

**Q2** ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30.06.2013



In Lebensräume investieren



## KENNZAHLEN

		01.01.–30.06.2013	01.01.–30.06.2012
Umsatz	EUR Mio.	97,0	98,6
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	78,2	79,2
EBITDA	EUR Mio.	49,9	50,9
EBIT	EUR Mio.	48,0	51,0
EBT	EUR Mio.	17,6	15,9
Periodenergebnis	EUR Mio.	16,0	15,1
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.943,8	2.026,8
Eigenkapital	EUR Mio.	529,0	501,1
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.414,9	1.525,6
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	38	36
Investitionen	EUR Mio.	9,1	7,4
Operativer Cashflow	EUR Mio.	49,2	46,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	70,1	88,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-102,1	-182,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	54,0	54,5
NOI-Ratio	in %	53	50
FFO	EUR Mio.	18,5	16,2
Ergebnis je Aktie	EUR	0,22	0,21
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,31	8,88
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV	in %	49	52
Buchwert je Aktie (Bilanz-NAV je Aktie)	EUR	7,47	7,00
Kurs-Abschlag vom Buchwert	in %	37	39
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,73	0,68
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.796,5	1.883,6
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	20,6	56,5

### INHALT

Brief des Vorstands	1
Investor Relations	2
Zwischenlagebericht	4
Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2013	10
Erklärung gemäß § 87 Abs. 1 Z 3 Börsengesetz	24
Finanzkalender / Kontakt / Impressum	25

# Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

manchmal besteht die gute Nachricht darin, dass es keine Überraschungen gibt, sondern man bereits Gesagtes bekräftigen kann. So bestätigen die aktuell vorliegenden Geschäftszahlen: Die S IMMO ist Nummer eins in Sachen Effizienz. Unser sehr gutes Ergebnis steht im Einklang mit unseren Zielen. Obwohl die Immobilienveräußerungen der letzten Quartale erwartungsgemäß Auswirkungen auf die Mieterträge zeigen, konnten wir sowohl die Verwaltungs- als auch die immobilienbezogenen Kosten senken und so den bereits sehr guten Periodenüberschuss um weitere 6,2 % auf EUR 16,0 Mio. steigern. Unser Ziel, im Jahr 2013 etwa 5 % unseres Immobilienportfolios zu verkaufen, haben wir per 30.06.2013 bereits zu einem großen Teil erreicht. Bemerkenswert ist die Steigerung der Funds From Operations im Berichtszeitraum um 14,1 % auf EUR 18,5 Mio.

Auf Grund der anhaltend positiven Stimmung auf dem deutschen und österreichischen Wohnungsmarkt sehen wir zum einen attraktive Verkaufsgelegenheiten. Zum anderen prüfen unsere Experten vor Ort interessante Investitionsmöglichkeiten in Berlin. Darüber hinaus trägt das Revitalisierungsprogramm in Deutschland Früchte: Kontinuierlich heben wir den Marktwert unserer Immobilien und reduzieren gleichzeitig den Leerstand.

Durchaus herausfordernd gestaltet sich derzeit der Budapester Büromarkt. Auf Grund der schwierigen politischen Situation in Ungarn findet Expansion kaum statt, große Konzerne legen ihre Standorte zusammen. Unser lokales Expertenteam reagiert auf diese Herausforderungen mit qualitätssteigernden Revitalisierungen und flexiblen Anpassungen der verfügbaren Büroflächen. Gerade in diesem Umfeld zeigen sich klar die Vorteile unserer ausgewogen diversifizierten Strategie. Während der Büromarkt derzeit schwierig ist, liefert unser Hotel Budapest Marriott sehr gute Ergebnisse. Erste Anzeichen einer Erholung spüren wir in Sofia und Bukarest, wo die Vermietungsgespräche für unsere Bürogebäude gut laufen und wir auf deutliche Steigerungen bei den Büromieterlösen verweisen können. Vor allem bei den Sun Offices in Bukarest sind wir mit einem aktuellen Vermietungsgrad von 85 % auf dem Weg Richtung Vollverwertung.



Das Vorstandsteam: Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig

Unsere Pläne für die zweite Jahreshälfte 2013 bleiben unverändert: Kapitalmarktseitig stehen die neu gestarteten Rückkaufprogramme für die S IMMO Aktie und den S IMMO INVEST Genussschein auf unserer Agenda. Die realisierten Erlöse aus den Immobilienveräußerungen werden wir auch für attraktive Investitionsmöglichkeiten in Berlin verwenden. In Wien konzentrieren wir uns auf das Projekt Quartier Belvedere Central, das wir gemeinsam mit Partnern am Hauptbahnhof realisieren werden. Insgesamt sind wir sehr zuversichtlich, dass die ersten Anzeichen einer wirtschaftlichen Erholung nachhaltig sind und wir in den kommenden Quartalen einen deutlichen Aufwärtstrend spüren werden.

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

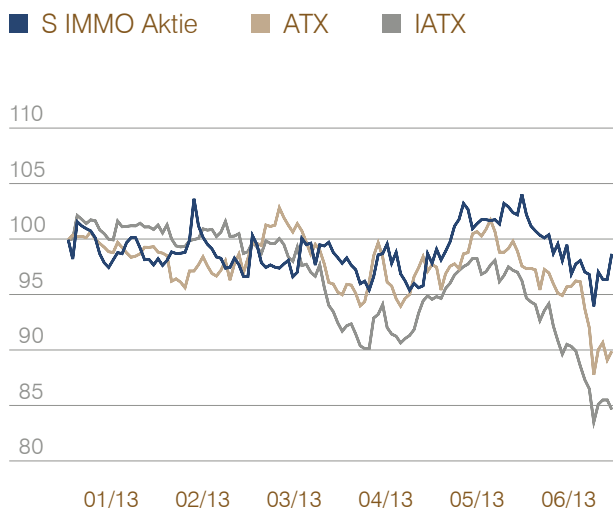
# Unsere Aktie

Während des zweiten Quartals 2013 erzielten wichtige Aktienmärkte in Europa und den USA neue Höchststände. Diese positive Entwicklung wurde bis Mai durch die expansive Geldpolitik der Notenbanken und die Hoffnung auf eine Stabilisierung der Weltkonjunktur begünstigt. Danach wurde die optimistische Stimmung durch schwache Konjunkturprognosen in der Euro-Zone getrübt, da sich die Volkswirtschaften vieler Mitgliedsstaaten noch immer in einer Rezession befinden. Erste Erholungstendenzen werden frühestens für 2014 gesehen. Zusätzlich verunsicherten hohe Arbeitslosenzahlen, die Schwierigkeiten

der portugiesischen Regierung und ein möglicher neuerlicher Schuldenschnitt in Griechenland. International sorgte die Ankündigung der US-Notenbank (Federal Reserve Bank), den monatlichen Anleihekauf von USD 85 Mrd. Mitte 2014 auslaufen zu lassen, für Sorge am Kapitalmarkt. Darüber hinaus hat auch die Bemühung der People's Bank of China, das Kreditwachstum in China durch Verknappung der Geldmenge zu bremsen, das Vertrauen vieler Investoren beeinträchtigt. In weiterer Folge realisierten viele Anleger ihre Gewinne bereits im Juni.

## Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2013 bis 30.06.2013



Auf den europäischen Kapitalmärkten zeigte sich zum Halbjahresultimo folgendes Bild: Der deutsche Leitindex DAX entwickelte sich mit einem Zählerstand von 7.959,22 positiv, verfehlte jedoch wieder die strategisch wichtige Marke von 8.000 Zählern. An der Wiener Börse verbesserte sich die Stimmung im Laufe des ersten Halbjahres zeitweise, wobei vor allem der Status einer Nebenbörse sowie die Nähe zu Osteuropa die Umsätze bremsen. Die reduzierten Volumina führten dazu, dass der Wiener Leitindex ATX das zweite Quartal mit 2.223,98 Zählern beendete, was einer Performance von -7,4 % seit Jahresbeginn entspricht.

