Cashflow-Hedges. Die AFS-Rücklage in Höhe von TEUR 25.053 (31.12.2016: TEUR -3.858) betrifft die unter Punkt 3.1.4. beschriebenen Eigenkapitalinstrumente und ergibt sich aus der Aufwertung auf den beizulegenden Zeitwert.

Für das Geschäftsjahr 2017 beabsichtigt die Gesellschaft bei der nächsten ordentlichen Hauptversammlung, die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,40 je dividendenberechtigte Aktie vorzuschlagen.

Zusätzliche Angaben zum Kapitalmanagement

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

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

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

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

Der Konzern wird nicht anhand einzelner Parameter gesteuert. Allerdings wird darauf geachtet, die Eigenkapitalquote in der längerfristigen Betrachtung nicht signifikant unter 30 % sinken zu lassen.

3.1.11. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen Fremdanteile in Höhe von TEUR 3.611 (31.12.2016: TEUR 28.737) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %). Die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Veränderung in Höhe von TEUR -30.756 (2016: TEUR -596) ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen von im Zuge des Verkaufs der Liegenschaft Serdika erzielten Einnahmen dieser Gesellschaft an die nicht beherrschenden Anteile zurückzuführen.

3.1.12. Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten

Die Entwicklung der finanziellen Verbindlichkeiten stellt sich folgendermaßen dar:

in TEUR	Zahlungswirksame Veränderungen			Zahlungsunwirksame Veränderungen		31.12.2017
	01.01.2017	Neuaufnahmen/ Tilgungen	Änderung des Konsolidie- rungskreises	Verkehrswert- änderungen	Sonstige zahlungs- unwirksame Veränderungen	
Sonstige langfristige Finanzverbindlichkeiten	770.602	15.749	-96.127	-4.366	731	686.589
Sonstige kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	184.096	-71.718	-4.725	0	5.745	113.398
Zwischensumme sonstige langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	954.698	-55.969	-100.852	-4.366	6.476	799.987
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-50.804	0	0	0	
Anleihen	287.221	0	0	0	297	287.518
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		0	0	0	0	
Nachrangiges Genussrechtskapital	58.131	-7.378	0	0	5.964	56.717
davon Ausweis im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-7.580 ¹	0	0	0	
Summe	1.300.050	-63.347	-100.852	-4.366	12.737	1.144.222

¹ Rückkaufpreis abweichend von Genussscheinverbindlichkeit

3.1.13. 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:

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

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

Für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2017 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 4.858 (2016: TEUR 6.735).

Zum 31.12.2017 waren 550.781 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zu diesem Stichtag beträgt EUR 102,98 (2016: EUR 96,15) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussschein- kapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2017	43.937			1.133	45.070
Ergebnisvortrag 01.01.2017		6.326			6.326
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2016			6.735		6.735
Ausschüttung vom 04.05.2017			-2.400		-2.400
Veränderung des Ergebnisvortrags gemäß § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		4.335	-4.335		0
Rückkauf und Einzug von 53.821 Stück	-3.912	-966		-100	-4.978
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			4.858		4.858
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				1.106	1.106
Genussscheinkapital zum 31.12.2017	40.025	9.695	4.858	2.138	56.717
Pro Genussschein in EUR	72,67	17,60	8,82	3,88	102,98

Werte für 2016:

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

Die obligationenähnlichen Genussscheine hatten eine ursprüngliche Laufzeit bis 31.12.2029, wobei die Genussscheinbedingungen mit Wirkung ab dem 31.12.2017 eine Kündigungsmöglichkeit sowohl für die Genussscheininhaber als auch für die Gesellschaft vorsehen.

Im zweiten Quartal 2017 hat die S IMMO von diesem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und sämtliche von ihr ausgegebenen Genussscheine mit Wirkung zum 31.12.2017 gekündigt, wodurch es im vorliegenden Konzernabschluss zu einer Umgliederung vom langfristigen Fremdkapital in das kurzfristige Fremdkapital kam.

In der Ermittlung der Genussscheinverbindlichkeit per 31.12.2017 wurden letztmalig die stillen Reserven im Sinne der Genussscheinbedingungen ermittelt. Der im Geschäftsjahr 2017 ermittelte Ergebnisanspruch wird voraussichtlich gemeinsam mit der Rückzahlung des Genussscheinkapitals ausbezahlt werden.

