

Q3 ZWISCHENBERICHT
zum 30.09.2014



Kennzahlen

| | | 30.09.2014 | 30.09.2013 ¹ |
|--|----------|------------|-------------------------|
| Umsatz | EUR Mio. | 140,5 | 145,3 |
| davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung | EUR Mio. | 114,7 | 117,5 |
| EBITDA | EUR Mio. | 67,6 | 75,4 |
| EBIT | EUR Mio. | 74,9 | 72,2 |
| EBT | EUR Mio. | 27,3 | 25,6 |
| Periodenergebnis | EUR Mio. | 22,2 | 21,4 |
| | | | |
| Bilanzsumme | EUR Mio. | 1.840,3 | 1.944,5 |
| Eigenkapital | EUR Mio. | 558,3 | 538,4 |
| Verbindlichkeiten | EUR Mio. | 1.282,0 | 1.406,1 |
| Eigenkapitalquote | in % | 30 | 28 |
| | | | |
| Operativer Cashflow | EUR Mio. | 64,4 | 75,3 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | EUR Mio. | 50,4 | 72,0 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | EUR Mio. | -99,9 | -143,9 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Ende des Quartals | EUR Mio. | 46,9 | 49,6 |
| | | | |
| NOI-Ratio | in % | 54 | 53 |
| FFO I | EUR Mio. | 17,9 | 22,5 |
| FFO II | EUR Mio. | 33,1 | 32,1 |
| | | | |
| Ergebnis je Aktie | EUR | 0,30 | 0,29 |
| Buchwert je Aktie | EUR | 7,97 | 7,62 |
| Kurs-Abschlag vom Buchwert je Aktie | in % | 23 | 39 |
| Operativer Cashflow je Aktie | EUR | 0,96 | 1,12 |
| | | | |
| Immobilienvermögen | EUR Mio. | 1.722,2 | 1.794,9 |
| davon Anlagen in Bau | EUR Mio. | 15,6 | 21,0 |

¹ Angepasst



Akademiehof Wien

INHALT

| | |
|---|----|
| Brief des Vorstands | 01 |
| Investor Relations | 02 |
| Zwischenlagebericht | 04 |
| Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2014 | 10 |
| Finanzkalender / Kontakt / Impressum | 29 |

Sehr geehrte Damen und Herren,

die S IMMO AG war in den ersten drei Quartalen des laufenden Geschäftsjahres sehr erfolgreich für Sie unterwegs. Auf dem Weg zu unseren Zielen für das heurige Jahr befinden wir uns voll im Plan. Die Kennzahlen zum 30.09.2014 unterstreichen die positive Entwicklung der S IMMO. Wir steigerten das EBIT im Vergleich zur Vorjahresperiode um 3,8 % auf EUR 74,9 Mio., die Funds From Operations unter Einbeziehung von verkaufsbedingten Effekten (FFO II) stiegen um 3,2 % auf EUR 33,1 Mio. Und der Periodenüberschuss erhöhte sich auf EUR 22,2 Mio.

Auch der Kapitalmarkt bleibt dynamisch: Die S IMMO Aktie schloss das dritte Quartal bei EUR 6,160 mit einem erfreulichen Year-to-Date-Plus von 16,5 %. Damit entwickelte sich unsere Aktie deutlich besser als relevante Indizes wie ATX oder IATX. Ende September begab die S IMMO eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 100 Mio. und einem Kupon von 3 % p.a. Dabei nutzten wir das günstige Zinsumfeld, um so das Wachstum unserer Gesellschaft voranzutreiben. Die Anleihe war fast dreifach überzeichnet und ein sehr großer Erfolg.

Auch wenn die allgemeinen Wirtschaftsprognosen durch geopolitische Unsicherheiten rund um die Krisengebiete in der Ukraine und im Nahen Osten getrübt sind, spüren wir Bewegung und wachsenden Optimismus in unseren Märkten. Zudem wirkt sich das historisch niedrige Zinsniveau sehr positiv auf unsere Branche aus.

In den letzten Wochen verzeichneten wir erneut sehr erfreuliche Vermietungserfolge – in Bukarest, Sofia und Zagreb, aber auch in unserem bisher schwierigsten Markt Budapest. Hier konnten wir seit Jahresanfang bei über 7.000 m² die bestehenden Mietverträge verlängern und für insgesamt über 9.000 m² neue Mieter finden. Wir freuen uns sehr, dass die Qualität unserer Immobilien erneut durch Auszeichnungen bestätigt wurde: Unser Bürogebäude Eurocenter erhielt vor Kurzem das erste „BREEAM In-Use“-Zertifikat in Kroatien.

Die Strategie der S IMMO bleibt unverändert: Wir investieren in vier Nutzungsarten und in vier Regionen mit Fokus auf Hauptstädte – alle innerhalb der Europäischen Union. So nutzen wir unterschiedliche Immobilienzyklen und erkennen Potenziale frühzeitig. Unser Fokus liegt aktuell vor allem auf dem boomenden Berliner Immobilienmarkt. Dort profitieren wir von der niedrigen Eigentumsquote von etwa 15 % sowie dem ungebrochen

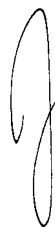


Das Vorstandsteam: Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig

hohen Zuzug und planen derzeit Wohneigentumsprojekte auf unseren Grundstücksreserven. Parallel dazu prüfen wir Investitionen im Gewerbebereich, in dem wir auf Grund der stetig steigenden Nachfrage großes Potenzial sehen.

Die S IMMO ist für die kommenden Jahre bestens aufgestellt. Gestärkt durch das gute Quartalsergebnis und die Entwicklung unseres operativen Geschäfts bekräftigen wir unser Ziel, das ausgezeichnete Jahresergebnis 2013 erneut zu übertreffen und auch künftig stabile Dividenden ausschütten zu wollen.

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

Unsere Aktie

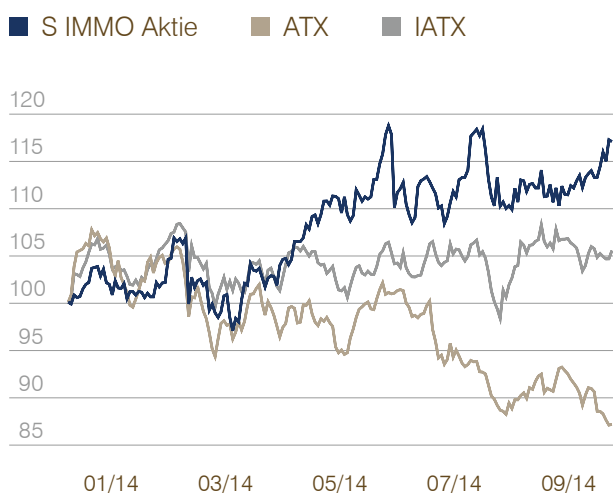
Die Stimmung auf den Kapitalmärkten in Europa und den USA war im dritten Quartal durch die geopolitischen Spannungen in der Ukraine, im Irak und in Syrien stark beeinflusst. Auch die wiederholten Revisionen der Konjunkturprognosen wirkten sich negativ aus. Aus diesem Grund verzeichneten die Börsen in den ersten drei Quartalen negative Entwicklungen. Britische Aktienkurse stiegen jedoch, nachdem Schottland im Rahmen eines Referendums im September für den Verbleib im Vereinigten Königreich gestimmt hatte.

In Europa kann davon ausgegangen werden, dass das Zinsumfeld über einen längeren Zeitraum auf dem aktuell sehr niedrigen Niveau bleiben wird. Grund dafür sind unter anderem die schwächelnde Binnennachfrage, hohe Verschuldungsraten und Deflationsängste.

