

Q3 ZWISCHENBERICHT
ZUM 30.09.2013



In Lebensräume investieren



KENNZAHLEN

		01.01. – 30.09.2013	01.01. – 30.09.2012
Umsatz	EUR Mio.	145,3	146,3
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	117,5	119,0
EBITDA	EUR Mio.	75,4	75,3
EBIT	EUR Mio.	72,1	73,9
EBT	EUR Mio.	25,6	22,7
Periodenergebnis	EUR Mio.	21,4	20,4
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.944,9	2.014,7
Eigenkapital	EUR Mio.	538,2	500,1
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.406,7	1.514,7
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	39	36
Investitionen	EUR Mio.	11,9	7,1
Operativer Cashflow	EUR Mio.	75,2	68,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	72,0	120,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-143,9	-224,1
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	49,6	72,7
NOI-Ratio	in %	53	50
FFO	EUR Mio.	27,5	24,9
Ergebnis je Aktie	EUR	0,29	0,29
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,45	9,02
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV	in %	51	47
Buchwert je Aktie (Bilanz-NAV je Aktie)	EUR	7,62	7,01
Kurs-Abschlag vom Buchwert	in %	39	32
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,12	1,00
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.794,9	1.855,7
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	21,0	56,6

INHALT

Brief des Vorstands	1
Investor Relations	2
Zwischenlagebericht	4
Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2013	10
Finanzkalender / Kontakt / Impressum	25

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

die S IMMO AG war im dritten Quartal 2013 erfolgreich für Sie unterwegs: Unser sehr gutes Ergebnis steht im Einklang mit den Zielen, die wir uns für das heurige Jahr gesetzt haben. Während sich unser Immobilienportfolio auf Grund der geplanten Verkäufe erwartungsgemäß allein seit Jahresbeginn um mehr als 4 % verringerte, sanken die Mieterlöse lediglich um 1,3 %. Wir konnten relevante Kennzahlen wie das Bruttoergebnis, das EBT und die Funds From Operations im Vergleich zur Vorjahresperiode erneut steigern. In Summe erhöhten wir das Periodenergebnis um 5,2 % auf EUR 21,4 Mio.

Die Einschätzung unserer Märkte bleibt auch für die letzten Monate des laufenden Geschäftsjahres unverändert. Während der Berliner Wohnungsmarkt nach wie vor boomt, beginnt sich der Büromarkt in der deutschen Bundeshauptstadt zu erholen. Die in den Medien in den vergangenen Wochen öfters erwähnte Immobilienblase sehen wir nicht, da in Deutschland – genauso wie in Österreich – stark mit Eigenkapital finanziert wird und nach wie vor Kapitalerhalt und nicht übertriebene Renditeerwartungen das Hauptmotiv für Immobilieninvestments ist. Unser Heimmarkt Wien entwickelt sich genauso wie Prag und Bratislava stabil. Besonders schwierig bleibt der Budapester Büromarkt, der bei der S IMMO AG etwa 5 % des Immobilienportfolios ausmacht. Bukarest und Sofia scheinen die Talsohle durchschritten zu haben, wobei sich die rumänische Hauptstadt deutlich schneller und nachhaltiger erholt. In den kommenden Quartalen werden wir unseren Fokus investitionsseitig eindeutig auf Berlin und Wien legen. Mittel- bis langfristig sehen wir Potenzial in den Ländern Zentral- und Südosteuropas.

Erfolge sind auch am Kapitalmarkt zu vermelden. In zahlreichen Investorenterminen in Frankfurt, München, London und erstmals in Warschau bestätigte sich unser Eindruck: Der Kapitalmarkt kommt wieder in Schwung, und Wertpapiere mit einem Osteuropa-Anteil werden wieder interessant. So ist auch bei der S IMMO Aktie, die sich in den ersten neun Monaten eher seitwärts bewegt hat, seit Oktober ein Aufwärtstrend sowohl beim Kurs als auch beim gehandelten Volumen zu bemerken. Unterstützt wird diese positive Entwicklung durch zwei neue Analysen, die beide eine Kaufempfehlung aussprechen und das Potenzial der S IMMO Aktie hervorstreichen. Das durchschnittliche



Das Vorstandsteam: Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig

Kursziel aller sechs Analysen liegt bei EUR 5,915. Bei Redaktionsschluss dieses Quartalsberichts am 18.11.2013 notierte die S IMMO Aktie mit einem Schlusskurs von EUR 5,075.

Wie schon im Berichtszeitraum erwarten wir auch für das vierte Quartal eine starke Entwicklung. Für das Gesamtjahr 2013 rechnen wir im Vergleich zur Vorjahresperiode mit einem verbesserten Ergebnis, das eine weitere Erhöhung der Dividende gerechtfertigt scheinen lässt. Insgesamt sehen wir uns für das kommende Geschäftsjahr 2014 sehr gut aufgestellt.

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovszky



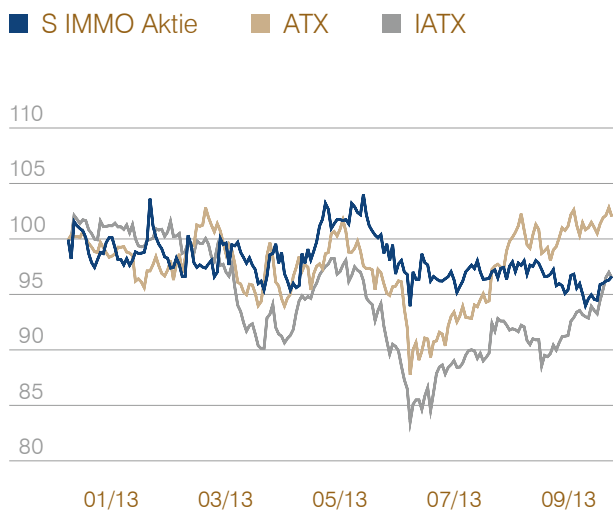
Friedrich Wachernig

Unsere Aktie

In den ersten drei Quartalen 2013 begleiteten bekannte Krisenszenarien – wie die Schuldenkrise in Griechenland und Zypern, der Wahlausgang und die politische Situation in Italien oder das Abgleiten Frankreichs in die Rezession – die europäischen Aktienmärkte. Die Fiskal- und Budgetthemen in den USA und ein möglicher Angriff auf Syrien beeinflussten die Kapitalmärkte ebenfalls. So gingen die Aktienmärkte stark zurück, während der Anleihen- und der Goldmarkt anstiegen. Die weiterhin lockere Geldpolitik der US-Notenbank (Federal Reserve Bank) führte allerdings zu einer leichten Entspannung auf den Aktienmärkten. Das anhaltend niedrige Zinsniveau machte Aktieninvestments ebenfalls interessant.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2013 bis 30.09.2013



Insgesamt war die Entwicklung auf den Aktienmärkten weltweit positiv. Einige Indizes verzeichneten Höchststände. So erreichte der deutsche Leitindex DAX im September sein bisheriges All-Time-High, schloss die ersten drei Quartale allerdings etwas niedriger mit einem Indexstand von 8.594,40 Zählern. Der amerikanische Leitindex Dow Jones Industrial Index (DJII) notierte zum Quartalsultimo bei 15.129,70 Zählern. Der GPR 250 Global, der die 250 größten, gelisteten Immobilienaktien abbildet, konnte in den vergangenen neun Monaten 8,2 % zulegen. Der GPR 250 Europe, der allerdings nur 37 europäische Immobilienaktien widerspiegelt, verbesserte sich um 6,3 %, wobei deutsche Immobilienaktien 2,5 % verloren.

