

MEHR
MÖGLICHKEITEN



Q1 Zwischenbericht
zum 31.03.2015

S IMMO

Kennzahlen

		01.01. – 31.03.2015	01.01. – 31.03.2014
Umsatz	EUR Mio.	44,3	44,8
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	35,8	36,1
EBITDA	EUR Mio.	19,7	22,4
EBIT	EUR Mio.	18,6	26,5
EBT	EUR Mio.	9,6	8,7
Periodenergebnis	EUR Mio.	8,1	6,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.874,8	1.871,2
Eigenkapital	EUR Mio.	587,8	557,5
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.287,0	1.313,7
Eigenkapitalquote	in %	31	30
Operativer Cashflow	EUR Mio.	19,2	21,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-25,6	28,3*
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-20,1	-27,6
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	49,4	70,7
NOI-Ratio	in %	51	56
FFO I	EUR Mio.	6,3	5,5
FFO II	EUR Mio.	8,5	10,6
Ergebnis je Aktie	EUR	0,11	0,08
Buchwert je Aktie	EUR	8,41	7,95
Kurs-Differenz zum Buchwert je Aktie	in %	-0,45	+33,67
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,29	0,32
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.759,9	1.741,6
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	14,6	17,0

* Angepasst

INHALT

Brief des Vorstands	01
Investor Relations	02
Zwischenlagebericht	04
Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2015	10
Finanzkalender / Kontakt / Impressum	25

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bei einem Konzert ein starker Auftakt ist auch im Wirtschaftsleben ein guter Start ins neue Geschäftsjahr wichtig und motivierend für das Kommende. In diesem Sinne freuen wir uns, Ihnen mitteilen zu können: Die S IMMO hat das aktuelle Jahr erfolgreich und mit vollem Elan begonnen. Die Zeichen stehen auf Wachstum.

Vor wenigen Wochen präsentierten wir Ihnen ein hervorragendes Jahresergebnis 2014, das auch unsere Aktionärinnen und Aktionäre erfreute: Wir schlagen der Hauptversammlung, die am 03.06.2015 stattfindet, eine Erhöhung der Dividende auf EUR 0,24 vor. Im ersten Quartal 2015 haben wir auch intensiv am operativen Erfolg der Gesellschaft gearbeitet, um weiter profitabel zu wachsen. Der Periodenüberschuss erhöhte sich im Berichtszeitraum um über 20 % auf EUR 8,1 Mio. Das Ergebnis je Aktie stieg von EUR 0,08 auf EUR 0,11. Hervorheben möchten wir die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung, die sich auf EUR 8,7 Mio. verbesserten. Da Hotels grundsätzlich Frühindikatoren für die wirtschaftliche Entwicklung darstellen, stützt diese Steigerung unseren Optimismus für die bevorstehenden Quartale.

Kapitalmarkt

Die S IMMO Aktie entwickelte sich im ersten Quartal erneut deutlich besser als der ATX und der IATX und notierte zum Quartalsultimo bei EUR 8,45. Damit weist sie per 31.03.2015 eine Year-to-Date-Performance von knapp 37 % auf. In den letzten Wochen sehen wir bei unserer Aktie eine leichte Korrektur, jedoch auf erfreulich hohem Niveau. Zufrieden sind wir zudem mit dem Umtauschangebot für S IMMO INVEST Genussscheine vom März 2015: Das ausstehende Genussscheinkapital konnte um weitere EUR 40 Mio. auf etwa EUR 56 Mio. reduziert werden. Mitte April platzierten wir erfolgreich die S IMMO Anleihe 2015–2027 mit einem Volumen von EUR 65 Mio. und sicherten uns damit zusätzlichen strategischen Handlungsspielraum.

Ausblick 2015

Für das laufende Geschäftsjahr haben wir uns das Ziel gesetzt, das Konzernergebnis erneut zu verbessern. Das Immobilienportfolio der S IMMO soll mittelfristig um etwa EUR 700 Mio. auf EUR 2,4 Mrd. wachsen, für das Jahr 2015 ist ein Investitionsvolumen von EUR 180 Mio. geplant. Etwa zwei Drittel davon sollen für Akquisitionen in Deutschland verwendet werden. Im Fokus stehen dabei vor allem Gewerbeobjekte in Berlin und umliegenden großen Städten. Aus diesem Grund starteten wir zu Beginn des Jahres eine Ankauf-Offensive und erwarben im ers-



Ernst Vejdovszky (links), Friedrich Wachernig (rechts)

ten Quartal Gewerbeimmobilien mit einer Nutzfläche von rund 35.000 m² und einer Grundfläche von über 90.000 m². Unseren Heimmarkt Wien prüfen wir laufend auf attraktive Gelegenheiten und haben hier im ersten Quartal ein Objekt erworben. In Zentral- und Südosteuropa, wo sich die Erholung der Immobilienmärkte konstant fortsetzt, sind Zukäufe und Entwicklungsprojekte geplant.