Immobilien-spezifische Indizes entwickelten sich in der Berichtsperiode uneinheitlich: So wies der GPR 250 World Index im ersten Halbjahr eine Performance von 7,5 % auf, wohingegen der GPR 250 Europe lediglich ein Plus von 2,1 % verzeichnete. Dies verdeutlicht ebenfalls, dass Europa aktuell mit strukturellen Schwächen der gemeinsamen Währung und der Staatsschuldenkrise kämpft. Der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX verlor während des ersten Halbjahres 13,4 % und schloss per Halbjahresultimo mit einem Zählerstand von 150,62.

Aktien-daten		2013	2012
Schlusskurs (per 30.06.)	EUR	4,729	4,279
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	40.900	45.000
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,22	0,21
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,31	8,88
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV	in %	49	52
Buchwert je Aktie (Bilanz-NAV je Aktie)	EUR	7,47	7,00
Kurs-Abschlag vom Buchwert	in %	37	39
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,73	0,68
Kurs/operativer Cashflow	EUR	3,23	3,13

### Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN AT0000652250	
1 Jahr	10,52 %
3 Jahre (p.a.)	-0,99 %

### Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI / Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	GPR General / IATX
Marktkapitalisierung (30.06.2013)	EUR 322,13 Mio.
Zahl der Aktien (30.06.2013)	68.118.718
Market Maker	Erste Group / KochBank
Erstnotiz	28.06.2002

Im Vergleich zum ATX und zum IATX entwickelte sich die S IMMO Aktie erneut besser, obwohl der Kurs seit Jahresanfang überwiegend seitwärts tendierte. Zwar konnte die 5-Euro-Marke kurzfristig beinahe erreicht werden, per 30.06.2013 notierte die S IMMO Aktie jedoch bei EUR 4,729. Das durchschnittliche Kursziel der vier Analysehäuser, die sich mit der S IMMO Aktie befassen, beträgt EUR 5,72. Betrachtet man diese Kursperspektive im Vergleich zum aktuellen Börsenkurs, ergibt sich ein Kurspotenzial von über 20 %.

### Investor-Relations-Aktivitäten

Im zweiten Quartal 2013 nahm der Vorstand der S IMMO AG gemeinsam mit dem IR-Team an mehreren Kapitalmarktveranstaltungen, wie beispielsweise an der Investorenkonferenz der Raiffeisen Centro Bank, teil. Insgesamt war die Konferenz in Zürich sehr gut besucht. In den geführten One-on-One-Gesprächen zeigte sich verstärktes Interesse für österreichische Immobilienaktien mit CEE-Fokus. Diese positive Stimmungsänderung konnte auch bei UK-Investoren im Zuge der Baader-Bank-Konferenz in London beobachtet werden.

### Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	13,30 %	10,20 %
3 Jahre (p.a.)	5,80 %	6,30 %

### S IMMO INVEST Genussscheindaten

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)	
Börsenkürzel	Reuters: SIMIg.VI / Bloomberg: SIIG:AV	
Handelsplatz	Wiener Börse	
Marktsegment	other securities.at	
Börsenkapitalisierung (30.06.2013)	EUR 195,87 Mio.	
Zahl der Genussscheine (30.06.2013)	1.641.269 (Tranche I)	1.058.764 (Tranche II)

Darüber hinaus war das Management erstmals mit der Koch-Bank auf einer Roadshow in Frankfurt, bei der die Strategie des Unternehmens Fondsmanagern vorgestellt wurde. Aber nicht nur auf Roadshows und Konferenzen sprach das Management mit Anlegern. Seit einigen Monaten beantwortet der Vorstand im Rahmen von regelmäßigen Live-Webchats der Plattform [derboersianer.com](http://derboersianer.com) Fragen von Anlegern, potenziellen Investoren und Personen, die an Kapitalmarktthemen und Immobilienmärkten interessiert sind.

Die 24. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG fand am 12.06.2013 erneut im Vienna Marriott Hotel, einer Bestandsimmobilie des Unternehmens, statt. Im Zuge der Veranstaltung wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat mit einer Zustimmung von jeweils 100 % entlastet, ein neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt und ein Aufsichtsratsmandat verlängert. Darüber hinaus wurde der Vorschlag, die Dividende um 50 % zu erhöhen, ebenfalls mit einer Zustimmung von 100 % angenommen.

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
30.06.2012	4,279	67,000	69,000	1.975,35	140,79
31.12.2012	4,810	72,970	72,250	2.401,21	174,01
30.06.2013	4,729	72,510	72,600	2.223,98	150,62

# Zwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Konjunktur in Europa, insbesondere in der Euro-Zone, ist weiterhin schwach. Die anhaltende Krise in den südlichen Mitgliedsländern griff 2012 teilweise auch auf den mittel- und nord-europäischen Euro-Raum über und führte Länder wie Finnland, Belgien oder die Niederlande in eine unerwartete Rezession. Auch die Wirtschaftsentwicklung in anderen europäischen Staaten ist auf Grund enger wirtschaftlicher Verflechtungen beeinträchtigt. Die Krise in Zypern und die kurzzeitige politische Pattstellung im Zuge der italienischen Parlamentswahlen zu Beginn des Jahres 2013 sorgten für einen erneuten Stimmungseinbruch. Von den großen Volkswirtschaften Europas werden Frankreich, Spanien und Italien 2013 mit einem Rückgang ihrer Wirtschaftsleistung rechnen müssen. Deutschland weist gegenwärtig positive Wachstumsperspektiven auf, allerdings hat der Internationale Währungsfonds (IWF) seine Gesamtjahresprognose auf 0,3 % halbiert. Für Rumänien wird ein Wirtschaftswachstum von 1,6 % und für Bulgarien von 1,2 % prognostiziert. Das Wiener Institut für Höhere Studien (IHS) erwartet, dass die Konjunktur in der Euro-Zone ab dem nächsten Jahr einen, wenn auch verhaltenen, Wachstumskurs einschlagen wird. Das IHS

geht außerdem davon aus, dass die bisher erfolgten und weitere geplante Strukturanpassungen dazu beitragen werden, dass sich der bereits begonnene langsame Abbau der strukturellen Ungleichgewichte im Euro-Raum fortsetzen wird. Mit den Reformen soll die europäische Banken- und Staatsschuldenkrise gemeistert werden. Auch Exporte werden als großer Hoffnungsträger für das Wirtschaftswachstum in der Euro-Zone und in Zentral- und Südosteuropa gesehen.

Österreich konnte sich der europäischen Entwicklung ebenfalls nicht entziehen. Im ersten Quartal 2013 ist das Wirtschaftswachstum daher schwächer ausgefallen als erwartet. Ein mäßiger Anstieg der Realeinkommen und zunehmende Sparanstrengungen haben den privaten Konsum gebremst. Die Export- und Investitionsdynamik ist auf Grund des schwachen internationalen Umfelds heuer gedämpft. Laut Prognosen heimischer Ökonomen soll Österreichs Wirtschaft im Jahr 2013 zwischen 0,4 % und 0,6 % wachsen. Für 2014 wird eine Wachstumsrate von 1,8 % erwartet.

## Der Immobilienmarkt im Überblick

### ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Der Wiener Büromarkt zeigte im ersten Halbjahr 2013 eine stabile, leicht positive Entwicklung. Die niedrige Neuflächenproduktion und die zunehmende Umwandlung von Büros in andere Nutzungsarten sorgten für eine moderate Leerstandsrate von 7 %. Am deutschen Wohnimmobilienmarkt stagnierten in den meisten Großstädten die Angebotsmieten im zweiten Quartal 2013. Einzige Ausnahme ist Berlin, das durch ein generell niedriges Mietpreisniveau nach wie vor Steigerungen verzeichnet. Die Kaufpreise für bestehende Immobilien erhöhten sich in den deutschen Metropolen auf Grund der starken Nachfrage. Die beginnende Stagnation der Preise im Neubaubereich hingegen zeigt, dass das teilweise sehr hohe Niveau langfristig nicht durchsetzbar war.

