

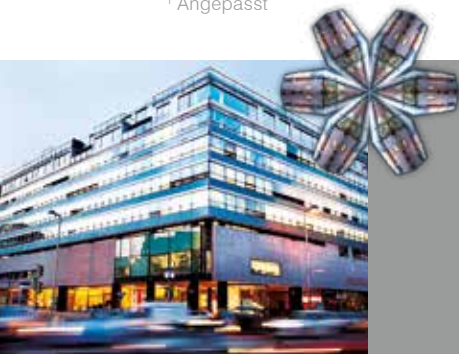
**Q2** ZWISCHENBERICHT  
zum 30.06.2014



# Kennzahlen

		30.06.2014	30.06.2013 <sup>1</sup>
Umsatz	EUR Mio.	93,2	97,0
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	76,0	78,2
EBITDA	EUR Mio.	47,0	49,9
EBIT	EUR Mio.	52,2	48,0
EBT	EUR Mio.	20,6	17,6
Periodenergebnis	EUR Mio.	16,4	16,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.841,3	1.943,4
Eigenkapital	EUR Mio.	551,4	529,1
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.289,9	1.414,3
Eigenkapitalquote	in %	30	27
Operativer Cashflow	EUR Mio.	45,0	49,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	44,5	70,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-79,9	-102,1
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Quartals	EUR Mio.	55,1	54,0
NOI-Ratio	in %	56,2	53,2
FFO I	EUR Mio.	15,2	16,0
FFO II	EUR Mio.	29,1	23,0
Ergebnis je Aktie	EUR	0,22	0,22
Buchwert je Aktie	EUR	7,87	7,47
Kurs-Abschlag vom Buchwert je Aktie	in %	24	37
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,67	0,73
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.726,7	1.796,5
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	17,2	20,6

<sup>1</sup> Angepasst



Akademiehof Wien

## INHALT

Brief des Vorstands	01
Investor Relations	02
Zwischenlagebericht	04
Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2014	10
Erklärung gemäß § 87 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz	28
Finanzkalender / Kontakt / Impressum	29

## Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Halbjahr können wir durchaus zufrieden auf die ersten beiden Quartale dieses Jahres zurückblicken – der zweiten Jahreshälfte sehen wir voller Optimismus entgegen. Die gute Performance unserer Aktie und der erfolgreich durchgeführte Tausch der Genussscheine in eine Anleihe bestärken uns zusätzlich. Wir bekräftigen unser Vorhaben, das sehr gute Jahresergebnis 2013 im laufenden Geschäftsjahr erneut zu übertreffen.

Diesem Ziel sind wir im Berichtszeitraum einen guten Schritt näher gekommen, gleichzeitig unterstreichen die Zahlen den Erfolg unserer Unternehmensstrategie. Wir konnten wesentliche Kennzahlen trotz des auf Grund der planmäßigen Verkäufe geringeren Immobilienvermögens auf Vorjahresniveau halten beziehungsweise sogar steigern. Das EBIT erhöhten wir um knapp 9 % auf EUR 52,2 Mio., auch beim Periodenüberschuss konnten wir mit EUR 16,4 Mio. das Ergebnis von 2013 übertreffen. Basis dieses Erfolgs sind unsere hervorragende operative Performance und unsere schlanken Strukturen.

Auch wenn das zweite Quartal von Unsicherheiten rund um die Krisengebiete in der Ukraine und im Nahen Osten getrübt worden ist, spüren wir in unseren Märkten wachsenden Optimismus. Aus Bukarest und Sofia – Städten, die in den vergangenen Jahren durchaus herausfordernd waren – kommen zunehmend positive Nachrichten, die Talsohle scheint durchschritten. Gleichzeitig bereitet uns Deutschland große Freude, wo wir vor allem in Berlin großes Potenzial für die nächsten Jahre sehen. Wir beabsichtigen, diese Möglichkeiten zu nützen, und haben unter anderem vor, Eigentumswohnungen auf bestehenden Grundstücken zu errichten. Einige dieser Projekte sollen noch im Laufe dieses Jahres starten. Gleichzeitig prüfen wir den deutschen Transaktionsmarkt sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite auf günstige Gelegenheiten.

Unser operativer Erfolg basiert auf dem Engagement, mit dem unsere Mitarbeiter jeden Tag an, für und in unseren Immobilien arbeiten. Die Qualität unserer Gebäude ist für uns ein wichtiger Faktor – nicht nur in der konstanten Wertsteigerung, sondern auch für die Zufriedenheit unserer Mieter. Diverse Auszeichnungen bestätigen unseren Qualitätsanspruch – zuletzt wurde das Courtyard by Marriott Hotel im Viertel Zwei von BREEAM als Green Building zertifiziert und mit „exzellent“ bewertet.

Unsere Qualitäten stellen wir aber auch am Kapitalmarkt unter Beweis. Im vergangenen Quartal haben wir mit dem Umtausch-



Das Vorstandsteam: Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig

angebot an die Genussscheininhaber einen weiteren, erfolgreichen und wichtigen Schritt in Richtung Vereinfachung unserer Kapitalstruktur gesetzt. Auch unsere konsequente Dividendenpolitik zeigt Wirkung: Die S IMMO Aktie hat im Verlauf des ersten Halbjahres über 12 % zugelegt. Wir registrieren zunehmendes Investoren-Interesse – auch von internationalen Anlegern – und freuen uns über den Aufschwung. Gleichzeitig sehen wir noch deutliches Potenzial für unser Wertpapier und werden intensiv daran arbeiten, den Kurs weiter an den inneren Wert unserer Aktie heranzuführen.

All diese Faktoren bestärken uns in unserer Überzeugung, dass Optimismus wieder gerechtfertigt ist. Wir sind bestens aufgestellt, um auch in der zweiten Jahreshälfte für Sie erfolgreich zu sein.

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

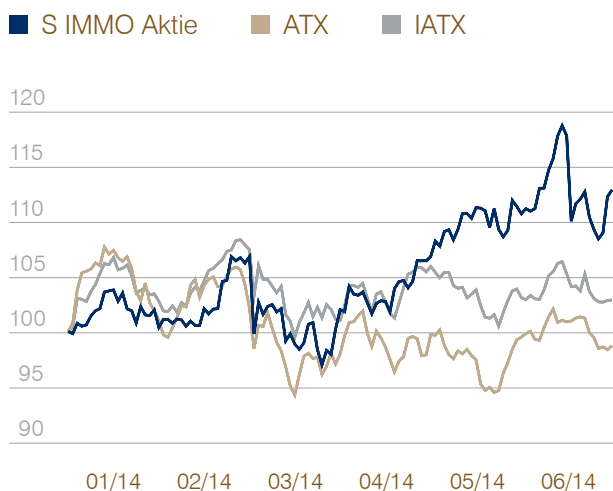
# Unsere Aktie

Auf den Kapitalmärkten in Europa und den USA setzte sich die positive Tendenz des ersten Quartals fort: Im ersten Halbjahr 2014 verzeichneten die Börsen einen Zuwachs von etwa 4,5 %. Einer der Gründe für den Aufschwung war die Entscheidung der Europäischen Zentralbank, den Leitzins auf ein Rekordtief von 0,15 % zu senken. Der Einlagensatz für Banken wurde von bisher 0 % auf -0,10 % reduziert und damit erstmals in den negativen Bereich gedrückt. Für die nächsten Monate sind keine Zinserhöhungen zu erwarten. Diese Entwicklung hat Aktien und Unternehmensanleihen viel Rückenwind beschert, das Interesse an Small- und Midcap-Aktien ist besonders gestiegen.