Der Wiener Aktienmarkt hinkt den Weltbörsen hinterher und bewegte sich in den ersten drei Quartalen in etwa auf dem Niveau von Ende 2012. Erst in den letzten Wochen konnte der Wiener Leitindex ATX etwas zulegen und das dritte Quartal mit einem Plus von 5,3 % bei 2.528,45 Zählern beenden. Der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX verzeichnete zum Quartalsultimo einen leichten Verlust von 1,1 % bei einem Indexstand von 172,03 Zählern. Hauptursachen für die schwache Leistung und die rückläufigen Handelsvolumina an der Wiener Börse waren weiterhin der Status einer Nebenbörse sowie nicht besonders anlegerfreundliche steuerliche Rahmenbedingungen.

Die S IMMO Aktie konnte in den letzten Monaten das tägliche Handelsvolumen steigern, die Performance blieb aber noch im gedämpften Bereich von -3,7 %. Berücksichtigt man die Dividendenausschüttung, liegt die Wertentwicklung seit Jahresbeginn bei -0,6 %. Weiters setzte die S IMMO im dritten Quartal ihre Rückkauf-Programme für die S IMMO Aktie und den S IMMO

Aktiendaten		2013	2012
Schlusskurs (per 30.09.)	EUR	4,630	4,770
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	88.000	81.000
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,29	0,29
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,45	9,02
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	51	47
Buchwert je Aktie (Bilanz-NAV je Aktie)	EUR	7,62	7,01
Kurs-Abschlag zum Buchwert	in %	39	32
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,12	1,00
Kurs/operativer Cashflow	EUR	3,11	3,55

Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN AT0000652250	
1 Jahr	-2,94 %
3 Jahre (p.a.)	-5,81 %

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 (30.09.2013)	EUR 315,39 Mio.
Zahl der Aktien (30.09.2013)	68.118.718
Market Maker	Erste Group/KochBank
Erstnotiz	28.06.2002

INVEST Genussschein fort. Seit Beginn des neuerlichen Aktienrückkauf-Programms, das am 09.07.2013 startete und bis zum 18.12.2013 läuft, wurden per Quartalsultimo 147.944 Aktien zurückgekauft.

Investor-Relations-Aktivitäten

Im dritten Quartal veröffentlichte die KochBank, der zweite Market Maker der S IMMO AG, ihre Erstanalyse des Unternehmens. Auf Basis der sehr guten Halbjahresergebnisse wurden die Kursziele von den bisher betreuenden Analysehäusern bestätigt und teilweise angehoben. Bei Redaktionsschluss lag der Durchschnitt der Zwölfmonatskursziele bei EUR 5,915.

Analysehaus	Zielkurs / Fair Value	Empfehlung
Erste Group	EUR 5,70	Buy
HSBC Global Research	EUR 5,20	Neutral
Kepler Cheuvreux	EUR 5,70	Buy
KochBank	EUR 6,89	Buy
Raiffeisen Centrobank	EUR 5,00	Hold
SRC Research	EUR 7,00	Buy

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	15,90 %	14,40 %
3 Jahre (p.a.)	6,70 %	6,20 %

Genussscheindaten

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMI.G.VI / Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung (30.09.2013)	EUR 208,72 Mio.
Zahl der Genussscheine (30.09.2013)	1.641.269 (Tranche I) 1.058.764 (Tranche II)

Im dritten Quartal 2013 nahm der Vorstand der S IMMO AG gemeinsam mit dem IR-Team erneut an wichtigen Kapitalmarktveranstaltungen teil. So präsentierte sich das Unternehmen beispielsweise beim SRC Forum Financials & Real Estate in Frankfurt mit einer Unternehmenspräsentation und zahlreichen One-on-One-Gesprächen. In München war die S IMMO auf der Investorenkonferenz der Baader Bank, bei der ebenfalls deutlich wurde, dass institutionelle Anleger wieder verstärkt auf gut geführte Immobilienaktien setzen. Auch bei Privatanlegern erwartet das Unternehmen steigendes Interesse – unter anderem bedingt durch die attraktive Dividendenrendite der S IMMO Aktie, die heuer bereits bei über 3 % lag.

Österreichische Immobilienaktien sind derzeit noch immer unterbewertet – mit Abschlägen des Buchwertes (Net Asset Value) zum Börsenkurs von 40 – 50 %. Dieses Potenzial erkennen nun auch Anleger, deren Interesse durch die gestiegene Dividendenrendite geweckt wird. Die hohen Abschläge sind teilweise durch die vorsichtige Haltung der Investoren gegenüber Zentral- und Südosteuropa begründet. Sobald die Wirtschaft in der Region wieder anzieht, sollten sich die Kurse heimischer Immobilienaktien wieder in Richtung ihrer inneren Werte bewegen.

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
30.09.2012	4,770	70,000	70,500	2.089,74	152,17
31.12.2012	4,810	72,970	72,250	2.401,21	174,01
30.09.2013	4,630	77,500	77,000	2.528,45	172,03

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Es scheint, dass die Konjunktur in der Eurozone im zweiten Quartal die Rezession überwunden hat. Allerdings erfolgte die Wirtschaftserholung je nach Land unterschiedlich. Während sich die ökonomischen Rahmenbedingungen in Deutschland und Portugal merklich verbesserten, sind die gesamtwirtschaftlichen Aktivitäten beispielsweise in Italien und den Niederlanden zurückgegangen – wenn auch weniger stark als in den vergangenen Quartalen. Die Strukturreformen in den Krisenstaaten des Euroraums scheinen allmählich positive Wirkung zu zeigen. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert, dass die Wirtschaft in der Eurozone wieder leicht zulegen soll, wobei vor allem für das Jahr 2014 ein Wachstum von 1 % vorhergesagt wird. Wenn die Sparpolitik im kommenden Jahr gelockert wird, dürfte die Konjunktur in der Eurozone wieder anziehen. Von den 17 Euroländern müssen 2014 nur Slowenien und Zypern mit einem Wirtschaftsrückgang rechnen. Für Griechenland prog-

nostiziert der IWF für das kommende Jahr erstmals seit sechs Jahren ein leichtes Wachstum von 0,6 %. Allerdings ist das Wachstum insgesamt zu niedrig, um die Rekordarbeitslosigkeit in Europa zu senken.