Der Wiener Hotelmarkt entwickelte sich im ersten Halbjahr 2013 sehr gut. Die Anzahl an Nächtigungen stieg um 3,1 % und das Gästevolumen um 3,3 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Die wichtigsten Märkte für die Wiener Hotellerie sind nach wie vor Deutschland und Österreich. Den stärksten Nächtigungszuwachs von 13,9 % gab es im ersten Halbjahr bei russischen Gästen, die mittlerweile das viertwichtigste Herkunftsland für den Wiener Tourismus darstellen. Von Juni 2012 bis Juni 2013 legte das Beherbergungsangebot in Wien um rund 2.900 Zimmer zu – das entspricht einem Anstieg von über 10 %. Auch in der zweiten Jahreshälfte und im Jahr 2014 ist mit einer zusätzlichen Angebotsenerweiterung zu rechnen.

## ZENTRALEUROPA (CEE)

Die Vermietungsleistung am Budapester Büromarkt blieb im zweiten Quartal 2013 beinahe unverändert im Vergleich zum Vorquartal. Der Anteil an Vertragsverlängerungen hingegen stieg von 24,6 % auf 37,4 %. Nur ein neues Bürogebäude kam auf den Markt, was zu einem nahezu unveränderten Leerstand beitrug. Am Prager Büromarkt gab es ebenfalls nur eine Fertigstellung. Obwohl Mietvertragsverlängerungen einen neuen Rekordwert von 50 % der Gesamtvermietungsleistung erreichten, blieb der Leerstand dennoch stabil. Für das zweite Halbjahr 2013 wird jedoch ein Anstieg erwartet, nachdem 77.000 m<sup>2</sup> neue Flächen auf den Markt kommen sollen. In der Slowakei zeigte das vorhandene Wirtschaftswachstum bislang noch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt.

Die Prager Kettenhotellerie verzeichnete im Mai 2013 zwar hohe Zuwächse bei Auslastung und Zimmerpreis, bilanzierte in den ersten fünf Monaten des Jahres jedoch mit einem leichten Rückgang in beiden Kategorien im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012. Der Hotelmarkt in Bratislava entwickelte sich im April und Mai 2013 sehr positiv und verzeichnete zweistellige Steigerungsraten bei der Auslastung. Im Mai konnte sogar ein Plus von 63,4 % erwirtschaftet werden. Auch der RevPar, der durchschnittliche Umsatz pro verfügbarem Zimmer, konnte sich im April 2013 zweistellig – jedoch auf noch immer sehr niedrige EUR 38 – verbessern. Dennoch könnte diese positive Entwicklung ein erstes Signal dafür sein, dass die Talsohle in dem von einem Überangebot geprägten Markt durchschritten ist. Für den Budapester Hotelmarkt wird im Jahr 2013 weiterhin eine stabile Entwicklung mit Zuwächsen bei Auslastung und Zimmerpreis erwartet. Im Mai verbesserte sich der RevPar um 14,8 % und die Auslastung um 13,2 % gegenüber der Vorjahresperiode. Als

Folge der Wirtschaftskrise sind keine großen neuen Hotelentwicklungen geplant, sodass kein weiterer Angebotsdruck für die bestehende Hotellerie zu erwarten ist.

## SÜDOSTEUROPA (SEE)

Im ersten Halbjahr 2013 wurden in Sofia 63 % weniger Büros fertiggestellt als in der Vergleichsperiode 2012. Einige Großprojekte, deren Fertigstellung für 2014 geplant ist, könnten auf Grund ihres bisher geringen Baufortschritts verschoben werden. Das reduzierte Büroflächenangebot sollte einen weiteren Rückgang des Leerstands unterstützen. Der Bukarester Büromarkt ist nach wie vor von Umzügen und Neuverhandlungen geprägt. Dennoch sank der Leerstand auf Grund der gesteigerten Vermietungsleistung und lediglich einer einzigen Fertigstellung im zweiten Quartal auf 14,1 %. Der Markt ist nach wie vor mieterdominiert. Es wird jedoch erwartet, dass sich die Marktpositionen zwischen Vermietern und Mietern in den nächsten zwei Jahren kontinuierlich annähern werden.

Im zweiten Quartal 2013 wurden keine neuen Einkaufszentren in Sofia eröffnet. Die Anzahl der geplanten Entwicklungen ist mit drei Projekten und insgesamt 122.000 m<sup>2</sup> in Bau dennoch hoch. Große internationale und lokale Einzelhändler waren auch im zweiten Quartal in Bulgarien aktiv, manche eröffneten sogar einen Flagshipstore. In Bukarest wurde im zweiten Quartal 2013 ebenfalls kein neues Projekt fertiggestellt. Mit der Promenada Mall ist jedoch die Eröffnung eines weiteren großen Einkaufszentrums für das zweite Halbjahr angekündigt. Die Nachfrage auf Seiten der Einzelhändler konzentriert sich hauptsächlich auf erstklassige Objekte und soll sich in den nächsten Monaten weiter erhöhen.

	Spitzenmieten (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)		Spitzen- Bruttorenditen (%)		Vermietungsleistung 1. Halbjahr 2013 (m <sup>2</sup> )	Leerstands- quote (%)
	Büro	Retail	Büro	Retail	Büro	Büro
Berlin	22,50 <sup>1</sup>	310,00 <sup>1</sup>	5,00 <sup>1</sup>	4,50 <sup>1</sup>	219.000 <sup>6</sup>	8,8 <sup>6</sup>
Bratislava	16,00 <sup>1</sup>	70,00 <sup>1*</sup>	7,25 <sup>1</sup>	7,00 <sup>1*</sup>	46.000 <sup>11</sup>	13,6 <sup>11</sup>
Budapest	20,00 <sup>1</sup>	100,00 <sup>1*</sup>	7,50 <sup>1</sup>	7,00 <sup>1*</sup>	145.700 <sup>4</sup>	19,9 <sup>4</sup>
Bukarest	18,00 <sup>1</sup>	50,00 <sup>1*</sup>	8,25 <sup>1</sup>	8,50 <sup>1*</sup>	132.500 <sup>10</sup>	14,1 <sup>10</sup>
Hamburg	24,00 <sup>1</sup>	290,00 <sup>1</sup>	4,75 <sup>1</sup>	4,30 <sup>1</sup>	218.500 <sup>7</sup>	7,9 <sup>7</sup>
Prag	21,00 <sup>1</sup>	85,00 <sup>1*</sup>	6,25 <sup>1</sup>	6,25 <sup>1*</sup>	166.000 <sup>9</sup>	12,8 <sup>8</sup>
Sofia	12,50 <sup>2</sup>	27,00 <sup>3*</sup>	9,50 <sup>2</sup>	9,25 <sup>3*</sup>	50.000 <sup>2</sup>	31,0 <sup>2</sup>
Wien	25,00 <sup>1</sup>	305,00 <sup>1</sup>	4,80 <sup>1</sup>	4,10 <sup>1</sup>	110.000 <sup>5</sup>	7,0 <sup>5</sup>
Zagreb	15,00 <sup>1</sup>	22,50 <sup>1*</sup>	8,30 <sup>1</sup>	8,25 <sup>1*</sup>	18.600 <sup>12</sup>	17,0 <sup>12</sup>

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

<sup>1</sup> CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q2 2013

<sup>2</sup> Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q2 2013

<sup>3</sup> Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q2 2013

<sup>4</sup> Budapest Research Forum, Presseausendung, Q2 2013

<sup>5</sup> EHL Immobilien GmbH

<sup>6</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Berlin, Q2 2013

<sup>7</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Hamburg, Q2 2013

<sup>8</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Prag, H1 2013

<sup>9</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat, Office Snapshot Czech Republic, Q2 2013

<sup>10</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat, Office Snapshot Romania, Q2 2013

<sup>11</sup> Jones Lang LaSalle, on.point, Bratislava City Report, Q2 2013

<sup>12</sup> Jones Lang LaSalle, on.point, Zagreb City Report, Q2 2013

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

### Immobilienportfolio

Per 30.06.2013 besaß die S IMMO AG 214 Objekte mit einem Verkehrswert von EUR 1.796,5 Mio. und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup>. Das Immobilienportfolio weist einen Vermietungsgrad von 89,4 % und eine Gesamt-Mietrendite von 6,8 % aus.