Neue Höchststände konnten bei fast allen wichtigen Aktienindizes beobachtet werden, die bis zum Halbjahres-Ultimo gehalten wurden. Am besten schnitt der breit aufgestellte S&P 500 Index mit einem Wertzuwachs von 6,05 % und einem Indexstand von 1.960,23 Zählern ab. Ein deutliches Plus von 2,94 % konnte auch der deutsche Leitindex DAX verzeichnen, wobei der Zählerstand von 10.000 Punkten am 20.06.2014 überschritten wurde. Per 30.06.2014 betrug der Zählerstand 9.833,07 Punkte. Der österreichische Leitindex ATX schloss bei 2.501,21 Punkten, was einem Wertverlust von 1,78 % entspricht. Der für österreichische Immobilienaktien relevante Index IATX entwickelte sich 2014 bisher positiv und beendete den Berichtszeitraum mit einem Indexstand von 195,35 Zählern bzw. einem Zuwachs von 1,88 %.

## Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2014 bis 30.06.2014



In diesem Umfeld konnte die S IMMO Aktie mehr als überzeugen. Trotz einer bereits ausgeschütteten erhöhten Dividende von EUR 0,20 je Aktie notierte die Aktie per 30.06.2014 bei EUR 5,94. Dieser Wertzuwachs entspricht einem Plus von 12,29 % seit Jahresbeginn. Erstmals seit fünf Jahren wurde zudem die Sechseuro-Marke überschritten. Der bisher höchste Kurs der S IMMO Aktie im laufenden Jahr wurde am 12.06. bei EUR 6,249 fixiert.

### Umtauschangebot für S IMMO INVEST Genusscheine

Mit Beginn der Annahmefrist am 21.05.2014 konnten Genusscheininhaber die von ihnen gehaltenen S IMMO INVEST Genusscheine in eine Anleihe mit einem fixen Kupon von 4,5 % und einer Laufzeit von sieben Jahren umtauschen. Die Annahmefrist endete am 06.06.2014. Das Angebot zum Umtausch bezog sich auf bis zu 1.140.000 der zum damaligen Zeitpunkt ausstehenden 2.280.797 S IMMO INVEST Genusscheine,

Aktiendaten		2014	2013
Schlusskurs (per 30.06.)	EUR	5,940	4,729
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	59.700	40.900
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,22	0,22
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,80	9,47
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	39	50
Bilanz-NAV je Aktie (Buchwert je Aktie)	EUR	7,87	7,47
Kurs-Abschlag zum Bilanz-NAV	in %	24	37
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,67	0,73
Kurs/operativer Cashflow	EUR	4,42	3,23

### Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN AT0000652250	
1 Jahr	25,61 %
3 Jahre (p.a.)	8,64 %

### 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 (30.06.2014)	EUR 397,50 Mio.
Anzahl der Aktien (30.06.2014)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/KochBank
Erstnotiz	28.06.2002

das sind knapp 50 % des damals ausstehenden Genusskapitals. Auf Grund der hohen Nachfrage kam es zu einer Überzeichnung und einer Kürzung entsprechend den Zuteilungsregeln. Nach Durchführung des Umtauschangebots zog die S IMMO AG die erworbenen Genussscheine ein, wodurch die Zahl der ausstehenden S IMMO INVEST Genussscheine auf 1.140.797 Stück sank.

### Investor-Relations-Aktivitäten

Im ersten Halbjahr 2014 nahm der Vorstand gemeinsam mit dem IR-Team an einer Reihe von Kapitalmarktveranstaltungen teil. Unterstützt von einer positiven Marktstimmung und dem steigenden Kurs ihrer Aktie folgte die S IMMO im Jänner der Einladung zur Investorenkonferenz von Kepler Cheuvreux nach Frankfurt und nahm an der Investorenkonferenz der Erste Group in London teil. Besonders institutionelle Anleger sehen viel Potenzial in Immobilienveranlagungen: Dieser Optimismus konnte auch in One-on-One-Gesprächen im Zuge der Baader-

### Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	12,60 %	12,40 %
3 Jahre (p.a.)	6,40 %	6,90 %

### Genussscheindaten

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMIg.VI Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung (30.06.2014)	EUR 89,68 Mio.
Anzahl der Genussscheine (30.06.2014)	764.481 (Tranche I) 376.316 (Tranche II)

Bank-Konferenz in London und der gut besuchten Investorenkonferenz der Raiffeisen Centro Bank in Züri beobachtet werden.

Außerdem war das Management mit der KochBank auf Roadshow in Frankfurt und Stuttgart, wo die Strategie des Unternehmens bestehenden und potenziellen Anlegern präsentiert wurde. Börseninformationstage für Berater bei inländischen Banken in Dornbirn und Linz sowie Beraterveranstaltungen für Erste-Bank-Spezialisten rundeten die IR-Aktivitäten des zweiten Quartals 2014 ab.

Die 25. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG fand am 11.06.2014 im Vienna Marriott Hotel, einer Immobilie des Unternehmens, statt.

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
30.06.2013	4,729	72,510	72,600	2.223,98	150,62
31.12.2013	5,290	78,500	78,500	2.546,54	191,73
30.06.2014	5,940	78,650	78,530	2.501,21	195,35

# Zwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Das Bruttoinlandsprodukt in der Eurozone stieg im zweiten Quartal 2014 um 0,3 % und dürfte auch im dritten und vierten Quartal dieses Jahres auf diesem Niveau bleiben. Als Reaktion der Europäischen Zentralbank auf die schwache Preisentwicklung im Euroraum ist der Leitzins seit 11.06.2014 auf einem historischen Tiefstand. Die zunehmend abflauenden negativen Effekte der Haushaltskonsolidierung auf den Konsum im Euroraum sollten in den nächsten Monaten noch schwächer werden. Zudem scheint in vielen Ländern bereits eine positive Trendwende am Arbeitsmarkt eingetreten zu sein.

Nach einem schwachen Jahresauftakt dürfte die österreichische Wirtschaft heuer weniger stark wachsen als ursprünglich prognostiziert, die heimischen Wirtschaftsinstitute WIFO und

IHS erwarten nur noch einen Zuwachs von 1,4 % bzw. 1,5 % beim realen BIP. Vor allem der Privatkonsum und die Inlandsnachfrage fallen niedriger aus als zuletzt angenommen. Das Exportwachstum legt zwar etwas an Tempo zu, wird wohl aber erst 2015 an Schwung gewinnen. Abwärtsrisiken für die internationale Erholung sehen Wirtschaftsexperten vor allem in der weiteren Eskalation in den Konfliktregionen der Ukraine und des Nahen Ostens oder in einem erneuten Rückfall der Stimmungskennzeichen. Sollten im zweiten Halbjahr negative Überraschungen auftreten oder die Erholung erneut an Tempo verlieren, sind sowohl die Fiskalpolitik als auch die Geldpolitik gefordert, rasch Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Für beides gibt es bereits Signale.

## Der Immobilienmarkt im Überblick

### ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Am Wiener Büromarkt wurden im ersten Halbjahr 2014 nur rund 100.000 m<sup>2</sup> vermietet. Große Transaktionen über 4.000 m<sup>2</sup> waren die Ausnahme. Vor allem die geringere Aktivität des öffentlichen Sektors ist für diese schwache Entwicklung verantwortlich. 2014 wird vermutlich nicht nur in Bezug auf die Vermietungsleistung, sondern auch hinsichtlich neuer Büroflächen ein schwaches Jahr werden.

Obwohl am deutschen Wohnimmobilienmarkt die Kaufpreise weiter gestiegen sind, ist keine Immobilienblase zu befürchten, weil sich die Mieten im Bundesdurchschnitt mit einem Plus von 5,3 Prozentpunkten im Jahresvergleich parallel bewegten. Selbst in Berlin, wo die Preise für Bestandswohnungen im Jahresvergleich um 15,6 Prozentpunkte gestiegen sind, während die Mieten um lediglich sieben Prozentpunkte zulegten, kann auf Grund der positiven Nachfrageentwicklung derzeit nicht von einer Blase gesprochen werden.

Der Berliner Büromarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2014 mit 274.400 m<sup>2</sup> das zweitstärkste Vermietungsergebnis der letzten zehn Jahre. Die Leerstandsrate reduzierte sich auf 8,4 %. Die Nachfrage sollte auf Grund der anhaltenden Konjunkturdynamik in den nächsten Jahren weiterhin hoch bleiben.