Auch in Österreich nimmt der Optimismus wieder zu: Heimische Ökonomen und Experten erwarten ein Wirtschaftswachstum von 1,5–1,8 %, weil sich die konjunkturelle Lage auch in Zentral- und Südosteuropa stabilisiert. Der österreichische Arbeitsmarkt ist von einem Anstieg der Arbeitslosigkeit gekennzeichnet, die Ende September 4,9 % betrug, was im Vergleich mit den anderen Mitgliedsländern der Europäischen Union weiterhin der niedrigste Wert ist. Die sinkende Inflation verhilft dem privaten Konsum zu mehr Schwung. Nach höheren Werten in der ersten Jahreshälfte wird die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2013 etwa 1,9 % betragen.

Der Immobilienmarkt im Überblick

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Der Wiener Büromarkt verzeichnete im dritten Quartal 2013 mit rund 85.000 m² einen deutlichen Aufschwung bei der Vermietungsleistung. Im Vergleich zum ersten Quartal legte der Wert um 89 % zu. Auf Grund der geringen Neufächenproduktion lag die Leerstandsrate mit 6,6 % nach wie vor auf einem sehr guten Niveau.

Während die meisten deutschen Metropolen im September eine Seitwärtsbewegung bei den Angebotsmieten für Wohnungen verzeichneten, blieb Berlin mit einem Zuwachs von 0,9 Prozentpunkten die große Ausnahme. Berlin befindet sich bei den Mieten weiterhin in einem Anpassungsprozess an das Niveau anderer deutscher Großstädte. Auch bei den Eigentumswohnungen verzeichnete Berlin gemeinsam mit München die größten Preissteigerungen. Am Berliner Büromarkt lag der Flächenumsatz der ersten drei Quartale 2013 deutlich hinter jenem der Vergleichszeiträume 2011 und 2012. Der Markt ist geprägt von Umzügen in neuere, kleinere und effizientere Flächen. Dies führt zu einem erhöhten Leerstand bei älteren Objekten.

Der Wiener Hotelmarkt entwickelte sich in den ersten drei Quartalen 2013 gut. Das Nächtigungsaufkommen ist im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2,5 % auf 9,4 Mio. gestiegen und ist vor allem auf Gäste aus Russland, den USA und Großbritannien zurückzuführen. Die Zimmerauslastung betrug in den ersten neun Monaten des Jahres rund 68 % (70 % in der Vergleichsperiode 2012). Die etwas niedrigere Auslastung ist wenig überraschend, nachdem das Hotelangebot in Wien gegenüber dem Vorjahr um rund 5,7 % gestiegen ist. Das vergleichsweise geringe Kongressaufkommen in diesem Jahr sowie der starke Zuwachs an Hotelzimmern führten zu einem stark gestiegenen Druck auf die Zimmerpreise in der Vier- und Fünfsterne-Hotellerie. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Situation auf Grund des nach wie vor ansteigenden Hotelangebots auch in den nächsten Monaten weiter verstärken wird.

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)		Spitzen- Bruttorenditen (%)		Vermietungsleistung 1.–3. Quartal 2013 (m ²)	Leerstands- quote (%)
	Büro	Retail	Büro	Retail	Büro	Büro
Berlin	22,50 ¹	320,00 ¹	4,90 ¹	4,50 ¹	379.800 ⁵	8,1 ⁵
Bratislava	16,00 ¹	70,00 ^{1*}	7,25 ¹	7,00 ^{1*}	65.266 ¹¹	14,8 ¹¹
Budapest	20,00 ¹	100,00 ^{1*}	7,50 ¹	7,00 ^{1*}	243.691 ⁴	18,6 ⁴
Bukarest	18,00 ¹	52,50 ^{1*}	8,25 ¹	8,25 ^{1*}	223.500 ¹⁰	15,1 ¹⁰
Hamburg	24,00 ¹	290,00 ¹	4,75 ¹	4,30 ¹	326.000 ⁷	8,1 ⁷
Prag	20,00 ¹	85,00 ^{1*}	6,25 ¹	6,25 ^{1*}	199.800 ⁸	13,1 ⁸
Sofia	12,50 ²	24,00 ³	9,50 ²	9,25 ³	77.000 ²	30,1 ²
Wien	25,00 ¹	305,00 ¹	4,80 ¹	4,05 ¹	210.000 ⁶	6,6 ⁶
Zagreb	15,00 ¹	22,50 ^{1*}	8,30 ¹	8,25 ^{1*}	22.600 ⁹	17,0 ⁹

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

¹ CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q3 2013

² Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q3 2013

³ Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q3 2013

⁴ Budapest Research Forum, Presseaussendung, Q3 2013

⁵ DTZ, Property Times, Berlin Büromarkt, Q3 2013

⁶ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Wien, Q3 2013

⁷ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Hamburg, Q3 2013

⁸ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Prag, Q3 2013

⁹ Jones Lang LaSalle, on.point, Zagreb City Report, Q3 2013

¹⁰ Jones Lang LaSalle, on.point, Bukarest City Report, Q3 2013

¹¹ Jones Lang LaSalle, on.point, Bratislava City Report, Q3 2013

ZENTRALEUROPA (CEE)

Im dritten Quartal 2013 lag der Leerstand am Budapester Büromarkt bei 18,6 %. Rechnet man die eigengenutzten Immobilien heraus, erhöht sich der Wert sogar auf knapp über 22 %. Die Vermietungsleistung der ersten drei Quartale betrug rund 243.700 m² und blieb damit auf dem Niveau des Vorjahres. Nach wie vor ist die Nachfrage nach kleinen Einheiten am größten, 94 % der Transaktionen im dritten Quartal entfielen auf Flächen unter 500 m². In Bratislava kamen im Laufe des Quartals drei neue Bürogebäude auf den Markt. Die Leerstandsrate erhöhte sich von 13,6 % auf 14,8 %. Die Vermietungsleistung betrug rund 19.300 m² – ein Rückgang von etwa 38 % im Vergleich zum dritten Quartal 2012. Immerhin entfielen 80 % der Vermietungsleistung auf Neuvermietungen.

Die Prager Kettenhotellerie konnte in den letzten zwölf Monaten Zuwachsraten sowohl beim Zimmerpreis als auch bei der Auslastung verzeichnen. So stiegen der Zimmerpreis um 1,8 % und

die Auslastung um 1,1 % gegenüber der Vergleichsperiode. Bratislava konnte die sehr positive Entwicklung des zweiten Quartals im Sommer fortsetzen, allerdings sind auf Grund des großen Überangebots an Hotelzimmern die durchschnittliche Auslastung und der Zimmerpreis nach wie vor auf sehr niedrigem Niveau. Der Budapester Hotelmarkt entwickelt sich im laufenden Jahr stabil. Experten rechnen mit leichten Steigerungen gegenüber dem Vorjahr.