Die Gebäude der S IMMO befinden sich in vier Regionen mit Fokus auf Hauptstädte innerhalb der Europäischen Union. Nach Verkehrswert betrachtet, liegt der Großteil der Objekte per 30.06.2013 in Österreich (32,1 %) gefolgt von Deutschland (25,8 %), SEE (21,6 %) und CEE (20,5 %). Das Unternehmen investiert in vier Nutzungsarten: Büro- (40,5 %), Geschäfts- (26,4 %) und Wohnobjekte (19,1 %) sowie Hotels (14,0 %).

### Ergebnisentwicklung

Das operative Geschäft der S IMMO ist im ersten Halbjahr gut gelaufen. Einerseits konnten die Auswirkungen der seit 2012 erfolgten Immobilienverkäufe auf die Mieterträge durch Nach- und Neuvermietungen abgefedert werden. Andererseits haben ein gutes Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung und weitere Senkungen der Verwaltungs- und immobilienbezogenen

Kosten zu einer Erhöhung des Periodenergebnisses beigetragen. Gemeinsam mit dem deutlich verbesserten Finanzergebnis führten die genannten Effekte, trotz geringerer Bewertungs- und Verkaufsergebnisse, zu einer weiteren Steigerung des Periodenüberschusses um 6,2 % auf EUR 16,0 Mio.

### Entwicklung des Bruttoergebnisses

Im ersten Halbjahr 2013 betragen die Gesamterlöse EUR 97,0 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 98,6 Mio.). Die darin enthaltenen Mieterlöse reduzierten sich auf Grund der getätigten Immobilienverkäufe erwartungsgemäß und beliefen sich auf EUR 59,0 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 60,6 Mio.). Während sich das Immobilienportfolio um 5,6 % verringerte, sanken die Mieterlöse lediglich um 2,7 %.

Nach Regionen aufgeteilt, setzten sich die Mieterlöse in den ersten sechs Monaten folgendermaßen zusammen: SEE (28,3 %), Österreich (26,5 %), Deutschland (25,9 %) und CEE (19,3 %). Betrachtet man die Mieterlöse nach Nutzungsarten, leisteten Geschäftsimmobiliien einen Anteil von 38,8 %, Büroflächen von 34,8 % und Wohngebäude von 19,5 %. Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 6,9 %.



Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) erhöhten sich um 2,9 % auf EUR 19,2 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 18,6 Mio.). In der Folge verbesserte sich das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung um 14,4 % und betrug EUR 3,8 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 3,3 Mio.).

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung konnten von EUR 33,9 Mio. auf EUR 30,1 Mio. um 11,2 % im Vergleich zur Vorjahresperiode reduziert werden. Das gestiegene Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung sowie die geringeren Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung konnten die niedrigeren Mieterlöse überkompensieren und führten insgesamt zu einem erhöhten Bruttoergebnis von EUR 55,1 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 53,2 Mio.). Das entspricht einer Verbesserung von 3,6 %.

### Erfolgreiche Immobilienverkäufe

Die S IMMO plant, im Jahr 2013 etwa 5 % ihres Immobilienportfolios zu verkaufen. Im ersten Halbjahr 2013 wurden Immobilien mit einem Buchwert von EUR 81,4 Mio. verkauft und somit das Ziel bereits zu einem großen Teil erreicht. Die Verkäufe in der Berichtsperiode setzten sich folgendermaßen zusammen:

- eine Wohnung in der Wohn- und Büroimmobilie Neutor 1010 in Wien
- ein Wohngebäude in Wien
- zwei Wohnobjekte in Berlin
- eine Geschäftsimmobilie in Bremen

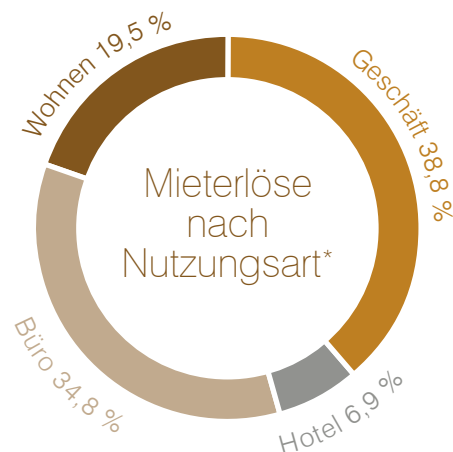
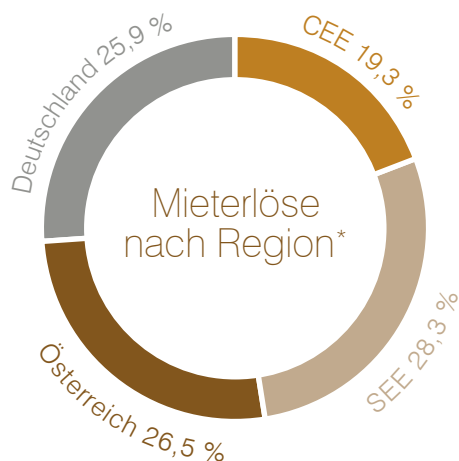
Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betrugen per 30.06.2013 EUR 83,8 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 97,4 Mio.). Daraus ergibt sich ein Veräußerungsgewinn von EUR 2,4 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 5,8 Mio.), der größtenteils aus dem Verkauf der Wohnung in Wien stammt. Der überwiegende Teil der im ersten Halbjahr 2013 veräußerten Immobilien wurde bereits zum Jahresende 2012 zum Verkauf gehalten und war somit schon weitestgehend mit dem finalen Verkaufspreis bewertet. Gegenüber den Schätzwerten per 30.09.2012 betrug der Veräußerungsgewinn EUR 7,4 Mio.

### Entwicklung EBITDA und EBIT

Neben den reduzierten immobilienbezogenen Aufwendungen konnte auch der Verwaltungsaufwand erneut erfolgreich verringert werden und belief sich zum Halbjahresultimo auf EUR 7,6 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 8,1 Mio.). Das EBITDA betrug EUR 49,9 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 50,9 Mio.), das EBIT machte EUR 48,0 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 51,0 Mio.) aus.

### Weitere Steigerung des Periodenüberschusses

Das Finanzergebnis konnte im ersten Halbjahr 2013 auf Grund des gesunkenen Kreditvolumens und eines im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012 niedrigeren Zinsniveaus um 14,7 % auf EUR -24,4 Mio. (1. Hj. 2012: EUR -28,6 Mio.) verbessert werden. Es enthält nicht cashwirksame Effekte aus der Bewertung von Derivaten und Fremdwährungen von insgesamt EUR -0,2 Mio. (1. Hj. 2012: EUR -1,4 Mio.). In Summe konnte das Periodenergebnis im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012 um 6,2 % auf EUR 16,0 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 15,1 Mio.) erhöht werden.



\* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

### Funds From Operations (FFO)

Die positive Entwicklung einzelner Kennzahlen in der Gewinn- und Verlustrechnung spiegelt sich auch in einem höheren FFO wider. Der FFO wurde gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 um 14,1 % auf EUR 18,5 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 16,2 Mio.) gesteigert. Zur Berechnung des FFO wurde das Periodenergebnis um nicht cashwirksame Positionen wie Abschreibungen, das Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen bereinigt.