3.1.14. Anleiheverbindlichkeiten

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

Im April 2015 emittierte die S IMMO AG erneut zwei Anleihen. Die Anleihe mit der ISIN AT0000A1DBM5 folgte einem freiwilligen öffentlichen Angebot im März 2015 gemäß §§ 4 ff. ÜBG an die Inhaber der S IMMO INVEST Genussscheine mit der ISIN AT0000795737 sowie der ISIN AT0000630694 zum Erwerb dieser Genussscheine in Form eines alternativen Umtausch- und Barangebots. Ebenfalls im April 2015 emittierte die S IMMO AG eine weitere Anleihe (ISIN AT0000A1DVK5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 65.000, aufgeteilt auf 130.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektivverzinsung	Laufzeit bis	Marktwerte ¹
AT0000A177D2	89.739,5	4,50 %	4,66 %	16.06.2021	111,10
AT0000A19SB5	100.000	3,00 %	3,13 %	02.10.2019	104,33
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	08.04.2025	108,50
AT0000A1DVK5	65.000	3,25 %	3,31 %	20.04.2027	110,60

¹ Die Marktwerte basieren auf den jeweils letzten Transaktionen vor dem 31.12.2017.

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse. Der Marktwert der Anleiheverbindlichkeiten beträgt zum 31.12.2017 TEUR 312.804 (31.12.2016: TEUR 311.423).

3.1.15. Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen entwickelten sich wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2017	Aufzinsung	Umbuchung	Auflösung	Dotierung	Stand 31.12.2017
Rückstellungen für Dienstnehmer	2.143	0	0	0	191	2.334
	2.143	0	0	0	191	2.334

Die Rückstellungen für Dienstnehmer per 31.12.2017 beinhalten Rückstellungen für Ansprüche für Altersvorsorge (TEUR 1.010; 31.12.2016: TEUR 893), Rückstellungen für Anwartschaften auf Abfertigungen (TEUR 948; 31.12.2016: TEUR 915) und Rückstellungen für Ansprüche auf Jubiläumsgeld (TEUR 376; 31.12.2016: TEUR 335). Für die versicherungsmathematische Berechnung dieser Verpflichtungen wurden folgende Parameter zu Grunde gelegt:

	31.12.2017	31.12.2016
Rechnungszinssatz	0,30 % bis 1,50 %	1,00 % bis 1,70 %
Erwartete Bezugssteigerung	1,00 % bis 2,58 %	1,00 % bis 2,58 %
Pauschaler Fluktuationsabschlag	0,00 % bis 26,10 %	7,00 % bis 26,10 %

Bezüglich der Sensitivität von Annahmen zur Berechnung von Anwartschaften für Pensionsvorsorge, Abfertigungen und Jubiläumsgeld wird auf Angabe 2.8.5. verwiesen.

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

in TEUR	Pension	Abfertigung	Jubiläum
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2016	1.421	706	484
Laufender Dienstzeitaufwand	66	21	84
Zinsaufwand	35	8	8
Zahlungen	0	-92	-21
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer	11	272	-220
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2016	1.533	915	335
Planvermögen am 31.12.2016	640	0	0
Rückstellungen am 31.12.2016	893	915	335
Barwert der Verpflichtung am 01.01.2017	1.533	915	335
Laufender Dienstzeitaufwand	68	20	32
Zinsaufwand	25	11	5
Zahlungen	0	-163	-29
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer	82	165	33
Barwert der Verpflichtung am 31.12.2017	1.708	948	376
Planvermögen am 31.12.2017	698	0	0
Rückstellungen am 31.12.2017	1.010	948	376

Die Verpflichtung zur Bildung einer Abfertigungsrückstellung basiert auf den entsprechenden arbeitsrechtlichen Bestimmungen. Auf Grund gesetzlicher Vorschriften ist die SIMMO 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 Abferti-

gungsanfall maßgeblichen Bezug abhängig und beträgt zwischen zwei und zwölf Monatsbezügen. Die zum Bilanzstichtag ausgewiesenen Verpflichtungen für Altersvorsorge betreffen aktive Mitarbeiter. Für Mitarbeiter des Konzerns werden Beiträge an eine externe Pensionskasse geleistet. Das aus diesen Beiträgen resultierende Planvermögen beträgt zum 31.12.2017 rund TEUR 698 (31.12.2016: TEUR 640).

