

**Q1** ZWISCHENBERICHT  
zum 31.03.2014

**S** IMMO

# Kennzahlen

		01.01. – 31.03.2014	01.01. – 31.03.2013 <sup>1</sup>
Umsatz	EUR Mio.	44,8	46,7
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	36,1	37,4
EBITDA	EUR Mio.	22,4	25,3
EBIT	EUR Mio.	26,5	27,0
EBT	EUR Mio.	8,7	9,4
Periodenergebnis	EUR Mio.	6,7	6,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.871,2	1.986,2
Eigenkapital	EUR Mio.	557,5	524,0
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.313,7	1.462,2
Eigenkapitalquote	in %	30	26
Operativer Cashflow	EUR Mio.	21,2	26,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	12,3	28,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-27,6	-46,2
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	70,7	60,4
NOI-Ratio	in %	56	54
FFO I	EUR Mio.	5,5	7,1
FFO II	EUR Mio.	10,6	12,4
Ergebnis je Aktie	EUR	0,08	0,09
Buchwert je Aktie	EUR	7,95	7,37
Kurs-Abschlag vom Buchwert je Aktie	in %	33	36
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,32	0,39
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.741,6	1.841,7
davon: Anlagen in Bau	EUR Mio.	17,0	20,3

<sup>1</sup> Angepasst



Akademiehof Wien

## INHALT

Brief des Vorstands	01
Investor Relations	02
Zwischenlagebericht	04
Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2014	10
Finanzkalender / Kontakt / Impressum	25

# Sehr geehrte Damen und Herren,

vor wenigen Wochen präsentierten wir Ihnen ein sehr erfolgreiches Jahresergebnis 2013 – wir konnten das höchste Bruttoergebnis der Unternehmensgeschichte erwirtschaften. Zeitgleich haben wir intensiv daran gearbeitet, die Erfolge der vergangenen Jahre im laufenden Geschäftsjahr fortzusetzen und damit die Nachhaltigkeit unserer Unternehmensstrategie erneut unter Beweis zu stellen.

Dass wir operativ weiter sehr erfolgreich unterwegs sind, zeigt sich im Net Operating Income (NOI), das leicht gesteigert werden konnte, und in der NOI-Marge, die um 2,4 Prozentpunkte erhöht wurde. Die Schwankungen in den Ergebniskennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung sind hauptsächlich auf geringere sonstige betriebliche Erträge zurückzuführen. Das Periodenergebnis konnte leicht auf EUR 6,7 Mio. gesteigert werden. Wir bekräftigen erneut unser Ziel für das Gesamtergebnis 2014 und möchten den sehr erfolgreichen Jahresüberschuss 2013 im laufenden Geschäftsjahr erneut übertreffen.

Das erste Quartal 2014 war einerseits von zunehmendem Optimismus geprägt. Wir sehen positive Signale sowohl immobilienseitig als auch am Kapitalmarkt. Andererseits ist durch die möglichen Auswirkungen der aktuellen Krise in der Ukraine eine gewisse Verunsicherung spürbar. Die Märkte, in denen wir operativ tätig sind, präsentieren sich weiterhin unterschiedlich: In Bukarest und Sofia konnten wir erneut Vermietungserfolge verzeichnen. Es freut uns, dass mehrere renommierte Mieter ihre Flächen deutlich vergrößert haben. Das spricht nicht nur für die Qualität unserer Immobilien, sondern belegt auch die zunehmende wirtschaftliche Erholung in diesen Ländern. Budapest bleibt ein sehr herausfordernder Markt, aber auch hier konnten wir dank unseres sehr engagierten lokalen Teams im ersten Quartal einige Vermietungserfolge erzielen. Der Hauptfokus der S IMMO wird in den kommenden Monaten und Quartalen weiter auf Österreich und Deutschland liegen. In Berlin planen wir unter anderem, Neubauten auf bestehenden Grundstücken zu errichten. Wir sind davon überzeugt, dass es dort großes Potenzial gibt und der Berliner Markt noch einige Zeit eine wichtige Rolle für uns spielen wird.

Im laufenden Geschäftsjahr wollen wir zudem vom attraktiven Transaktionsmarkt in Deutschland und Österreich profitieren und etwa 5 % unseres Portfolios veräußern. Im Berichtszeitraum wurden bereits drei Immobilien mit einem Gesamterlös von EUR 21,6 Mio. verkauft.

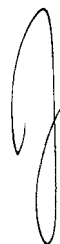


Das Vorstandsteam: Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig

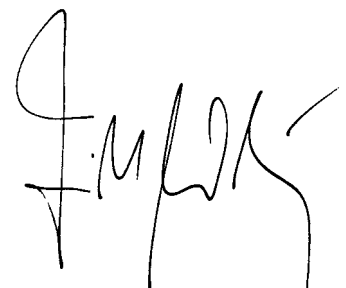
Optimismus spüren wir ebenso am Kapitalmarkt, wo das Interesse internationaler Investoren an der S IMMO deutlich größer geworden ist. Auf Basis der sehr erfolgreichen Jahresergebnisse werden wir der Hauptversammlung am 11.06.2014 eine Dividende in Höhe von EUR 0,20 vorschlagen – die dritte Dividendenerhöhung in Folge. Die S IMMO Aktie entwickelte sich in den vergangenen Wochen äußerst positiv und notierte bei Redaktionsschluss am 20.05.2014 bei EUR 5,850.

Das erste Quartal bestärkt uns in unserer Absicht, das Jahresergebnis 2014 weiter zu verbessern. Für dieses Ziel sind wir bestens aufgestellt und blicken mit großer Zuversicht auf die kommenden Monate.

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

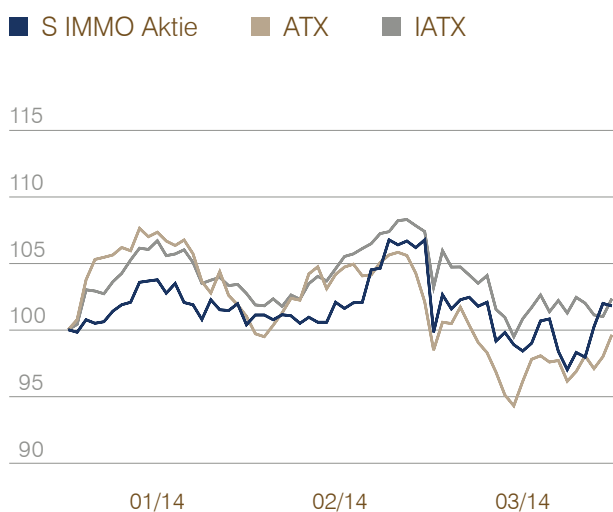
# Unsere Aktie

Nach einem erfolgreichen vierten Quartal 2013 konnte der Aufwärtstrend auf den internationalen Kapitalmärkten in den USA und in Europa zu Beginn des ersten Quartals 2014 fortgesetzt werden. Auch Small- und Midcap-Aktien entwickelten sich anfangs gut. Die Stimmung trübte sich, als die Krise in der Ukraine im Februar begann. Auf den politischen Umsturz in der Ukraine und einen möglichen Krieg reagierten die Finanzmärkte mit zum Teil deutlichen Kursverlusten. Betroffen waren vor allem Unternehmen, die in der Region investiert sind. Auch der anhaltende Sparkurs in vielen europäischen Staaten sowie der

US-Staatshaushalt, der für maximal zwölf Monate beschlossen wurde und sich hauptsächlich auf die Schuldenpolitik fokussiert, stellen keine optimalen Rahmenbedingungen für einen langfristigen Aufwärtstrend auf den Kapitalmärkten dar. Die schlechten Konjunkturdaten aus China, die Sorge um das abflauende Wachstum in den sonst sehr dynamischen Schwellenländern und die politischen Probleme in der Türkei hatten ebenfalls negativen Einfluss auf das internationale Börsengeschehen. Alle europäischen Indizes reagierten auf diese Entwicklungen mit heftigen Kursverlusten. Die im Jänner erzielten Gewinne wurden im Verlauf des ersten Quartals 2014 wieder abgebaut und drehten zum Teil sogar ins Negative. Dies verdeutlicht, dass man mit erhöhter Volatilität und schnelleren Marktreaktionen zu rechnen hat.

## Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2014 bis 31.03.2014



Der Dow Jones Industrial Index (DJII) verlor im Vergleich zum Jahresresultimo 0,71 % und notierte per 31.03.2014 mit einem Zählerstand von 16.576,66 Punkten. Im Gegensatz dazu konnte der deutsche Leitindex DAX das erste Quartal 2014 mit einem leichten Plus von 1,76 % und einem Zählerstand von 9.555,91 Punkten beenden. Optimismus herrschte zu Jahresanfang auch an der Wiener Börse, wobei der Wiener Leitindex ATX letztendlich mit einem leichten Plus von 0,89 % und einem Zählerstand von 2.546,54 Punkten die oben beschriebenen Herausforderungen widerspiegelte. Der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX verzeichnete per 31.03.2014 einen Wertzuwachs von 1,36 % bei einem Indexstand von 191,73 Zählern. In diesem volatilen, durchaus anspruchsvollen Umfeld mit täglich wechselnden Rahmenbedingungen konnte sich die S IMMO Aktie gut behaupten. Nach einem zufriedenstellenden Start und

Aktiendaten		2014	2013
Schlusskurs (per 31.03.)	EUR	5,355	4,688
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	78.714	45.500
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,08	0,09
Buchwert je Aktie	EUR	7,95	7,37
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	33	36
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,87	9,50
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	46	48
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,32	0,39
Kurs/operativer Cashflow	EUR	4,23	3,00

### Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN AT0000652250	
1 Jahr	14,23 %
3 Jahre (p.a.)	2,00 %

### 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
Börsenkapitalisierung (31.03.2014)	EUR 358,34 Mio.
Anzahl der Aktien (31.03.2014)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/KochBank
Erstnotiz	28.06.2002

einem Year-to-Date-Plus von 6 % per 28.02.2014 verlor die S IMMO Aktie im Laufe des Monats März und beendete das erste Quartal mit einem Plus von 1,23 % und einem Schlusskurs von EUR 5,355. Damit entwickelte sich die S IMMO Aktie sehr ähnlich wie der IATX. Im Laufe des Aprils legte die S IMMO Aktie wieder an Wert zu und notierte zum Redaktionsschluss am 20.05.2014 bei EUR 5,850.

### Rückkäufe von S IMMO Aktien

Nachdem im Jahr 2013 die Rückkaufprogramme für die S IMMO Aktie und den S IMMO INVEST Genussschein fortgesetzt und per 19.12.2013 die seit 2011 im Rahmen von Aktienrückkauf-Programmen erworbenen 1.201.539 Aktien eingezogen worden waren, setzte die S IMMO AG die Rückkäufe sowohl für die S IMMO Aktie als auch für den S IMMO INVEST Genussschein fort. Auf Grund der Sperrfristen und Volumenbeschrän-

### Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	13,60 %	10,50 %
3 Jahre (p.a.)	8,10 %	7,40 %

### 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 (31.03.2014)	EUR 179,13 Mio.
Anzahl der Genussscheine (31.03.2014)	1.309.376 (Tranche I) 998.371 (Tranche II)

kungen gemäß der Bestimmungen der österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) konnten im ersten Quartal 67.000 S IMMO Aktien zu einem durchschnittlichen Einstandspreis von EUR 5,318 je Stück und 21.603 S IMMO INVEST Genussscheine im Wert von rund EUR 1,7 Mio. zurückgekauft werden.

### Investor-Relations-Aktivitäten

Im ersten Quartal 2014 nahm die S IMMO AG an der Investorenkonferenz von Kepler Cheuvreux in Frankfurt teil. Ende Jänner folgte das Unternehmen einer Einladung zur Investorenkonferenz der Erste Group nach London. Dabei war der deutliche Stimmungsaufschwung zu spüren, der zu Jahresbeginn einsetzte, als Nebenwerte an den europäischen Börsen einen deutlichen Anstieg verzeichnen konnten und die Börsenentwicklung positiv eingeschätzt wurde.

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
31.03.2013	4,688	72,000	73,000	2.352,01	163,36
31.12.2013	5,290	78,500	78,500	2.546,54	191,73
31.03.2014	5,355	78,100	77,000	2.523,82	194,34

# Zwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Seit Mitte 2013 erholt sich die Konjunktur in den Industrieländern zunehmend, und der Aufschwung festigt sich. Auch für das Jahr 2014 sind die Wachstumsaussichten optimistisch. Laut Europäischer Kommission bilden sich interne sowie externe Ungleichgewichte zurück, und die Strukturreformen in den Krisenstaaten scheinen allmählich positive Wirkung zu zeigen: So hat sich beispielsweise in Griechenland das Tempo der wirtschaftlichen Talfahrt spürbar verlangsamt. Für das Jahr 2014 wird erstmals seit dem Jahr 2008 ein BIP-Wachstum von 0,6 % prognostiziert; für das Jahr 2015 sogar ein Wachstum von 2,9 %. Für den Euroraum erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) ein Wirtschaftswachstum für 2014 von 1,2 % und für das Jahr 2015 von 1,5 %. Auch die monetären und finanziellen Rahmenbedingungen haben sich im Laufe des Jahres 2013 verbessert. Die

Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) ist nach wie vor expansiv ausgerichtet. Darüber hinaus könnten deflatorische Risiken in den kommenden Monaten aktuell werden.

Die österreichische Wirtschaft konnte im Gesamtjahr 2013 um 0,4 % wachsen. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte sind dafür 2013 erstmals seit 1984 gesunken. Zudem litt die Außenwirtschaft unter der geringen Dynamik der Exportmärkte. Auf Grund des internationalen Konjunkturaufschwungs sollte sich die Wachstumsdynamik in der ersten Jahreshälfte 2014 beschleunigen. Das Institut für Höhere Studien (IHS) erwartet einen Anstieg des BIP von 1,7 % in diesem Jahr und von 2,0 % im Jahr 2015. Die Defizitquote nach Maastricht wird allerdings auf Grund der Entwicklungen bei der Hypo Alpe Adria Bank AG höchstwahrscheinlich auf 3,1 % ansteigen.

## Der Immobilienmarkt im Überblick

### ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Am Wiener Büromarkt zeichnet sich 2014 ein Rekordtief bei Büroneubauten ab. So sollen lediglich 110.000 m<sup>2</sup> neu auf den Markt kommen. Gleichzeitig fallen vor allem in der Innenstadt bestehende Flächen weg, die in Hotels oder Wohnungen umgewandelt werden.