### Net Operating Income (NOI)

Die erwähnten Kosteneinsparungen führten auch zu einer weiteren Verbesserung des NOI, welcher per 30.06.2013 EUR 51,5 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 49,4 Mio.) ausmachte.

#### Aufstellung des NOI per 30.06.

	2013	2012	Ver- änderung
NOI in EUR Mio.	51,5	49,4	+4,2 %
NOI-Marge in %	53,1	50,2	+2,9 PP

### Cashflow

Per 30.06.2013 stieg der operative Cashflow um 6,5 % auf EUR 49,2 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 46,2 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR 70,1 Mio. (1. Hj. 2012: EUR 88,3 Mio.), und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit machte EUR -102,1 Mio. (1. Hj. 2012: EUR -182,8 Mio.) aus.

## Chancen und Risiken

Die Gesamteinschätzung der Chancen und Risiken der S IMMO Gruppe ist im Geschäftsbericht 2012 (Seite 42 ff.) ausführlich dargestellt. Da sich die Rahmenbedingungen seit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts am 25.04.2013 nicht wesentlich geändert haben, wird in diesem Abschnitt vor allem auf mögliche Risiken in den kommenden Monaten eingegangen.

Die wirtschaftliche Situation in der Euro-Zone ist unverändert angespannt: So steckt die Region weiterhin in einer Rezession, und die Gesamtjahresprognosen geben kaum Hoffnung auf eine rasche Erholung. Der Internationale Währungsfonds (IWF) erwartet, dass die Wirtschaft im Euro-Raum um 0,6 % schrumpfen

### Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe reduzierte sich auf Grund der getätigten Immobilienverkäufe von EUR 2.013,8 Mio. per 31.12.2012 auf EUR 1.943,8 Mio. per 30.06.2013. Zum Halbjahresultimo hatte das Unternehmen einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 54,0 Mio. (31.12.2012: EUR 57,1 Mio.).

### Finanzierung

Die Loan-to-Value Ratio (ohne Derivatbewertung) hat sich im ersten Halbjahr 2013 weiter verbessert und steht bei rund 53 % (1. Hj 2012: 55 %). Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über Genussrechtskapital (ein Hybridinstrument zwischen Eigen- und Fremdkapital), welches etwa 12 % des Immobilienvermögens darstellt. Die Bankverbindlichkeiten (durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Bankverbindlichkeiten von 7,4 Jahren) finanzierte die S IMMO per 30.06.2013 mit 21 Einzelbanken.

### Net Asset Value (NAV)

Im ersten Halbjahr 2013 konnten sowohl der Buchwert je Aktie (Bilanz-NAV) als auch der EPRA-NAV je Aktie erneut gesteigert werden. So belief sich der Buchwert per 30.06.2013 auf EUR 7,47 (31.12.2012: EUR 7,17) je Aktie, während der EPRA-NAV auf EUR 9,31 (31.12.2012: EUR 9,18) je Aktie erhöht wurde. Bei der Kalkulation des EPRA-NAV wird das Eigenkapital um jene Effekte bereinigt, die keinen langfristigen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe haben, wie beispielsweise die Bewertung der Zinsabsicherungsinstrumente und latente Steuern.

fen wird und erst nächstes Jahr mit einem moderaten Wachstum von 0,9 % zu rechnen ist. Selbst für Deutschland, das bislang als Wirtschaftsmotor der Europäischen Union galt, halbierte der IWF seine Einschätzung. Demnach wird die Wirtschaft Deutschlands lediglich um 0,3 % zulegen. Auch für Italien und Spanien wurden die Prognosen nach unten korrigiert. Die Krise in der Euro-Zone hat auch direkte Auswirkungen auf die EU-Mitgliedsländer in Zentral- und Südosteuropa. So befindet sich die ungarische Wirtschaft aktuell in einer Stagnation, für Rumänien wird ein Wirtschaftswachstum von 1,6 % und für Bulgarien von 1,2 % vorhergesagt.

Diese schwache wirtschaftliche Entwicklung in der Europäischen Union beeinflusst die operative Geschäftstätigkeit der S IMMO. Besonders betroffen sind die Märkte Ungarn, Rumänien und Bulgarien. In Ungarn haben sich auf Grund der politischen Situation zahlreiche Investoren aus dem Markt zurückgezogen, große Konzerne legen ihre Standorte zusammen, und die Nachfrage nach Büroflächen hat abgenommen. Auswirkungen – vor allem auf Mieteinnahmen, Immobilienbewertungen und den Leerstand – können nicht ausgeschlossen werden. Mit gezielten Maßnahmen, sorgfältigem Monitoring relevanter Kenngrößen jeder Immobilie und einem lokalen Expertenteam versucht die S IMMO, mögliche Risiken und negative Auswirkungen auf die Ertragslage und das operative Geschäft zu minimieren. Neben diesen immobilien-spezifischen

Risiken hat das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld in Europa auch Einfluss auf die Finanzierungskosten des Unternehmens, die eigene Liquidität, aber auch die Zahlungsfähigkeit von Partnern. Die genannten Risiken fließen in die finanzielle Berichterstattung ein. Darüber hinaus basiert die allgemeine Unternehmensstrategie der S IMMO darauf, dass die Gesellschaft in vier unterschiedlichen Nutzungsarten tätig ist und sich dabei auf vier Regionen mit Fokus auf Hauptstädte innerhalb der Europäischen Union konzentriert. Diese Streuung ermöglicht es, sich den ändernden Rahmenbedingungen anzupassen und Immobilienzyklen strategisch zu nutzen. Mit der Kombination aus Betrieb und Revitalisierung von Bestandsimmobilien und der Entwicklung von Immobilienprojekten optimiert die S IMMO AG das Verhältnis zwischen Chancen und Risiken.

## Ausblick

Das erste Halbjahr ist für die S IMMO AG operativ gut gelaufen. Aus diesem Grund können wir an den für das Geschäftsjahr 2013 gesetzten Zielen – unter Berücksichtigung der im Kapitel „Chancen und Risiken“ genannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – festhalten und diese auch im zweiten Halbjahr kontinuierlich verfolgen. Die S IMMO entwickelt und betreibt Immobilien mit vier Nutzungsarten in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union – von Berlin über Prag und Wien bis Bukarest. Dadurch können wir Vorteile aus den unterschiedlichen Immobilienzyklen wie derzeit vor allem in Deutschland oder Österreich nutzen. Aus diesem Grund plant das Unternehmen, im Jahr 2013 etwa 5 % des Immobilienportfolios – hauptsächlich in Wien, Hamburg und Berlin – zu verkaufen und dabei Gewinne zu realisieren. Im ersten Halbjahr 2013 haben wir dieses Ziel zu einem großen Teil erreicht.

Die realisierten Verkaufserlöse werden zum Teil für attraktive Investitionsmöglichkeiten unter anderem in Berlin verwendet. Das Expertenteam der S IMMO in Berlin ist durch Erfahrung und Kompetenz in der Lage, erfolversprechende Zukäufe zu tätigen und entsprechende Potenziale zu nützen. Auch im kommenden Halbjahr werden wir den Markt genau beobachten und Angebote sorgfältig prüfen. In Wien liegt unser Fokus auf dem Projekt Quartier Belvedere Central, das wir gemeinsam mit Partnern am Hauptbahnhof realisieren werden.

Im Bereich Asset Management konzentrieren wir uns in Südosteuropa auf die beiden Büroobjekte Sun Offices in Bukarest und Serdika Offices in Sofia. In der Immobilie Sun Offices haben wir auf Grund von Neuvermietungen und Expansionen von bestehenden Mietern einen aktuellen Vermietungsgrad von über 85 % erreicht. Bis Jahresende rechnen wir mit einer nahezu vollständigen Vermietung. Beim Bürogebäude Serdika Offices weisen wir einen aktuellen Vermietungsgrad von 52 % aus. Derzeit laufen erfolversprechende Gespräche mit potenziellen Mietern, sodass wir bis Jahresende eine Vermietung von rund 65 % in diesem nach wie vor sehr herausfordernden Markt erwarten.