Der Dow Jones Industrial Index konnte das dritte Quartal bei einem Zählerstand von 10.043 Punkten beenden, was einem Plus von 3,7 % im Vergleich zum Jahresende 2013 entspricht. Etwas durchwachsender ist die Bilanz des deutschen DAX. Der Indexstand belief sich nach neun Monaten auf 9.474,30 Punkte, was ein Minus von 0,8 % gegenüber dem Jahresresulto 2013 ergibt. Der Wiener Leitindex ATX verlor nach einem positiven Start Anfang 2014 immer mehr an Dynamik. Zum Stichtag 30.09.2014 war der ATX mit 13,5 % im Minus und notierte bei 2.203,94 Zählern.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2014 bis 30.09.2014



Die österreichischen Immobilienaktien, die im Immobilienindex IATX zusammengefasst sind, profitierten vom aktuell niedrigen Zinsniveau. Insgesamt konnte ein Plus von 4,5 % für die ersten drei Quartale des laufenden Jahres erzielt werden, womit der Indexstand 200,29 Punkte betrug.

In diesem Umfeld entwickelte sich die S IMMO Aktie deutlich besser als der Branchenindex: Zum Quartalsultimo konnte eine Year-To-Date-Performance von 16,5 % verbucht werden. Der Kurs lag zum Stichtag 30.09.2014 knapp unter dem heurigen Höchststand von EUR 6,270 bei EUR 6,160.

| Aktiendaten | | 2014 | 2013* |
|---|-------|--------|--------|
| Schlusskurs (per 30.09.) | EUR | 6,160 | 4,630 |
| Durchschnittlicher Tagesumsatz | Stück | 78.000 | 88.000 |
| Ergebnis je Aktie (EPS) | EUR | 0,30 | 0,29 |
| EPRA-NAV je Aktie | EUR | 9,89 | 9,61 |
| Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV | in % | 38 | 52 |
| Buchwert je Aktie (Bilanz-NAV je Aktie) | EUR | 7,97 | 7,62 |
| Kurs-Abschlag zum Buchwert | in % | 23 | 39 |
| Operativer Cashflow je Aktie | EUR | 0,96 | 1,12 |
| Kurs/operativer Cashflow | EUR | 4,79 | 3,10 |

* Angepasst

Performancedaten S IMMO Aktie

| ISIN | AT0000652250 |
|----------------|--------------|
| 1 Jahr | 33,1 % |
| 3 Jahre (p.a.) | 15,8 % |

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 (30.09.2014) | EUR 412,2 Mio. |
| Zahl der Aktien (30.09.2014) | 66.917.179 |
| Market Maker | Erste Group/KochBank |
| Erstnotiz | 28.06.2002 |

Bei Anlegern sind Immobilienaktien derzeit sehr gefragt. Dies wird durch die Entwicklung des GPR 250 Index bekräftigt, der die größten Immobilienaktien der Welt abbildet. Er verzeichnete im dritten Quartal 2014 einen Wertzuwachs von 9,1 %. Hier konnte auch ein leichter geografischer Unterschied zu Gunsten der USA festgestellt werden: In Europa betrug der Anstieg 12,9 %, während amerikanische Immobilienaktien um 13,9 % zulegten.

Anleihe 2014–2019

Die S IMMO begab Ende September 2014 eine Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 100 Mio. und einem Kupon von 3 % p.a.

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

| ISIN | AT0000795737 | AT0000630694 |
|----------------|--------------|--------------|
| 1 Jahr | 8,5 % | 9,3 % |
| 3 Jahre (p.a.) | 10,2 % | 10,5 % |

Stammdaten S IMMO INVEST Genussscheine

| | |
|-------------------------------------|--|
| ISIN | AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004) |
| Börsenkürzel | Reuters: SIMIg.VI Bloomberg: SIIG:AV |
| Handelsplatz | Wiener Börse |
| Marktsegment | other securities.at |
| Börsenkapitalisierung (30.09.2014) | EUR 92,4 Mio. |
| Zahl der Genussscheine (30.09.2014) | 764.481 (Tranche I) 376.316 (Tranche II) |

Die endfällige, unbesicherte Anleihe hat eine Laufzeit von fünf Jahren (2014–2019) und wurde in einer Stückelung von EUR 500 emittiert. Sie notiert im Segment „Corporate Prime“ der Wiener Börse. In der institutionellen Platzierung war das Wertpapier beinahe dreifach überzeichnet.

Investor-Relations-Aktivitäten

Mit den sehr guten Halbjahresergebnissen im Gepäck waren der Vorstand und das IR-Team bei österreichischen Partnerbanken wie Sparkassen und anderen Instituten mehrfach vertreten.

Die jährliche Teilnahme am SRC Financials und Real Estate Forum 2014 in Frankfurt ergab zahlreiche positive Investorengespräche. Die Teilnehmer waren zuversichtlich, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Immobilienaktien weiterhin förderlich sein werden.

| in EUR | Kurs S IMMO Aktie AT0000652250 | Kurs S IMMO INVEST AT0000795737 | Kurs S IMMO INVEST AT0000630694 | ATX | IATX |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------|--------|
| 30.09.2013 | 4,630 | 77,50 | 77,00 | 2.528,45 | 172,03 |
| 31.12.2013 | 5,290 | 78,50 | 78,50 | 2.546,54 | 191,73 |
| 30.09.2014 | 6,160 | 81,00 | 81,00 | 2.203,94 | 200,29 |

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die konjunkturelle Erholung, die 2013 eingesetzt hatte, kam im laufenden Jahr zum Stillstand. Dafür zeichnet vor allem Deutschland verantwortlich. In Frankreich stagnierte die Wirtschaft im dritten Quartal 2014 wie auch schon seit Jahresbeginn, und Italiens Wirtschaft befand sich weiterhin in einer milden Rezession. Positiv überraschte hingegen das Wachstum in Spanien mit einem Plus von 0,6 %. Für das vierte Quartal des laufenden Jahres sieht die Europäische Zentralbank (EZB) die Wirtschaft der Eurozone leicht im Aufwind. Europäische Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für den Euroraum ein BIP-Wachstum von 0,8 % für 2014 und 1,3 % für 2015.

Angesichts der Unsicherheiten in der Außenwirtschaft und fehlender Impulse der Inlandsnachfrage kommt die Konjunktur in Österreich auch in der zweiten Jahreshälfte 2014 nicht in

Schwung. Die geopolitischen Krisen in Russland bzw. der Ukraine und im Nahen Osten setzten der Stimmung in der heimischen Wirtschaft zu Herbstbeginn auf breiter Ebene zu. Stark belastet ist zudem das Vertrauen der österreichischen Konsumenten. Ihre Konsumlaune ist trotz der vergleichsweise günstigen Arbeitsmarktlage verhaltener als die der Konsumenten im Euroraum. Heimische Ökonomen rechnen damit, dass die österreichische Wirtschaft im Gesamtjahr 2014 um 0,4 % bis 0,5 % wachsen wird. Allerdings dürfte der schwächere Euro die Auffrischung der Exportnachfrage etwas unterstützen, was sich in einer Belebung der Investitionstätigkeit niederschlagen sollte. Wichtige Impulsgeber dafür sind das anhaltend niedrige Zinsniveau sowie die neuen Liquiditätsmaßnahmen der EZB, die vielen europäischen Banken größere Handlungsspielräume einräumen.

Der Immobilienmarkt im Überblick

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Im dritten Quartal 2014 wurden in Wien 90.000 m² und damit um 15,6 % mehr Büroflächen vermietet als im eher schwachen ersten Halbjahr. Die Leerstandsrate blieb mit 6,6 % stabil. Auf Grund zahlreicher Umwandlungen von Büro- in Wohnflächen wird bis zum Jahresende mit einem leichten Rückgang des Gesamtflächenbestands gerechnet.

Der Aufwärtstrend am Berliner Wohnimmobilienmarkt setzte sich im dritten Quartal 2014 fort. Sowohl die Angebotspreise als auch die Angebotsmieten stiegen laut IMX – dem Immobilienindex von ImmobilienScout24 – im Vergleich zum Vorquartal. Den größten Anstieg im Jahresvergleich verzeichneten die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand mit einem Wachstum von 13,5 %.