Unsere Investmentstory:
investmentstory.simmoag.at

Mit unserem robusten Geschäftsmodell sind wir für die kommenden Jahre bestens aufgestellt: 100 % Europäische Union, Fokus auf Hauptstädte in unseren bestehenden Märkten sowie Augenmerk auf kommerziell genutzte Immobilien und Wohnobjekte. Der Auftakt ist erneut gut gelungen, so blicken wir dem weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2015 sehr positiv entgegen.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

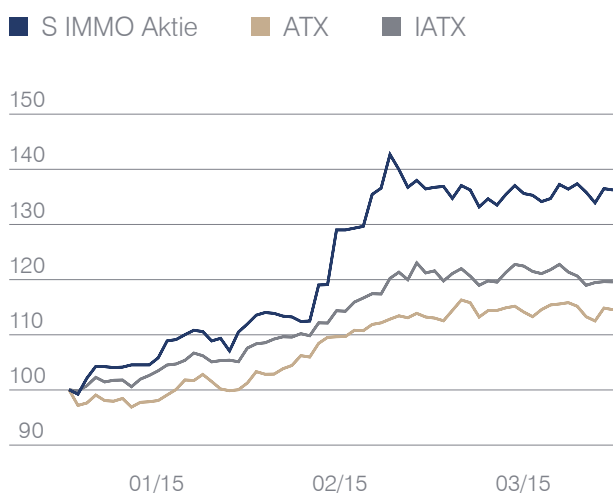
Unsere Aktie

Die positiven Tendenzen des Jahres 2014 setzten sich auf den Kapitalmärkten im ersten Quartal 2015 fort: Vor allem die europäischen Leitindizes wiesen eindrucksvolle Zuwächse auf.

Der deutsche Leitindex DAX legte 22,03 % zu und beendete das Quartal bei einem Zählerstand von 11.966,20. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch die starke Wirtschaftsleistung Deutschlands und den schwachen Euro, der die Exporte des Landes ankurbelte.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2015 bis 31.03.2015



Etwas durchwachsender gestaltete sich die Situation in den USA: Der Dow-Jones-Index konnte sich im Vergleich zum Jahresultimo 2014 nicht verbessern, verlor in den ersten drei Monaten des Jahres 0,26 % und wies per 31.03.2015 einen Zählerstand von 17.823,10 auf. Der breit aufgestellte S&P 500 Index legte mit einem Plus von 0,44 % nur leicht zu und beendete den Berichtszeitraum bei einem Indexstand von 2.067,89 Zählern.

Der österreichische Leitindex ATX entwickelte sich im Vergleich zum Jahr 2014 äußerst positiv und legte bis zum Quartalsultimo 16,19 % zu. Der Indexstand lag bei 2.509,82 Punkten.

Eine noch stärkere Performance zeigte der IATX, der sämtliche österreichische Immobilienaktien abbildet: Ein Plus von 21,20 % und ein Zählerstand von 200,52 sind die Bilanz für die ersten drei Monate des Jahres 2015.

Die S IMMO Aktie entwickelte sich deutlich besser als der ATX und der IATX und wies per 31.03.2015 eine Year-to-Date-Performance von 36,95 % auf. Der Schlusskurs zum Quartalsultimo lag bei EUR 8,45.

Umtauschangebot für S IMMO INVEST Genussscheine

Im März 2015 konnten die Inhaber der S IMMO INVEST Genussscheine die von ihnen gehaltenen Genussscheine in eine Anleihe mit einem fixen Kupon von 3,25 % und einer Laufzeit von zehn Jahren umtauschen oder gegen einen Kaufpreis von EUR 85,00 je Genussschein der Gesellschaft verkaufen. Mit der

Aktien­daten		2015	2014
Schlusskurs (per 31.03.)	EUR	8,45	5,36
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	156.855	78.714
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,11	0,08
EPRA-NAV je Aktie	EUR	10,71	9,87
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	21	46
Buchwert je Aktie	EUR	8,41	7,95
Kurs-Differenz zum Buchwert	in %	-0,45	+33,67
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,29	0,32
Kurs/operativer Cashflow	EUR	7,34	4,23

Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	57,80 %
3 Jahre (p.a.)	23,48 %

Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	GPR General / IATX
Börsenkapitalisierung (31.03.2015)	EUR 565,45 Mio.
Zahl der Aktien (31.03.2015)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/KochBank
Erstnotiz	28.06.2002

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	14,30 %	12,70 %
3 Jahre (p.a.)	10,70 %	10,20 %

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 (31.03.2015)	EUR 96,33 Mio.
Zahl der Genussscheine (31.03.2015)	761.861 (Tranche I) 368.820 (Tranche II)

Durchführung des Umtauschangebots konnte das ausstehende Genussscheinkapital um weitere EUR 40 Mio. auf etwa EUR 56 Mio. reduziert und das Tilgungsprofil im derzeit vorherrschenden Niedrigzinsumfeld attraktiv verlängert werden.

Investor-Relations-Aktivitäten

Im ersten Quartal 2015 nahmen der Vorstand und das IR-Team an mehreren Konferenzen und einer Roadshow teil, darunter an der Investorenkonferenz der Erste Group in London, die in Kooperation mit der Wiener Börse veranstaltet wurde. Weitere Aktivitäten umfassten die German Corporate Conference von

Kepler Cheuvreux und die Real Estate Conference von HSBC in Frankfurt. Außerdem war die S IMMO bei der Premiere von „Small Caps on the Road“ dabei – ein Format speziell für kleinere Börsenwerte, welches in Kooperation mit der Wiener Börse und IPREO erstmals in Frankfurt stattfand.

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
31.03.2014	5,355	78,100	77,000	2.523,82	194,34
31.12.2014	6,170	81,000	81,000	2.160,08	200,52
31.03.2015	8,450	86,010	83,510	2.509,82	243,04

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Laut Internationalem Währungsfonds (IWF) wird sich die Eurozone längerfristig auf ein insgesamt schwächeres Wirtschaftswachstum einstellen müssen. Während der rapide Rückgang des Ölpreises den Förderländern wie beispielsweise Russland zu schaffen macht, profitieren die Konsumenten in Europa davon. So hat sich das Konsumklima in Europa im ersten Quartal 2015 deutlich verbessert. Zudem unterstützt der Wertverlust des Euros die Exportindustrie Europas. Das Wachstum in Deutschland zieht mit einem prognostizierten Plus von 1,6 % an, aber auch für die Krisenländer Italien und Spanien sind die Prognosen optimistisch. Der IWF erwartet daher für 2015 ein Wachstum der Eurozone von 1,5 % und für 2016 von 1,6 %.

Die Prognose für Österreich korrigierte der IWF auf 0,9 %. Im Oktober 2014 hatten Ökonomen noch ein Plus von 1,9 % für das heurige Jahr vorausgesagt. Österreich verliert damit in puncto Wachstum seine starke Position der vergangenen Jahre.

Für 2015 rechnet das Institut für Höhere Studien (IHS) mit einer Inflationsrate von 1,8 %, das Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) mit 1,9 %. Beide Institute sehen keine Deflationsgefahr in Österreich. Die Bankenhilfen treiben jedoch das Staatsdefizit nach oben. Nach Ansicht der heimischen Wirtschaftsforscher wird das Budgetdefizit der Republik 2015 auf rund 3 % des BIP hinaufschnellen. Die Hypo-Abwicklung und Einrichtung einer Abbaugesellschaft dürfte den Staatshaushalt mit EUR 4 Mrd. belasten. Des Weiteren könnte EUR 1 Mrd. für die Kommunkredit sowie die teilverstaatlichten Österreichischen Volksbanken (ÖVAG) anfallen.

Der Immobilienmarkt im Überblick

ÖSTERREICH

Der Trend am Wiener Büromarkt geht weiter in Richtung Qualität: Die Mieter fokussieren verstärkt auf die Zufriedenheit ihrer Mitarbeiter, auf sehr gute öffentliche Erreichbarkeit sowie exzellente Infrastruktur an Stelle einer einseitigen Konzentration auf die geringstmöglichen Mieten. Die Vermietungsleistung soll 2015 um rund 18 % auf 260.000 m² steigen, hauptsächlich auf Grund von Vorverwertungen in den Projekten, die ab 2016 auf den Markt kommen. Die Leerstandsrate beträgt nach wie vor stabile 6,6 %.

Mit einem Nächtigungsplus von 6,3 % im ersten Quartal 2015 startete der Wiener Hotelmarkt gut ins neue Jahr. Von diesem Zuwachs konnten alle Kategorien mit Ausnahme der Fünf-Sterne-Hotellerie profitieren, die einen Rückgang von 1,5 % verzeichnen musste. Überdurchschnittlich gute Ergebnisse erzielte hingegen das Segment „Budget & Economy“.