Die kurzfristigen Rückstellungen entwickelten sich im Geschäftsjahr 2017 wie folgt:

in TEUR	Stand 01.01.2017	Umbuchung	Auflösung	Verwendung	Dotierung	Stand 31.12.2017
Sonstige Rückstellungen	162	-13	-8	-144	3	0

3.1.16. Ertragsteuern

3.1.16.1. Laufende und latente Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2017	2016
Laufende Steuern	-8.495	-3.813
Latente Steuern	-18.783	-8.335
	-27.278	-12.148

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

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

in TEUR	01 – 12/2017	01 – 12/2016
Ergebnis vor Steuern	160.748	216.471
Rechnerischer Ertragsteueraufwand im Geschäftsjahr zum inländischen Ertragsteuersatz (25 %)	-40.187	-54.118
Auswirkungen abweichender ausländischer Steuersätze	11.380	17.793
Sondereffekte Verkäufe	-953	23.558
Steuern aus Vorjahren	-1.657	1.735
Steuerminderungen auf Grund von steuerneutralen Erträgen	6.358	3.121
Steuermehrungen auf Grund von steuerneutralen Aufwendungen	-2.219	-4.237
Ausgewiesene Ertragsteuern	-27.278	-12.148
Effektiver Konzernsteuersatz	16,97 %	5,60 %

Der Überleitungsposten „Sondereffekte Verkäufe“ im Vorjahr betrifft die Auflösung latenter Steuern, die im Rahmen des Verkaufsprozesses nicht schlagend wurden, im Geschäftsjahr 2017 resultiert die Position aus dem Verkauf der Liegenschaft Serdika.

3.1.16.2. Latente Steuern

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

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

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

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz

wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen latenten Steuern aus:

in TEUR	2017		2016	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Immobilien	2.106	-139.575	5.684	-143.556
Finanzinstrumente	3.977	-9.607	5.993	0
Sonstige Positionen	1.193	-1.934	2.155	-1.609
Steuerliche Verlustvorräte	10.989		31.495	0
Zwischensumme	18.266	-151.116	45.327	-145.165
Saldierung	-15.989	15.989	-39.520	39.520
Latente Steueransprüche (+)/Steuerschulden (-)	2.277	-135.128	5.807	-105.645

Davon waren aktive latente Steuern von TEUR 1.663 (2016: TEUR 5.039) aus Derivatbewertungen ergebnisneutral im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Für steuerliche Verlustvorräte in Höhe von TEUR 62.389 (31.12.2016: TEUR 95.940) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

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

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

in TEUR	Ausgangswert Steuerlatenz 2017 (saldiert)			Ausgangswert Steuerlatenz 2016 (saldiert)		
	+ 10 %	-10 %		+ 10 %	-10 %	
Steuerlatenzen auf Immobilien	168.970	108.333	137.469	172.633	103.297	137.872

3.1.16.3. 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 2018	Anwendbarer Steuersatz 2017
Österreich	25,00 %	25,00 %
Deutschland	15,83 %	15,83 %
Tschechien	19,00 %	19,00 %
Slowakei	21,00 %	21,00 %
Ungarn	9,00 %	9,00 %
Kroatien	18,00 %	18,00 %
Rumänien	16,00 %	16,00 %
Bulgarien	10,00 %	10,00 %

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Mieterlöse in TEUR	2017	2016
Büro	41.205	43.405
Wohnimmobilien	22.181	24.247
Geschäft	43.535	45.741
Hotel	5.099	4.781
	112.020	118.174

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

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung betragen TEUR 45.966 (2016: TEUR 42.923).

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

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

in TEUR	2017	2016
Betriebskosten	-40.584	-42.043
Instandhaltungsaufwendungen	-13.781	-14.492
Abschreibungen und Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.099	-710
Vermittlungsprovisionen	-1.519	-2.562
Sonstige	-5.092	-4.345
	-59.877	-64.152

Auf Immobilien, die noch keine Erträge erwirtschaften, entfielen davon TEUR 165 (2016: TEUR 167).