Am deutschen Wohnimmobilienmarkt stiegen die Angebotsmieten zum dritten Mal in Folge um einen ganzen Prozentpunkt. Auch die Kaufpreise von Wohnungen und Häusern im Neubau ziehen bundesweit weiter an. Bei den Mieten in Berlin gibt es laut IMX, dem Immobilienindex von ImmobilienScout24, noch deutlich Luft nach oben.

Der Berliner Büromarkt verzeichnete den stärksten Jahresauftrag seit zehn Jahren. Der Flächenumsatz lag im ersten Quartal 2014 bei 134.900 m<sup>2</sup> und damit 58 % über dem Vorjahreswert. Immerhin ein Drittel des Umsatzes entfiel auf Transaktionen über 5.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote erhöhte sich marginal auf 8,6 %.

Der Wiener Hotelmarkt verzeichnete im ersten Quartal 2014 ein Nächtigungsplus von 2,5 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dieser positiven Nachfrageentwicklung steht jedoch nach wie vor ein harter Wettbewerb unter den Hotels gegenüber. Der Grund dafür sind die zusätzlichen Hotelkapazitäten, die in den vergangenen Jahren auf den Markt gekommen sind. So ist das Hotelzimmerangebot in Wien im März 2014 um 1,5 % gegenüber dem März des Vorjahres auf über 30.000 Zimmer angestiegen. Die Zimmerauslastung aller Hotels in Wien ist im selben Monat auf 59,4 % gefallen, im März 2013 lag die Auslastung noch bei 62 %. Die zusätzlichen Kapazitäten wirken sich nicht nur auf die Auslastung, sondern auch auf die Preisdurchsetzung aus. Für 2014 ist mit einem weiterhin starken Druck auf die Zimmerraten und die Auslastung zu rechnen.

Der Netto-Nächtigungsumsatz der Wiener Hotellerie lag bei Redaktionsschluss nur für Jänner und Februar 2014 vor. In den beiden Monaten wurden insgesamt EUR 67,6 Mio. erwirtschaftet, womit der Vergleichswert des Vorjahres um 11 % übertroffen wurde. 2014 werden weitere 1.400 Betten hinzukommen, was

	Spitzenmieten (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)		Spitzen- Bruttorenditen (%)		Gesamtvermietungs- leistung Q1 2014 (m <sup>2</sup> )	Leerstands- quote (%)
	Büro	Geschäft	Büro	Geschäft	Büro	Büro
Berlin	22,50 <sup>1</sup>	330,00 <sup>1</sup>	4,65 <sup>1</sup>	4,40 <sup>1</sup>	134.900 <sup>5</sup>	8,6 <sup>5</sup>
Bratislava	16,00 <sup>1</sup>	60,00 <sup>1*</sup>	7,00 <sup>1</sup>	7,00 <sup>1*</sup>	28.000 <sup>10</sup>	14,5 <sup>10</sup>
Budapest	20,00 <sup>1</sup>	100,00 <sup>1*</sup>	7,50 <sup>1</sup>	7,00 <sup>1*</sup>	57.200 <sup>4</sup>	18,5 <sup>4</sup>
Bukarest	18,00 <sup>1</sup>	60,00 <sup>1*</sup>	8,25 <sup>1</sup>	8,25 <sup>1*</sup>	60.500 <sup>9</sup>	16,7 <sup>9</sup>
Hamburg	24,00 <sup>1</sup>	310,00 <sup>1</sup>	4,55 <sup>1</sup>	4,20 <sup>1</sup>	108.500 <sup>7</sup>	7,7 <sup>7</sup>
Prag	19,50 <sup>1</sup>	85,00 <sup>1*</sup>	6,25 <sup>1</sup>	6,25 <sup>1*</sup>	67.400 <sup>8</sup>	13,7 <sup>8</sup>
Sofia	12,50 <sup>2</sup>	21,50 <sup>3*</sup>	9,25 <sup>2</sup>	9,25 <sup>3*</sup>	20.000 <sup>2</sup>	30,0 <sup>2</sup>
Wien	25,25 <sup>1</sup>	310,00 <sup>1</sup>	4,70 <sup>1</sup>	3,95 <sup>1</sup>	45.000 <sup>6</sup>	6,6 <sup>6</sup>

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

<sup>1</sup> CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q1 2014

<sup>2</sup> Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q1 2014

<sup>3</sup> Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q1 2014

<sup>4</sup> Budapest Research Forum, Presseaussendung, Q1 2014

<sup>5</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Berlin, Q1 2014

<sup>6</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Wien, Q1 2014

<sup>7</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Hamburg, Q1 2014

<sup>8</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Prag, Q1 2014

<sup>9</sup> DTZ

<sup>10</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bratislava, Q1 2014

einem Anstieg von 4,5 % entspricht. Der Kapazitätenzuwachs betrifft alle Kategorien. In diesem Jahr werden unter anderem die Eröffnung des Park Hyatt am Hof und des Motel One Wien Staatsoper erwartet.

## ZENTRALEUROPA (CEE)

Die Gesamtvermietungsleistung am Büromarkt in Bratislava lag im ersten Quartal 2014 bei 28.000 m<sup>2</sup> – ein Anstieg von 41 % im Vergleich zum Vorjahr. Dabei entfielen 53 % aller Transaktionen auf Neuabschlüsse, 47 % waren Vertragsverlängerungen. Nach Ansicht von CBRE werden letztere auch weiterhin einen großen Teil der Gesamtvermietungsleistung ausmachen. Die Leerstandsrate sank leicht von 14,8 % auf 14,5 %. Bis Ende des Jahres werden drei neue Büroprojekte mit insgesamt rund 46.000 m<sup>2</sup> auf dem Markt erwartet.

Bratislava ist immer noch von einem erheblichen Überangebot an Hotelzimmern geprägt. Auf Grund der daraus resultierenden starken Konkurrenz sind die Zimmerauslastungen weiterhin sehr niedrig und Preiserhöhungen lassen sich kaum durchsetzen.

Budapest verzeichnete im ersten Quartal 2014 mit 57.200 m<sup>2</sup> die niedrigste Gesamtvermietungsleistung innerhalb eines Quartals seit 2012. Darüber hinaus kam ein weiteres Bürogebäude mit 14.500 m<sup>2</sup> neu auf den Markt. Die Leerstandsrate erhöhte sich dennoch nur marginal von 18,4 % auf 18,5 %. Mit 80 % ist die Anzahl von Transaktionen unter 500 m<sup>2</sup> nach wie vor sehr hoch.

Der Budapester Hotelmarkt entwickelte sich Anfang 2014 stabil. Ausgehend von den Ergebnissen des Jahres 2013 ist für das Gesamtjahr ebenfalls mit einer konstanten Entwicklung zu rechnen.

Quellen: Bank Austria, Budapest Research Forum, CBRE, Der Standard, Deutscher Wirtschaftsdienst, Die Presse, European Chain Hotels Market Review, EuroStat, Forton, Gewinn, Hotstats.com by TRI Hospitality Consulting, IFO World Economic Survey (WES), IMX – Der Immobilienindex von Immobilien-Scout24, Industriellenvereinigung, Internationaler Währungsfonds, Kohl & Partner Hotel und Tourismus Consulting, Oesterreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Property Magazine, Wiener Institut für Höhere Studien (IHS)

## SÜDOSTEUROPA (SEE)

Im ersten Quartal 2014 wurde in Sofia lediglich ein neues Bürogebäude eröffnet. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen ist weiterhin hoch, weshalb die Leerstandsrate der zehn besten Projekte von 10,9 % auf 7,5 % sank. Der Anteil von Flächenvergrößerungen bestehender Mieter an der Gesamtvermietungsleistung erhöhte sich. Dennoch liegt die Gesamt-leerstandsrate für Sofia nach wie vor bei sehr hohen 30 %.