Obwohl sich das Zimmerangebot von März 2014 bis März 2015 um 1.365 Zimmer erhöhte, was einer Steigerung von 4,5 % entspricht, legte die durchschnittliche Zimmerauslastung im ersten Quartal 2015 auf 53 % zu. Somit übertraf die Steigerung der Nachfrage das neu hinzugekommene Angebot, womit sich der Trend von 2014 fortsetzte. Auch die gehobene Kettenhotellerie berichtete eine Auslastungssteigerung um 1,2 Prozentpunkte auf 56,1 % sowie eine Erhöhung des Nettozimmerpreises auf rund EUR 142, was einem Plus von 1,9 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht.

DEUTSCHLAND

Berlin verzeichnete im ersten Quartal 2015 mit 3,6 % eine überdurchschnittliche Steigerung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen. Dies ist unter anderem eine Folge der aktuellen Zinsentwicklung. Die Furcht vor Negativzinsen lässt viele Privatanleger trotz bereits relativ hoher Preise in Immobilien investieren. Die Angebotsmieten bewegen sich hingegen eher seitwärts, wobei die deutsche Hauptstadt mit einer Steigerung von 1,5 % auch in diesem Bereich das Ranking anführt.

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)		Spitzen- Bruttorenditen (%)		Gesamtvermietungs- leistung Q1 2015 (m ²)	Leerstands- quote (%)
	Büro	Retail	Büro	Retail	Büro	Büro
Berlin	22,50 ¹	330,00 ¹	4,50 ¹	4,00 ¹	152.000 ⁵	6,0 ⁵
Bratislava	16,00 ¹	55,00 ^{*1}	7,00 ¹	6,90 ^{*1}	33.550 ⁷	12,6 ⁷
Budapest	20,00 ¹	90,00 ^{*1}	7,25 ¹	7,00 ^{*1}	64.010 ⁴	15,7 ⁴
Bukarest	18,50 ¹	60,00 ^{*1}	7,75 ¹	8,00 ^{*1}	56.000 ⁶	13,3 ⁶
Sofia	12,50 ²	20,00 ^{*3}	9,00 ²	9,25 ^{*3}	25.903 ²	25,6 ²
Wien	25,75 ¹	310,00 ¹	4,55 ¹	3,90 ¹	67.000 ⁸	6,6 ⁷
Zagreb	14,25 ¹	22,50 ^{*1}	8,05 ¹	8,00 ^{*1}	n. b.	n. b.

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

¹ CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q1 2015

² Cushman & Wakefield / Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q1 2015

³ Cushman & Wakefield / Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q1 2015

⁴ Budapest Research Forum, Office Market Report, Q1 2015

⁵ Cushman & Wakefield, Marketbeat Office Snapshot, Berlin, Q1 2015

⁶ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bukarest, Q1 2015

⁷ EHL, Büromarktbericht Wien, Frühjahr 2015

⁸ Cushman & Wakefield, Büromarktbericht Wien, Q1 2015

⁹ CBRE, Büromarktbericht Bratislava, Q1 2015

Der Berliner Büromarkt verzeichnete im ersten Quartal 2015 den zweitstärksten Jahresauftakt aller Zeiten. Die Vermietungsleistung betrug 152.000 m² und lag damit 12,3 % über dem Fünf- und 38,4 % über dem Zehnjahresdurchschnitt. Die Leerstandsrate reduzierte sich im Jahresvergleich von 6,4 % auf 6,0 % und hat damit im Vergleich zu den anderen Top-5-Städten in Deutschland den niedrigsten Wert. Der Berliner Büromarkt ist weiterhin bei Unternehmen sämtlicher Branchen gefragt. Laut einer Studie des Immobiliendienstleisters Colliers International Deutschland nimmt Berlin gleich hinter London den zweiten Platz der führenden europäischen Standorte für Technologie, Medien und Telekommunikation ein. Dies zeigt sich auch an der regen Bauaktivität: Rund 361.300 m² sollen in den nächsten Jahren auf den Markt kommen, 186.000 allein im Jahr 2015.