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	2017	2016
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.741	2.564
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	468.510	225.950
Vorräte	0	1.368
	470.251	229.882
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1.741	-2.314
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-458.169	-221.603
Vorräte	0	-832
	-459.910	-224.749
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	250
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	10.341	4.347
Vorräte	0	536
	10.341	5.133

Im Geschäftsjahr 2017 wurden zwei Bürogebäude im Viertel Zwei in Wien, das Einkaufszentrum Serdika Center und das Bürogebäude Serdika Offices in Bulgarien, zwei Liegenschaften in Berlin sowie ein Grundstück in Österreich veräußert. Mit Ausnahme der Liegenschaften in Berlin erfolgten sämtliche Verkäufe entweder als Share Deals oder als Veräußerung einer sonstigen Geschäftseinheit. Im Zuge dessen wurden neben der Immobilie auch die dazugehörigen Vermögensgegenstände und Schulden veräußert. Das Entgelt für diese Verkäufe (exkl. Deutschland) bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln und betrug insgesamt EUR 339,2 Mio.

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

3.2.4. Verwaltungsaufwand

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

in TEUR	2017	2016
Personalaufwand	-8.796	-8.916
Rechts-, Prüfungs-, Beratungs- und Schätzkosten	-4.310	-3.365
Dienstleistungsentgelte und Verwaltungskosten	-355	-655
Unternehmenskommunikation und Investor Relations	-1.298	-1.620
Sonstige Steuern und Gebühren	-640	-899
Sonstige	-3.564	-3.180
	-18.963	-18.635

Für den Konzernabschlussprüfer wurden im Jahr 2017 insgesamt TEUR 237 (2016: TEUR 252) erfasst. Dieser Betrag untergliedert sich in folgende Tätigkeitsbereiche:

in TEUR	2017	2016
Prüfung des Konzernabschlusses	63	58
Andere Bestätigungsleistungen	174	194
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Beratungsleistungen	0	0
	237	252

Der Konzern beschäftigte im Jahresdurchschnitt inklusive der Mitarbeiter für den Hotelbetrieb 577 (2016: 575) 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 58 (2016: TEUR 56) enthalten. Für weitere beitragsorientierte Pläne wurden TEUR 125 (2016: TEUR 116) erfolgswirksam erfasst.

3.2.5. Abschreibungen

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

in TEUR	2017	2016
Selbst genutzte Immobilien	-7.687	-6.367
Sonstiges Sachanlagevermögen	-1.209	-1.348
Immaterielle Vermögenswerte	-103	-108
	-8.999	-7.823

3.2.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

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

in TEUR	2017	2016
Zeitwertänderungen		
Erhöhungen	141.309	204.978
Verminderungen	-13.848	-11.073
Sonstiges	131	130
	127.592	194.035

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

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

in TEUR	2017	2016
Im Bestand gehaltene Immobilien	81.001	143.605
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	2.610	0
Veräußerte Immobilien	43.981	50.430
	127.592	194.035

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2017	2016
Österreich	37.101	38.167
Deutschland	70.005	136.698
CEE	20.486	19.170
	127.592	194.035

3.2.7. Finanzergebnis

in TEUR	2017	2016
Bankzinsaufwand (inkl. abgerechneter Derivate)	-24.029	-29.065
Erfolgswirksame Effekte aus Hedge Accounting und Derivatbewertung	-14.234	-16.407
Ergebnis aus Währungsdifferenzen	-584	-584
Anleihezinsen	-10.553	-10.541
Ergebnis aus Genusscheinrückkauf und -einzug	-203	49
Sonstige Finanzierungs- und Zinsaufwendungen	-1.453	-1.761
Bankzinsertrag	3	30
Erträge aus Beteiligungen	4.763	981
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.597	292
Sonstige Finanzierungs- und Zinserträge	1.256	1.709
	-41.437	-55.297

3.2.8. Ergebnis je Aktie

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

		2017	2016
Eigenanteil am Konzernjahresüberschuss	TEUR	130.091	198.459
Durchschnittliche Anzahl der Aktien im Umlauf	Anzahl	66.201.755	66.645.014
Unverwässertes Ergebnis	EUR	1,97	2,98
Verwässertes Ergebnis	EUR	1,97	2,98

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

4. Geschäftssegmente

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

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

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung auf Grund dieser Merkmale nach Regionen. Seit dem 01.01.2017 folgt die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur der neuen strategischen Ausrichtung, die zwischen Österreich, Deutschland und CEE differenziert. Diese neue Betrachtungsweise manifestierte sich u.a. in der Veräußerung eines wesentlichen Teils der Immobilien in Bulgarien.