Der Büromarkt in Bukarest verzeichnete im ersten Quartal 2014 mit 48.500 m<sup>2</sup> die höchste Vermietungsleistung (ohne Vertragsverlängerungen) seit Mitte 2012. Standortverlegungen spielen dabei nach wie vor eine große Rolle. Obwohl 23.400 m<sup>2</sup> neu auf

den Markt kamen, blieb die Leerstandsrate laut DTZ stabil und belief sich auf 16,7 %. Bis Ende des Jahres wird die Eröffnung von zahlreichen neuen Projekten mit insgesamt 102.000 m<sup>2</sup> erwartet.

Am Sofioter Retailmarkt verbesserte sich die Stimmung im ersten Quartal 2014 zu Gunsten von hochfrequentierten Lagen wie etablierten Einkaufszentren und Haupteinkaufsstraßen. Die Mieten stehen auf Grund der drei für 2014 erwarteten Einkaufszentren, die insgesamt 122.000 m<sup>2</sup> neue Flächen auf den Markt bringen werden, unter Druck.

Der Bukarester Hotelmarkt entwickelte sich Anfang 2014 stabil und sollte diese Entwicklung im Laufe des Jahres fortsetzen.

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

### Immobilienportfolio

Per 31.03.2014 hielt die S IMMO AG 205 Gebäude mit einem Buchwert von EUR 1.741,6 Mio. und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,2 Mio. m<sup>2</sup>. Der Vermietungsgrad des Immobilienportfolios lag im Berichtszeitraum bei 90,4 %, und die Gesamt-Mietrendite betrug 6,9 %.

Die Gebäude der S IMMO befinden sich in vier Regionen. Nach Verkehrswert betrachtet liegt der Großteil der Objekte per 31.03.2014 im Segment Österreich (32,4 %) gefolgt von Deutschland (25,6 %), SEE (22,1 %) und CEE (19,9 %) mit Fokus auf Hauptstädte in der Europäischen Union. Darüber hinaus investiert die S IMMO in vier Nutzungsarten: Büro- (39,9 %), Geschäfts- (27,5 %) und Wohnobjekte (18,6 %) sowie Hotels (14,0 %).

### Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

Der Erfolg des operativen Geschäfts zeigt sich im Net Operating Income, das mit EUR 25,2 Mio. vor Rundungseffekten knapp über dem Vorjahreswert (Q1 2013: EUR 25,2 Mio.) liegt. Dass die Ergebnisse der Gewinn- und Verlustrechnung das Vorjahresniveau zum Teil nicht erreichen konnten, ist vor allem auf eine Reduktion bei den sonstigen betrieblichen Erträgen zurückzuführen. Diese waren mit EUR 0,4 Mio. deutlich geringer als im

Vorjahr (Q1 2013: EUR 2,3 Mio.). Diese Schwankung ist in dem kurzen Zeitraum eines Quartals statistisch begründbar. Das Periodenergebnis konnte im Vergleich zur Vorjahresperiode trotzdem leicht erhöht werden und belief sich auf EUR 6,7 Mio. (Q1 2013: EUR 6,6 Mio.).

### Entwicklung des Bruttoergebnisses

Die Gesamterlöse der S IMMO AG betragen im ersten Quartal 2014 EUR 44,8 Mio. (Q1 2013: EUR 46,7 Mio.). Die darin enthaltenen Mieterlöse reflektierten die getätigten Immobilienverkäufe erwartungsgemäß und beliefen sich auf EUR 28,2 Mio. (Q1 2013: EUR 29,4 Mio.). Während sich das Immobilienportfolio im Vergleich zum Beginn 2013 um etwa 7 % verringerte, sanken die Mieterlöse lediglich um weniger als 4 %.

Nach Regionen aufgeteilt, setzten sich die Mieterlöse in den ersten drei Monaten folgendermaßen zusammen: SEE (29,1 %), Österreich (26,6 %), Deutschland (25,6 %) und CEE (18,7 %). Betrachtet man die Mieterlöse nach Nutzungsarten, leisteten Geschäftsimmobilen einen Anteil von 39,4 %, Büroflächen von 34,4 % und Wohngebäude von 19,0 %. Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 7,2 %.



Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) erreichten EUR 7,9 Mio. (Q1 2013: EUR 8,0 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich um etwa EUR 0,2 Mio. und betrug EUR 1,2 Mio. (Q1 2013: EUR 0,9 Mio.).

Im ersten Quartal 2014 reduzierten sich die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung im Vergleich zur Vorjahresperiode um 11,0 % auf EUR 12,9 Mio. (Q1 2013: EUR 14,5 Mio.). Das gestiegene Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung sowie die geringeren Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung konnten die niedrigeren Mieterlöse somit kompensieren. Da aber im ersten Quartal 2014 deutlich geringere sonstige betriebliche Erträge in Höhe von EUR 0,4 Mio. (Q1 2013: EUR 2,3 Mio.) anfielen, war das Bruttoergebnis mit EUR 25,6 Mio. um 1,9 Mio. geringer als im Vorjahr (Q1 2013: EUR 27,5 Mio.).

### Erfolgreiche Immobilienverkäufe

Für das Jahr 2014 plant die S IMMO Immobilienveräußerungen in Höhe von etwa 5 % des Immobilienvermögens. Im ersten Quartal 2014 wurden drei Immobilien mit einem Erlös aus der Veräußerung von EUR 21,6 Mio. (Q1 2013: EUR 32,6 Mio.) verkauft. In der Gewinn- und Verlustrechnung des ersten Quartals resultierte aus diesen Verkäufen kein Gewinn, weil alle betreffenden Liegenschaften bereits 2013 auf die endgültigen Verkaufswerte aufgewertet worden waren. Ohne verkaufsbedingte Aufwertung hätte der Veräußerungsgewinn EUR 5,1 Mio. betragen.

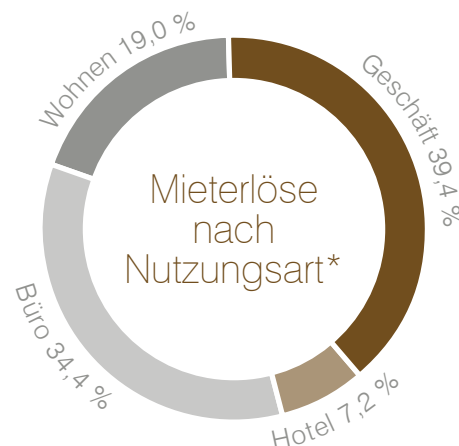
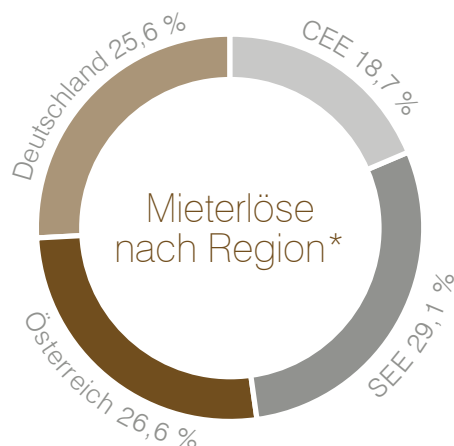
### Entwicklung EBITDA und EBIT

Neben den immobilienbezogenen Aufwendungen konnte auch der Verwaltungsaufwand erneut gesenkt werden und belief sich zum Quartalsultimo auf EUR 3,2 Mio. (Q1 2013: EUR 3,6 Mio.), was einer Einsparung von mehr als 11 % entspricht. Das EBITDA belief sich auf EUR 22,4 Mio. (Q1 2013: EUR 25,3 Mio.).