ZENTRALEUROPA (CEE)

Im ersten Quartal 2015 wurden in Budapest keine neuen Bürogebäude fertiggestellt. Die Nachfrage lag mit insgesamt 64.010 m² leicht unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Mit einem Anteil von 43 % stellten Neuvermietungen die Haupttreiber des Markts dar, gefolgt von Vertragsverlängerungen mit 31 % sowie Flächenerweiterungen mit 19 %. Die Leerstandsrate sank auf 15,7 % und erreichte damit den niedrigsten Stand seit dem zweiten Quartal 2009. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum 165 Geschäftsabschlüsse mit einer durchschnittlichen Größe von 388 m² verzeichnet. Dies stellt, verglichen mit der Vorjahresperiode, keine signifikante Veränderung dar, liegt jedoch unter dem Durchschnitt der Erstquartalswerte der letzten fünf Jahre.

Quellen: Bank Austria, Budapest Research Forum, CBRE, Colliers International Deutschland, Cushman & Wakefield, Der Spiegel, Der Standard, Die Presse, EHL, Europäische Zentralbank (EZB), European Chain Hotels Market Review, Format, Forton, Handelsblatt, Hotel und Tourismus Consulting Hotstats.com by TRI Hospitality Consulting, HVS: 2015 European Hotel Valuation Index, IMX – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Internationaler Währungsfonds, JLL, Kieler Institut für Weltwirtschaft, Kohl & Partner GmbH, www.kohl.at, Österreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Reuters, Wiener Institut für Höhere Studien (IHS), Wien Tourismus (info.wien.at)

Der Hotelmarkt in Budapest setzte auch im ersten Quartal 2015 die positive Entwicklung des Vorjahres fort. Die Kettenhotellerie berichtete in den ersten beiden Monaten des Jahres einen Auslastungsanstieg um 8,1 Prozentpunkte auf rund 61 % sowie eine 12 %ige Steigerung der durchschnittlichen Nettozimmerate auf rund EUR 85.

Die Büovermietungsleistung in Bratislava lag im ersten Quartal 2015 zwar unter jener des Vorquartals, im Jahresvergleich konnte der Wert jedoch zulegen. Darüber hinaus gab es einen Wechsel weg von Rationalisierungsbestrebungen hin zu Expansionen. 2015 sollen lediglich 40.000 m² neue Flächen auf den Markt kommen, wobei der überwiegende Teil davon bereits vorvermietet ist. Aus diesem Grund sollte sich die Leerstandsrate im Jahresverlauf weiter reduzieren. Der Hotelmarkt in Bratislava ist angesichts des strukturellen Überangebots an Hotelzimmern nach wie vor sehr herausfordernd.

SÜDOSTEUROPA (SEE)

Der Büromarkt in Sofia zeigte im ersten Quartal 2015 dank der starken Nachfrage eine positive Entwicklung. Die Vermietungsleistung stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 10 % auf 25.903 m². Der größte Anteil davon entfiel auf den IT-Sektor. Die Leerstandsrate reduzierte sich abermals auf 25,6 % – ein deut-

licher Rückgang gegenüber den 29,7 % des ersten Quartals 2014. Das Angebot bleibt weiterhin knapp, wird sich jedoch auf Grund einiger Projekte in Bau in den nächsten Jahren erhöhen. Der Leerstand wird tendenziell weiter zurückgehen.

Der Retailmarkt in Sofia war im ersten Quartal 2015 von Restrukturierungsmaßnahmen geprägt, mit denen die Performance der Einkaufszentren verbessert werden soll. Die Nachfrage wurde in erster Linie von Modemarken beherrscht, die ihren Marktanteil ausbauen wollen. 2015 soll ein weiteres Einkaufszentrum fertiggestellt werden.

Die Gesamtvermietungsleistung am Bukarester Büromarkt betrug im Berichtszeitraum 56.000 m². Der größte Teil davon entfiel mit 33 % auf Neuvermietungen – ein Hinweis auf das verbesserte Geschäftsklima. Drei Projekte mit insgesamt 39.000 m² kamen neu auf den Markt. Die Leerstandsrate verbesserte sich im Jahresvergleich deutlich von 15 % auf 13,3 %. Im Vergleich zu den 13 % des Vorquartals stieg sie jedoch leicht an. Auf Grund der steigenden Nachfrage und der konstanten Anzahl neuer Projekte wird mit einer weiteren Reduktion der Leerstandsrate auf 12,4 % bis Jahresende gerechnet. Auf dem Bukarester Hotelmarkt wird eine stabile Fortsetzung der Ergebnisse erwartet.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Per 31.03.2015 besaß die S IMMO AG 202 Gebäude (31.12.2014: 203) mit einem Buchwert von EUR 1.759,9 Mio. (31.12.2014: EUR 1.764,4 Mio.) und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2014: 1,2 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 91,7 % (31.12.2014: 91,1 %), die Gesamt-Mietrendite betrug 7,0 % (31.12.2014: 6,9 %).