Die Segmente setzen sich länderweise wie folgt zusammen:

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst, außer jene mit Immobilienbesitz in Deutschland.

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

CEE: Im Geschäftssegment CEE sind die Tochterunternehmen in der Slowakei, Tschechien, Ungarn, Bulgarien, Kroatien und Rumänien erfasst.

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

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

Den Segmentinformationen liegen grundsätzlich die gleichen Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie dem Konzernabschluss zu Grunde. Der Buchwert der Anteile an at equity be-

werteten Unternehmen verteilt sich mit TEUR 4.832 auf das Segment Österreich (31.12.2016: TEUR 3.401) und mit TEUR 7.405 (31.12.2016: TEUR 6.840) auf das Segment CEE.

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE ¹		Summe	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Mieterlöse	24.745	28.074	36.684	37.069	50.591	53.031	112.020	118.174
Betriebskostenerlöse	6.236	6.916	11.776	11.626	15.423	19.115	33.435	37.657
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	22.095	21.178	0	0	23.871	21.745	45.966	42.923
Gesamterlöse	53.076	56.168	48.460	48.695	89.885	93.891	191.421	198.754
Sonstige betriebliche Erträge	1.597	664	759	1.491	510	1.250	2.866	3.405
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-11.195	-12.147	-23.238	-27.088	-25.444	-24.917	-59.877	-64.152
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-19.604	-17.555	0	0	-16.628	-14.482	-36.232	-32.037
Bruttoergebnis	23.874	27.130	25.981	23.098	48.323	55.742	98.178	105.970
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.587	536	0	4.347	6.754	250	10.341	5.133
Verwaltungsaufwand	-10.088	-10.691	-5.531	-5.551	-3.344	-2.393	-18.963	-18.635
EBITDA	17.373	16.975	20.450	21.894	51.733	53.599	89.556	92.468
Abschreibungen	-4.963	-3.900	-97	-96	-3.939	-3.827	-8.999	-7.823
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	37.101	38.167	70.005	136.698	20.486	19.170	127.592	194.035
EBIT	49.511	51.242	90.358	158.496	68.280	68.942	208.149	278.680
Langfristiges Vermögen, Stand 31.12.	759.947	742.766	766.720	660.385	638.075	784.845	2.164.742	2.187.996
Langfristige Verbindlichkeiten, Stand 31.12.	512.973	635.178	275.996	262.310	322.607	326.269	1.111.576	1.223.757

¹ Angepasst

Wichtige Kunden

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

5. Sonstige Angaben

5.1. Finanzinstrumente

5.1.1. Kategorien

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

31.12.2017

Buchwerte in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Financial liabilities at amortised cost	Summe
Aktiva						
Langfristiges Vermögen						
Beteiligungen		842				842
Ausleihungen an et equity bewertete Unternehmen				10.946		10.946
Andere finanzielle Vermögenswerte	1.170	298.560	445			300.175
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				8.447		8.447
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				6.607		6.607
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				73.990		73.990
Summe Aktiva	1.170	299.402	445	99.990	0	401.007
Passiva						
Langfristiges Fremdkapital						
Anleiheverbindlichkeiten					287.518	287.518
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	17.130				669.459	686.589
davon aus Finanzierungsleasing					7.040	
Kurzfristiges Fremdkapital						
Nachrangiges Genussrechtskapital					56.717	56.717
Finanzverbindlichkeiten ¹					113.398	113.398
davon aus Finanzierungsleasing					2.120	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					7.363	7.363
Summe Passiva	17.130	0	0	0	1.134.455	1.151.585