Per 31.03.2014 wurden Immobilien mit einem Verkehrswert von EUR 26,8 Mio. als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert und entsprechend aufgewertet. Das Bewertungsergebnis betrug EUR 5,9 Mio. (Q1 2013: EUR 4,1 Mio.). Das EBIT lag bei EUR 26,5 Mio. (Q1 2013: EUR 27,0 Mio.).

### Entwicklung des Periodenüberschusses

Das Finanzergebnis inklusive Genussscheinergebnis lag in etwa auf Vorjahresniveau und betrug EUR -17,8 Mio. (Q1 2013: EUR -17,6 Mio.). Die Fremdwährungseffekte, die hauptsächlich auf Wechselkursveränderungen des ungarischen Forint zurückzuführen sind, waren auf einem ähnlichen Niveau wie in der Vergleichsperiode des Vorjahres. In weiterer Folge belief sich das EBT auf EUR 8,7 Mio. (Q1 2013: EUR 9,4 Mio.). Auf Grund gesunkener Kosten und eines besseren Bewertungsergebnisses konnte der Periodenüberschuss trotz geringerer sonstiger betrieblicher Erträge auf EUR 6,7 Mio. (Q1 2013: EUR 6,6 Mio.) erhöht werden.



\* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

### Funds From Operations (FFO)

Der FFO I (vor verkaufsbedingten Effekten) für das erste Quartal 2014 belief sich auf EUR 5,5 Mio. (Q1 2013: EUR 7,1 Mio.). Der unter Einrechnung von verkaufsbedingten Bewertungseffekten und Verkaufsgewinnen des laufenden Jahres ermittelte FFO II belief sich auf EUR 10,6 Mio. (Q1 2013: EUR 12,4 Mio.).

### Verbesserung des Net Operating Income (NOI)

Die erwähnten Kosteneinsparungen führten zu einer leichten Steigerung des NOI, welcher per 31.03.2014 EUR 25,2 Mio. (Q1 2013: EUR 25,2 Mio.) ausmachte. Die NOI-Marge ist in weiterer Folge um 2,4 Prozentpunkte gestiegen, was die operative Effizienz der S IMMO unterstreicht.

#### NOI per 31.03.

	2014	2013	Veränderung
NOI in EUR Mio.	25,2	25,2	0,0 %
NOI-Marge in %	56,2	53,8	2,4 Prozentpunkte

### Cashflow

Per 31.03.2014 belief sich der operative Cashflow auf EUR 21,2 Mio. (Q1 2013: EUR 26,3 Mio.). Der Cashflow aus der Geschäftstätigkeit wurde um 73,1 % auf EUR 36,2 Mio. (Q1 2013: EUR 20,9 Mio.) erhöht. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR 12,3 Mio. (Q1 2013: EUR 28,7 Mio.). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag bei EUR -27,6 Mio. (Q1 2013: EUR -46,2 Mio.).

### Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe reduzierte sich auf Grund der getätigten Immobilienverkäufe von EUR 1.879,6 Mio. per 31.12.2013 auf EUR 1.871,2 Mio. per 31.03.2014. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich im Vergleich zum 31.12.2013 auf EUR 70,7 Mio. (31.12.2013: EUR 49,9 Mio.).

### Finanzierung

Inklusive Genussschein beträgt die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) 62 % (Q1 2013: 65 %). Das Genussrechtskapital konnte gegenüber dem ersten Quartal 2013 durch Rückkäufe deutlich reduziert werden und stellt in etwa 10,9 % des Immobilienvermögens dar. Die LTV-Ratio (ohne Derivatbewertung) exklusive Genussschein verbesserte sich in der Berichtsperiode von 53 % per Jahresende 2013 auf rund 51 %. Die Bankverbindlichkeiten (die durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Bankverbindlichkeiten beträgt etwa sieben Jahre) finanzierte die S IMMO per 31.03.2014 über 23 Finanzinstitute.

### Weitere Verbesserung des Net Asset Value (NAV)

Im ersten Quartal 2014 konnten sowohl der Buchwert (Bilanz-NAV) je Aktie als auch der EPRA-NAV erneut gesteigert werden. So belief sich der Buchwert per 31.03.2014 auf EUR 7,95 (31.12.2013: EUR 7,83) je Aktie, während der EPRA-NAV auf EUR 9,87 (31.12.2013: EUR 9,76) 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 positiv im Eigenkapital und im Buchwert je Aktie.

## Risikobericht

Der gesamte Risikomanagementbericht der S IMMO AG sowie die Einschätzung der möglichen Risiken für das laufende Geschäftsjahr sind im Geschäftsbericht 2013 (Seite 40ff.) ausführlich dargestellt. In diesem Abschnitt wird vor allem auf mögliche Risiken in den kommenden Monaten eingegangen.

In den vergangenen Monaten ist es zu einer nachhaltigen wirtschaftlichen Erholung in der Eurozone gekommen. Ebenso sind die Prognosen für das laufende und das kommende Geschäftsjahr zuversichtlich. So wird für 2014 ein Wirtschaftswachstum von 1,2 % und für 2015 von 1,5 % erwartet. Allerdings können die wirtschaftlichen Auswirkungen der aktuellen Situation in der Ukraine auf die Europäische Union derzeit nicht abgeschätzt werden. Bis dato trotzte die Wirtschaft der Ukraine-Krise: So

stieg der Markt-Einkaufsmanagerindex der Eurozone im April auf 53,4 Punkte. Dennoch können negative Einflüsse der Krise in der Ukraine in den kommenden Monaten nicht ausgeschlossen werden. Der Internationale Währungsfonds hat als Folge der Ukraine-Krise und der verhängten Sanktionen bereits eine Rezession für Russland registriert. Zudem verschärft sich der Energiestreit zwischen der Europäischen Union und Russland.

Aktuell sieht die S IMMO auch in Ungarn, Rumänien und Bulgarien auf Grund ihrer politischen und wirtschaftlichen Entwicklung ein höheres wirtschaftliches Risiko im Vergleich zu westlichen EU-Mitgliedsstaaten. In der Folge ist die S IMMO daher in diesen Ländern vor allem mit einem erhöhten Branchen-, Wertänderungs-, Vermietungs- und Mietausfallrisiko konfrontiert. Die S IMMO wird daher ihre Objekte weiterhin sorgfältig beob-

achten, mit gezielten Maßnahmen potenzielle Risiken minimieren und für bekannte Risiken ausreichende bilanzielle Vorsorge treffen. Darüber hinaus erlaubt das ausgewogene Bestandsportfolio der S IMMO, das aus Immobilien in acht Ländern der Europäischen Union und vier Nutzungsarten besteht, sich an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen und negative Marktschwankungen durch positive Marktentwicklungen auszugleichen. Diese Vielfalt und Flexibilität ermöglicht es, die Vorteile aus den unterschiedlichen Immobilienzyklen zu nutzen und dabei mögliche Risiken zu minimieren und Chancen zu maximieren.