Die S IMMO hält Immobilien in den entwickelten Märkten Österreich und Deutschland sowie in den Wachstumsmärkten Zentraleuropa (Tschechien, Slowakei und Ungarn) und Südosteuropa (Rumänien, Bulgarien und Kroatien). Nach Verkehrswert per 31.03.2015 betrachtet, bilden Immobilien in Österreich und Deutschland mit 58,0 % (31.12.2014: 58,2 %) den größten Anteil des Portfolios. In CEE und SEE befinden sich 42,0 % (31.12.2014: 41,8 %) der Objekte.

Das Portfolio besteht nach Verkehrswerten zu 79,4 % (31.12.2014: 79,8 %) aus der Nutzungsart Commercial (Büro, Geschäft und Hotel). Es wird durch einen geringeren Anteil von 20,6 % (31.12.2014: 20,2 %) an Wohnobjekten ergänzt.

Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

Das operative Geschäft der S IMMO verlief in den ersten drei Monaten 2015 erfolgreich: So stieg der FFO I um etwa 15 % auf EUR 6,3 Mio. (Q1 2014: EUR 5,5 Mio.). Das Finanzergebnis verbesserte sich gegenüber der Vergleichsperiode besonders deutlich. Der Periodenüberschuss erhöhte sich um 20,9 % auf EUR 8,1 Mio. (Q1 2014: EUR 6,7 Mio.). Das Ergebnis je Aktie konnte auf EUR 0,11 (Q1 2014: EUR 0,08) gesteigert werden.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

In den ersten drei Monaten 2015 beliefen sich die Gesamterlöse der S IMMO AG auf EUR 44,3 Mio. (Q1 2014: EUR 44,8 Mio.) und lagen somit nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Die darin enthaltenen Mieterlöse waren erwartungsgemäß von den Immobilienverkäufen betroffen und betragen EUR 27,2 Mio. (Q1 2014: EUR 28,2 Mio.).

Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse in den ersten drei Monaten 2015 wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland leisteten einen Anteil von 50,9 % (Q1 2014: 52,2 %), CEE und SEE hatten einen Anteil von 49,1 % (Q1 2014: 47,8 %).

Nach Nutzungsarten aufgeteilt, leisteten kommerzielle Objekte einen Anteil von etwa 81,2 % (Q1 2014: 81,0 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 18,8 % (Q1 2014: 19,0 %) bei.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) erhöhten sich auf EUR 8,7 Mio. (Q1 2014: EUR 7,9 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung stieg um 5 % und betrug EUR 1,2 Mio. (Q1 2014: EUR 1,2 Mio.). Im ersten Quartal 2015 beliefen sich die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung auf EUR 14,1 Mio. (Q1 2014: EUR 12,9 Mio.). Das Bruttoergebnis machte EUR 23,3 Mio. (Q1 2014: EUR 25,6 Mio.) aus.

Erfolgreiche Immobilienverkäufe

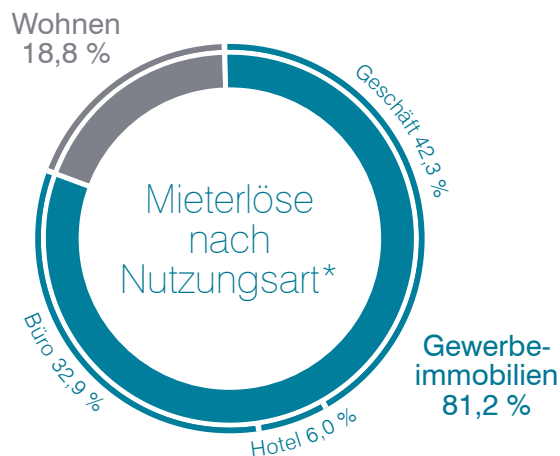
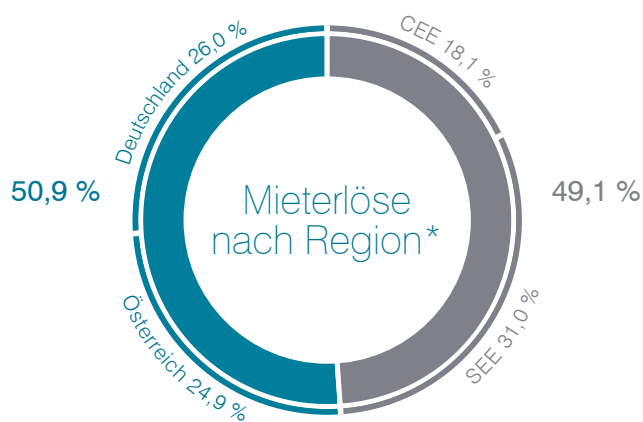
Im ersten Quartal 2015 wurden drei Immobilien mit einem Immobilienbuchwert von insgesamt EUR 36,9 Mio. veräußert (Q1 2014: EUR 21,6 Mio.). Alle drei verkauften Immobilien wurden bereits zum 31.12.2014 als zum Verkauf gehalten bilanziert. Da die entsprechenden Aufwertungsgewinne von beinahe EUR 2,3 Mio. bereits im Wesentlichen im Geschäftsjahr 2014 erfasst wurden, resultierte im ersten Quartal aus diesen Transaktionen kein weiterer positiver Ergebnisbeitrag.