Kapitalmarktseitig wurde ein weiterer wichtiger Schritt zur nachhaltigen Vereinfachung der Kapitalstruktur gesetzt. So starteten wir am 22.06.2013 neuerlich ein Rückkauf-Programm für Genussscheine, welches bis auf Widerruf läuft. Zusätzlich wurde ein erneutes Rückkauf-Programm für die S IMMO Aktie beschlossen, welches den Rückkauf von Aktien bis zu weiteren 3 % des Grundkapitals vom 09.07.2013 bis spätestens 18.12.2013 zulässt.

# Konzernbilanz

zum 30.06.2013

Aktiva in TEUR	ANHANGS- ANGABE	30.06.2013	31.12.2012
<b>LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.643.537	1.661.226
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	20.649	20.157
		<b>1.664.186</b>	<b>1.681.383</b>
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	124.677	128.202
Sonstiges Sachanlagevermögen		6.330	7.034
Immaterielle Vermögensgegenstände		134	165
Firmenwerte		10	10
Anteile an assoziierten Unternehmen		11.012	9.382
Beteiligungen		756	774
Latente Steuern		34.166	38.504
		<b>1.841.271</b>	<b>1.865.454</b>
<b>KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.3.	7.610	62.700
Vorräte	3.1.4.	2.565	4.150
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		11.247	10.560
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		21.204	8.116
Andere Vermögenswerte		5.930	5.776
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	54.018	57.076
		<b>102.574</b>	<b>148.378</b>
		<b>1.943.845</b>	<b>2.013.832</b>

## Passiva in TEUR

ANHANGS-  
ANGABE

30.06.2013

31.12.2012

### EIGENKAPITAL

Grundkapital		244.318	244.705
Kapitalrücklagen		72.893	73.005
Sonstige Rücklagen		185.017	165.463
		502.228	483.173
Nicht beherrschende Anteile	3.1.6.	26.754	26.323
		528.982	509.496

### LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.7.	219.351	222.483
Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	871.477	973.426
Rückstellungen		6.230	9.853
Andere Verbindlichkeiten		3.920	9.358
Latente Steuern		68.722	68.966
		1.169.700	1.284.086

### KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	207.472	180.352
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.318	6.807
Andere Verbindlichkeiten		33.373	33.091
		245.163	220.250

1.943.845

2.013.832

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2013 bis zum 30.06.2013

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	01 – 06/2013	01 – 06/2012
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	58.967	60.604
Betriebskostenerlöse		18.821	19.361
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		19.183	18.634
		<b>96.971</b>	<b>98.599</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>3.538</b>	<b>3.724</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-30.093	-33.871
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-15.352	-15.285
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>55.064</b>	<b>53.167</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		83.758	97.384
Buchwerte veräußerter Immobilien		-81.370	-91.543
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>2.388</b>	<b>5.841</b>
Verwaltungsaufwand		-7.545	-8.091
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>49.907</b>	<b>50.917</b>
Abschreibungen		-4.737	-4.531
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		2.810	4.650
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>47.980</b>	<b>51.036</b>
Finanzergebnis	3.2.4.	-24.431	-28.639
Genussscheinergebnis	3.1.7.	-5.912	-6.491
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>17.637</b>	<b>15.906</b>
Ertragssteuern	3.2.5.	-1.604	-808
<b>Periodenüberschuss</b>		<b>16.033</b>	<b>15.098</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		14.533	14.262
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.500	836
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,22	0,21

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2013 bis zum 30.06.2013

in TEUR	01 – 06/2013	01 – 06/2012
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>16.033</b>	15.098
Bewertung Cashflow Hedge	20.014	-12.616
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	-4.535	2.440
Währungsrücklage	375	2.127
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>31.887</b>	7.049
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	29.646	7.101
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	2.241	-52

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2013 bis zum 30.06.2013

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	04 – 06/2013	04 – 06/2012
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	29.574	30.501
Betriebskostenerlöse		9.498	10.295
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		11.165	10.892
		<b>50.237</b>	<b>51.688</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>1.197</b>	<b>649</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-15.603	-17.590
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-8.159	-8.277
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>27.672</b>	<b>26.470</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		51.140	57.899
Buchwerte veräußerter Immobilien		-50.175	-52.710
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>965</b>	<b>5.189</b>
Verwaltungsaufwand		-3.949	-4.351
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>24.688</b>	<b>27.308</b>
Abschreibungen		-2.316	-2.185
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		-1.290	800
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>21.082</b>	<b>25.923</b>
Finanzergebnis	3.2.4.	-10.065	-12.365
Genussscheinergebnis	3.1.7.	-2.664	-3.298
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>8.353</b>	<b>10.260</b>
Ertragssteuern	3.2.5.	1.174	-1.566
<b>Periodenüberschuss</b>		<b>9.527</b>	<b>8.694</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		8.726	8.271
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		801	423
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,13	0,12



# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2013 bis zum 30.06.2013

in TEUR	04 – 06/2013	04 – 06/2012
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>9.527</b>	8.694
Bewertung Cashflow Hedge	11.929	-7.205
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	-2.746	1.469
Währungsrücklage	-1.457	-530
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>17.253</b>	2.428
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	15.925	2.590
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	1.328	-162

# Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2013 bis zum 30.06.2013

in TEUR	01 – 06/2013	01 – 06/2012
Operativer Cashflow	49.224	46.231
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-20.280	-12.478
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	28.944	33.753
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	70.121	88.335
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-102.123	-182.811
<b>Gesamt</b>	<b>-3.058</b>	<b>-60.723</b>
Liquide Mittel per 01.01.	57.076	115.260
Liquide Mittel per 30.06.	54.018	54.537
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-3.058</b>	<b>-60.723</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Übrige Rücklagen	Zwischensumme S IMMO Gesellschafter	Nicht beherrschende Anteile	Summe
<b>Stand 01.01.2013</b>	244.705	73.005	-19.568	-64.456	249.487	483.173	26.323	509.496
Periodenüberschuss	0	0	0	0	14.533	14.533	1.500	16.033
Sonstiges Ergebnis	0	0	375	14.738	0	15.113	741	15.854
Rückkauf eigener Aktien	-387	-112	0	0	0	-499	0	-499
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.810	-1.810
Ausschüttung	0	0	0	0	-10.092	-10.092	0	-10.092
<b>Stand 30.06.2013</b>	<b>244.318</b>	<b>72.893</b>	<b>-19.193</b>	<b>-49.718</b>	<b>253.928</b>	<b>502.228</b>	<b>26.754</b>	<b>528.982</b>
<b>Stand 01.01.2012</b>	246.341	73.416	-22.040	-55.627	231.952	474.042	29.088	503.130
Periodenüberschuss	0	0	0	0	14.262	14.262	836	15.098
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.127	-9.288	0	-7.161	-888	-8.049
Rückkauf eigener Aktien	-643	-117	0	0	0	-760	0	-760
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.507	-1.507
Ausschüttung	0	0	0	0	-6.767	-6.767	0	-6.767
<b>Stand 30.06.2012</b>	<b>245.698</b>	<b>73.299</b>	<b>-19.913</b>	<b>-64.915</b>	<b>239.447</b>	<b>473.616</b>	<b>27.529</b>	<b>501.145</b>

# Konzernanhang

(verkürzt)

## 1. DAS UNTERNEHMEN

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1992 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Dänemark und Zypern. Zum 30.06.2013 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark und Zypern. Die Gesellschaft beschäftigt sich mit langfristigen, ertragbringenden Immobilien-Investments mittels Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Gebäuden und Wohnungen in Österreich, Deutschland und sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas.

Zu ihren Tätigkeiten gehören somit auch:

- die Immobilien-Projektentwicklung,
- der Betrieb von Hotels und Einkaufszentren,
- die Revitalisierung und Sanierung von Bestandsimmobilien,
- das aktive Asset und Portfolio Management und
- Dienstleistungen wie zum Beispiel Facility Management sowie Maklertätigkeiten.