SÜDOSTEUROPA (SEE)

Der Büromarkt in Sofia setzte seine langsame Erholung im dritten Quartal 2013 fort. Zum ersten Mal seit Jahren kündigten Entwickler neue Projekte an. Die Vermietungsleistung verbesserte sich im dritten Quartal um 44 % im Vergleich zum vorhergehenden Quartal und immerhin noch um 13,4 % verglichen mit dem dritten Quartal 2012. Der Leerstand verringerte sich um einen Prozentpunkt, lag aber dennoch bei sehr hohen 30,1 %. Am Sofioter Retailmarkt befinden sich nach wie vor 122.000 m²

Quellen: Bank Austria, Budapest Research Forum, CBRE, Der Spiegel, Der Standard, Deutscher Wirtschaftsdienst, Die Presse, DTZ, European Chain Hotels Market Review, EuroStat, Forton, Hotstats.com by TRI Hospitality Consulting, Ifo World Economic Survey (WES), IMX – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Industriellenvereinigung, Internationaler Währungsfonds, Jones Lang LaSalle, Oesterreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Wiener Institut für Höhere Studien (IHS), Wien Tourismus, Wirtschaftsblatt, www.ams.at, www.hotelnewsresource.com

Fläche in Bau. Der Druck auf bestehende Einkaufszentren wird sich somit weiter erhöhen. Internationale Einzelhändler werden auch in der nächsten Zeit den Markt dominieren und Haupttreiber der Absorption bleiben.

In Bukarest kam im dritten Quartal 2013 lediglich ein neues Bürogebäude mit knapp 1.800 m² auf den Markt. Die Vermietungsleistung verzeichnete im Jahresvergleich eine deutliche Steigerung. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Zahl internationaler Unternehmen, die eine Niederlassung in

Bukarest oder eine Standortverlagerung in Betracht ziehen, steigt. Dennoch betrug der Leerstand zum Ende des dritten Quartals rund 15 %. Der Markt wird zumindest für die nächsten zwölf Monate mieterdominiert bleiben. Am Bukarester Retailmarkt wird bis Jahresende mit der Eröffnung der Promenada Mall stärkerer Konkurrenzdruck erwartet.

Am Bukarester Hotelmarkt wird für das Jahr 2013 mit einer stabilen Entwicklung bei leichten Steigerungen im Jahresdurchschnitt gerechnet.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Per 30.09.2013 hielt die S IMMO AG 213 Gebäude mit einem Buchwert von EUR 1.794,9 Mio. und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,3 Mio. m². Der Vermietungsgrad des Immobilienportfolios lag im Berichtszeitraum bei 89,6 %, und die Gesamt-Mietrendite betrug 6,9 %.

Das Immobilienvermögen der S IMMO ist auf vier Regionen aufgeteilt. Nach Verkehrswert betrachtet, lag der größte Teil der Objekte per 30.09.2013 im Segment Österreich (32,1 %) gefolgt von Deutschland (26,2 %), SEE (21,6 %) und CEE (20,2 %). Nach Nutzungsarten aufgeteilt, entfielen auf Bürogebäude 40,1 %, Geschäftsflächen 27,0 %, Wohnobjekte 19,0 % sowie auf Hotels 13,9 %.

Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

Auf Grund der Immobilienverkäufe verringerten sich erwartungsgemäß die Mieterlöse. Die Reduktion konnte jedoch durch das verbesserte Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung und vor allem durch gesunkene Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung überkompensiert werden. In der Folge erhöhte sich das Bruttoergebnis um 4,6 % auf EUR 81,3 Mio. Die erneute Reduktion des Verwaltungsaufwands führte zu einem höheren EBITDA von EUR 75,4 Mio., und das verbesserte Finanzergebnis spiegelte sich in einem um 12,7 % höheren EBT wider. In Summe konnte das Periodenergebnis um 5,2 % auf EUR 21,4 Mio. gesteigert werden. Die erfolgreiche operative Geschäftstätigkeit zeigte sich ebenfalls deutlich in der Steigerung der Funds From Operations (FFO) um 10,6 % auf EUR 27,5 Mio.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Die Gesamterlöse der S IMMO AG betrugen in den ersten drei Quartalen 2013 EUR 145,3 Mio. (Q3 2012: EUR 146,3 Mio.). Die darin enthaltenen Mieterlöse reflektierten die getätigten Immobilienverkäufe erwartungsgemäß und beliefen sich auf EUR 88,3 Mio. (Q3 2012: EUR 89,5 Mio.). Während sich das Immobilienportfolio allein seit Jahresbeginn um mehr als 4 % verringerte, sanken die Mieterlöse lediglich um 1,3 %.

Nach Regionen aufgeteilt, setzten sich die Mieterlöse in den ersten neun Monaten folgendermaßen zusammen: SEE (29,0 %), Österreich (26,3 %), Deutschland (25,5 %) und CEE (19,2 %). Betrachtet man die Mieterlöse nach Nutzungsarten, leisteten Geschäftsimmobiliens einen Anteil von 39,3 %, Büroflächen von 34,9 % und Wohngebäude von 18,9 %. Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 6,9 %.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Vienna Marriott und Budapest Marriott Hotels) reduzierten sich geringfügig um 1,3 % auf EUR 29,2 Mio. (Q3 2012: EUR 29,5 Mio.). Dennoch konnte das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung um 2,9 % verbessert werden und betrug EUR 6,4 Mio. (Q3 2012: EUR 6,2 Mio.).

In den ersten drei Quartalen reduzierten sich die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung im Vergleich zur Vorjahresperiode um 8,8 % auf EUR 45,9 Mio. Das gestiegene Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung sowie die geringeren Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung konnten die Reduktion der Mieterlöse überkompensieren und führten insgesamt zu einem höheren Bruttoergebnis von EUR 81,3 Mio. (Q3 2012: EUR 77,8 Mio.). Das entspricht einer Verbesserung von 4,6 %.

Erfolgreiche Immobilienverkäufe

Für das Jahr 2013 plant die S IMMO Immobilienveräußerungen im Wert von rund EUR 100 Mio. Die Verkäufe in der Berichtsperiode setzten sich folgendermaßen zusammen:

- zwei Wohnungen in der Wohn- und Büroimmobilie Neutor 1010 in Wien
- ein Wohnobjekt in Wien
- drei Wohngebäude in Berlin
- eine Geschäftsimmobilie in Bremen

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betragen per 30.09.2013 EUR 90,9 Mio. (Q3 2012: EUR 130,1 Mio.). Daraus ergibt sich ein Veräußerungsgewinn von EUR 5,1 Mio. (Q3 2012: EUR 9,7 Mio.). Gegenüber den Schätzwerten per 30.09.2012 betrug der Veräußerungsgewinn EUR 10,1 Mio.