Entwicklung EBITDA und EBIT

Das EBITDA belief sich im ersten Quartal 2015 auf EUR 19,7 Mio. (Q1 2014: EUR 22,4 Mio.). Die Verringerung wurde einerseits durch die verkaufsbedingt geringeren Mieterlöse und andererseits durch gestiegene Kosten verursacht. Dieser Anstieg der Kosten ist jedoch in wesentlichen Teilen auf Einmal- und Timingeffekte zurückzuführen. Da die Annahmen der erst kürzlich für Zwecke des Jahresabschlusses erstellten Gutachten nach wie vor Gültigkeit haben, blieben die Immobilienbewertungen in etwa auf dem Niveau vom 31.12.2014, sodass mit EUR 0,8 Mio. (Q1 2014: EUR 5,9 Mio.) nur ein geringer Bewertungseffekt in der Gewinn- und Verlustrechnung zu verzeichnen war. Das EBIT betrug somit EUR 18,6 Mio. (Q1 2014: EUR 26,5 Mio.).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis inkl. Genusscheinergebnis betrug per 31.03.2015 EUR -9,0 Mio. (Q1 2014: EUR -17,8 Mio.). Diese deutliche Ergebnisverbesserung ist auf positive Währungswerte sowie Derivatbewertungseffekte zurückzuführen.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Periodenüberschuss und Ergebnis je Aktie

Das EBT belief sich in der Folge auf EUR 9,6 Mio. und lag somit 10,3 % über dem Wert des Vorjahres (Q1 2014: EUR 8,7 Mio.). Auf Grund der oben beschriebenen Effekte erhöhte sich der Periodenüberschuss um 20,9 % auf EUR 8,1 Mio. (Q1 2014: EUR 6,7 Mio.). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich auf EUR 0,11 (Q1 2014: EUR 0,08).

Funds From Operations (FFO)

Der FFO I, eine Maßzahl für die operative Performance der Gesellschaft, stieg im ersten Quartal 2015 um etwa 15 % und betrug EUR 6,3 Mio. (Q1 2014: EUR 5,5 Mio.). Der unter Einrechnung von verkaufsbedingten Bewertungseffekten und Verkaufsgewinnen des laufenden Jahres ermittelte FFO II machte EUR 8,5 Mio. (Q1 2014: EUR 10,6 Mio.) aus.

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe verringerte sich von EUR 1.894,7 Mio. per 31.12.2014 auf EUR 1.874,8 Mio. per 31.03.2015. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 31.03.2015 bei EUR 49,4 Mio. (31.12.2014: EUR 74,7 Mio.). Die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erreichten einen Wert von EUR 9,2 Mio. (31.12.2014: EUR 42,8 Mio.).

Finanzierung

Zur besseren Veranschaulichung der Finanzierungsstruktur adaptierte die S IMMO für das Geschäftsjahr 2014 die Berechnung der Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) und weist nunmehr zwei Kennzahlen aus, gegliedert einerseits in durch Immobilien besicherte Finanzierungen und andererseits in unbesicherte

Finanzierungen. Die Berechnung wird im Geschäftsbericht 2014 ausführlich beschrieben.

Das bilanzierte Immobilienvermögen der S IMMO lag per 31.03.2015 bei EUR 1.759,9 Mio. (31.12.2014: EUR 1.764,4 Mio.). Die Loan-to-Value-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen verbesserte sich in der Berichtsperiode auf 46,4 % (31.12.2014: 48,0 %).

Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten beläuft sich in der Berichtsperiode auf 13,4 % (31.12.2014: 12,0 %). Insgesamt beträgt der LTV der Gesellschaft daher 59,8 % (31.12.2014: 60,0 %).