Der Wiener Hotelmarkt registrierte im ersten Halbjahr 2014 ein Nächtigungsplus von 5,8 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Von diesem Zuwachs konnten alle Kategorien außer der 5-Sterne-Hotellerie profitieren. Im gleichen Zeitraum ist die Beherbergungskapazität in Wien wieder gestiegen, insgesamt um 4,5 % bzw. 1.330 Zimmer. In den letzten 24 Monaten stieg das Beherbergungsangebot in Wien um insgesamt mehr als 11 % auf 30.895 Zimmer. Die Zimmerauslastung belief sich im ersten Halbjahr auf durchschnittlich 65 %, was zwar einer leichten Steigerung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht (1. Halbjahr 2013: 64 %), dennoch ist der Hotelmarkt auf Grund der großen Kapazitätssteigerungen in allen Kategorien stark unter Druck, sowohl in Bezug auf den Zimmerpreis als auch auf die Auslastung. In den nächsten Monaten werden weitere Kettenhotels eröffnet, welche den Konkurrenzkampf zusätzlich verstärken.

	Spitzenmieten (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)		Spitzen- Bruttorenditen (%)		Gesamtvermietungs- leistung 1. Hj. 2014 (m <sup>2</sup> )	Leerstands- quote (%)
	Büro	Retail	Büro	Retail	Büro	Büro
Berlin	22,50 <sup>1</sup>	330,00 <sup>1</sup>	4,65 <sup>1</sup>	4,20 <sup>1</sup>	274.400 <sup>5</sup>	8,4 <sup>5</sup>
Bratislava	16,00 <sup>1</sup>	60,00 <sup>1*</sup>	7,00 <sup>1</sup>	7,00 <sup>1*</sup>	103.000 <sup>10</sup>	13,6 <sup>10</sup>
Budapest	20,00 <sup>1</sup>	100,00 <sup>1*</sup>	7,50 <sup>1</sup>	7,00 <sup>1*</sup>	248.900 <sup>4</sup>	17,6 <sup>4</sup>
Bukarest	18,00 <sup>1</sup>	60,00 <sup>1*</sup>	8,00 <sup>1</sup>	8,25 <sup>1*</sup>	89.500 <sup>9</sup>	13,0 <sup>9</sup>
Prag	19,50 <sup>1</sup>	85,00 <sup>1*</sup>	6,00 <sup>1</sup>	6,00 <sup>1*</sup>	128.500 <sup>7</sup>	14,6 <sup>7</sup>
Sofia	12,50 <sup>2</sup>	21,50 <sup>3*</sup>	9,25 <sup>2</sup>	9,25 <sup>3*</sup>	57.500 <sup>2</sup>	28,5 <sup>2</sup>
Wien	25,50 <sup>1</sup>	310,00 <sup>1</sup>	4,65 <sup>1</sup>	3,95 <sup>1</sup>	100.000 <sup>6</sup>	6,6 <sup>6</sup>
Zagreb	14,50 <sup>1</sup>	22,50 <sup>1*</sup>	8,30 <sup>1</sup>	8,25 <sup>1*</sup>	52.400 <sup>8</sup>	17,0 <sup>8</sup>

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

<sup>1</sup> CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q2 2014

<sup>2</sup> Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q2 2014

<sup>3</sup> Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q2 2014

<sup>4</sup> Budapest Research Forum, Presseaussendung, Q2 2014

<sup>5</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Berlin, Q2 2014

<sup>6</sup> CBRE, Presseaussendung, Juli 2014

<sup>7</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Prag, Q2 2014

<sup>8</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Kroatien, Q2 2014

<sup>9</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat Office Snapshot Rumänien, Q2 2014

<sup>10</sup> Bratislava Research Forum, Presseaussendung, Q2 2014

## ZENTRALEUROPA (CEE)

Der Budapester Büromarkt zeichnete im zweiten Quartal 2014 ein positives Bild. Die Gesamtvermietungsleistung betrug 191.720 m<sup>2</sup> – ein hoher Quartalswert. Die Vermietungsleistung ohne Mietvertragsverlängerungen erreichte mit 81.210 m<sup>2</sup> ebenfalls ein Rekordhoch. Infolgedessen war auch die Gesamtvermietungsleistung des ersten Halbjahres mit einem Plus von 71 % im Vergleich zum selben Zeitraum 2013 sehr hoch. Darüber hinaus erhöhte sich die durchschnittliche Transaktionsgröße deutlich auf 1.020 m<sup>2</sup>, während sich die Leerstandsrate leicht auf 17,6 % reduzierte.

Im zweiten Quartal 2014 stieg die Gesamtvermietungsleistung am Büromarkt in Bratislava deutlich. Der Wert erhöhte sich im Vergleich zum Vorquartal um 270 % auf 75.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate fiel von 14,6 % im ersten Quartal 2014 auf 13,6 % bis zum Halbjahresultimo. Bis zum Ende des Jahres sollen rund 40.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertiggestellt werden.

Bratislava leidet ungebrochen unter einem strukturellen Überangebot an Hotelzimmern. Die Nachfrage ist auf einem äußerst niedrigen Niveau, sodass Zimmerpreiserhöhungen nicht oder nur zu Lasten einer noch niedrigeren Zimmerauslastung durchsetzbar sind.

Der Budapester Hotelmarkt hat seine stabile Entwicklung im ersten Halbjahr 2014 fortgesetzt. Auch für das Gesamtjahr 2014 wird mit einer ähnlichen Entwicklung und vergleichbaren Ergebnissen wie 2013 gerechnet.

Die Prager Kettenhotellerie konnte bis Mai 2014 eine leichte Steigerung beim Zimmerpreis gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres verzeichnen. So konnten ein RevPar-Wachstum von 1,2 % und ein GOP-Wachstum von sogar 8,1 % erzielt werden.

Quellen: Bank Austria, Bratislava Research Forum, Budapest Research Forum, CBRE, Der Standard, Deutscher Wirtschaftsdienst, Die Presse, EuroStat, Forton, IMX – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Internationaler Währungsfonds, Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), Istituto nazionale di statistica (Istat), Münchner Ifo-Institut, Oesterreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Reuters, Wiener Institut für Höhere Studien (IHS).

## SÜDOSTEUROPA (SEE)

Die Büovermietungsleistung in Sofia betrug im zweiten Quartal 2014 37.500 m<sup>2</sup> – eine Steigerung um 27 % im Vergleich zum Vorquartal und mehr als das Doppelte verglichen mit dem Vorjahreswert. Der Haupttreiber dafür waren Expansionen. Das Flächenangebot blieb auf Grund fehlender neuer Projekte unverändert. In der Folge reduzierte sich die Gesamtleerstandrate auf 28,5 %, der Wert für die zehn besten Büros fiel sogar auf 6,6 %.

In Sofia sind nach wie vor rund 120.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsflächen mit einer geplanten Eröffnung innerhalb der nächsten zwölf Monate in Bau. Die Nachfrage nach Flächen in Einkaufszentren blieb während des zweiten Quartals stabil. Insbesondere die Modebranche war weiterhin sowohl in Sofia als auch außerhalb aktiv. Nach 2014 sollte das eingeschränkte Neubauvolumen den Druck reduzieren.

Laut einer aktuellen Umfrage von CBRE bevorzugen 70 % der Rumänen große Einkaufszentren gegenüber allen anderen Handelsformaten. Diese Zahl liegt deutlich über dem europäischen Durchschnitt von 47 %. Vor allem Hyper- bzw. Supermärkte, Unterhaltungsmöglichkeiten und Events sind den rumänischen Konsumenten in den Zentren wichtiger, sowohl im Vergleich zu anderen Ländergruppen als auch zum europäischen Durchschnitt. Im Gegensatz dazu spielen Einkaufsstrassen in Rumänien überhaupt keine Rolle – lediglich 2 % der Befragten nennen diese als ihren am meisten genutzten Einkaufsort im Nichtlebensmittelbereich.