Entwicklung EBITDA und EBIT

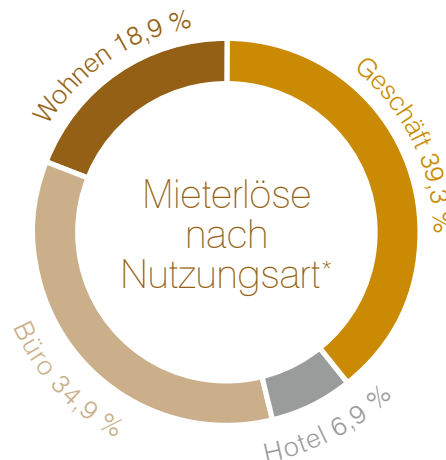
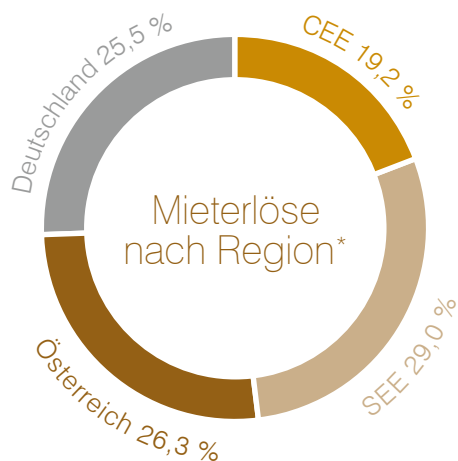
Neben den immobilienbezogenen Aufwendungen konnte der Verwaltungsaufwand erneut gesenkt werden und belief sich zum Quartalsultimo auf EUR 11,0 Mio. (Q3 2012: EUR 12,2 Mio.), was einer Senkung von 9,5 % entspricht. Das EBITDA erhöhte sich und betrug EUR 75,4 Mio. (Q3 2012: EUR 75,3 Mio.). Per 30.09.2013 wurden Immobilien mit einem Verkehrswert von EUR 49,9 Mio. als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert und entsprechend aufgewertet. Gleichzeitig waren Wertminderungen für Budapester Büroimmobilien notwendig. Insgesamt ergab sich ein Bewertungsergebnis von EUR 4,0 Mio. (Q3 2012: EUR 5,5 Mio.) und in der Folge ein EBIT von EUR 72,1 Mio. (Q3 2012: EUR 73,9 Mio.).

Weitere Steigerung des Periodenüberschusses

Das Finanzergebnis konnte in den ersten drei Quartalen 2013 auch auf Grund des gesunkenen Kreditvolumens um 9,8 % verbessert werden und betrug EUR -37,7 Mio. (Q3 2012: EUR -41,8 Mio.). Das Finanzergebnis enthält auch nicht cashwirksame Effekte aus der Bewertung von Derivaten und Fremdwährungen von insgesamt EUR -0,6 Mio. (Q3 2012: EUR -1,7 Mio.). Das verbesserte Finanzergebnis führte in weiterer Folge zu einem um 12,7 % gesteigerten EBT und belief sich auf EUR 25,6 Mio. (Q3 2012: EUR 22,7 Mio.). In Summe konnte das Periodenergebnis im Vergleich zum dritten Quartal 2012 um 5,2 % auf EUR 21,4 Mio. (Q3 2012: EUR 20,4 Mio.) erhöht werden.

Funds From Operations (FFO)

Die positive Entwicklung der Kennzahlen in der Gewinn- und Verlustrechnung spiegelt sich auch in einem höheren FFO wider. Der FFO wurde gegenüber dem dritten Quartal 2012 um 10,6 % auf EUR 27,5 Mio. (Q3 2012: EUR 24,9 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. Im Verhältnis zur Börsenkapitalisierung von EUR 315,4 Mio. per 30.09.2013 ergibt sich eine sehr attraktive FFO-Rendite von 11,6 %.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Net Operating Income (NOI)

Die erwähnten Kosteneinsparungen führten auch zu einer weiteren Steigerung des NOI, welcher per 30.09.2013 EUR 76,7 Mio. (Q3 2012: EUR 72,7 Mio.) ausmachte.

NOI per 30.09.

	2013	2012	Veränderung
NOI in EUR Mio.	76,7	72,7	5,5 %
NOI-Marge in %	52,7	49,7	3,0 PP

Cashflow

Per 30.09.2013 stieg der operative Cashflow um 10,7 % auf EUR 75,2 Mio. (Q3 2012: EUR 68,0 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR 72,0 Mio. (Q3 2012: EUR 120,5 Mio.) und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR -143,9 Mio. (Q3 2012: EUR -224,1 Mio.).

Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe reduzierte sich auf Grund der getätigten Immobilienverkäufe von EUR 2.013,8 Mio. per 31.12.2012 auf EUR 1.944,9 Mio. per 30.09.2013. Zum Quartalsultimo hatte das Unternehmen einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 49,6 Mio. (31.12.2012: EUR 57,1 Mio.).

Finanzierung

Die Loan-to-Value-Ratio (die Verschuldung bereinigt um die Derivatbewertung in Relation zum Immobilienvermögen) verbesserte sich in der Berichtsperiode weiter und stand bei rund 52 % (Q3 2012: 54 %). Darüber hinaus verfügt das Unternehmen über Genussrechtskapital (ein Hybridinstrument zwischen Eigen- und Fremdkapital), welches etwa 12,4 % des Immobilienvermögens darstellt. Die Bankverbindlichkeiten finanzierte die S IMMO per 30.09.2013 über 21 Finanzinstitute. Die durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Bankverbindlichkeiten betrug 7,1 Jahre.

Net Asset Value (NAV)

In den ersten drei Quartalen 2013 konnten sowohl der Buchwert je Aktie (Bilanz-NAV) als auch der EPRA-NAV erneut gesteigert werden. So belief sich der Buchwert per 30.09.2013 auf EUR 7,62 (31.12.2012: EUR 7,17) je Aktie, während der EPRA-NAV auf EUR 9,45 (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. Die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Derivate laufen in den kommenden Jahren kontinuierlich aus. Dieser Effekt zeigt sich bereits jetzt im Eigenkapital und im Buchwert je Aktie.

Chancen und Risiken

Die Gesamteinschätzung der potenziellen Chancen und möglichen Risiken der S IMMO Gruppe ist im Geschäftsbericht 2012 (Seite 42 ff.) ausführlich dargestellt. In diesem Abschnitt wird vor allem auf mögliche Risiken in den kommenden Monaten eingegangen.