Weiters können strengere Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken zu restriktiveren Kreditvergaben führen. Ebenso kann eine Erhöhung der Bankmargen nicht ausgeschlossen werden.

## Ausblick

Nach den hervorragenden Ergebnissen für das Geschäftsjahr 2013 hatte die S IMMO einen guten Start in das erste Quartal 2014. Einen positiven Einfluss auf diese Entwicklung hat die nachhaltige wirtschaftliche Erholung im Euroraum, die auch die südlichen Krisenländer wie Italien, Spanien und Griechenland erreicht. Für das Gesamtjahr 2014 wird für die Eurozone ein Wirtschaftszuwachs von 1,2 % für das Jahr 2014 und von 1,5 % für das Jahr 2015 erwartet. Die guten Prognosen für Zentral- und Südosteuropa mit BIP-Wachstumsraten von 2,2 % für heuer stimmen zudem zuversichtlich. Mögliche negative Auswirkungen der aktuellen Krise in der Ukraine auf die Wirtschaft und die Immobilienmärkte in der Europäischen Union können allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Auf Grund der aktuellen Entwicklungen sehen wir das größte Potenzial weiterhin auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt, wo es nach wie vor sehr großen Bedarf an Wohnungen gibt. Dieses Potenzial nützen wir, indem wir mit der Entwicklung von Eigentumswohnungen auf Bestandsgrundstücken beginnen werden. Wir gehen davon aus, dass der Berliner Wohnimmobilienmarkt in den kommenden Jahren attraktive Chancen für uns bieten wird.

In Zentral- und Südosteuropa konzentrieren wir uns auf die Vermietung unserer Objekte in Bukarest, Sofia und Budapest. Auf unserem schwierigsten Markt, dem Budapester Büroimmobilienmarkt, konnten wir seit Jahresanfang bereits rund 7.000 m<sup>2</sup> verlängern beziehungsweise neu vermieten.

Kapitalmarktseitig läuft vom 21.05.2014 bis 06.06.2014 ein Umtauschangebot, das Inhabern von Genussscheinen die Möglichkeit bietet, die von ihnen gehaltenen Genussscheine in eine Anleihe zu tauschen. Die Rückkaufprogramme der S IMMO Aktie und – unter Wahrung des übernahmerechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatzes – des S IMMO INVEST Genussscheins werden wir weiter fortsetzen. Auf Grund der sehr guten Jahresergebnisse wird der Vorstand der Hauptversammlung am 11.06.2014 eine Dividende von EUR 0,20 je Aktie für das Geschäftsjahr 2013 vorschlagen. Das entspricht einer Erhöhung von 33 % im Vergleich zur Vorjahresdividende. Die S IMMO Aktie hatte im ersten Quartal 2014 eine stabile Performance mit einem leichten Plus. Im Laufe des Aprils legte die S IMMO Aktie an Wert zu und notierte zum Redaktionsschluss am 20.05.2014 bei EUR 5,850. Das entspricht einem Year-to-Date-Zuwachs von 10,6 %.

Weiterführende Hinweise zum Umtauschangebot:  
[www.simmoag.at/umtauschangebot](http://www.simmoag.at/umtauschangebot)

# Konzernbilanz

zum 31.03.2014

Aktiva in TEUR	ANHANG- ANGABE	31.03.2014	31.12.2013
<b>LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.576.829	1.580.311
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	16.961	16.677
		1.593.790	1.596.988
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	120.968	120.017
Sonstiges Sachanlagevermögen		6.916	7.447
Immaterielle Vermögensgegenstände		119	139
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		7.178	7.393
Beteiligungen		748	749
Latente Steuern		13.302	13.764
		1.743.021	1.746.497
<b>KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Vorräte	3.1.3.	1.292	1.328
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		11.723	12.115
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		7.743	21.576
Andere Vermögenswerte		9.809	8.709
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.4.	70.737	49.873
		101.304	93.601
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.5.	26.845	39.550
		128.149	133.151
		1.871.170	1.879.648

## Passiva in TEUR

 ANHANG-  
ANGABE

31.03.2014

31.12.2013

### EIGENKAPITAL

Grundkapital		242.883	243.126
Kapitalrücklagen		72.422	72.535
Sonstige Rücklagen		216.317	208.432
		531.622	524.093
Nicht beherrschende Anteile	3.1.6.	25.890	25.531
		557.512	549.624

### LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.7.	189.380	186.645
Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	769.544	754.957
Rückstellungen		3.080	2.962
Andere Verbindlichkeiten		0	5
Latente Steuern		53.417	53.005
		1.015.421	997.574

### KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	258.343	285.551
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		4.554	4.325
Rückstellungen		1.915	1.924
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.552	4.860
Andere Verbindlichkeiten		28.873	35.790
		298.237	332.450

1.871.170

1.879.648

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2014 bis zum 31.03.2014

in TEUR	ANHANG- ANGABE	01 – 03 / 2014	01 – 03 / 2013 <sup>1</sup>
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	28.223	29.393
Betriebskostenerlöse		8.717	9.323
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		7.862	8.018
		<b>44.802</b>	<b>46.734</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>420</b>	<b>2.341</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-12.896	-14.490
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-6.701	-7.084
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>25.625</b>	<b>27.501</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		21.550	32.618
Buchwerte veräußerter Immobilien		-21.550	-31.195
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>0</b>	<b>1.423</b>
Verwaltungsaufwand		-3.192	-3.604
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>22.433</b>	<b>25.320</b>
Abschreibungen		-1.863	-2.421
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		5.898	4.100
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>26.468</b>	<b>26.999</b>
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-15.451	-14.711
Finanzierungsertrag	3.2.4.	390	330
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	29	0
Genussscheinergebnis	3.1.7.	-2.735	-3.248
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>8.701</b>	<b>9.370</b>
Ertragssteuern	3.2.5.	-2.021	-2.799
<b>Periodenüberschuss</b>		<b>6.680</b>	<b>6.571</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		5.658	5.872
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.022	699
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,08	0,09

<sup>1</sup> Angepasst

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2014 bis zum 31.03.2014

in TEUR	01 – 03 / 2014	01 – 03 / 2013 <sup>1</sup>
<b>Periodenüberschuss</b>	6.680	6.571
Bewertung Cashflow Hedge	-104	7.764
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	-126	-1.789
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	667	321
Währungsrücklage	1.477	1.832
<b>Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	1.914	8.128
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	8.594	14.699
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	7.885	13.786
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	709	913

<sup>1</sup> Angepasst

# Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2014 bis zum 31.03.2014

in TEUR	01 – 03 / 2014	01 – 03 / 2013 <sup>1</sup>
Operativer Cashflow	21.157	26.302
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	15.056	-5.382
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	36.213	20.920
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.254	28.667
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-27.603	-46.243
<b>Gesamt</b>	<b>20.864</b>	<b>3.344</b>
Liquide Mittel per 01.01.	49.873	57.076
Liquide Mittel per 31.03.	70.737	60.420
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>20.864</b>	<b>3.344</b>