Der Berliner Büromarkt verzeichnete in den ersten drei Quartalen 2014 einen Flächenumsatz von 389.300 m² und damit ein Plus von rund 11 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Einige Großtransaktionen trugen maßgeblich zu diesem Wachstum bei. Der Leerstand ging abermals zurück und liegt nun bei 8,3 % – ein Minus von 0,6 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr. Dieser Rückgang resultiert einerseits aus der starken Nachfrage nach Büroflächen und andererseits aus der Umwandlung von älteren Büros in Wohngebäude.

In den ersten neun Monaten des laufenden Jahres konnte der Wiener Hotelmarkt ein Nächtigungsplus von 6,3 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres verzeichnen. Von diesem Zuwachs profitierten alle Kategorien mit Ausnahme der Fünf-Sterne-Hotellerie. Hier wurde ein Rückgang von 2,3 % registriert. Die Hotelkapazitäten sind auch im dritten Quartal wieder gestiegen. Insgesamt hat sich diese Kennzahl seit Jahresanfang um 4,6 % bzw. 1.379 Zimmer erhöht. Da der

| | Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat) | | Spitzen-Bruttorenditen (%) | | Gesamtvermietungs- leistung 1.–3. Quartal 2014 (m ²) | Leerstands- quote (%) |
|------------|--|---------------------|----------------------------|--------------------|--|--------------------------|
| | Büro | Retail | Büro | Retail | Büro | Büro |
| Berlin | 22,50 ¹ | 330,00 ¹ | 4,65 ¹ | 4,20 ¹ | 389.300 ⁶ | 8,3 ⁶ |
| Bratislava | 16,00 ¹ | 60,00 ^{*1} | 7,00 ¹ | 7,00 ^{*1} | 175.000 ⁸ | 13,1 ⁸ |
| Budapest | 20,00 ¹ | 90,00 ^{*1} | 7,25 ¹ | 7,00 ^{*1} | 348.560 ⁴ | 16,9 ⁴ |
| Bukarest | 18,00 ¹ | 60,00 ^{*1} | 7,75 ¹ | 8,00 ^{*1} | 159.500 ⁷ | 14,1 ⁷ |
| Sofia | 12,50 ² | 21,50 ^{*3} | 9,00 ² | 9,25 ^{*3} | 102.500 ² | 27,5 ² |
| Wien | 25,75 ¹ | 310,00 ¹ | 4,65 ¹ | 3,90 ¹ | 167.000 ⁵ | 6,6 ⁵ |
| Zagreb | 14,25 ¹ | 22,50 ^{*1} | 8,30 ¹ | 8,25 ^{*1} | n.b. | n.b. |

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

¹ CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q3 2014

² Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q3 2014

³ Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q3 2014

⁴ Budapest Research Forum, Presseaussendung, Q3 2014

⁵ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Wien, Q3 2014

⁶ CBRE, Presseaussendung, Oktober 2014

⁷ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bukarest, Q3 2014

⁸ JLL, Bratislava City Report, Q3 2014

Nächtigungszuwachs die zusätzliche Zimmerkapazität übersteigt, ist auch die Zimmerauslastung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres auf 70,5 % geringfügig angestiegen. Ebenso hat der Umsatz pro verfügbarem Zimmer gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 6,5 % zugelegt. Trotz der guten Nächtigungsentwicklung bleiben die Hotels in Wien, insbesondere die Vier- und Fünf-Sterne-Häuser, auf Grund der zahlreichen Neueröffnungen der letzten beiden Jahre weiterhin unter Druck. Bis Ende 2015 wird das Zimmerangebot um weitere rund 1.800 Zimmer wachsen, allerdings vorwiegend im Budget- und Economy-Segment.

ZENTRALEUROPA (CEE)

Am Budapester Büromarkt konnte die Gesamtvermietungsleistung im dritten Quartal zwar nicht mit dem Rekordhoch vom Vorquartal mithalten, mit 99.660 m² liegt der Wert aber auf Vor-

jahresniveau. Die Leerstandsrate reduzierte sich abermals um 0,7 Prozentpunkte auf 16,9 %. Die Vermietung des Twin Centers, einer Immobilie der S IMMO AG, zählte mit rund 6.000 m² zu den zwei größten Transaktionen des dritten Quartals.

Der Büromarkt in Bratislava setzte seine positive Entwicklung im dritten Quartal fort und verzeichnete eine gute Vermietungsleistung. Dennoch sind die Haupttreiber nach wie vor Mietvertragsverlängerungen und Neuverhandlungen. Aktuell befinden sich 78.000 m² an neuen Flächen in der Pipeline, die Hälfte davon ist bereits vorvermietet. Für 2015 wird eine weitere Erholung des Marktes erwartet.

Bratislava bleibt auf Grund der hohen strukturellen Überkapazität an Hotelzimmern weiterhin ein sehr herausfordernder Markt. Budapest konnte hingegen die stabile Entwicklung seit Jahresanfang fortsetzen und leichte Zuwächse erzielen.

Quellen: Bank Austria, Budapest Research Forum, CBRE, Cushman & Wakefield, Der Standard, Deutscher Wirtschaftsdienst, Die Presse, Europäische Zentralbank (EZB), EuroStat, Format, Forton, Hotstats.com by TRI Hospitality Consulting: European Chain Hotels – Market Review, IMX – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Internationaler Währungsfonds, Oesterreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Reuters, Wiener Institut für Höhere Studien (IHS), Wien Tourismus

SÜDOSTEUROPA (SEE)

Die Bürovermietungsleistung in Sofia betrug im dritten Quartal 2014 rund 45.000 m². Diese Steigerung um 20 % im Vergleich zum Vorquartal ist vor allem auf zwei große Transaktionen zurückzuführen. In Bezug auf den Flächenumsatz ist das heurige Jahr bereits jetzt das stärkste seit 2008. Die Gesamtleerstandsrate reduzierte sich abermals auf 27,5 % und damit um 1,2 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal. Der Wert für die zehn besten Büros fiel sogar auf 4,3 %. Die Zeichen für eine weitere Leerstandsreduktion stehen gut.

Die Gesamtvermietungsleistung am Bukarester Büromarkt betrug im dritten Quartal 2014 über 70.000 m². Die Leerstandsrate reduzierte sich auf Grund der starken Nachfrage auf 14,1 % und soll bis zum Ende des Jahres sogar auf 13,5 % weiter sinken. Es wird prognostiziert, dass im vierten Quartal ca. 71.000 m² in sechs Objekten neu auf den Markt kommen. 2015 soll sich der Flächenbestand um 95.000 m² erhöhen.

Im dritten Quartal 2014 wurde in Sofia ein weiteres Einkaufszentrum eröffnet. Darüber hinaus wird bis Jahresende mit der Sofia Ring Mall eine weitere Eröffnung erwartet.

Der Bukarester Einzelhandelsmarkt verzeichnet eine steigende Anzahl von Händlern verschiedenster expandierender Branchen. Einige Player bereiten sich auf einen Markteinstieg vor. Aus diesem Grund gewinnt die Vermietungsaktivität zunehmend an Fahrt. Auch die Investmentaktivität verzeichnete im dritten Quartal 2014 einen Aufschwung.

Auf dem Bukarester Hotelmarkt erhöhte sich die durchschnittliche Auslastung um 6,1 Prozentpunkte auf 74,6 %, und auch der durchschnittliche Umsatz pro verfügbarem Zimmer hat um 4,9 % zugelegt.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Per 30.09.2014 hielt die S IMMO AG 203 Gebäude mit einem Buchwert von EUR 1.722,2 Mio. und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,2 Mio. m². Das Immobilienportfolio wies im Berichtszeitraum einen Vermietungsgrad von 90,9 % auf, die Gesamt-Mietrendite lag bei 7,0 %.