Der Bukarester Hotelmarkt entwickelte sich im ersten Halbjahr 2014 stabil, das Gesamtjahr 2014 dürfte ähnlich wie das Vorjahr ausfallen.

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

### Immobilienportfolio

Per 30.06.2014 besaß die S IMMO AG 204 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 1.726,7 Mio. und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,2 Mio. m<sup>2</sup>. Das Immobilienportfolio wies im Berichtszeitraum einen Vermietungsgrad von 89,9 % auf, die Gesamt-Mietrendite betrug 6,9 %.

Die Gebäude der S IMMO befinden sich in vier Regionen innerhalb der Europäischen Union mit Fokus auf Hauptstädte. Nach Verkehrswert betrachtet liegt der Großteil der Objekte per 30.06.2014 im Segment Österreich (32,7 %) gefolgt von Deutschland (25,1 %), SEE (22,3 %) und CEE (19,9 %). Das Unternehmen investiert in vier Nutzungsarten: Büro- (40,8 %), Geschäfts- (26,0 %) und Wohnobjekte (19,3 %) sowie Hotels (13,9 %).

### Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

Das operative Geschäft der S IMMO ist im ersten Halbjahr sehr gut gelaufen. Das Unternehmen konnte wesentliche Kennzahlen wie das EBIT deutlich verbessern: Es lag knapp 9 % oder EUR 4,2 Mio. über dem Wert des Vorjahres und betrug EUR 52,2 Mio.

Die verkaufsbedingte Verringerung der Mieterträge hatte nur geringe Auswirkung auf die Funds from Operations (FFO I), die sich im zweiten Halbjahr 2014 auf EUR 15,2 Mio. beliefen (1. Hj. 2013: EUR 16,0 Mio.), während der FFO II die Vergleichsperiode des Vorjahres deutlich übertraf und EUR 29,1 Mio. ausmachte (1. Hj. 2013: EUR 23,0 Mio.). Obwohl im ersten Halbjahr Verkäufe in Höhe von EUR 39,6 Mio. getätigt wurden, stieg das Net Operating Income um 1,5 % auf EUR 52,4 Mio.

### Entwicklung des Bruttoergebnisses

Die Gesamterlöse der S IMMO AG beliefen sich im ersten Halbjahr 2014 auf EUR 93,2 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 97,0 Mio.). Die darin enthaltenen Mieterlöse reflektierten die getätigten Immobilienverkäufe wie erwartet und erreichten EUR 56,8 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 59,0 Mio.).

Nach Regionen aufgeteilt, setzten sich die Mieterlöse in den ersten sechs Monaten folgendermaßen zusammen: SEE (29,8 %), Österreich (26,7 %), Deutschland (24,9 %) und CEE (18,5 %). Betrachtet man die Mieterlöse nach Nutzungsarten, leisteten Geschäftsimmobiliien einen Anteil von 39,7 %, Büroflächen von 34,1 % und Wohngebäude von 18,6 %. Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 7,5 %.



Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) betragen EUR 19,1 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 19,2 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich auf EUR 4,5 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 3,9 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2014 reduzierten sich die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung im Vergleich zur Vorjahresperiode um 12,8 % auf EUR 26,2 Mio. Durch Verbesserungen in der Kostenstruktur sowie ein gesteigertes Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung konnte die verkaufsbedingte Reduktion der Mieterlöse im Wesentlichen kompensiert werden. Das Bruttoergebnis von EUR 54,6 Mio. konnte trotz geringerer sonstiger betrieblicher Erträge (EUR 2,3 Mio.) nahezu auf dem Vorjahresniveau gehalten werden. Grund dafür war die sehr gute operative Performance.

### Erfolgreiche Immobilienverkäufe

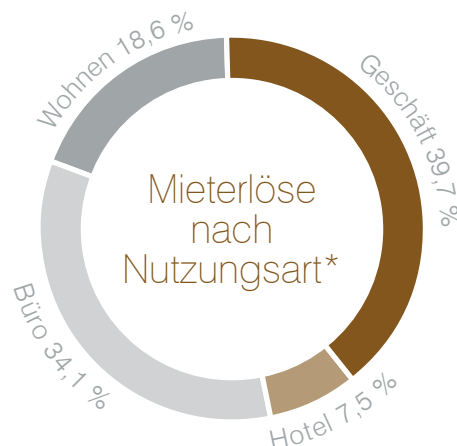
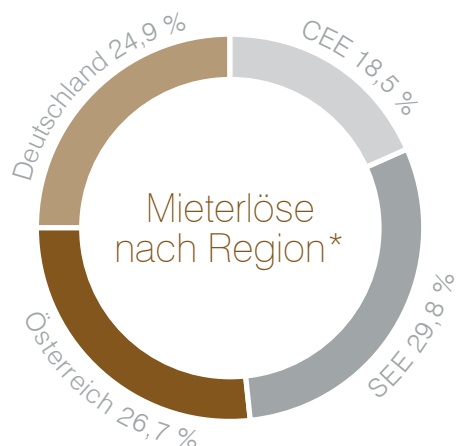
Für das Jahr 2014 plant die S IMMO Immobilienveräußerungen in Höhe von etwa 5 % des Immobilienvermögens. Im ersten Halbjahr 2014 wurden vier Immobilien mit einem Erlös aus der Veräußerung von EUR 39,6 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 83,8 Mio.) verkauft. In der Gewinn- und Verlustrechnung des ersten Halbjahres resultierte aus diesen Verkäufen kein Gewinn, weil alle betreffenden Liegenschaften bereits 2013 auf die endgültigen Verkaufswerte aufgewertet worden waren. Damit sind alle zum Jahresende 2013 zum Verkauf gehaltenen Immobilien erfolgreich veräußert worden.

### Entwicklung EBITDA und EBIT

Das EBITDA belief sich auf EUR 47,0 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 49,9 Mio.). Per 30.06.2014 wurden Immobilien mit einem Verkehrswert von EUR 8,8 Mio. als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert und entsprechend aufgewertet. Insgesamt ergaben sich Immobilien-Aufwertungen in Höhe von EUR 8,9 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 2,8 Mio.). Das EBIT übertraf in der Folge das Vorjahr deutlich und lag bei EUR 52,2 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 48,0 Mio.), was einer Steigerung von etwa EUR 4,2 Mio. bzw. knapp 9 % entspricht.

### Steigerung des Periodenüberschusses

Das Finanzergebnis inkl. Genussscheinergebnis betrug im Berichtszeitraum EUR -31,6 Mio. (1. Hj. 2013: EUR -30,4 Mio.) und bewegte sich trotz negativer Fremdwährungseffekte im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres. Daraus resultierend belief sich das EBT auf EUR 20,6 Mio., was einem Anstieg gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres von 17,0 % entspricht. Der Periodenüberschuss betrug EUR 16,4 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 16,0 Mio.).



\* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

### Funds From Operations (FFO)

Die verkaufsbedingte Verringerung der Mieterträge hatte nur geringe Auswirkung auf den FFO I (vor verkaufsbedingten Effekten), da die operative Performance stabil war und negative Effekte aus geringeren Mieten und sonstigen betrieblichen Erträgen durch Kosteneinsparungen weitgehend kompensiert werden konnten. Der FFO I für das erste Halbjahr 2014 belief sich auf EUR 15,2 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 16,0 Mio.). Der unter Einrechnung von verkaufsbedingten Bewertungseffekten und Verkaufsgewinnen des laufenden Jahres ermittelte FFO II betrug EUR 29,1 Mio. und übertraf damit das Vorjahresniveau (1. Hj. 2013: EUR 23,0 Mio.).

### Verbesserung des Net Operating Income (NOI)

Die erwähnten Kosteneinsparungen führten zu einer weiteren Verbesserung des NOI, welcher per 30.06.2014 EUR 52,4 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 51,6 Mio.) ausmachte. Die NOI-Marge stieg in weiterer Folge trotz eines verringerten Immobilienvolumens um 3,0 Prozentpunkte.