Im dritten Quartal 2013 scheint die wirtschaftliche Anspannung etwas nachgelassen zu haben. Nach Einschätzungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) soll die Wirtschaft in der Eurozone wieder leicht zulegen, wobei vor allem im Jahr 2014 von einem verstärkten Wachstum ausgegangen wird. Viele Ökonomen schätzen, dass die lange Rezession in der Eurozone ihr Ende erreicht und eine Stabilisierung eingesetzt hat. So über-

schrift beispielsweise der Einkaufsmanager-Index (PMI) bereits im August die wichtige 50-Punkte-Marke, sodass in den kommenden Monaten mit einem moderaten Anstieg der Wirtschaftsleistung zu rechnen ist. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) korrigierte Anfang September ihre Prognosen teilweise nach oben und prognostiziert für Frankreich einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 0,3 %, für Großbritannien von 1,5 % und für Deutschland von 0,7 % für das Jahr 2013. Auch die EU-Kommission erwartet im zweiten Halbjahr eine leichte Expansion in der Eurozone und für 2014 ein Plus von 1,2 %.

Land	Prognose BIP-Zuwachs 2013	Prognose BIP-Zuwachs 2014
Österreich	0,4 %	1,8 %
Deutschland	0,6 %	1,8 %
Slowakei	1,0 %	2,8 %
Tschechien	-0,4 %	1,6 %
Ungarn	0,2 %	1,4 %
Bulgarien	0,9 %	1,7 %
Kroatien	-1,0 %	0,2 %
Rumänien	1,6 %	2,2 %

Quelle: EuroStat

Diese zuversichtlichen Prognosen lassen den Schluss zu, dass eine wirtschaftliche Erholung in den Märkten der S IMMO begonnen hat. Für das kommende Jahr werden sogar höhere Zuwachsraten erwartet. Diese ersten Erholungssignale werden auch auf die operative Geschäftstätigkeit der S IMMO positive Auswirkungen haben. Allerdings können Rückschritte der wirtschaftlichen Erholung nicht ausgeschlossen werden, da die Volkswirtschaften erst am Anfang ihres Aufschwungs stehen.

Ausblick

Die ersten drei Quartale waren für die S IMMO AG sehr erfolgreich, und auch für das letzte Quartal erwarten wir eine starke Entwicklung. Für das Gesamtjahr 2013 rechnen wir mit einem verbesserten Ergebnis im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012.

In den kommenden Monaten liegt unser Hauptaugenmerk weiterhin auf dem boomenden Wohnimmobilienmarkt in Deutschland. Einerseits werden wir in Berlin und Hamburg selektive Verkäufe durchführen, andererseits prüfen wir derzeit unterschiedliche Investitionsmöglichkeiten in Berlin. Auf Grund der niedrigen Eigentumsquote bei Wohnungen und der demografischen Entwicklung gibt es in der deutschen Hauptstadt großes Potenzial im Bereich Wohnimmobilien. Das Expertenteam der S IMMO in Berlin ist durch seine Erfahrung und Kompetenz in der Lage, entsprechende Chancen zu nutzen.

In Zentral- und Südosteuropa setzen wir unser erfolgreiches Asset Management von Bestandsimmobilien fort. So konnten wir beispielsweise in unserem Bürogebäude Serdika Offices in Sofia neue Mietverträge abschließen und haben aktuell einen

Daher wird die S IMMO ihre Märkte weiterhin sorgfältig beobachten und mit gezielten Maßnahmen potenzielle Risiken minimieren.

Aktuell sieht das Unternehmen ein besonderes Risiko bei Budapest Büroimmobilien, die rund 5 % des S IMMO Immobilienportfolios ausmachen. Auf Grund der politischen Situation haben sich zahlreiche Investoren aus dem Markt zurückgezogen, große Konzerne haben ihre Standorte zusammengelegt, und die Nachfrage nach Büroflächen hat abgenommen. Auswirkungen werden vor allem auf Mieteinnahmen, Immobilienbewertungen und den Leerstand erwartet. Ebenfalls angespannt ist noch immer der Büromarkt in Sofia; in Bukarest ist hingegen eine leichte Entspannung spürbar.

Die S IMMO konzentriert sich auf vier unterschiedliche Nutzungsarten und ist in vier Regionen tätig. Dies ermöglicht es dem Unternehmen, sich an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen und negative Marktschwankungen, wie sie gerade in Ungarn erlebt werden, durch positive Marktentwicklungen, wie beispielsweise gegenwärtig am Wohnimmobilienmarkt in Deutschland, auszugleichen.

Vermietungsgrad von rund 65 %. Bei unseren Entwicklungsgrundstücken setzen wir die Vorbereitungen fort, um mit dem Bau beginnen zu können, sobald ein deutliches Aufwärtssignal in der Region erkennbar ist.

Die anhaltend lockere Geldpolitik der Zentralbanken soll die Aktienmärkte wieder in Schwung bringen. Auch das mögliche Ende der Rezession in der Eurozone lässt das Interesse der Analysten für europäische Aktien wieder steigen. An der Wiener Börse häufen sich ebenfalls positive Signale: Seit 2012 hat der Wiener Leitindex ATX über 40 % zugelegt, die Handelsumsätze sind gestiegen, und die Vorsicht von institutionellen Investoren gegenüber Zentral- und Südosteuropa hat abgenommen. Wir hoffen, dass sich diese positive Stimmung auch auf die S IMMO Aktie übertragen wird. Darüber hinaus setzen wir unsere Maßnahmen auf dem Kapitalmarkt fort. Diese umfassen die Rückkauf-Programme für Genussscheine und die S IMMO Aktie, zahlreiche Konferenz- und Roadshowbesuche, intensive Betreuung von Investoren und vor allem die weiterhin soliden Unternehmensergebnisse.

Konzernbilanz

zum 30.09.2013

Aktiva in TEUR	ANHANGS- ANGABE	30.09.2013	31.12.2012
LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.599.647	1.661.226
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	21.005	20.157
		1.620.652	1.681.383
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	124.274	128.202
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.980	7.034
Immaterielle Vermögensgegenstände		132	165
Firmenwerte		10	10
Anteile an assoziierten Unternehmen		11.012	9.382
Beteiligungen		756	774
Latente Steuern		35.217	38.504
		1.798.033	1.865.454
KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.3.	49.925	62.700
Vorräte	3.1.4.	1.074	4.150
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12.377	10.560
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		27.938	8.116
Andere Vermögenswerte		6.018	5.776
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	49.552	57.076
		146.884	148.378
		1.944.917	2.013.832

Passiva in TEUR

ANHANGS-
ANGABE

30.09.2013

31.12.2012

EIGENKAPITAL

Grundkapital		243.780	244.705
Kapitalrücklagen		72.752	73.005
Sonstige Rücklagen		194.531	165.463
		511.063	483.173
Nicht beherrschende Anteile	3.1.6.	27.156	26.323
		538.219	509.496

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.7.	222.256	222.483
Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	789.463	973.426
Rückstellungen		6.713	9.853
Andere Verbindlichkeiten		4.217	9.358
Latente Steuern		72.754	68.966
		1.095.403	1.284.086

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	270.605	180.352
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.361	6.807
Andere Verbindlichkeiten		37.329	33.091
		311.295	220.250