Der Immobilienbestand der S IMMO liegt in vier Regionen innerhalb der Europäischen Union mit Fokus auf Hauptstädten. Das Portfolio setzt sich aus vier Nutzungsarten zusammen: Büro (40,7 %), Geschäfts- (26,1 %) und Wohnobjekte (19,3 %) sowie Hotels (13,9 %). Betrachtet man die Objekte nach Verkehrswert, entfällt der größte Teil per 30.09.2014 auf das Segment Österreich (32,4 %) gefolgt von Deutschland (25,2 %), SEE (22,3 %) und CEE (20,1 %).

Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

Das operative Geschäft der S IMMO verlief in den ersten neun Monaten 2014 sehr zufriedenstellend. Der Erfolg zeigt sich unter anderem am EBIT, das im Vergleich zur Vorjahresperiode um 3,8 % auf EUR 74,9 Mio. (Q3 2013: EUR 72,2 Mio.) deutlich gesteigert werden konnte.

Die Funds From Operations unter Einbeziehung von verkaufbedingten Effekten (FFO II) stiegen gegenüber der Vorjahresperiode um 3,2 % auf EUR 33,1 Mio. (Q3 2013: EUR 32,1 Mio.)

Die NOI-Marge konnte im Vergleich zum Vorjahreswert auf 54,3 % (Q3 2013: 52,8 %) erhöht werden.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

In den ersten neun Monaten 2014 betragen die Gesamterlöse der S IMMO AG EUR 140,5 Mio. (Q3 2013: EUR 145,3 Mio.). Die darin enthaltenen Mieterlöse lagen trotz Immobilienverkäufen bei EUR 84,5 Mio. (Q3 2013: EUR 88,3 Mio.).

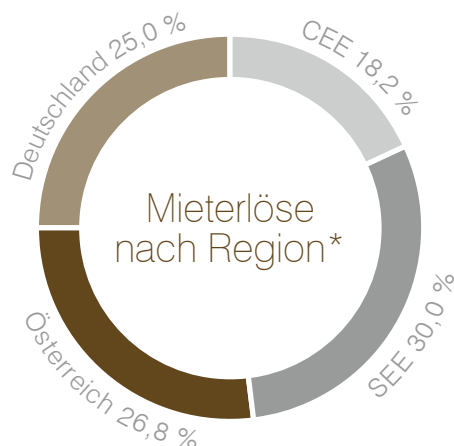
Betrachtet man die Mieterlöse nach Regionen, setzten sich diese in den ersten neun Monaten 2014 wie folgt zusammen: SEE (30,0 %), Österreich (26,8 %), Deutschland (25,0 %) und CEE (18,2 %). Aufgeteilt auf die Nutzungsarten leisteten Geschäftsimmobiliien einen Anteil von 39,8 %, Büroflächen 33,7 % und Wohngebäude 19,2 %. Die vermieteten Hotels machten im Berichtszeitraum 7,3 % aus.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) erhöhten sich auf EUR 30,2 Mio. (Q3 2013: EUR 29,2 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung wurde auf EUR 6,9 Mio. (Q3 2013: EUR 6,5 Mio.) gesteigert.

Im dritten Quartal 2014 verringerten sich die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um 10,6 % auf EUR 41,0 Mio. (Q3 2013: EUR 45,9 Mio.). Die verkaufsbedingte Verringerung der Mieterträge wurde durch Verbesserungen in den immobilienbezogenen Kosten und ein erhöhtes Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung weitestgehend ausgeglichen. Durch die gute operative Entwicklung blieb das Bruttoergebnis trotz geringerer Mieten und verringerter betrieblicher Erträge von EUR 3,5 Mio. (Q3 2013: EUR 4,6 Mio.) mit EUR 79,7 Mio. (Q3 2013: EUR 81,4 Mio.) fast auf dem Niveau des Vorjahres.

Erfolgreiche Immobilienverkäufe

In den ersten neun Monaten 2014 wurden fünf Immobilien verkauft. Die Verkaufserlöse beliefen sich auf EUR 48,4 Mio. (Q3 2013: EUR 90,9 Mio.). Von den fünf verkauften Immobilien wurden vier Immobilien im Wert von EUR 39,6 Mio. bereits zum 31.12.2013 als „zum Verkauf gehalten“ bilanziert und brachten daher im Geschäftsjahr 2014 keinen weiteren Ergebnisbeitrag. Der Gewinn aus dem Verkauf der fünften Immobilie wurde nicht im Verkaufs-, sondern im Bewertungsergebnis ausgewiesen. Alle zum Jahresende 2013 zum Verkauf gehaltenen Immobilien wurden erfolgreich veräußert.



Entwicklung EBITDA und EBIT

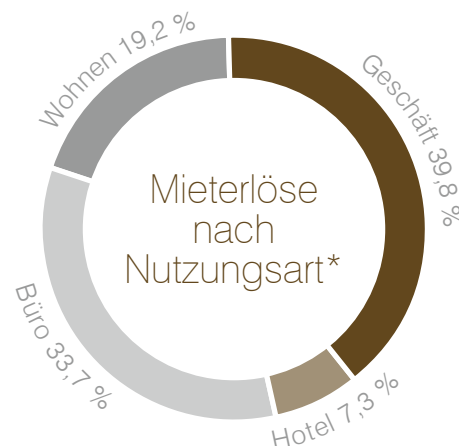
Das EBITDA betrug EUR 67,6 Mio. (Q3 2013: EUR 75,4 Mio.). Per 30.09.2014 wurden Immobilien mit einem Verkehrswert von EUR 39,7 Mio. als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert und entsprechend aufgewertet. Die Aufwertung der Immobilien erreichte eine Höhe von EUR 12,8 Mio. (Q3 2013: EUR 4,0 Mio.). Das EBIT lag somit über dem Niveau des Vorjahres und betrug EUR 74,9 Mio. (Q3 2013: EUR 72,2 Mio.).

Entwicklung des Periodenüberschusses

Das Finanzergebnis inkl. Genussscheinergebnis belief sich per 30.09.2014 auf EUR -47,6 Mio. (Q3 2013: EUR -46,6 Mio.) und konnte trotz negativer Fremdwährungseffekte im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Das EBT betrug EUR 27,3 Mio. (Q3 2013: EUR 25,6 Mio.) und lag somit 6,6 % über dem Wert des Vorjahres. Der Periodenüberschuss erhöhte sich auf EUR 22,2 Mio. (Q3 2013: EUR 21,4 Mio.).

Funds From Operations (FFO)

Der FFO I für die ersten drei Quartale 2014 lag bei EUR 17,9 Mio. (Q3 2013: EUR 22,5 Mio.). Der unter Einrechnung von verkaufsbedingten Bewertungseffekten und Verkaufsgewinnen des laufenden Jahres ermittelte FFO II belief sich auf EUR 33,1 Mio. (Q3 2013: EUR 32,1 Mio.) und übertraf damit die Vergleichsperiode des Vorjahres um 3,2 %.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Net Operating Income (NOI)

Der NOI betrug zum Quartalsultimo EUR 76,3 Mio. (Q3 2013: EUR 76,7 Mio.). Die NOI-Marge erhöhte sich um 1,5 Prozentpunkte.

NOI per 30.09.

| | 2014 | 2013 | Veränderung |
|-----------------|------|------|--------------------|
| NOI in EUR Mio. | 76,3 | 76,7 | -0,6 % |
| NOI-Marge in % | 54,3 | 52,8 | +1,5 Prozentpunkte |

Cashflow

Per 30.09.2014 belief sich der operative Cashflow auf EUR 64,4 Mio. (Q3 2013: EUR 75,3 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit nahm auf Grund geringerer Verkäufe ab und lag bei EUR 50,4 Mio. (Q3 2013: EUR 72,0 Mio.). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug EUR -99,9 Mio. (Q3 2013: EUR -143,9 Mio.).

Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe verringerte sich von EUR 1.879,6 Mio. per 31.12.2013 auf EUR 1.840,3 Mio. per 30.09.2014. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten machte per 30.09.2014 EUR 46,9 Mio.

(31.12.2013: EUR 49,9 Mio.) aus. Die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erreichten einen Wert von EUR 39,7 Mio., wovon der Großteil auf eine Immobilie in Wien entfällt.