<sup>1</sup> Angepasst



# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Übrige Rücklagen	Zwischensumme S IMMO Gesellschafter	Nicht beherrschende Anteile	Summe
<b>Stand 01.01.2014</b>	243.126	72.535	-19.193	-39.212	266.837	524.093	25.531	549.624
Periodenüberschuss	0	0	0	0	5.658	5.658	1.022	6.680
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.477	750	0	2.227	-313	1.914
Rückkauf eigener Aktien	-243	-112	0	0	0	-356	0	-356
Abgang	0	0	0	0	0	0	-350	-350
<b>Stand 31.03.2014</b>	242.883	72.422	-17.716	-38.462	272.495	531.622	25.890	557.512
<b>Stand 01.01.2013</b>	244.705	73.005	-19.568	-64.456	249.625	483.311	26.323	509.634
Periodenüberschuss <sup>1</sup>	0	0	0	0	5.872	5.872	699	6.571
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.832	6.082	0	7.914	214	8.128
Rückkauf eigener Aktien	-238	-73	0	0	0	-312	0	-312
Abgang	0	0	0	0	0	0	-21	-21
<b>Stand 31.03.2013</b>	244.466	72.932	-17.736	-58.374	255.497	496.785	27.215	524.000

<sup>1</sup> Angepasst

# 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 und Dänemark. Zum 31.03.2014 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark. 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 31.03.2014 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 31.12.2013 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2013 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2014 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 31.03.2014 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 31.12.2013 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.

Die Vorjahreswerte des ersten Quartals wurden durch die Erst-anwendung von IAS 19 rev. angepasst.

### 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 01.01.2013</b>	<b>1.661.226</b>	<b>20.157</b>
Zugänge	11.767	1.188
Abgänge	-64.459	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	11.327	-4.668
Hierarchieumgliederung	0	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-39.550	0
<b>Stand am 31.12.2013</b>	<b>1.580.311</b>	<b>16.677</b>
davon verpfändet	1.567.942	0
Zugänge	715	284
Abgänge	-1.250	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	5.898	0
Hierarchieumgliederung	0	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-8.845	0
<b>Stand am 31.03.2014</b>	<b>1.576.829</b>	<b>16.961</b>
davon verpfändet	1.564.377	0

Zusammensetzung:

##### Vermietete Immobilien

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
Österreich	511.979	518.891
Deutschland	428.688	425.355
Zentraleuropa	279.463	279.265
Südosteuropa	356.699	356.800
	<b>1.576.829</b>	<b>1.580.311</b>

##### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	6.060	6.006
Südosteuropa	10.901	10.671
	<b>16.961</b>	<b>16.677</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. Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus einer Eigentumswohnung (in Österreich) und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Konzernbuchwert beträgt per 31.03.2014 TEUR 1.292 (31.12.2013: TEUR 1.328).

### 3.1.4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
Guthaben bei Kreditinstituten	70.536	49.667
Kassenbestand	201	206
	<b>70.737</b>	<b>49.873</b>

### 3.1.5. 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 einer in Deutschland und einer in Österreich gelegenen Immobilie.

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
Deutschland	18.000	39.550
Österreich	8.845	0
CEE	0	0
	<b>26.845</b>	<b>39.550</b>

### 3.1.6. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 25.890 (31.12.2013: TEUR 25.531) 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 01.01.2014 bis 31.03.2014 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 2.679 (31.12.2013: TEUR 9.211).

Zum 31.03.2014 waren 2.307.747 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 31.03.2014 beträgt EUR 82,06 (31.12.2013: EUR 80,88) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2014</b>	<b>167.704</b>			<b>2.099</b>	<b>169.803</b>
Ergebnisvortrag 01.01.2014		7.632			7.632
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2013			9.211		9.211
Ausschüttung			0		0
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		9.211	-9.211		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			2.679		2.679
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				56	56
<b>Genussscheinkapital 31.03.2014</b>	<b>167.704</b>	<b>16.843</b>	<b>2.679</b>	<b>2.155</b>	<b>189.380</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>7,30</b>	<b>1,16</b>	<b>0,93</b>	<b>82,06</b>

in TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	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
Rückkauf und Einzug von 466.215 Stück	-33.880	-1.790		-409	-36.078
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			9.211		9.211
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				75	75
<b>Genussscheinkapital 31.12.2013</b>	<b>167.704</b>	<b>7.632</b>	<b>9.211</b>	<b>2.099</b>	<b>186.645</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>3,31</b>	<b>3,99</b>	<b>0,91</b>	<b>80,88</b>

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben eine Laufzeit bis 31.12.2029, wobei sowohl die Genussscheinhaber 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 1.027.887 (31.12.2013: TEUR 1.040.508). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	258.343	285.551
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	336.243	366.015
Restlaufzeit über 5 Jahre	433.301	388.942
	<b>1.027.887</b>	<b>1.040.508</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 (31.03.2014: TEUR 16; 31.12.2013: TEUR 35) bzw. den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.03.2014: TEUR 64.937; 31.12.2013: TEUR 65.498). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Im Zeitraum 01.01.2014 bis 31.03.2014 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 104, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. Außerdem ergab sich in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ein cash-neutraler Aufwand von TEUR 241, der im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

### 31.03.2014

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	453.240	0	-53.770
Caps	134.630	16	-2.245
Collars	200.000	0	-8.922
<b>Summe</b>	<b>787.870</b>	<b>16</b>	<b>-64.937</b>

### 31.12.2013

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	454.300	0	-53.009
Caps	154.041	35	-2.117
Collars	200.000	0	-10.372
<b>Summe</b>	<b>808.341</b>	<b>35</b>	<b>-65.498</b>

## 3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01-03/2014	01-03/2013
Büroobjekte	9.719	10.108
Wohnobjekte	5.371	5.806
Geschäftsobjekte	11.109	11.573
Hotels	2.024	1.906
	<b>28.223</b>	<b>29.393</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 503 (Q1 2013: 504) 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 Quartal 2014 wurden drei Wohnimmobilien in Berlin verkauft.

in TEUR	01 – 03 / 2014	01 – 03 / 2013
<b>Veräußerungserlös</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	21.550	29.700
Vorräte	0	2.918
	<b>21.550</b>	<b>32.618</b>
<b>Buchwert abgegangener Immobilien</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-21.550	-29.700
Vorräte	0	-1.495
	<b>-21.550</b>	<b>-31.195</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
Vorräte	0	1.423
	<b>0</b>	<b>1.423</b>

### 3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01 – 03 / 2014	01 – 03 / 2013 <sup>1</sup>
Finanzierungsaufwand	-15.451	-14.711
Finanzierungsertrag	419	330
	<b>-15.032</b>	<b>-14.381</b>

<sup>1</sup> Angepasst

Im ersten Quartal 2014 ist im Finanzergebnis ein nicht cash-wirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR -1.825 (Q1 2013: TEUR -1.808) enthalten.