#### NOI per 30.06.

	2014	2013	Veränderung
NOI in EUR Mio.	52,4	51,6	+1,5 %
NOI-Marge in %	56,2	53,2	+3 Prozentpunkte

### Cashflow

Per 30.06.2014 betrug der operative Cashflow EUR 45,0 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 49,3 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit nahm auf Grund geringerer Verkäufe ab und belief sich auf EUR 44,5 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 70,1 Mio.). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit lag bei EUR -79,9 Mio. (1. Hj. 2013: EUR -102,1 Mio.).

## Risikobericht

Die Gesamteinschätzung der potenziellen Chancen und möglichen Risiken für die S IMMO wurde für das laufende Geschäftsjahr im Geschäftsbericht 2013 (S. 42ff.) ausführlich dargestellt. Daher wird im Folgenden vor allem auf die möglichen Risiken der kommenden Monate eingegangen.

### 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 1.841,3 Mio. per 30.06.2014. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten stieg gegenüber dem Jahresultimo (31.12.2013: EUR 49,9 Mio.) auf EUR 55,1 Mio. an.

### Finanzierung

Im Rahmen eines Umtauschangebots konnten Genussscheinhaber ihre Genussrechte gegen eine mit 4,5 % fix verzinste, 7-jährige Anleihe tauschen. Das Angebotsvolumen von EUR 90 Mio. wurde voll ausgeschöpft. Durch diese Maßnahme konnte die Planungssicherheit hinsichtlich der Fälligkeitsstruktur der finanziellen Verbindlichkeiten verbessert werden. Per 30.06.2014 bestanden darüber hinaus Bankverbindlichkeiten gegenüber 23 Finanzinstituten, wodurch finanzierungsseitig eine breite Streuung erreicht wird. Die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) inklusive Genussrechtskapital und Anleihe betrug in der Berichtsperiode 62 % und lag damit ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres.

### Entwicklung des Net Asset Value (NAV)

Im ersten Halbjahr 2014 lagen sowohl der Buchwert (Bilanz-NAV) als auch der EPRA-NAV je Aktie etwa auf dem Vorjahresniveau. So betrug der Buchwert per 30.06.2014 EUR 7,87 (31.12.2013: EUR 7,83) je Aktie, während sich der EPRA-NAV auf EUR 9,80 (31.12.2013: EUR 9,76) je Aktie belief. 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.

Der Internationale Währungsfonds prognostiziert in seinem aktuellen World Economic Outlook (WEO) ein Wachstum der Weltwirtschaft von 3,6 % für 2014, was einer Steigerung von 0,6 % gegenüber dem vergangenen Jahr entspricht.

In Deutschland zeigte sich jüngst eine Verlangsamung des Wirtschaftswachstums. Nach einem starken Jahresauftakt verloren besonders die Industrie und die Bauwirtschaft deutlich an Schwung und schrumpften im Mai um 1,8 % gegenüber dem Vormonat. Experten gehen allerdings nicht von einem Rückgang, sondern bloß von einer zeitlich begrenzten Stagnation aus. Die konjunkturelle Entwicklung Deutschlands wirkt sich unmittelbar auf die exportorientierten Länder Zentral- und Osteuropas, im Speziellen auf Tschechien und Ungarn, aus. Insbesondere Ungarn kommt nur sehr langsam aus der Rezession, hier rechnet die S IMMO weiterhin mit erhöhten Risiken in den Bereichen Wertänderung, Vermietung und Mietausfall.

Der österreichische Immobilien-Investmentmarkt erlebte hingegen ein starkes erstes Halbjahr mit einem Transaktionsvolumen von etwa EUR 930 Mio., was einer Verdoppelung des Investi-

tionssvolumens gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 entspricht. Diese Entwicklung stimmt die Immobilienbranche positiv, wovon auch die S IMMO profitiert. Für das zweite Halbjahr wird von einer weiteren Steigerung des Transaktionsvolumens ausgegangen.

Zu diesen wirtschaftlichen Tendenzen kommen geopolitische Risiken im Zuge des Konflikts zwischen der Ukraine und Russland hinzu. Somit kann von einer fragilen Erholung der europäischen Wirtschaft ausgegangen werden.

Durch ein ausgewogenes Immobilienportfolio in den Hauptstädten ihrer Märkte versucht die S IMMO, Risiken zu minimieren. Der Fokus auf vier Nutzungsarten und vier Regionen ermöglicht es, Immobilienzyklen zu nutzen und Risiken bestmöglich zu streuen.

## Ausblick

Die S IMMO verzeichnete nach einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2013 ein operativ sehr gutes erstes Halbjahr 2014. Diese positive Entwicklung wurde durch das stetige konjunkturelle Wachstum im Euroraum weiter unterstützt. Somit lässt das Risiko, dass die Eurozone erneut in eine Rezession abgleitet, weiter nach. Parallel zu diesem Trend ist in unseren Märkten – nicht zuletzt in Zentral- und Südosteuropa – zunehmender Optimismus zu spüren. Wir gehen davon aus, dass wir unser Jahresergebnis 2013 im laufenden Jahr weiter steigern können.

In Budapest, einem weiterhin sehr herausfordernden Markt, konnten seit Jahresanfang Flächen im Umfang von insgesamt 5.400 m<sup>2</sup> verlängert und 2.600 m<sup>2</sup> neu vermietet werden. Es wird vor allem in die Instandhaltung von Bürogebäuden investiert, um deren Attraktivität auf dem ungarischen Markt zu erhöhen. In Bukarest und Sofia ist die Talsohle bereits durchschritten, das Interesse an diesen Märkten nimmt spürbar zu. So konnten auch dort schöne Mieterfolge realisiert werden.

Wie schon in den Jahren zuvor prüfen wir Gelegenheiten sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite. Veräußerungen sollen jährlich im Umfang von ca. 5 % des Immobilienportfolios erfolgen, der Schwerpunkt liegt hierbei auf Österreich und Deutschland.

Attraktive Investitionsmöglichkeiten sehen wir nach wie vor in Berlin, vor allem im Bereich der Wohnimmobilien. Auf Grund der regen Nachfrage nach Wohnungen liegt der Fokus auf der Entwicklung von Eigentumswohnungen auf Bestandsgrundstücken. Der Startschuss für einzelne Projekte soll bereits 2014 fallen.

Kapitalmarktseitig schloss die S IMMO den Umtausch der S IMMO INVEST Genussscheine sehr erfolgreich ab. Genussscheine sind im Laufe der Jahre zu einer sehr seltenen und vor allem ungewöhnlichen Finanzierungsform geworden. Mit dieser Maßnahme soll die Finanzierungsstruktur des Unternehmens – auch für internationale Investoren – verständlicher werden. Im ersten Halbjahr 2014 wurden 1.166.950 Genussscheine eingezogen und von der Börse genommen.

Auf Grund des hervorragenden Jahresergebnisses 2013 wurde am 18.06. eine um EUR 0,05 höhere Dividende von EUR 0,20 je Aktie ausgeschüttet. Die S IMMO Aktie notierte zum Redaktionsschluss am 19.08. bei EUR 5,94.