Finanzierung

Die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) inkl. Genussrechtskapital und Anleihe betrug in der Berichtsperiode 62 % (Q3 2013: 65 %) und entsprach damit in etwa dem Niveau der Vorjahresperiode. Per 30.09.2014 bestanden Bankverbindlichkeiten gegenüber 24 Finanzinstituten, womit finanzierungsseitig eine breite Streuung und damit Risikominimierung besteht.

Net Asset Value (NAV)

Per 30.09.2014 lagen sowohl der Buchwert (Bilanz-NAV) als auch der EPRA-NAV je Aktie über dem Niveau des Vorjahres. So belief sich der Buchwert per 30.09.2014 auf EUR 7,97 (31.12.2013: EUR 7,83) je Aktie, während der EPRA-NAV EUR 9,89 (31.12.2013: EUR 9,76) je Aktie betrug. 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

Die Beurteilung der Chancen und Risiken für die S IMMO wurde für das laufende Jahr im Geschäftsbericht 2013 (S. 42 ff.) detailliert beschrieben. Aus diesem Grund werden in diesem Kapitel vor allem mögliche konjunkturelle Risiken der kommenden Monate erläutert.

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) korrigierte ihre Erwartungen für die europäische Konjunktur im dritten Quartal nach unten. Demnach erwartet das Institut für die Eurozone ein Wachstum von 0,8 %, was 0,4 Prozentpunkte weniger sind als noch im Mai. Für Deutschland wurde die Prognose ebenfalls gesenkt: Dementsprechend dürfte die deutsche Wirtschaft 2014 nur um 1,5 % anstatt wie bisher angenommen 1,9 % zulegen.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) verringerte seine globale Wachstumsprognose für 2014 ebenfalls von 3,7 % auf 3,3 %. Für die Eurozone werden 0,8 % Wachstum für 2014 und 1,3 % für 2015 prognostiziert. Beide Werte liegen unter den bisherigen Annahmen. Der IWF rechnet für Deutschland mit einem Wachstum von 1,4 %, was einer Verringerung der Prognose von 0,5 Prozentpunkten seit dem Zwischenbericht des IWF im Juli bedeutet. Für 2015 wird ein Wachstum der deutschen Wirtschaft um 1,5 % erwartet.

Die Prognose für Österreich wurde für das laufende Jahr auf 0,4 % halbiert. 2015 soll das Wachstum in Österreich 1,6 % betragen. Die Prognose des IWF liegt etwas unter den heimischen Wirtschaftsinstituten IHS und WIFO, die ein Wachstum von 0,4 % bzw. 0,5 % für dieses Jahr und von 1,7 % bis 1,8 % für nächstes Jahr erwarten.

Weiterhin könnten geopolitische Risiken – besonders in der Ukraine und im Nahen Osten – negative Folgen für das Wirtschaftswachstum haben.

Diese Entwicklungen können die Märkte und infolgedessen den Geschäftsverlauf der S IMMO potenziell beeinflussen.

Ausblick

Die S IMMO blickt auf ein insgesamt sehr zufriedenstellendes drittes Quartal 2014 zurück. Auf dieser Basis bestätigen wir erneut, dass wir sehr zuversichtlich sind, unser erfolgreiches Jahresergebnis 2013 im laufenden Jahr weiter steigern zu können.

Auf dem bisher schwierigen ungarischen Markt konnten Vermietungserfolge in der Höhe von 9.000 m² erzielt werden. Diese positive Entwicklung untermauert den steigenden Optimismus in den Immobilienmärkten Zentral- und Südosteuropas.

Der Fokus der S IMMO liegt weiterhin auf dem boomenden Berliner Wohnimmobilienmarkt. Die Eigentumsquote in der deutschen Hauptstadt ist mit etwa 15 % besonders niedrig. Gleichzeitig ist der Zuzug stark, der Berliner Senat geht von einer etwa 7 %igen Steigerung oder rund 254.000 zusätzlichen Einwohnern bis 2030 aus. Dadurch erhöht sich die Nachfrage nach Wohnraum pro Jahr signifikant.

Die S IMMO profitiert von der Dynamik des Berliner Immobilienmarktes – für die kommenden Jahre sehen wir hier großes Potenzial. Wir planen derzeit Projekte im Bereich Wohnen und hier konkret Eigentumswohnungen auf unseren Grundstücksreserven in Berlin. Parallel dazu prüfen wir Investitionen im Bereich der Gewerbeimmobilien.

Außerdem nutzte die S IMMO das aktuell niedrige Zinsniveau und begab sehr erfolgreich eine fünfjährige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 100 Mio. und einem Kupon von 3 %. Die Erlöse aus dem Verkauf der Teilschuldverschreibung werden für künftige Investitionen beziehungsweise mögliche Akquisitionen sowie zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung verwendet. Wie bisher prüfen wir laufend Gelegenheiten für den Kauf und Verkauf von Immobilien.

Konzernbilanz

zum 30.09.2014

| Aktiva in TEUR | ANHANG- ANGABE | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|--|-------------------|------------------|------------------|
| LANGFRISTIGES VERMÖGEN | | | |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | | | |
| Vermietete Immobilien | 3.1.1. | 1.548.370 | 1.580.311 |
| Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke | 3.1.1. | 15.579 | 16.677 |
| | | 1.563.949 | 1.596.988 |
| Selbst genutzte Immobilien | 3.1.2. | 118.537 | 120.017 |
| Sonstiges Sachanlagevermögen | | 6.917 | 7.447 |
| Immaterielle Vermögenswerte | | 122 | 139 |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | | 7.517 | 7.393 |
| Beteiligungen | 3.1.3. | 769 | 749 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 3.1.3. | 600 | 0 |
| Latente Steuern | | 14.103 | 13.764 |
| | | 1.712.514 | 1.746.497 |
| KURZFRISTIGES VERMÖGEN | | | |
| Vorräte | 3.1.4. | 1.229 | 1.328 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 3.1.3. | 12.640 | 12.115 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 3.1.3. | 16.939 | 21.576 |
| Andere Vermögenswerte | | 10.419 | 8.709 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 3.1.5. | 46.867 | 49.873 |
| | | 88.094 | 93.601 |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien | 3.1.6. | 39.705 | 39.550 |
| | | 127.799 | 133.151 |
| | | 1.840.313 | 1.879.648 |

Passiva in TEUR

ANHANG-
ANGABE

30.09.2014

31.12.2013

EIGENKAPITAL

| | | | |
|-----------------------------|--------|---------|---------|
| Grundkapital | | 242.883 | 243.126 |
| Kapitalrücklagen | | 72.422 | 72.535 |
| Sonstige Rücklagen | | 217.573 | 208.432 |
| | | 532.878 | 524.093 |
| Nicht beherrschende Anteile | 3.1.7. | 25.416 | 25.531 |
| | | 558.294 | 549.624 |

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

| | | | |
|----------------------------------|---------|-----------|---------|
| Nachrangiges Genussrechtskapital | 3.1.8. | 92.982 | 186.645 |
| Anleiheverbindlichkeiten | 3.1.9. | 88.925 | 0 |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten | 3.1.10. | 783.733 | 754.957 |
| Rückstellungen | | 3.132 | 2.962 |
| Andere Verbindlichkeiten | | 0 | 5 |
| Latente Steuern | | 54.121 | 53.005 |
| | | 1.022.893 | 997.574 |

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

| | | | |
|--|---------|---------|---------|
| Finanzverbindlichkeiten | 3.1.10. | 216.039 | 285.551 |
| Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten | | 6.502 | 4.325 |
| Rückstellungen | | 1.228 | 1.924 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 4.350 | 4.860 |
| Andere Verbindlichkeiten | | 31.007 | 35.790 |
| | | 259.126 | 332.450 |