¹ Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

31.12.2016

Buchwerte in TEUR	Derivate	Available for sale	Held to maturity	Loans and receivables	Financial liabilities at amortised cost	Summe
Aktiva						
Langfristiges Vermögen						
Beteiligungen		777				777
Ausleihungen an et equity bewertete Unternehmen				10.372		10.372
Andere finanzielle Vermögenswerte	2.580	87.437	377			90.394
Kurzfristiges Vermögen						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				10.412		10.412
Sonstige finanzielle Vermögenswerte				4.241		4.241
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente				66.029		66.029
Summe Aktiva	2.580	88.214	377	91.054	0	182.225
Passiva						
Langfristiges Fremdkapital						
Nachrangiges Genusssrechtskapital					58.131	58.131
Anleiheverbindlichkeiten					287.221	287.221
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	30.347				740.255	770.602
davon aus Finanzierungsleasing					9.160	
Kurzfristiges Fremdkapital						
Finanzverbindlichkeiten ¹					184.096	184.096
davon aus Finanzierungsleasing					2.099	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					9.298	9.298
Summe Passiva	30.347	0	0	0	1.279.001	1.309.348

¹ Inklusive abgegrenzter Anleihezinsen

Die Anleiheverbindlichkeiten weisen zum Stichtag 31.12.2017 einen Zeitwert von TEUR 312.804 (31.12.2016: TEUR 311.423) aus. Der Zeitwert der Genussscheinverbindlichkeit beträgt zum Bilanzierungszeitpunkt TEUR 54.094 (31.12.2016: TEUR 54.414). Bei den sonstigen Finanzverbindlichkeiten entsprechen die angegebenen Buchwerte im Wesentlichen dem Zeitwert.

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

in TEUR	2017		2016	
	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte	Finanzergebnis laufend	Bewertungseffekte
Derivate	-8.199	-14.234	-8.264	-16.430
Available for sale	4.763		981	
Loans and receivables		1.099		-710
Financial liabilities at amortised cost	-32.018		-38.231	

5.1.2. Derivative Finanzinstrumente

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

in TEUR	31.12.2017				31.12.2016			
	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert	Fälligkeit
Swaps	0	0	0	< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	3.000	0	-98	1 – 5 Jahre	116.580	0	-9.410	1 – 5 Jahre
	411.035	322	-17.032	> 5 Jahre	392.417	1.264	-20.608	> 5 Jahre
Caps	5.000	0	0	< 1 Jahr	0	0	0	< 1 Jahr
	50.000	65	0	1 – 5 Jahre	62.460	34	-329	1 – 5 Jahre
	140.000	783	0	> 5 Jahre	165.000	1.283	0	> 5 Jahre
Summe	609.035	1.170	-17.130		736.457	2.581	-30.347	

Der Ausweis erfolgt unter den lang- und kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 1.170; 31.12.2016: TEUR 2.580) bzw. lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 17.130; 31.12.2016: TEUR 30.347).

5.2. Risikomanagement

5.2.1. Wechselkurs- und Zinsrisiko

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

Per 31.12.2017 setzte sich das Kreditportfolio zu etwa 80 % (31.12.2016: 87 %) aus variabel und zu rund 20 % (31.12.2016: 13 %) aus fix verzinsten Krediten zusammen. In den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind fix verzinsten Kredite in Höhe von TEUR 155.767 (31.12.2016: TEUR 114.447) enthalten. Von den variabel verzinsten Krediten basieren ca. 97 % auf dem Drei-Monats-Euribor mit quartalsweisen Zinsanpassungen (31.12.2016: ca. 97 %), ca. 3 % auf dem Sechs-Monats-Euribor mit halbjährlichen Zinsanpassungen (31.12.2016: ca. 2 %) und es basiert kein variabel verzinsten Kredit mehr auf dem Ein-Monats-

Euribor (31.12.2016: 1 %). In den Geschäftsjahren 2014 und 2015 hat die Gesellschaft fix verzinsten Anleihen emittiert. Eine genauere Beschreibung findet sich in Kapitel 3.1.14.

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

Die Cost of Funding (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten per 31.12.2017) betragen 2,67 % (31.12.2016: 3,09 %).

Der Stresstest (basierend auf variabel und fix verzinslichen Finanzierungsverbindlichkeiten per 31.12.2017) zeigt, dass sich Steigerungen der Zinsbasis (Euribor) lediglich zu einem geringen Teil auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken. So würde zum Beispiel ein Drei-Monats-Euribor von +100 BP im Vergleich zum 31.12.2017 zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten von 15 BP führen.