# Konzernbilanz

zum 30.06.2014

Aktiva in TEUR	ANHANG- ANGABE	30.06.2014	31.12.2013
<b>LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.580.865	1.580.311
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	17.227	16.677
		<b>1.598.092</b>	<b>1.596.988</b>
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	119.743	120.017
Sonstiges Sachanlagevermögen		6.527	7.447
Immaterielle Vermögenswerte		119	139
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		7.474	7.393
Beteiligungen	3.1.3.	751	749
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	600	0
Latente Steuern		13.932	13.764
		<b>1.747.238</b>	<b>1.746.497</b>
<b>KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Vorräte	3.1.4.	1.301	1.328
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.3.	12.858	12.115
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	7.722	21.576
Andere Vermögenswerte		8.288	8.709
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	55.053	49.873
		<b>85.222</b>	<b>93.601</b>
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.6.	8.845	39.550
		<b>94.067</b>	<b>133.151</b>
		<b>1.841.305</b>	<b>1.879.648</b>

## Passiva in TEUR

 ANHANG-  
ANGABE

30.06.2014

31.12.2013

### EIGENKAPITAL

Grundkapital		242.883	243.126
Kapitalrücklagen		72.422	72.535
Sonstige Rücklagen		210.487	208.432
		525.792	524.093
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	25.634	25.531
		551.426	549.624

### LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	91.712	186.645
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.9.	89.054	0
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	751.440	754.957
Rückstellungen		3.079	2.962
Andere Verbindlichkeiten		0	5
Latente Steuern		52.617	53.005
		987.902	997.574

### KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	260.471	285.551
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		7.181	4.325
Rückstellungen		1.196	1.924
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.109	4.860
Andere Verbindlichkeiten		29.020	35.790
		301.977	332.450

1.841.305

1.879.648

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2014 bis zum 30.06.2014

in TEUR	ANHANG- ANGABE	01 – 06 / 2014	01 – 06 / 2013 <sup>1</sup>
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	56.843	58.967
Betriebskostenerlöse		17.271	18.821
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		19.119	19.183
		<b>93.233</b>	<b>96.971</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>2.274</b>	<b>3.538</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-26.232	-30.093
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-14.645	-15.304
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>54.630</b>	<b>55.112</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		39.550	83.758
Buchwerte veräußerter Immobilien		-39.550	-81.370
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>0</b>	<b>2.388</b>
Verwaltungsaufwand		-7.626	-7.562
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>47.004</b>	<b>49.938</b>
Abschreibungen		-3.667	-4.737
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		8.904	2.810
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>52.241</b>	<b>48.011</b>
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-29.830	-25.827
Finanzierungsertrag	3.2.4.	760	1.366
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	328	0
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-2.870	-5.912
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>20.629</b>	<b>17.638</b>
Ertragssteuern	3.2.5.	-4.191	-1.604
<b>Periodenüberschuss</b>		<b>16.438</b>	<b>16.034</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		14.820	14.534
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.618	1.500
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,22	0,22

<sup>1</sup> Angepasst

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2014 bis zum 30.06.2014

in TEUR	01 – 06 / 2014	01 – 06 / 2013 <sup>1</sup>
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>16.438</b>	16.034
Bewertung Cashflow Hedge	-3.041	20.014
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	394	-4.535
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	1.333	0
Währungsrücklage	1.789	375
<b>Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>475</b>	15.854
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	-3
Ertragssteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	1
<b>Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>0</b>	-2
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>16.913</b>	31.886
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	16.038	29.645
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	875	2.241

<sup>1</sup> Angepasst

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2014 bis zum 30.06.2014

in TEUR	ANHANG- ANGABE	04-06/2014	04-06/2013 <sup>1</sup>
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	28.620	29.574
Betriebskostenerlöse		8.554	9.498
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		11.257	11.165
		<b>48.431</b>	<b>50.237</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>1.854</b>	<b>1.197</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-13.336	-15.603
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.944	-8.220
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>29.005</b>	<b>27.611</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		18.000	51.140
Buchwerte veräußerter Immobilien		-18.000	-50.175
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>0</b>	<b>965</b>
Verwaltungsaufwand		-4.434	-3.958
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>24.571</b>	<b>24.618</b>
Abschreibungen		-1.804	-2.316
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		3.006	-1.290
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>25.773</b>	<b>21.012</b>
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-14.379	-11.116
Finanzierungsertrag	3.2.4.	370	1.036
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	299	0
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-135	-2.664
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>11.928</b>	<b>8.268</b>
Ertragssteuern	3.2.5.	-2.170	1.195
<b>Periodenüberschuss</b>		<b>9.758</b>	<b>9.463</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		9.162	8.662
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		596	801
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,14	0,13

<sup>1</sup> Angepasst



# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2014 bis zum 30.06.2014

in TEUR	04 – 06 / 2014	04 – 06 / 2013 <sup>1</sup>
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>9.758</b>	9.463
Bewertung Cashflow Hedge	-2.937	12.250
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	520	-2.746
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	666	-321
Währungsrücklage	312	-1.457
<b>Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>-1.439</b>	7.726
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	-3
Ertragssteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	1
<b>Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>0</b>	-2
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>8.319</b>	17.187
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	8.153	15.859
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	166	1.328

<sup>1</sup> Angepasst

# Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2014 bis zum 30.06.2014

in TEUR	01 – 06 / 2014	01 – 06 / 2013 <sup>1</sup>
Operativer Cashflow	44.955	49.255
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-4.341	-20.311
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	40.614	28.944
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	44.506	70.121
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-79.940	-102.123
<b>Gesamt</b>	<b>5.180</b>	<b>-3.058</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente per 01.01.	49.873	57.076
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente per 30.06.	55.053	54.018
<b>Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>5.180</b>	<b>-3.058</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	14.820	14.820	1.618	16.438
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.789	-571	0	1.218	-743	475
Rückkauf eigener Aktien	-243	-112	0	0	0	-356	0	-356
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.386	-1.386
Erwerb nicht beherrschender Anteile	0	0	71	0	-685	-614	614	0
Ausschüttung <sup>1</sup>	0	0	0	0	-13.369	-13.369	0	-13.369
<b>Stand 30.06.2014</b>	242.883	72.422	-17.333	-39.783	267.603	525.792	25.634	551.426
<b>Stand 01.01.2013</b>	244.705	73.005	-19.568	-64.456	249.625	483.311	26.323	509.634
Periodenüberschuss <sup>2</sup>	0	0	0	0	14.534	14.534	1.500	16.034
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0	0	0	-2	-2	0	-2
Sonstiges Ergebnis	0	0	375	14.738	0	15.113	741	15.854
Rückkauf eigener Aktien	-387	-112	0	0	0	-499	0	-499
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.810	-1.810
Ausschüttung	0	0	0	0	-10.092	-10.092	0	-10.092
<b>Stand 30.06.2013</b>	244.318	72.893	-19.193	-49.718	254.065	502.365	26.754	529.119

<sup>1</sup> Die Ausschüttung von TEUR 13.369 im Jahr 2014 entspricht einer Dividende je Aktie in Höhe von EUR 0,20 (2013: EUR 0,15 je Aktie) und gelangte am 18.06.2014 zur Auszahlung.

<sup>2</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 30.06.2014 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.

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

### 2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2014 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 30.06.2014 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.06.2014 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht durch einen Wirtschaftsprüfer 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. 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 Halbjahres 2013 wurden durch die Erstanwendung von IAS 19 rev. angepasst.

### 2.2. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Ab 01.01.2014 sind folgende neue bzw. überarbeitete Standards und Interpretationen anzuwenden: IFRS 10 („Konzernabschlüsse“), IFRS 11 („Gemeinsame Vereinbarungen“), IFRS 12 („Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“), IAS 27 („Einzelabschlüsse“), IAS 28 („Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“), IAS 32 („Finanzinstrumente: Darstellung – Saldierung“), IAS 36 („Wertminderung von Vermögenswerten“), IAS 39 („Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung“) sowie IFRIC 21 („Abgaben“).

Die angeführten neuen oder geänderten Standards und Interpretationen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bzw. auf die Präsentation des Zwischenberichts.

### 2.3. 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. AUSGEWÄHLTE 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	1.745	550
Abgänge	-1.250	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	8.904	0
Hierarchieumgliederung	0	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-8.845	0
<b>Stand am 30.06.2014</b>	<b>1.580.865</b>	<b>17.227</b>
davon verpfändet	1.568.270	0

Zusammensetzung:

#### Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Österreich	512.230	518.891
Deutschland	434.242	425.355
Zentraleuropa	277.294	279.265
Südosteuropa	357.099	356.800
	<b>1.580.865</b>	<b>1.580.311</b>

#### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	6.081	6.006
Südosteuropa	11.146	10.671
	<b>17.227</b>	<b>16.677</b>

Grundsätzlich werden einmal jährlich Bewertungsgutachten von unabhängigen Sachverständigen zur Bemessung des Verkehrswertes der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eingeholt. Die Bewertungsmethoden wurden im Vergleich zum Jahresabschluss 2013 nicht verändert und entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Halbjahres 2014 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beruhen auf internen Rechenmodellen mit im Vergleich zum Jahresabschluss 2013 veränderten Inputparametern unter Beibehaltung der für den Jahresabschluss 2013 angewandten Bewertungsmethoden.