1.840.313

1.879.648

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2014 bis zum 30.09.2014

| in TEUR | ANHANG- ANGABE | 01 – 09 / 2014 | 01 – 09 / 2013 ¹ |
|--|-------------------|----------------|-----------------------------|
| Erlöse | | | |
| Mieterlöse | 3.2.1. | 84.519 | 88.305 |
| Betriebskostenerlöse | | 25.852 | 27.855 |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung | | 30.160 | 29.153 |
| | | 140.531 | 145.313 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 3.460 | 4.637 |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung | 3.2.2. | -41.018 | -45.891 |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung | 3.2.2. | -23.246 | -22.675 |
| Bruttoergebnis | | 79.727 | 81.384 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien | | 48.395 | 90.882 |
| Buchwerte veräußerter Immobilien | | -48.395 | -85.813 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 3.2.3. | 0 | 5.069 |
| Verwaltungsaufwand | | -12.109 | -11.034 |
| Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA) | | 67.618 | 75.419 |
| Abschreibungen | | -5.454 | -7.220 |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung | | 12.761 | 3.977 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | | 74.925 | 72.176 |
| Finanzierungsaufwand | 3.2.4. | -45.582 | -39.659 |
| Finanzierungsertrag | 3.2.4. | 1.728 | 1.903 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | 3.2.4. | 366 | 0 |
| Genussscheinergebnis | 3.1.8. | -4.140 | -8.817 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | | 27.297 | 25.603 |
| Ertragssteuern | 3.2.5. | -5.132 | -4.155 |
| Periodenüberschuss | | 22.165 | 21.448 |
| davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar | | 20.191 | 19.628 |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar | | 1.974 | 1.820 |
| Ergebnis je Aktie | | | |
| unverwässert = verwässert | | 0,30 | 0,29 |

¹ Angepasst.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2014 bis zum 30.09.2014

| in TEUR | 01 – 09 / 2014 | 01 – 09 / 2013 ¹ |
|--|----------------|-----------------------------|
| Periodenüberschuss | 22.165 | 21.448 |
| Bewertung Cashflow Hedge | -2.198 | 24.424 |
| Ertragssteuern auf Cashflow Hedge | 84 | -5.588 |
| Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte | 2.212 | 0 |
| Währungsrücklage | 1.866 | 1.514 |
| Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam) | 1.964 | 20.350 |
| Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 0 | -4 |
| Ertragssteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 0 | 1 |
| Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam) | 0 | -3 |
| Konzern-Gesamtergebnis der Periode | 24.129 | 41.795 |
| davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar | 23.124 | 39.163 |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar | 1.005 | 2.632 |

¹ Angepasst

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2014 bis zum 30.09.2014

| in TEUR | ANHANG- ANGABE | 07 – 09 / 2014 | 07 – 09 / 2013 ¹ |
|--|-------------------|----------------|-----------------------------|
| Erlöse | | | |
| Mieterlöse | 3.2.1. | 27.676 | 29.338 |
| Betriebskostenerlöse | | 8.581 | 9.034 |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung | | 11.041 | 9.970 |
| | | 47.298 | 48.342 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 1.186 | 1.099 |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung | 3.2.2. | -14.786 | -15.798 |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung | 3.2.2. | -8.601 | -7.371 |
| Bruttoergebnis | | 25.097 | 26.272 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien | | 8.845 | 7.124 |
| Buchwerte veräußerter Immobilien | | -8.845 | -4.443 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 3.2.3. | 0 | 2.681 |
| Verwaltungsaufwand | | -4.483 | -3.472 |
| Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA) | | 20.614 | 25.481 |
| Abschreibungen | | -1.787 | -2.483 |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung | | 3.857 | 1.167 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | | 22.684 | 24.165 |
| Finanzierungsaufwand | 3.2.4. | -15.752 | -13.832 |
| Finanzierungsertrag | 3.2.4. | 968 | 537 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | 3.2.4. | 38 | 0 |
| Genussscheinergebnis | 3.1.8. | -1.270 | -2.905 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | | 6.668 | 7.965 |
| Ertragssteuern | 3.2.5. | -941 | -2.551 |
| Periodenüberschuss | | 5.727 | 5.414 |
| davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar | | 5.371 | 5.094 |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar | | 356 | 320 |
| Ergebnis je Aktie | | | |
| unverwässert = verwässert | | 0,08 | 0,07 |

¹ Angepasst

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2014 bis zum 30.09.2014

| in TEUR | 07 – 09 / 2014 | 07 – 09 / 2013 ¹ |
|--|----------------|-----------------------------|
| Periodenüberschuss | 5.727 | 5.414 |
| Bewertung Cashflow Hedge | 843 | 4.410 |
| Ertragssteuern auf Cashflow Hedge | -310 | -1.053 |
| Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte | 879 | 0 |
| Währungsrücklage | 77 | 1.139 |
| Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam) | 1.489 | 4.496 |
| Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 0 | -1 |
| Ertragssteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 0 | 0 |
| Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam) | 0 | -1 |
| Konzern-Gesamtergebnis der Periode | 7.216 | 9.909 |
| davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar | 7.086 | 9.518 |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar | 130 | 391 |

¹ Angepasst

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2014 bis zum 30.09.2014

| in TEUR | 01 – 09 / 2014 | 01 – 09 / 2013 ¹ |
|--|----------------|-----------------------------|
| Operativer Cashflow | 64.447 | 75.251 |
| Veränderungen im Nettoumlaufvermögen | -17.918 | -10.818 |
| Cashflow aus der Geschäftstätigkeit | 46.529 | 64.433 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 50.392 | 71.956 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -99.927 | -143.913 |
| Gesamt | -3.006 | -7.524 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente per 01.01. | 49.873 | 57.076 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente per 30.09. | 46.867 | 49.552 |
| Nettoveränderung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | -3.006 | -7.524 |

¹ Angepasst

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

| in TEUR | Grundkapital | Kapitalrücklagen | Währungsrücklagen | Rücklage Hedge Accounting | Übrige Rücklagen | Zwischensumme S IMMO Gesellschafter | Nicht beherrschende Anteile | Summe |
|---|----------------|------------------|-------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Stand 01.01.2014 | 243.126 | 72.535 | -19.193 | -39.212 | 266.837 | 524.093 | 25.531 | 549.624 |
| Periodenüberschuss | 0 | 0 | 0 | 0 | 20.191 | 20.191 | 1.974 | 22.165 |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 1.866 | 1.067 | 0 | 2.933 | -969 | 1.964 |
| Rückkauf eigener Aktien | -243 | -112 | 0 | 0 | 0 | -356 | 0 | -356 |
| Abgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.734 | -1.734 |
| Erwerb nicht beherrschender Anteile | 0 | 0 | 71 | 0 | -685 | -614 | 614 | 0 |
| Ausschüttung ¹ | 0 | 0 | 0 | 0 | -13.369 | -13.369 | 0 | -13.369 |
| Stand 30.09.2014 | 242.883 | 72.422 | -17.256 | -38.145 | 272.974 | 532.878 | 25.416 | 558.294 |
| Stand 01.01.2013 | 244.705 | 73.005 | -19.568 | -64.456 | 249.625 | 483.311 | 26.323 | 509.634 |
| Periodenüberschuss ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 19.628 | 19.628 | 1.820 | 21.448 |
| Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 0 | 0 | 0 | 0 | -3 | -3 | 0 | -3 |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 1.514 | 18.024 | 0 | 19.538 | 812 | 20.350 |
| Rückkauf eigener Aktien | -925 | -253 | 0 | 0 | 0 | -1.178 | 0 | -1.178 |
| Abgang | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.799 | -1.799 |
| Ausschüttung | 0 | 0 | 0 | 0 | -10.092 | -10.092 | 0 | -10.092 |
| Stand 30.09.2013 | 243.780 | 72.752 | -18.054 | -46.432 | 259.158 | 511.204 | 27.156 | 538.360 |

¹ 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.