Stresstest per 31.12.2017

Zinsbasis (3M-Euribor)	Cost of funding	Differenz Cost of funding	Zinssensitivität
Zinsbasis 4 %	3,25 %	58 BP	15 %
Zinsbasis 3 %	3,19 %	52 BP	17 %
Zinsbasis 2 %	3,05 %	38 BP	19 %
Zinsbasis 1 %	2,82 %	15 BP	15 %
Zinsbasis 0,5 %	2,70 %	4 BP	7 %
Zinsbasis -0,5 %	2,68 %	1 BP	-3 %

Stresstest per 31.12.2016

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

5.2.2. Liquiditäts- und Kreditgeberrisiken

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

Die Loan-to-Value-Ratio für besicherte Finanzierungen lag 2017 bei 36,6 % (2016: 41,3 %); die für unbesicherte Finanzierungen bei 12,7 % (2016: 14,6 %). 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	17 %
Sparkassen	10 %
Andere österreichische Banken	28 %
Versicherungen	19 %
Deutsche Banken	26 %

Fälligkeitsanalyse finanzieller Verbindlichkeiten

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

31.12.2017

in TEUR	Nachrangiges Genussrechtskapital	Anleiheverbindlichkeiten	Sonstige Finanzverbindlichkeiten ¹	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	56.717	10.256	126.600	7.363
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	217.724	359.521	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	112.871	394.542	0

¹ Davon Finanzierungsleasing bis zu 1 Jahr: TEUR 2.199, zwischen 1 und 5 Jahren: TEUR 7.148, über 5 Jahre: TEUR 0

31.12.2016

in TEUR	Nachrangiges Genussrechtskapital	Anleiheverbindlichkeiten	Sonstige Finanzverbindlichkeiten ¹	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	10.256	209.742	9.298
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	58.131	224.762	523.196	0
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	116.088	313.974	0

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

5.2.3. Kreditnehmerrisiken

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

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Mietern und Liegenschaftskäufern ist – soweit erkennbar – durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Kriterien dafür sind in Kapitel 2.6.6.2. erläutert.

5.3. Bestandsverträge

Die von der S IMMO Gruppe abgeschlossenen Mietverträge mit Kunden werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft. Diese berücksichtigen i. d. R. die Bindung an den Euro sowie die Wertesicherung 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	2017	2016
Im Folgejahr	75.539	93.189
Für die darauffolgenden 4 Jahre	165.917	226.138
Über 5 Jahre	105.655	116.974
	347.111	436.301

5.4. Leasingverhältnisse – Konzern als Leasingnehmer

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

in TEUR	2017	2016
Im Folgejahr	332	482
Für die darauffolgenden 4 Jahre	1.293	1.889
Über 5 Jahre	9.797	11.565
	11.422	13.936

In dem als Finanzinvestition gehaltenen Immobilienvermögen sind Immobilien aus Finanzierungsleasingverhältnissen i. H. v. TEUR 44.740 (2016: TEUR 42.110) enthalten.

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

Die Verpflichtungen aus Finanzierungsleasingverträgen sind den folgenden Tabellen zu entnehmen:

in TEUR	Im Folgejahr	Für die darauffolgenden 4 Jahre	Über 5 Jahre	31.12.2017
Summe künftiger Mindestleasingzahlungen	2.199	7.148	0	9.347
Zinsanteil	79	108	0	187
Barwert der Mindestleasingzahlungen	2.120	7.040	0	9.160

in TEUR	Im Folgejahr	Für die darauffolgenden 4 Jahre	Über 5 Jahre	31.12.2016
Summe künftiger Mindestleasingzahlungen	2.199	8.797	550	11.546
Zinsanteil	101	186	0	287
Barwert der Mindestleasingzahlungen	2.098	8.611	550	11.259

5.5. Offene Rechtsstreitigkeiten

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

5.6. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

Mit Aktienkaufvertrag vom 28.12.2017 hat die RPR Privatstiftung 6.832.561 Aktien der S IMMO AG (rd. 10,21 % des Grundkapitals) von der Erste Group Bank AG erworben. Die RPR Privatstiftungs-Gruppe hat damit ihren Anteil an der S IMMO AG auf rd. 21,86 % erhöht. Somit sind zum Bilanzstichtag die Vienna Insurance Group und die RPR Privatstiftungs-Gruppe Kernaktionäre der S IMMO AG.