### 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. Finanzielle Vermögenswerte

Die Buchwerte der kurz- und langfristigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen im Wesentlichen ihrem Zeitwert.

### 3.1.4. Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus einer Eigentumswohnung (in Österreich) und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Konzernbuchwert beträgt per 30.06.2014 TEUR 1.301 (31.12.2013: TEUR 1.328).

### 3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Guthaben bei Kreditinstituten	54.854	49.667
Kassenbestand	199	206
	<b>55.053</b>	<b>49.873</b>

### 3.1.6. 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 Gewerbeimmobilie in Österreich.

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Deutschland	0	39.550
Österreich	8.845	0
	<b>8.845</b>	<b>39.550</b>

### 3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 25.634 (31.12.2013: TEUR 25.531) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %).

### 3.1.8. Nachrangiges Genussrechtskapital

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:

$$\begin{array}{l}
 \text{(Genussscheinkapital} \\
 \text{+ Ergebnisvortrag)} \quad * \quad \frac{\text{Konzern-EBIT}}{\text{durchschnittliches Immobilien-} \\
 \text{vermögen ohne Entwicklungs-} \\
 \text{projekte}}
 \end{array}$$

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 30.06.2014 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 2.591 (31.12.2013: TEUR 9.211).

Zum 30.06.2014 waren 1.140.797 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.06.2014 beträgt EUR 80,39 (31.12.2013: EUR 80,88) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	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 vom 28.04.2014			-6.842		-6.842
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		2.368	-2.368		0
Rückkauf/Umtausch und Einzug von 1.166.950 Stück	-84.802	-5.097		-1.061	-90.961
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			2.591		2.591
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				279	279
<b>Genussscheinkapital 30.06.2014</b>	<b>82.901</b>	<b>4.903</b>	<b>2.591</b>	<b>1.317</b>	<b>91.712</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>4,30</b>	<b>2,27</b>	<b>1,15</b>	<b>80,39</b>

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2013</b>	<b>201.584</b>			<b>2.433</b>	<b>204.017</b>
Ergebnisvortrag 01.01.2013		6.449			6.449
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2012			12.018		12.018
Ausschüttung vom 17.05.2013			-9.045		-9.045
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		2.973	-2.973		0
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 Genussscheininhaber als auch die Gesellschaft die Genussscheine (zur Gänze oder in Teilen) ab dem 31.12.2017 jährlich kündigen können. Durch den in Kapitel 3.1.9. beschriebenen Tausch von Genussscheinen in eine Anleihe hat sich im ersten Halbjahr das der gesamten Genussscheinverbindlichkeit zuzurechnende Ergebnis deutlich reduziert. Zum 30.06.2014 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 78,65 je Genussschein; die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Kurs von EUR 78,53 je Genussschein.

### 3.1.9. Anleiheverbindlichkeiten

S IMMO AG hat im Juni 2014 eine Anleihe (ISIN AT0000A177D2) im Gesamtnennbetrag von TEUR 89.739,5 aufgeteilt auf 179.479 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück im Wege eines Tauschs gegen Genussscheine emittiert. Der Umtausch erfolgte im Wege eines freiwilligen Umtauschgebots, das im Umtausch von 519.584 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000795737 bzw. 620.416 Stück Genussscheinen mit der ISIN AT0000630694 resultierte. Die Anleihe notiert im Corporates Prime Segment der Wiener Börse und hat eine Laufzeit bis 16.06.2021 sowie einen fixen Kupon in Höhe von 4,50 %. Zum 30.06.2014 notierte die Anleihe zu einem Börsenpreis von EUR 104,05. Unter Berücksichtigung der gegenzurechnenden Emissionskosten bewirkte dies einen Zugang der Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 88.894 und führte zu einem Effektivzinssatz von rund 4,66 %. Der Zeitwert der Anleiheverbindlichkeit beträgt zum 30.06.2014 TEUR 93.374. Die Bilanzierung des Umtauschs der Genussscheine gegen die Anleihe erfolgte gem. IAS 39.40.

### 3.1.10. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.011.911 (31.12.2013: TEUR 1.040.508). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	260.471	285.551
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	323.423	366.015
Restlaufzeit über 5 Jahre	428.017	388.942
	<b>1.011.911</b>	<b>1.040.508</b>

Zum größten Teil entsprechen die angegebenen Buchwerte dem Zeitwert.

### 3.1.11. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet für das Absichern von Zinsrisiken Swaps, Caps und Collars. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 115; 31.12.2013: TEUR 35) bzw. den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 66.884; 31.12.2013: TEUR 65.498). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Dabei gab es im Vergleich zum Jahresabschluss 2013 keine Änderungen der angewandten Bewertungsmethoden bzw. wesentlichen Inputparameter. Die Bewertung entspricht einer Level-2-Bewertung lt. IFRS 13. CVAs/DVAs fanden in analoger Anwendung der Methoden zum 31.12.2013 Eingang in die Derivatbewertung und führten zu geringen Anpassungen der Derivatverbindlichkeiten. Im Zeitraum 01.01.2014 bis 30.06.2014 ergaben sich hieraus ein Aufwand von TEUR 3.041, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Aufwand von TEUR 492, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

#### 30.06.2014

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	472.180	0	-56.785
Caps	157.685	115	-2.204
Collars	200.000	0	-7.895
<b>Summe</b>	<b>829.865</b>	<b>115</b>	<b>-66.884</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	01-06/2014	01-06/2013
Büroobjekte	19.383	20.543
Wohnobjekte	10.598	11.478
Geschäftsobjekte	22.573	22.887
Hotels	4.289	4.059
	<b>56.843</b>	<b>58.967</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 inklusive des Personals für den Hotelbetrieb 507 (1. Hj. 2013: 505) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

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

Im ersten Halbjahr 2014 wurden drei Wohnimmobilien und ein Geschäftsobjekt in Berlin verkauft.

in TEUR

#### Veräußerungserlös

	01-06/2014	01-06/2013
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	17.850
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	39.550	62.990
Vorräte	0	2.918
	<b>39.550</b>	<b>83.758</b>

#### Buchwert abgegangener Immobilien

	01-06/2014	01-06/2013
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	-17.160
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-39.550	-62.700
Vorräte	0	-1.510
	<b>-39.550</b>	<b>-81.370</b>

#### Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

	01-06/2014	01-06/2013
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	690
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	290
Vorräte	0	1.408
	<b>0</b>	<b>2.388</b>

#### 3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR

	01-06/2014	01-06/2013
Finanzierungsaufwand	-29.830	-25.827
Finanzierungsertrag	1.088	1.366
	<b>-28.742</b>	<b>-24.461</b>

Im ersten Halbjahr 2014 ist im Finanzergebnis ein nicht cash-wirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR -2.017 (1. Hj 2013: TEUR -483) enthalten.