² 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 30.09.2014 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 30.09.2014 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 30.09.2014 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.09.2014 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 Zeitraums 01.01.–30.09.2013 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 |
|---|-----------------------|--|
| Stand am 01.01.2013 | 1.661.226 | 20.157 |
| 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 |
| Stand am 31.12.2013 | 1.580.311 | 16.677 |
| davon verpfändet | 1.567.942 | 0 |
| Zugänge | 3.266 | 734 |
| Abgänge | -1.250 | 0 |
| Zeitwertänderungen (über GuV erfasst) | 11.518 | 1.243 |
| Hierarchieumgliederung | 0 | 0 |
| Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | -45.475 | -3.075 |
| Stand am 30.09.2014 | 1.548.370 | 15.579 |
| davon verpfändet | 1.534.974 | 0 |

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

| in TEUR | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|---------------|------------------|------------------|
| Österreich | 480.118 | 518.891 |
| Deutschland | 432.255 | 425.355 |
| Zentraleuropa | 278.475 | 279.265 |
| Südosteuropa | 357.522 | 356.800 |
| | 1.548.370 | 1.580.311 |

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

| in TEUR | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|---------------|---------------|---------------|
| Österreich | 0 | 0 |
| Deutschland | 0 | 0 |
| Zentraleuropa | 4.210 | 6.006 |
| Südosteuropa | 11.369 | 10.671 |
| | 15.579 | 16.677 |

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 dritten Quartals 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 30.09.2014 TEUR 1.229 (31.12.2013: TEUR 1.328).

3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

| in TEUR | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Guthaben bei Kreditinstituten | 46.667 | 49.667 |
| Kassenbestand | 200 | 206 |
| | 46.867 | 49.873 |

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 einem Entwicklungsprojekt in Tschechien, bei zwei Gewerbeimmobilien in Deutschland sowie bei einer als Hotel vermieteten Immobilie in Österreich.

| in TEUR | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|---------------|---------------|---------------|
| Deutschland | 2.080 | 39.550 |
| Österreich | 34.550 | 0 |
| Zentraleuropa | 3.075 | 0 |
| | 39.705 | 39.550 |

3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 25.416 (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 Genussscheinhaber vom 11.06.2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12.06.2007).

Die Genussscheinhaber erhalten nach den geänderten Genussscheinbedingungen einen jährlichen Ergebnisanspruch (Zinsen), welcher sich wie folgt errechnet:

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

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 30.09.2014 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 3.778 (31.12.2013: TEUR 9.211).

Zum 30.09.2014 waren 1.140.797 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheinhaber zum 30.09.2014 beträgt EUR 81,51 (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 |
|---|--------------------------|----------------------|---------------------|--|----------------|
| Genussscheinkapital 01.01.2014 | 167.704 | | | 2.099 | 169.803 |
| 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 | | | 3.778 | | 3.778 |
| Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens | | | | 362 | 362 |
| Genussscheinkapital 30.09.2014 | 82.902 | 4.904 | 3.778 | 1.400 | 92.982 |
| Pro Genussschein (in EUR) | 72,67 | 4,30 | 3,31 | 1,23 | 81,51 |

| in TEUR | Genuss- scheinkapital | Ergebnis- vortrag | Ergebnis Periode | Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens | Gesamt |
|---|--------------------------|----------------------|---------------------|--|----------------|
| Genussscheinkapital 01.01.2013 | 201.584 | | | 2.433 | 204.017 |
| Ergebnisvortrag 01.01.2013 | | 6.449 | | | 6.449 |
| Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2012 | | | 12.018 | | 12.018 |
| Ausschüttung vom 17.05.2013 | | | -9.045 | | -9.045 |
| Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen | | 2.973 | -2.973 | | 0 |
| 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 |
| Genussscheinkapital 31.12.2013 | 167.704 | 7.632 | 9.211 | 2.099 | 186.645 |
| Pro Genussschein (in EUR) | 72,67 | 3,31 | 3,99 | 0,91 | 80,88 |

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 in den ersten neun Monaten 2014 das der gesamten Genussscheinverbindlichkeit zuzurechnende Ergebnis deutlich reduziert. Zum 30.09.2014 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 81,00 je Genussschein; die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Kurs von EUR 81,00 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 30.09.2014 notierte die Anleihe zu einem Börsenpreis von 108,20. 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 dieser Anleiheverbindlichkeit beträgt zum 30.09.2014 TEUR 97.098. 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 999.772 (31.12.2013: TEUR 1.040.508). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode – auf Basis der Buchwerte – die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten auf:

| in TEUR | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Restlaufzeit bis zu 1 Jahr | 216.039 | 285.551 |
| Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren | 406.589 | 366.015 |
| Restlaufzeit über 5 Jahre | 377.144 | 388.942 |
| Summe | 999.772 | 1.040.508 |

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 74; 31.12.2013: TEUR 35) bzw. den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 63.802; 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 30.09.2014 ergaben sich hieraus ein Aufwand von TEUR 2.198, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 535, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

30.09.2014

| in TEUR | Volumen | Positiver Zeitwert | Negativer Zeitwert |
|--------------|----------------|--------------------|--------------------|
| Swaps | 471.120 | 0 | -56.386 |
| Caps | 157.065 | 74 | -859 |
| Collars | 100.000 | 0 | -6.557 |
| Summe | 728.185 | 74 | -63.802 |

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 |
| Summe | 808.341 | 35 | -65.498 |

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

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

| in TEUR | 01 – 09 / 2014 | 01 – 09 / 2013 |
|------------------|----------------|----------------|
| Büroobjekte | 28.444 | 30.839 |
| Wohnobjekte | 16.200 | 16.650 |
| Geschäftsobjekte | 33.665 | 34.681 |
| Hotels | 6.210 | 6.135 |
| | 84.519 | 88.305 |

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 512 (Q3 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

In den ersten drei Quartalen 2014 wurden drei Wohnimmobilien und ein Geschäftsobjekt in Berlin sowie ein Geschäftsobjekt in Österreich verkauft.

in TEUR

Veräußerungserlös

| | 01 – 09 / 2014 | 01 – 09 / 2013 |
|--|----------------|----------------|
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 0 | 22.050 |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien | 48.395 | 63.224 |
| Vorräte | 0 | 5.608 |
| | 48.395 | 90.882 |

Buchwert abgegangener Immobilien

| | 01 – 09 / 2014 | 01 – 09 / 2013 |
|--|----------------|----------------|
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 0 | -20.110 |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien | -48.395 | -62.700 |
| Vorräte | 0 | -3.003 |
| | -48.395 | -85.813 |

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

| | 01 – 09 / 2014 | 01 – 09 / 2013 |
|--|----------------|----------------|
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 0 | 1.940 |
| Zur Veräußerung gehaltene Immobilien | 0 | 524 |
| Vorräte | 0 | 2.605 |
| | 0 | 5.069 |

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 01 – 09 / 2014 | 01 – 09 / 2013 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Finanzierungsaufwand | -45.582 | -39.659 |
| Finanzierungsertrag | 2.094 | 1.903 |
| | -43.488 | -37.756 |

Im Zeitraum 01.01.–30.09.2014 ist im Finanzergebnis ein nicht cashwirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 2.327 (Q3 2013: TEUR 846) enthalten.