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

### 2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2013 wird in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und enthält nicht alle Informationen, die in einem vollständigen IFRS-Konzernabschluss anzugeben sind. Der Zwischenabschluss sollte daher in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2012 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2012 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2013 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.06.2013 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12. eines Jahres. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem zum 31.12.2012 erstellten Konzernabschluss nicht verändert.

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

### 2.2. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der Euro. Die funktionale Währung wird anhand der Kriterien von IAS 21 bestimmt und ist bei der überwiegenden Zahl der Konzerngesellschaften der Euro.

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

#### 3.1. Bilanz

##### 3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
<b>Stand am 01.01.2012</b>	<b>1.716.899</b>	<b>55.480</b>
Zugänge	6.544	1.977
Abgänge	-55.957	0
Zeitwertänderungen	23.940	-4.800
Umgliederungen	-30.200	-32.500
<b>Stand am 31.12.2012</b>	<b>1.661.226</b>	<b>20.157</b>
davon verpfändet	1.586.424	0
Zugänge	8.181	492
Abgänge	-21.070	0
Zeitwertänderungen	2.810	0
Umgliederungen	-7.610	0
<b>Stand am 30.06.2013</b>	<b>1.643.537</b>	<b>20.649</b>
davon verpfändet	1.578.667	0

Zusammensetzung:

##### Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Österreich	529.604	529.391
Deutschland	456.624	473.482
Zentraleuropa	300.853	302.438
Südosteuropa	356.456	355.915
	<b>1.643.537</b>	<b>1.661.226</b>

##### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	5.697	5.639
Südosteuropa	14.952	14.518
	<b>20.649</b>	<b>20.157</b>

##### 3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die im Auftrag der S IMMO Gruppe von internationalen Hotelketten in Form von Managementverträgen betrieben werden. Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung – saisonalen Schwankungen.

##### 3.1.3. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn seitens des Konzernvorstands die Absicht besteht, diese Immobilien zeitnah zu veräußern (wenn zum Beispiel die Verkaufsverhandlungen bereits fortgeschritten sind). Diese Absicht besteht derzeit bei zwei in Deutschland gelegenen Immobilien.

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Deutschland	7.610	29.700
Österreich	0	33.000
	<b>7.610</b>	<b>62.700</b>

### 3.1.4. Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus in Bau befindlichen Eigentumswohnungen (in Österreich) und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Konzernbuchwert beträgt per 30.06.2013 TEUR 2.565 (31.12.2012: TEUR 4.150).

### 3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Guthaben bei Kreditinstituten	53.780	56.853
Kassenbestand	238	223
	<b>54.018</b>	<b>57.076</b>

### 3.1.6. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 26.754 (31.12.2012: TEUR 26.323) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %).

### 3.1.7. Genussscheinkapital (nachrangig)

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine S IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 01.01.2007 geändert (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:

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

Soweit ein allfälliger Ergebnisanteil entsprechend den Genussscheinbedingungen nicht ausbezahlt wird, wird er dem Ergebnisvortrag des nächsten Jahres zugeschlagen.

Für den Zeitraum 01.01.2013 bis 30.06.2013 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 5.477 (31.12.2012: TEUR 12.018).

Zum 30.06.2013 waren 2.773.962 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.06.2013 beträgt EUR 79,07 (31.12.2012: EUR 80,20) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genus- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2013</b>	<b>201.584</b>			<b>2.433</b>	<b>204.017</b>
Ergebnisvortrag 01.01.2013		6.449			6.449
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2012			12.018		12.018
Ausschüttung vom 17.05.2013			-9.045		-9.045
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		2.973	-2.973		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			5.477		5.477
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				435	435
<b>Genussscheinkapital 30.06.2013</b>	<b>201.584</b>	<b>9.422</b>	<b>5.477</b>	<b>2.868</b>	<b>219.351</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>3,40</b>	<b>1,97</b>	<b>1,03</b>	<b>79,07</b>

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2012</b>	<b>211.137</b>			<b>1.720</b>	<b>212.857</b>
Ergebnisvortrag 01.01.2012		7.345			7.345
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2011			10.595		10.595
Ausschüttung vom 18.05.2012			-11.186		-11.186
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		-591	591		0
Rückkauf und Einzug von 131.464 Stück	-9.553	-306		-78	-9.937
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			12.018		12.018
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				791	791
<b>Genussscheinkapital 30.06.2012</b>	<b>201.584</b>	<b>6.449</b>	<b>12.018</b>	<b>2.433</b>	<b>222.483</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>2,32</b>	<b>4,33</b>	<b>0,88</b>	<b>80,20</b>

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

### 3.1.8. Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.078.949 (31.12.2012: TEUR 1.153.778). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	207.472	180.352
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	449.831	472.484
Restlaufzeit über 5 Jahre	421.646	500.942
	<b>1.078.949</b>	<b>1.153.778</b>

### 3.1.9. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet für das Absichern von Zinsrisiken Swaps, Caps und Collars. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 4; 31.12.2012: TEUR 30) bzw. den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 76.660; 31.12.2012: TEUR 97.021). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf

Basis der Einschätzungen von Banken. Im Zeitraum 01.01.2013 bis 30.06.2013 ergaben sich hieraus ein Ertrag von TEUR 20.014, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 322, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

### 30.06.2013

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	455.955	0	-60.972
Caps	151.884	4	-2.232
Collars	200.000	0	-13.456
<b>Summe</b>	<b>807.839</b>	<b>4</b>	<b>-76.660</b>

### 31.12.2012

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	457.470	0	-76.262
Caps	385.089	30	-2.804
Collars	200.000	0	-17.956
<b>Summe</b>	<b>1.042.559</b>	<b>30</b>	<b>-97.021</b>

### 3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.2.1. Mieterlöse

Die Mieterlöse verteilen sich nach der Nutzungsart der Immobilien wie folgt:

in TEUR	01-06/2013	01-06/2012
Büroobjekte	20.543	21.282
Wohnobjekte	11.478	13.237
Geschäftsobjekte	22.887	22.042
Hotels	4.059	4.043
	<b>58.967</b>	<b>60.604</b>

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

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen im Zusammenhang mit dem langfristigen Immobilienvermögen. Diese umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Wertberichtigungen von Forderungen, Instandhaltungsaufwendungen und Vermittlungsprovisionen.

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten. Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung – saisonalen Schwankungen.

Der Konzern beschäftigte im Durchschnitt inklusive des Personals für den Hotelbetrieb 505 (Q2 2012: 519) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

#### 3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Halbjahr 2013 wurden zwei Wohnimmobilien in Berlin sowie eine Geschäftsimmoblie in Bremen verkauft. Außerdem wurden eine Wohnimmobilie in Wien sowie eine Eigentumswohnung im Wiener Objekt Neutor 1010 veräußert.

in TEUR

#### Veräußerungserlös

	01-06/2013	01-06/2012
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	17.850	30.708
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	62.990	64.570
Vorräte	2.918	2.106
	<b>83.758</b>	<b>97.384</b>

#### Buchwert abgegangener Immobilien

	01-06/2013	01-06/2012
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-17.160	-27.608
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-62.700	-62.800
Vorräte	-1.510	-1.135
	<b>-81.370</b>	<b>-91.543</b>

#### Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

	01-06/2013	01-06/2012
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	690	3.100
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	290	1.770
Vorräte	1.408	971
	<b>2.388</b>	<b>5.841</b>

#### 3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-06/2013	01-06/2012
Finanzierungsaufwand	-25.797	-29.124
Finanzierungsertrag	1.366	485
	<b>-24.431</b>	<b>-28.639</b>

Im zweiten Quartal 2013 ist im Finanzergebnis ein nicht cash-wirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 483 (1. Hj 2012: TEUR -1.831) enthalten.