#### 3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR

	01-06/2014	01-06/2013
Laufender Steueraufwand	-4.797	-1.213
Latenter Steuerertrag/-aufwand	606	-391
	<b>-4.191</b>	<b>-1.604</b>

#### 4. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

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

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

in TEUR	Österreich		Deutschland		Zentraleuropa	
	2014	2013 <sup>1</sup>	2014	2013	2014	2013
Mieterlöse	15.203	15.631	14.132	15.269	10.543	11.367
Betriebskostenerlöse	3.723	4.225	4.317	5.269	3.080	3.471
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	11.095	10.881	0	0	8.024	8.302
<b>Gesamterlöse</b>	<b>30.021</b>	<b>30.737</b>	<b>18.449</b>	<b>20.538</b>	<b>21.647</b>	<b>23.140</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.129	1.523	1.012	1.507	16	161
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-5.338	-6.183	-8.532	-11.493	-3.915	-4.321
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-9.016	-9.500	0	0	-5.629	-5.804
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>16.796</b>	<b>16.577</b>	<b>10.929</b>	<b>10.552</b>	<b>12.119</b>	<b>13.176</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	1.698	0	690	0	0
Verwaltungsaufwand	-4.569	-4.952	-1.528	-1.635	-635	-582
<b>EBITDA</b>	<b>12.227</b>	<b>13.323</b>	<b>9.401</b>	<b>9.607</b>	<b>11.484</b>	<b>12.594</b>
Abschreibungen	-1.300	-1.758	-77	-49	-1.944	-2.362
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	1.316	0	8.886	5.310	-2.548	-2.500
<b>EBIT</b>	<b>12.243</b>	<b>11.565</b>	<b>18.210</b>	<b>14.868</b>	<b>6.992</b>	<b>7.732</b>
	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Langfristiges Vermögen	567.737	576.835	436.089	427.388	352.559	353.704
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	452.960	488.025	227.565	199.886	181.156	182.757

<sup>1</sup> Angepasst

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

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

**Südosteuropa:** Das Geschäftssegment Südosteuropa umfasst die Tochterunternehmen in Bulgarien, Kroatien und Rumänien.

Jeder Geschäftsbereich wird unabhängig von den anderen operativ geführt. Verantwortliche Unternehmensinstanz („Chief Operating Decision Maker“) der Geschäftsbereiche ist der Finanzvorstand.

Südosteuropa		Summe	
2014	2013	2014	2013
16.965	16.700	56.843	58.967
6.151	5.856	17.271	18.821
0	0	19.119	19.183
23.116	22.556	93.233	96.971
117	347	2.274	3.538
-8.447	-8.096	-26.232	-30.093
0	0	-14.645	-15.304
14.786	14.807	54.630	55.112
0	0	0	2.388
-894	-393	-7.626	-7.562
13.892	14.414	47.004	49.938
-346	-568	-3.667	-4.737
1.250	0	8.904	2.810
14.796	13.846	52.241	48.011
<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>30.06.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
390.853	388.570	1.747.238	1.746.497
126.221	126.906	987.902	997.574

## 5. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2014 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
- die Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH
- die assoziierten Unternehmen und die Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

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

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

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Sonstige Forderungen	3.250	2.107
Guthaben bei Kreditinstituten	28.065	20.256
<b>Forderungen</b>	<b>31.315</b>	<b>22.363</b>

in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	396.820	458.172
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	45.410	60.286
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20	13
Sonstige Verbindlichkeiten	800	536
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>443.049</b>	<b>519.007</b>

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2014 bis 30.06.2014 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-06/2014	01-06/2013
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	-658	-708
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	-16.145	-11.943
Sonstige Aufwendungen	-1.603	-896
<b>Aufwendungen</b>	<b>-18.406</b>	<b>-13.547</b>

in TEUR	01-06/2014	01-06/2013
Miete und Betriebskosten	344	344
Bankzinsen	38	64
Sonstige Zinserträge	0	19
<b>Erträge</b>	<b>382</b>	<b>427</b>

## 7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Bis zur Veröffentlichung des Halbjahresberichts am 28.08.2014 wurden keine weiteren Aktien im Rahmen des Aktienrückkauf-Programms erworben. Seit dem 30.06.2014 wurden 2.850 Genussscheine zu einem Preis von TEUR 224 zurückgekauft. Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode fanden nicht statt.

Wien, am 28.08.2014

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovsky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

# Erklärung

gemäß § 87 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz

## „ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

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

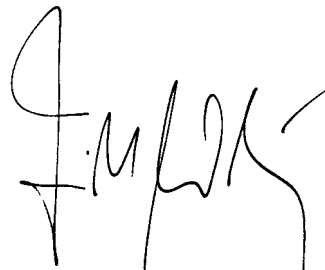
wirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.“

Wien, am 28.08.2014

Der Vorstand



Ernst Vejdovszky  
(Vorstandsvorsitzender)



Friedrich Wachernig  
(Mitglied des Vorstands)

# Finanzkalender 2014

28.08.2014	Ergebnis der ersten zwei Quartale 2014
27.11.2014	Ergebnis der ersten drei Quartale 2014

## Kontakt / Impressum

### S IMMO AG

Friedrichstraße 10, 1010 Wien

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

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

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

[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

### Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### Fotos

Titel: Detlef Overmann, Hamburg

Vorstandsfoto: Jakob Polacsek, Wien

Bildkonzept und -bearbeitung: Tanja Pfaff, Hamburg

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



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



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



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

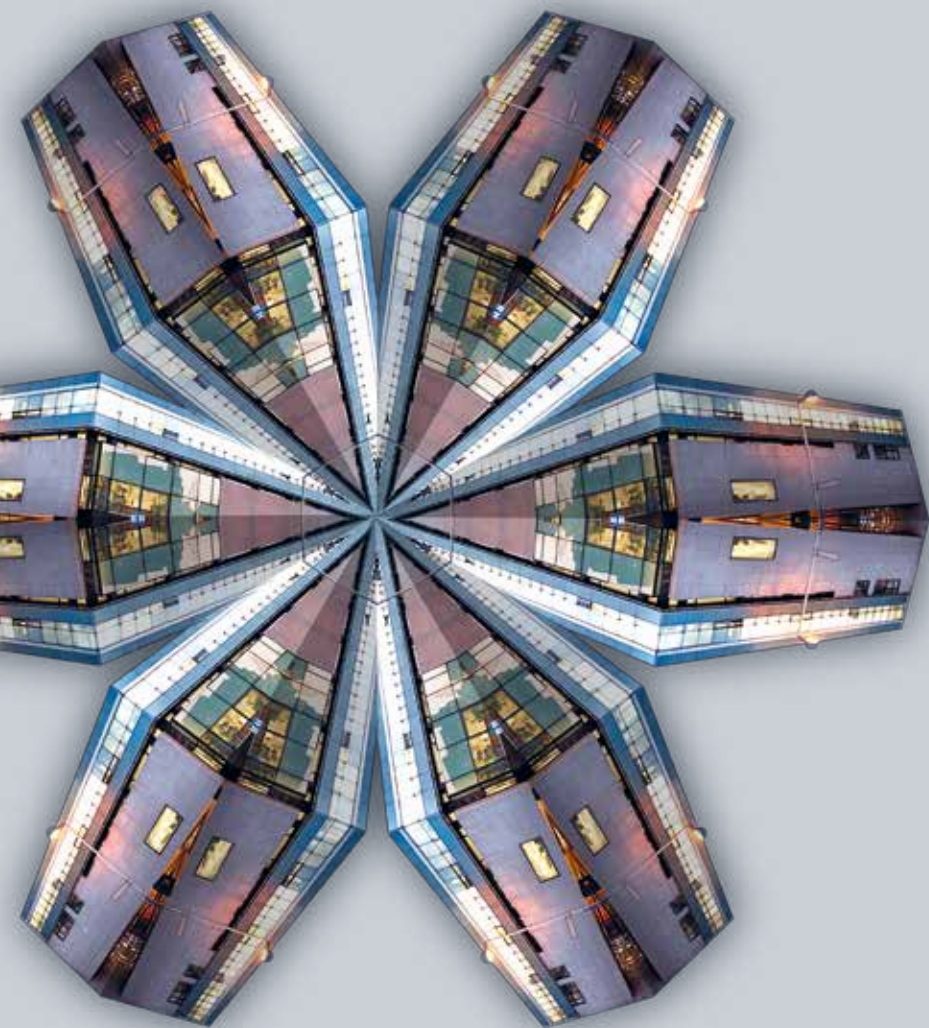


Unser Netzwerk auf Xing:  
<https://www.xing.com/companies/simmo>



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

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



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