1.944.917

2.013.832

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2013 bis zum 30.09.2013

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	01 – 09/2013	01 – 09/2012
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	88.305	89.451
Betriebskostenerlöse		27.855	27.319
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		29.153	29.529
		145.313	146.299
Sonstige betriebliche Erträge		4.637	5.066
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-45.891	-50.297
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-22.754	-23.312
Bruttoergebnis		81.305	77.756
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		90.882	130.106
Buchwerte veräußerter Immobilien		-85.813	-120.448
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	5.069	9.658
Verwaltungsaufwand		-11.008	-12.158
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		75.366	75.256
Abschreibungen		-7.220	-6.802
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		3.977 ¹⁾	5.450
Betriebsergebnis (EBIT)		72.123	73.904
Finanzergebnis	3.2.4.	-37.711	-41.785
Genussscheinergebnis	3.1.7.	-8.817	-9.404
Ergebnis vor Steuern (EBT)		25.595	22.715
Ertragssteuern	3.2.5.	-4.153	-2.332
Periodenüberschuss		21.442	20.383
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		19.622	19.296
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.820	1.087
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,29	0,29

¹⁾ Enthält EUR 14,3 Mio. Aufwertungserträge aus bereits unterzeichneten Verkaufsverträgen.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2013 bis zum 30.09.2013

in TEUR	01 – 09 / 2013	01 – 09 / 2012
Periodenüberschuss	21.442	20.383
Bewertung Cashflow Hedge	24.424	-19.111
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	-5.588	3.777
Währungsrücklage	1.514	2.007
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	41.792	7.056
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	39.160	7.409
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	2.632	-353

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2013 bis zum 30.09.2013

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	07 – 09/2013	07 – 09/2012
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	29.338	28.847
Betriebskostenerlöse		9.034	7.958
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		9.970	10.895
		48.342	47.700
Sonstige betriebliche Erträge		1.099	1.342
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-15.798	-16.426
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.402	-8.027
Bruttoergebnis		26.241	24.589
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		7.124	32.722
Buchwerte veräußerter Immobilien		-4.443	-28.905
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	2.681	3.817
Verwaltungsaufwand		-3.463	-4.067
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		25.459	24.339
Abschreibungen		-2.483	-2.271
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		1.167	800
Betriebsergebnis (EBIT)		24.143	22.868
Finanzergebnis	3.2.4.	-13.280	-13.146
Genussscheinergebnis	3.1.7.	-2.905	-2.913
Ergebnis vor Steuern (EBT)		7.958	6.809
Ertragssteuern	3.2.5.	-2.549	-1.524
Periodenüberschuss		5.409	5.285
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		5.089	5.034
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		320	251
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,08	0,07

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2013 bis zum 30.09.2013

in TEUR	07 – 09/2013	07 – 09/2012
Periodenüberschuss	5.409	5.285
Bewertung Cashflow Hedge	4.410	-6.495
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	-1.053	1.337
Währungsrücklage	1.139	-120
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	9.905	7
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	9.514	308
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	391	-301

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2013 bis zum 30.09.2013

in TEUR	01 – 09 / 2013	01 – 09 / 2012
Operativer Cashflow	75.198	67.961
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-10.765	-7.003
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	64.433	60.959
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	71.956	120.492
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-143.913	-224.050
Gesamt	-7.524	-42.600
Liquide Mittel per 01.01.	57.076	115.260
Liquide Mittel per 30.09.	49.552	72.600
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-7.524	-42.600

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Übrige Rücklagen	Zwischensumme S IMMO Gesellschafter	Nicht beherrschende Anteile	Summe
Stand 01.01.2013	244.705	73.005	-19.568	-64.456	249.487	483.173	26.323	509.496
Periodenüberschuss	0	0	0	0	19.622	19.622	1.820	21.442
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.514	18.024	0	19.538	812	20.350
Rückkauf eigener Aktien	-925	-253	0	0	0	-1.178	0	-1.178
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.799	-1.799
Ausschüttung	0	0	0	0	-10.092	-10.092	0	-10.092
Stand 30.09.2013	243.780	72.752	-18.054	-46.432	259.017	511.063	27.156	538.219
Stand 01.01.2012	246.341	73.416	-22.040	-55.627	231.952	474.042	29.088	503.130
Periodenüberschuss	0	0	0	0	19.296	19.296	1.087	20.383
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.007	-13.894	0	-11.887	-1.440	-13.327
Rückkauf eigener Aktien	-892	-169	0	0	0	-1.061	0	-1.061
Abgang	0	0	0	0	0	0	-2.299	-2.299
Ausschüttung	0	0	0	0	-6.767	-6.767	0	-6.767
Stand 30.09.2012	245.449	73.248	-20.033	-69.521	244.481	473.624	26.436	500.060

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 30.09.2013 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 30.09.2013 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 30.09.2013 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.09.2013 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. Im zweiten Quartal 2013 wurde die SIAG Property II erstmals in den Konzernabschluss der S IMMO AG miteinbezogen. Darüber hinaus hat sich der Konsolidierungskreis 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
Stand am 01.01.2012	1.716.899	55.480
Zugänge	6.544	1.977
Abgänge	-55.957	0
Zeitwertänderungen	23.940	-4.800
Umgliederungen	-30.200	-32.500
Stand am 31.12.2012	1.661.226	20.157
davon verpfändet	1.586.424	0
Zugänge	9.394	848
Abgänge	-25.025	0
Zeitwertänderungen	3.977	0
Umgliederungen	-49.925	0
Stand am 30.09.2013	1.599.647	21.005
davon verpfändet	1.529.653	0

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
Österreich	528.653	529.391
Deutschland	419.458	473.482
Zentraleuropa	295.082	302.438
Südosteuropa	356.454	355.915
	1.599.647	1.661.226

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	5.816	5.639
Südosteuropa	15.189	14.518
	21.005	20.157

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 fünf in Deutschland und einer in Zentraleuropa gelegenen Immobilien.

in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
Deutschland	42.425	29.700
Österreich	0	33.000
CEE	7.500	0
	49.925	62.700

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 30.09.2013 TEUR 1.074 (31.12.2012: TEUR 4.150).

3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
Guthaben bei Kreditinstituten	49.342	56.853
Kassenbestand	210	223
	49.552	57.076

3.1.6. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 27.156 (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:

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

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 30.09.2013 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 8.309 (31.12.2012: TEUR 12.018).