#### 3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR	01-06/2013	01-06/2012
Laufender Steueraufwand	-1.213	-3.828
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-391	3.020
	<b>-1.604</b>	<b>-808</b>

#### 4. GESCHÄFTSSEGMENTE

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Regionen. Es wurden insgesamt vier Regionen identifiziert, die sich wie folgt zusammensetzen:

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

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

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

**Südosteuropa:** Das Geschäftssegment Südosteuropa umfasst die Tochterunternehmen in Bulgarien, Kroatien und Rumänien. Ebenfalls gehört die zyprische Tochtergesellschaft zu diesem Segment, da sie sich auf die Konzerngesellschaften in Rumänien bezieht.

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

#### 5. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2013 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

in TEUR	Österreich		Deutschland		Zentraleuropa	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Mieterlöse	15.631	15.621	15.269	16.944	11.367	12.175
Betriebskostenerlöse	4.225	4.074	5.269	5.809	3.471	3.691
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	10.881	11.085	0	0	8.302	7.549
<b>Gesamterlöse</b>	<b>30.737</b>	<b>30.780</b>	<b>20.538</b>	<b>22.753</b>	<b>23.140</b>	<b>23.415</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.523	2.718	1.507	920	161	111
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-6.183	-6.418	-11.493	-12.274	-4.321	-4.163
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-9.548	-9.667	0	0	-5.804	-5.618
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>16.529</b>	<b>17.413</b>	<b>10.552</b>	<b>11.399</b>	<b>13.176</b>	<b>13.745</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.698	2.575	690	3.266	0	0
Verwaltungsaufwand	-4.935	-5.068	-1.635	-1.891	-582	-533
<b>EBITDA</b>	<b>13.292</b>	<b>14.920</b>	<b>9.607</b>	<b>12.774</b>	<b>12.594</b>	<b>13.212</b>
Abschreibungen	-1.758	-1.813	-49	-83	-2.362	-2.087
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	0	0	5.310	4.650	-2.500	0
<b>EBIT</b>	<b>11.534</b>	<b>13.107</b>	<b>14.868</b>	<b>17.341</b>	<b>7.732</b>	<b>11.124</b>
	<b>30.06.2013</b>	31.12.2012	<b>30.06.2013</b>	31.12.2012	<b>30.06.2013</b>	31.12.2012
Langfristiges Vermögen	622.645	626.758	458.099	475.052	370.675	373.831
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	531.685	663.238	240.856	266.086	200.010	203.332



## 6. WESENTLICHE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

### Vorstand der S IMMO AG

- Mag. Ernst Vejdovszky, Wien (Vorstandsvorsitzender)
- Mag. Friedrich Wachernig MBA, Wien
- Bis 31.01.2013: MMag. Holger Schmidtmayr MRICS, Wien

### Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)
- Dr. Ralf Zeitberger, Wien  
(seit 12.06.2013: 1. Stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Franz Kerber, Graz  
(2. Stellvertretender Vorsitzender)
- Seit 12.06.2013: Mag. Andrea Besenhofer, Wien
- Christian Hager, Krems
- Mag. Erwin Hammerbacher, Wien
- Michael Matlin MBA, New York
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien
- Bis 12.06.2013: DI Dr. Gerald Antonitsch, Wien  
(1. Stellvertretender Vorsitzender)

Südosteuropa		Summe	
2013	2012	2013	2012
16.700	15.864	58.967	60.604
5.856	5.787	18.821	19.361
0	0	19.183	18.634
22.556	21.651	96.971	98.599
347	-25	3.538	3.724
-8.096	-11.016	-30.093	-33.871
0	0	-15.352	-15.285
14.807	10.610	55.064	53.167
0	0	2.388	5.841
-393	-599	-7.545	-8.091
14.414	10.012	49.907	50.917
-568	-548	-4.737	-4.531
0	0	2.810	4.650
13.846	9.464	47.980	51.036
<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>30.06.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
389.852	389.813	1.841.271	1.865.454
197.149	151.431	1.169.700	1.284.086

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestanden zum 30.06.2013 und 31.12.2012 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Sonstige Forderungen	1.416	1.123
Guthaben bei Kreditinstituten	13.111	34.159
<b>Forderungen</b>	<b>14.527</b>	<b>35.283</b>
in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Langfristige Bankverbindlichkeiten	397.492	416.702
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	37.080	51.469
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	92.281	45.632
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71	88
Sonstige Verbindlichkeiten	395	236
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>527.319</b>	<b>514.128</b>

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2013 bis 30.06.2013 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-06/2013	01-06/2012
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	-708	-676
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	-11.943	-13.862
Sonstige Aufwendungen	-896	-1.198
<b>Aufwendungen</b>	<b>-13.547</b>	<b>-15.736</b>

in TEUR	01-06/2013	01-06/2012
Miete und Betriebskosten	344	372
Bankzinsen	64	98
Sonstige Zinserträge	19	66
<b>Erträge</b>	<b>427</b>	<b>536</b>

## 7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im dritten Quartal 2013 wurden weitere 46.294 Aktien zu einem Preis von TEUR 214 sowie 51.935 Genussscheine zu einem Preis von TEUR 3.833 zurückgekauft.

Wien, am 26.08.2013

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig MBA e.h.

# Erklärung

gemäß § 87 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz

## „ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Aus-

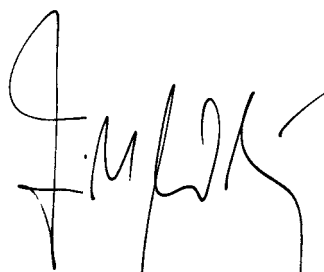
wirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.“

Wien, am 26.08.2013

Der Vorstand



Ernst Vejdovszky  
(Vorstandsvorsitzender)



Friedrich Wachernig  
(Mitglied des Vorstands)

# Finanzkalender 2013

27.08.2013	Ergebnis 1. Halbjahr 2013
21.11.2013	Ergebnis 1.–3. Quartal 2013

## Kontakt / Impressum

### S IMMO AG

Friedrichstraße 10, 1010 Wien

E-Mail: [office@simmoag.at](mailto:office@simmoag.at)

Tel.: +43 (0)50 100-27521

Fax: +43 (0)50 100 9-27521

**Aktionärshotline: 0800 501045**

### Investor Relations

E-Mail: [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at)

Tel.: +43 (0)50 100-27556

Fax: +43 (0)50 100 9-27556

### Unternehmenskommunikation

E-Mail: [media@simmoag.at](mailto:media@simmoag.at)

Tel.: +43 (0)50 100-27522

Fax: +43 (0)50 100 9-27522

### Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### Fotos

Christina Häusler, Wien (Vorstand)

Detlef Overmann, Hamburg (Cover)



Folgen Sie uns auf Twitter:

<http://twitter.com/simmoag>



Unsere Videos auf YouTube:

<http://www.youtube.com/simmoag1>



Unsere Fotos auf Flickr:

<http://www.flickr.com/photos/simmoag>



Unser Netzwerk auf Xing:

<https://www.xing.com/companies/simmo>



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:

<http://www.linkedin.com/company/2279913>

Platzhalter

FSC-Logo

Wir haben diesen Zwischenbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zwischenbericht sind, durch die Computerrechenautomatik bedingt, scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in diesem Zwischenbericht genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär / Aktionärin“ nicht berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die hier dargestellte Bezeichnung für Menschen beiderlei Geschlechts. Dieser Zwischenbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der S IMMO AG und ihrer Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis

aller uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Zwischenberichts zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zu Grunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit dem Zwischenbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der S IMMO AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu. Dieser Zwischenbericht wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Der Zwischenbericht in anderen Sprachen ist eine Übersetzung des deutschen Berichts.



S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien  
Tel.: +43 (0)50 100-27556, Fax: +43 (0)50 100 9-27556  
E-Mail: [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at), [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)  
Aktionärshotline: 0800 501045