### 3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR	01 – 03 / 2014	01 – 03 / 2013 <sup>1</sup>
Laufender Steueraufwand	-1.497	-1.013
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-524	-1.786
	<b>-2.021</b>	<b>-2.799</b>

<sup>1</sup> Angepasst

#### 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.

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 31.03.2014 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

#### 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 assoziierten Unternehmen und die Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

in TEUR	Österreich	
	2014	2013
Mieterlöse	7.498	7.691
Betriebskostenerlöse	1.817	2.134
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	5.050	4.972
<b>Gesamterlöse</b>	<b>14.365</b>	<b>14.797</b>
Sonstige betriebliche Erträge	198	1.233
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.569	-2.290
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-4.306	-4.528
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>7.688</b>	<b>9.212</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	1.423
Verwaltungsaufwand	-2.059	-2.317
<b>EBITDA</b>	<b>5.629</b>	<b>8.318</b>
Abschreibungen	-651	-881
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	1.316	0
<b>EBIT</b>	<b>6.294</b>	<b>7.437</b>
	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Langfristiges Vermögen	569.064	576.835
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	486.040	488.025



Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

**Vorstand der S IMMO AG**

- Mag. Ernst Vejdovszky, Wien (Vorstandsvorsitzender)
- Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien

**Aufsichtsrat der S IMMO AG**

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

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
7.230	7.651	5.284	5.731	8.211	8.320	28.223	29.393
2.164	2.598	1.620	1.796	3.116	2.795	8.717	9.323
0	0	2.812	3.046	0	0	7.862	8.018
9.394	10.249	9.716	10.573	11.327	11.115	44.802	46.734
167	1.013	4	36	51	59	420	2.341
-4.487	-5.502	-1.975	-2.195	-3.865	-4.503	-12.896	-14.490
0	0	-2.395	-2.555	0	-1	-6.701	-7.084
5.074	5.760	5.350	5.859	7.513	6.670	25.625	27.501
0	0	0	0	0	0	0	1.423
-668	-816	-287	-278	-178	-193	-3.192	-3.604
4.406	4.944	5.063	5.581	7.335	6.477	22.433	25.320
-34	-46	-1.009	-1.174	-169	-320	-1.863	-2.421
3.332	4.100	0	0	1.250	0	5.898	4.100
7.704	8.998	4.054	4.407	8.416	6.157	26.468	26.999
<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>31.03.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
430.523	427.388	354.981	353.704	388.453	388.570	1.743.021	1.746.497
222.213	199.886	183.788	182.757	123.380	126.906	1.015.421	997.574

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestanden zum 31.03.2014 und 31.12.2013 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
Sonstige Forderungen	2.512	2.107
Guthaben bei Kreditinstituten	50.030	20.256
<b>Forderungen</b>	<b>52.542</b>	<b>22.363</b>

in TEUR	31.03.2014	31.12.2013
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	392.476	458.172
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	126.263	60.286
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7	13
Sonstige Verbindlichkeiten	759	536
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>519.505</b>	<b>519.007</b>

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2014 bis 31.03.2014 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01 – 03 / 2014	01 – 03 / 2013
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	-329	-360
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	-8.328	-6.211
Sonstige Aufwendungen	-548	-471
<b>Aufwendungen</b>	<b>-9.205</b>	<b>-7.042</b>

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

in TEUR	01 – 03 / 2014	01 – 03 / 2013
Miete und Betriebskosten	172	28
Bankzinsen	13	41
Sonstige Zinserträge	0	10
<b>Erträge</b>	<b>185</b>	<b>79</b>

## 7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Mit 21.05.2014 startete ein an die Genussscheininhaber gerichtetes Angebot, die von ihnen gehaltenen Genussscheine zum Umtauschkurs von EUR 79,11 in eine Anleihe mit einem fixen Kupon von 4,5 % und einer Laufzeit von sieben Jahren zu tauschen. Das Umtauschangebot endet am 06.06.2014. Im zweiten Quartal 2014 wurde ein Objekt in Berlin verkauft, das per 31.12.2013 bereits zum Verkauf gehalten wurde. Im April 2014 erfolgte der Einzug von 26.950 Stück Genussscheinen sowie eine Ausschüttung von insgesamt TEUR 6.842 an die Genussscheininhaber, das entspricht einer Ausschüttung von EUR 3,00 je Genussscheinanteil.

Wien, am 27.05.2014

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

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

27.05.2014	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](mailto:office@simmoag.at)

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

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

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

**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

## Impressum

### Konzept und Gestaltung

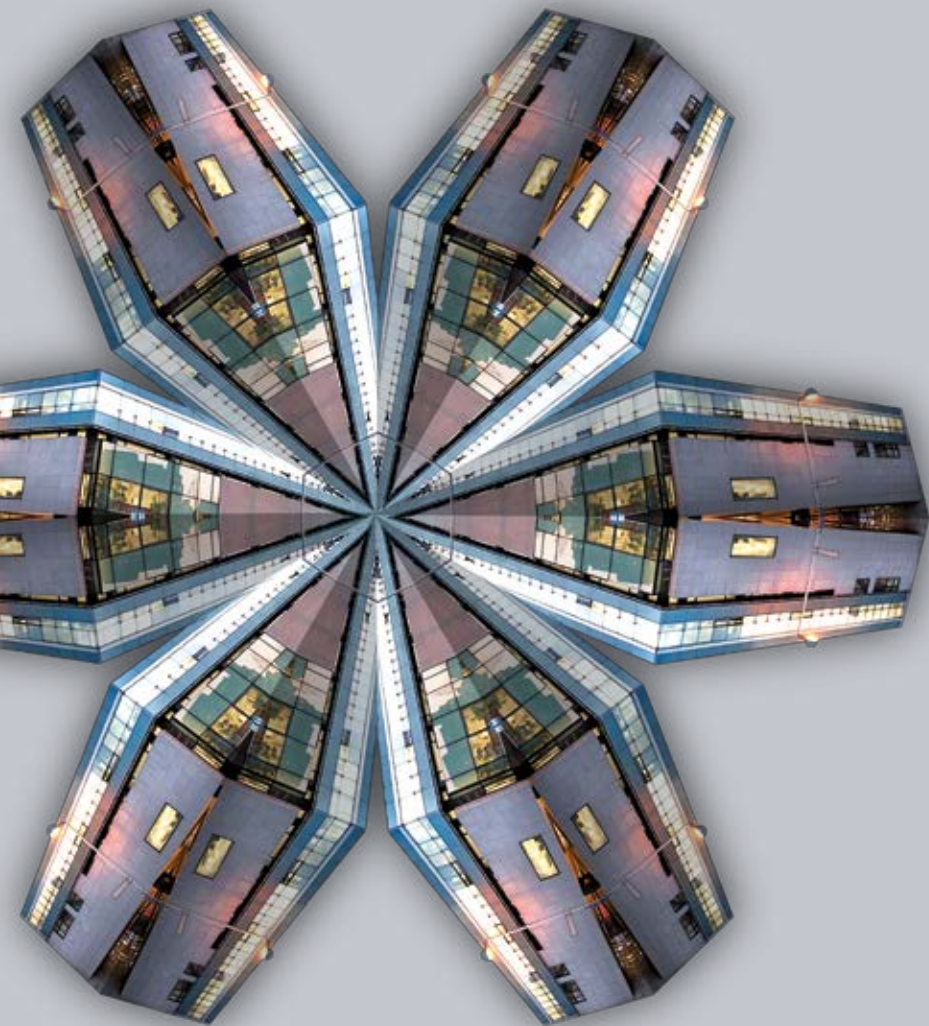
Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### Fotos

Titel: Detlef Overmann, Hamburg

Vorstandsfoto: Jakob Polacsek, Wien

Bildkonzept und -bearbeitung: Tanja Pfaff, Hamburg



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)  
<http://twitter.com/simmoag>  
Aktionärshotline: 0800 501045