Zum 30.09.2013 waren 2.773.962 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.09.2013 beträgt EUR 80,12 (31.12.2012: EUR 80,20) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2013	201.584			2.433	204.017
Ergebnisvortrag 01.01.2013		6.449			6.449
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2012			12.018		12.018
Ausschüttung vom 17.05.2013			-9.045		-9.045
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		2.973	-2.973		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			8.309		8.309
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				508	508
Genussscheinkapital 30.09.2013	201.584	9.422	8.309	2.941	222.256
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	3,40	3,00	1,06	80,12

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

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

3.1.8. Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.060.068 (31.12.2012: TEUR 1.153.778). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	270.605	180.352
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	395.233	472.484
Restlaufzeit über 5 Jahre	394.230	500.942
	1.060.068	1.153.778

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 (30.09.2013: TEUR 42; 31.12.2012: TEUR 30) bzw. den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.09.2013: TEUR 72.258; 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 30.09.2013 ergaben sich hieraus ein Ertrag von TEUR 24.424, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 351, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

30.09.2013

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	455.570	0	-58.018
Caps	156.814	42	-2.109
Collars	200.000	0	-12.131
Summe	812.384	42	-72.258

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
Summe	1.042.559	30	-97.021

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01 – 09 / 2013	01 – 09 / 2012
Büroobjekte	30.839	30.949
Wohnobjekte	16.650	20.279
Geschäftsobjekte	34.681	32.201
Hotels	6.135	6.022
	88.305	89.451

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 (Q3 2012: 532) 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

In den ersten drei Quartalen 2013 wurden drei Wohnimmobilien in Berlin sowie eine Geschäftsimmobilie in Bremen verkauft. Außerdem wurden eine Wohnimmobilie in Wien sowie zwei Eigentumswohnungen im Wiener Objekt Neutor 1010 veräußert.

in TEUR

Veräußerungserlös

	01 – 09 / 2013	01 – 09 / 2012
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	22.050	62.475
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	63.224	64.570
Vorräte	5.608	3.061
	90.882	130.106

Buchwert abgegangener Immobilien

	01 – 09 / 2013	01 – 09 / 2012
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-20.110	-55.969
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-62.700	-62.800
Vorräte	-3.003	-1.679
	-85.813	-120.448

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

	01 – 09 / 2013	01 – 09 / 2012
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.940	6.506
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	524	1.770
Vorräte	2.605	1.382
	5.069	9.658

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01 – 09 / 2013	01 – 09 / 2012
Finanzierungsaufwand	-39.614	-43.049
Finanzierungsertrag	1.903	1.264
	-37.711	-41.785

Im dritten Quartal 2013 ist im Finanzergebnis ein nicht cash-wirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 846 (Q3 2012: TEUR -1.972) enthalten.

3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR	01 – 09 / 2013	01 – 09 / 2012
Laufender Steueraufwand	-2.652	-2.768
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-1.501	436
	-4.153	-2.332

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 30.09.2013 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	23.243	23.220	22.531	24.857	16.958	18.261
Betriebskostenerlöse	6.292	5.748	7.573	8.071	5.206	5.477
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	16.284	17.244	0	0	12.869	12.285
Gesamterlöse	45.819	46.212	30.104	32.928	35.033	36.023
Sonstige betriebliche Erträge	1.769	2.906	2.147	1.645	225	350
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-9.153	-9.855	-18.180	-18.127	-5.654	-6.690
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-13.891	-14.511	0	0	-8.863	-8.801
Bruttoergebnis	24.544	24.752	14.071	16.446	20.741	20.881
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.129	4.315	1.940	5.343	0	0
Verwaltungsaufwand	-6.346	-7.620	-2.695	-2.985	-1.059	-819
EBITDA	21.327	21.447	13.316	18.804	19.682	20.063
Abschreibungen	-2.629	-2.716	-83	-128	-3.616	-3.113
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	0	0	13.332	5.450	-9.355	0
EBIT	18.698	18.731	26.565	24.126	6.711	16.950
	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
Langfristiges Vermögen	622.096	626.758	428.387	475.052	357.709	373.831
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	541.660	663.238	207.169	266.086	188.144	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
25.573	23.113	88.305	89.451
8.784	8.023	27.855	27.319
0	0	29.153	29.529
34.357	31.136	145.313	146.299
496	165	4.637	5.066
-12.904	-15.625	-45.891	-50.297
0	0	-22.754	-23.312
21.949	15.676	81.305	77.756
0	0	5.069	9.658
-908	-734	-11.008	12.158
21.041	14.942	75.366	75.256
-892	-846	-7.220	-6.802
0	0	3.977	5.450
20.149	14.096	72.123	73.904
30.09.2013	31.12.2012	30.09.2013	31.12.2012
389.841	389.813	1.798.033	1.865.454
174.373	151.431	1.111.346	1.284.086

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestanden zum 30.09.2013 und 31.12.2012 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
Sonstige Forderungen	935	1.123
Guthaben bei Kreditinstituten	27.081	34.159
Forderungen	28.016	35.283
in TEUR	30.09.2013	31.12.2012
Langfristige Bankverbindlichkeiten	416.421	416.702
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	35.480	51.469
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	84.910	45.632
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54	88
Sonstige Verbindlichkeiten	1.021	236
Verbindlichkeiten	537.886	514.128

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2013 bis 30.09.2013 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01 – 09 / 2013	01 – 09 / 2012
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	-1.061	-1.075
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	-19.863	-20.788
Sonstige Aufwendungen	-1.250	-1.667
Aufwendungen	-22.174	-23.531
in TEUR	01 – 09 / 2013	01 – 09 / 2012
Miete und Betriebskosten	500	551
Bankzinsen	219	116
Sonstige Zinserträge	34	67
Erträge	753	735

7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im vierten Quartal 2013 wurden bis zum Redaktionsschluss weitere 150.000 Aktien im Wert von TEUR 716 sowie 143.463 Genussscheine im Wert von TEUR 11.256 zurückgekauft. Darüber hinaus wurden ein Geschäftsobjekt und ein Wohnobjekt in Hamburg sowie ein Bürogebäude in Zentraleuropa verkauft.

Wien, am 18.11.2013

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig MBA e.h.

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.

Finanzkalender 2014

27.03.2014	Veröffentlichung vorläufiges Jahresergebnis 2013
29.04.2014	Veröffentlichung Jahresergebnis 2013 (Bilanzpressekonferenz)
27.05.2014	Ergebnis erstes Quartal 2014
11.06.2014	Ordentliche Hauptversammlung
16.06.2014	Dividenden Ex-Tag
18.06.2014	Dividenden Zahltag
28.08.2014	Ergebnis der ersten zwei Quartale 2014
27.11.2014	Ergebnis der ersten drei Quartale 2014



Folgen Sie uns auf Twitter:
<http://twitter.com/simmoag>



Unsere Fotos auf Flickr:
<http://www.flickr.com/photos/simmoag>



Unsere Videos auf YouTube:
<http://www.youtube.com/simmoag1>



Unser Netzwerk auf Xing:
<https://www.xing.com/companies/simmo>



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:
<http://www.linkedin.com/company/2279913>

Kontakt

S IMMO AG

Friedrichstraße 10
 1010 Wien

E-Mail: office@simmoag.at

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

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

Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

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

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

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

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

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

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Christina Häusler, Wien (Vorstand)

Detlef Overmann, Hamburg (Cover)

Platzhalter

FSC-Logo



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, www.simmoag.at
Aktionärshotline: 0800 501045