Die Familie Benko Privatstiftung hat über die von ihr kontrollierte SIGNA Holding GmbH mit der RPR Privatstiftungs-Gruppe Vereinbarungen über die Finanzierung des o.a. Aktienkaufs sowie Kauf- und Verkaufsoptionen für den Erwerb der von der RPR Privatstiftungs-Gruppe gehaltenen Anteile an der S IMMO AG abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2017 gab es keine related party transactions mit den neuen Anteilseignern.

Die Erste Group ist zum Bilanzstichtag nach wie vor im Aufsichtsrat der S IMMO AG vertreten.

Die Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH ist eine gemeinsame Tochter der Erste Group und der Vienna Insurance Group.

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

Mag. Ernst Vejdovszky, Wien

Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien

Aufsichtsrat der S IMMO AG

Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)

Dr. Ralf Zeitlberger, Wien (1. stellvertretender Vorsitzender)

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

Mag. Andrea Besenhofer, Wien

Christian Hager, Krems

Mag. Erwin Hammerbacher, Wien (bis 08.06.2017)

Michael Matlin, MBA, New York (bis 30.11.2017)

DI Manfred Rapf, Wien (seit 08.06.2017)

Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien

Die Bezüge des Vorstands lassen sich wie folgt aufgliedern:

in TEUR	2017	2016
Fix	559	529
Variabel	430	350
	989	879

Neben den oben genannten Beträgen bestanden noch sonstige Bezüge, die im Wesentlichen die Beiträge an Pensionskassen in Höhe von TEUR 57 (2016: TEUR 53) und die Beiträge an die Mitarbeitervorsorgekasse in Höhe von TEUR 15 (2016: TEUR 14) enthalten. Der zurechenbare Dienstzeitaufwand aus Altersversorgungsansprüchen beläuft sich auf TEUR 67 (2016: TEUR 66).

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten im Jahr 2017 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 172 (2016: TEUR 176). 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 erbrachte für die S IMMO Gruppe im Wesentlichen Verwaltungs-, Vermittlungs- und Finanzierungsleistungen, während die Vienna Insurance Group vor allem Finanzierungs- und Versicherungsleistungen erbrachte. In den folgenden Tabellen wird die Erste Group trotz der Anteilsveräußerung kurz vor Jahresende weiterhin als Related Party angeführt.

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestanden zum 31.12.2017 und 31.12.2016 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Sonstige Forderungen	3.830	2.925
Guthaben bei Kreditinstituten	60.405	48.244
Forderungen	64.235	51.169

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

in TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	346.095	351.514
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	49.368	121.673
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61	51
Sonstige Verbindlichkeiten	1.224	19
Verbindlichkeiten	396.748	473.257

Die ausgewiesenen Bank- und Finanzverbindlichkeiten haben eine Verzinsung von 0,75 % bis 3,5 % und eine durchschnittliche Restlaufzeit von 6,8 Jahren.

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen im Geschäftsjahr 01.01.2017 bis 31.12.2017 und vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	2017	2016
Vermittlungsprovision	-49	-79
Verwaltungsentgelte	-287	-539
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-16.592	-26.298
Sonstige Aufwendungen	-1.436	-1.235
Aufwendungen	-18.364	-28.151

in TEUR	2017	2016
Miete und Betriebskosten	576	437
Bankzinsen	0	1
Sonstige Zinserträge	178	273
Erträge	754	711

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.

Die S IMMO Gruppe vergibt Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 31.12.2017 bestanden aus diesen Ausleihungen Forderungen in Höhe von TEUR 10.946 (31.12.2016: TEUR 10.372). Ansonsten kam es zu keinen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

5.7. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im ersten Quartal 2018 hat der Konzern seinen Anteil an der börsennotierten Immofinanz auf 11,82 % aufgestockt.

Ebenfalls im ersten Quartal 2018 wurden zwei Unternehmensanleihen mit einem Volumen von EUR 100 Mio. in einer sechsjährigen Tranche und einem Volumen von EUR 50 Mio. in einer zwölfjährigen Tranche begeben. Beide Anleihen sind fix verzinst und mit Kupons von 1,75 % p.a. (sechsjährig) bzw. 2,875 % für die zwölfjährige Tranche ausgestattet.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde vom Vorstand am 20.03.2018 fertiggestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben.

Wien, am 20.03.2018

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e. h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e. h.