3.2.5. Ertragssteuern

| in TEUR | 01 – 09 / 2014 | 01 – 09 / 2013 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Laufender Steueraufwand | -5.008 | -2.652 |
| Latenter Steuerertrag/-aufwand | -124 | -1.503 |
| | -5.132 | -4.155 |

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 ¹ | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Mieterlöse | 22.682 | 23.243 | 21.100 | 22.531 | 15.417 | 16.958 |
| Betriebskostenerlöse | 5.478 | 6.292 | 6.571 | 7.573 | 4.558 | 5.206 |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung | 17.062 | 16.284 | 0 | 0 | 13.098 | 12.869 |
| Gesamterlöse | 45.222 | 45.819 | 27.671 | 30.104 | 33.073 | 35.033 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 1.656 | 1.769 | 1.506 | 2.147 | 26 | 225 |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung | -8.001 | -9.153 | -13.708 | -18.180 | -6.119 | -5.654 |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung | -14.595 | -13.812 | 0 | 0 | -8.651 | -8.863 |
| Bruttoergebnis | 24.282 | 24.623 | 15.469 | 14.071 | 18.329 | 20.741 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 0 | 3.129 | 0 | 1.940 | 0 | 0 |
| Verwaltungsaufwand | -7.565 | -6.372 | -2.382 | -2.695 | -982 | -1.059 |
| EBITDA | 16.717 | 21.380 | 13.087 | 13.316 | 17.347 | 19.682 |
| Abschreibungen | -2.003 | -2.629 | -96 | -83 | -2.833 | -3.616 |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung | 3.366 | 0 | 8.969 | 13.332 | -876 | -9.355 |
| EBIT | 18.080 | 18.751 | 21.960 | 26.565 | 13.638 | 6.711 |
| | 30.09.2014 | 31.12.2013 | 30.09.2014 | 31.12.2013 | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
| Langfristiges Vermögen | 535.653 | 576.835 | 433.958 | 427.388 | 351.633 | 353.704 |
| Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich) | 442.514 | 488.025 | 195.906 | 199.886 | 180.069 | 182.757 |

¹ 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 |
| 25.320 | 25.573 | 84.519 | 88.305 |
| 9.245 | 8.784 | 25.852 | 27.855 |
| 0 | 0 | 30.160 | 29.153 |
| 34.565 | 34.357 | 140.531 | 145.313 |
| 272 | 496 | 3.460 | 4.637 |
| -13.190 | -12.904 | -41.018 | -45.891 |
| 0 | 0 | -23.246 | -22.675 |
| 21.647 | 21.949 | 79.727 | 81.384 |
| 0 | 0 | 0 | 5.069 |
| -1.180 | -908 | -12.109 | -11.034 |
| 20.467 | 21.041 | 67.618 | 75.419 |
| -522 | -892 | -5.454 | -7.220 |
| 1.302 | 0 | 12.761 | 3.977 |
| 21.247 | 20.149 | 74.925 | 72.176 |
| 30.09.2014 | 31.12.2013 | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
| 391.270 | 388.570 | 1.712.514 | 1.746.497 |
| 204.404 | 126.906 | 1.022.893 | 997.574 |

5. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.09.2014 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 | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Sonstige Forderungen | 2.498 | 2.107 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 30.884 | 20.256 |
| Forderungen | 33.382 | 22.363 |

| in TEUR | 30.09.2014 | 31.12.2013 |
|--|----------------|----------------|
| Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten | 482.382 | 458.172 |
| Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten | 56.444 | 60.286 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 70 | 13 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 1.049 | 536 |
| Verbindlichkeiten | 539.945 | 519.007 |

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2014 bis 30.09.2014 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende Aufwendungen und Erträge an:

| in TEUR | 01-09/2014 | 01-09/2013 |
|--|----------------|----------------|
| Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG | -1.000 | -1.061 |
| Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen | -26.443 | -19.863 |
| Sonstige Aufwendungen | -2.395 | -1.250 |
| Aufwendungen | -29.838 | -22.174 |

| in TEUR | 01-09/2014 | 01-09/2013 |
|--------------------------|------------|------------|
| Miete und Betriebskosten | 536 | 500 |
| Bankzinsen | 57 | 219 |
| Sonstige Zinserträge | 0 | 34 |
| Erträge | 593 | 753 |

7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Bis zur Veröffentlichung dieses Quartalsberichts am 27.11.2014 wurden keine weiteren Aktien im Rahmen des Aktienrückkauf-Programms erworben. Seit dem 30.09.2014 wurden keine weiteren Genussscheine zurückgekauft. S IMMO AG hat im Oktober 2014 eine Anleihe (ISIN AT0000A19SB5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000, mit einer Laufzeit bis 03.10.2019 und einem Kupon von 3 % p.a. emittiert. Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode fanden nicht statt.

Wien, am 27.11.2014

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

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

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

Finanzkalender 2015

| | |
|------------|--|
| 25.03.2015 | Vorläufiges Jahresergebnis 2014 |
| 29.04.2015 | Veröffentlichung Jahresergebnis 2014 (Bilanzpressekonferenz) |
| 28.05.2015 | Ergebnis 1. Quartal 2015 |
| 03.06.2015 | Ordentliche Hauptversammlung |
| 08.06.2015 | Dividenden Ex-Tag |
| 10.06.2015 | Dividenden Zahltag |
| 27.08.2015 | Ergebnis 1. Halbjahr 2015 |
| 26.11.2015 | Ergebnis 1.–3. Quartal 2015 |



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



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



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



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



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

Kontakt

S IMMO AG

Friedrichstraße 10, 1010 Wien

E-Mail: office@simmoag.at

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

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

www.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

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

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

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

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

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

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

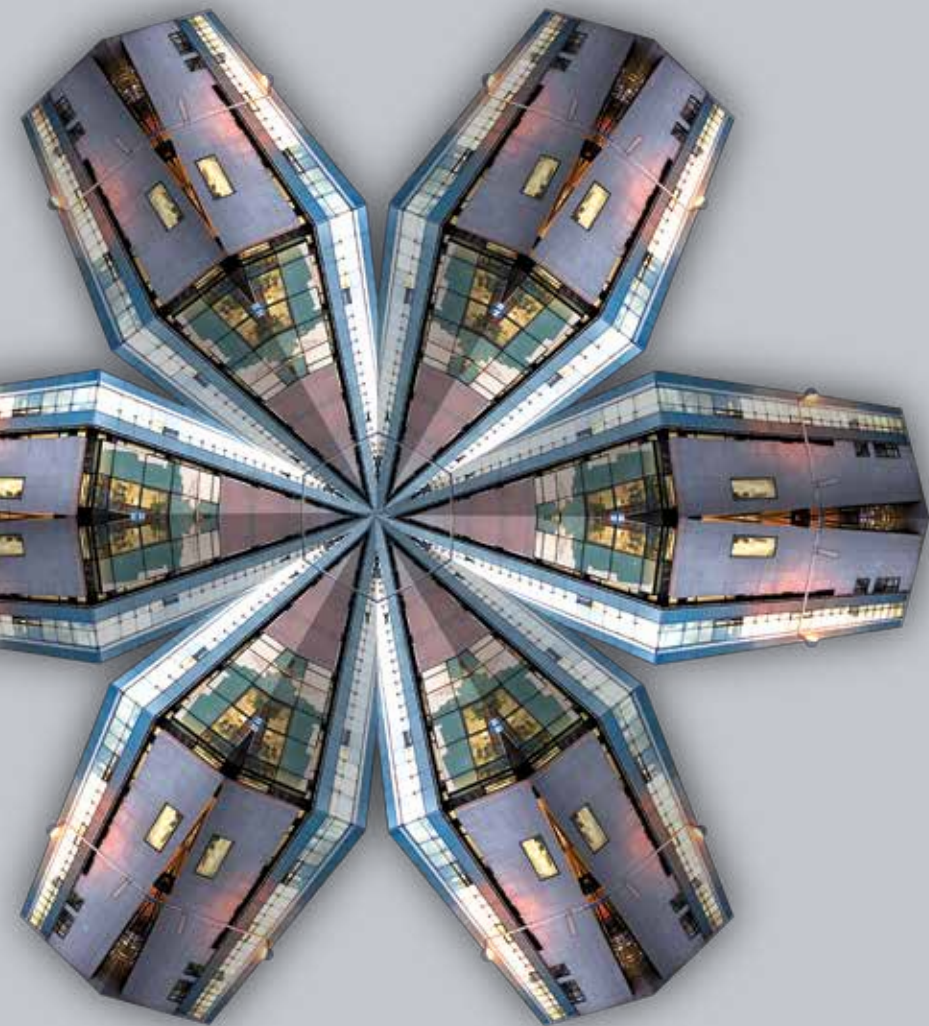
Fotos

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, www.simmoag.at
twitter.com/simmoag
Aktionärshotline: 0800 501045