Net Asset Value (NAV)

Im ersten Quartal 2015 erhöhten sich sowohl der Buchwert als auch der EPRA-NAV je Aktie im Vergleich zum ersten Quartal 2014. So verbesserte sich der Buchwert des Eigenkapitals je Aktie per 31.03.2015 auf EUR 8,41 (31.12.2014: EUR 8,31), während sich der EPRA-NAV auf EUR 10,71 (31.03.2014: EUR 10,63) je Aktie erhöhte. Bei der Kalkulation des EPRA-NAV wird das Eigenkapital um jene Effekte bereinigt, die unter der Prämisse des langfristigen Haltens des Immobilienvermögens keinen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe haben, wie beispielsweise die Bewertung der Zinsabsicherungsinstrumente und latente Steuern. Die zur Zinsabsicherung abgeschlossenen Derivate laufen in den kommenden Jahren kontinuierlich aus. Dieser Effekt zeigt sich bereits jetzt positiv im Eigenkapital und im Buchwert je Aktie.

Risikobericht

Der gesamte Risikomanagementbericht der S IMMO AG sowie die Einschätzung der möglichen Risiken für das laufende Geschäftsjahr sind im Geschäftsbericht 2014 (S. 42 ff.) ausführlich dargestellt. In diesem Abschnitt wird vor allem auf mögliche Risiken der kommenden Monate eingegangen.

Allgemein sieht die S IMMO Risiken bei der Konjunktur und der gesamtwirtschaftlichen Lage in den Ländern, in denen das Unternehmen tätig ist. Unter anderem können Änderungen des

verfügbaren Einkommens, der Wirtschaftsleistung, des Zinsniveaus oder der Steuerpolitik das Angebot von und die Nachfrage nach Immobilien beeinflussen.

Weitere Einflussfaktoren sind unter anderem geopolitische Unsicherheiten wie der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine. Diese Umstände können zu Bonitätsverschlechterungen von Mietern, erhöhten Mietrückständen, steigenden Leerstandsdaten oder Mietausfällen führen.

Derzeit sind die Prognosen für Europas Wirtschaftsentwicklung vorsichtig optimistisch. Dennoch schreitet die Erholung in den Ländern der CEE- und SEE-Region mit unterschiedlicher Geschwindigkeit voran. Daher könnte das Unternehmen mit Branchen-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallrisiken konfrontiert sein.

Außerdem könnten strengere Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken wegen einer restriktiven Kreditvergabe oder reduzierter Beleihungshöhen Refinanzierungen erschweren. Auch Erhöhungen von Bankenmargen können nicht ausgeschlossen werden.

Für Risiken werden entsprechende Maßnahmen und bilanzielle Vorsorge getroffen.

Ausblick

Im laufenden Geschäftsjahr beabsichtigt die S IMMO, das Konzernergebnis erneut zu steigern. Für das Jahr 2015 ist ein Investitionsvolumen von EUR 180 Mio. geplant. Das Immobilienportfolio soll mittelfristig von derzeit EUR 1,76 Mrd. auf EUR 2,4 Mrd. wachsen.

Etwa zwei Drittel des geplanten Volumens sollen dabei für Neuaquisitionen und Entwicklungsprojekte in Deutschland verwendet werden. Das Unternehmen sieht weiter beträchtliches Potenzial in Berlin und anderen großen Städten in der Nähe der deutschen Hauptstadt. Im Fokus stehen gewerblich genutzte Objekte mit Entwicklungspotenzial. Das Preisniveau dieser Immobilien wird noch als vergleichsweise niedrig eingeschätzt. Aus diesem Grund startete das Unternehmen Anfang 2015 eine Ankauf-Offensive: Im Berichtszeitraum wurden Gewerbeimmobilien mit einer Nutzfläche von rund 35.000 m² und einer Grundfläche von über 90.000 m² in Deutschland erworben.

In kleinerem Ausmaß sind weiterhin Investitionen in Wohnimmobilien vorgesehen. Durch den starken Zuzug in die deutsche Hauptstadt – etwa 45.000 Personen alleine im letzten Jahr – besteht großer Bedarf nach Wohn- und Arbeitsraum. Mit über 100 zentral gelegenen Wohnobjekten im Portfolio und einem erfahrenen Team vor Ort ist die S IMMO am deutschen Markt stark aufgestellt. In den Regionen Österreich, Zentral- und Südosteuropa sind opportunistische Zukäufe geplant.

Die S IMMO senkt außerdem im derzeitigen Zinsumfeld die Finanzierungskosten und nutzt den positiven Leverage.

Kapitalmarktseitig bestätigt die S IMMO ihre nachhaltige Positionierung als Dividendenpapier. Das Unternehmen konzentriert sich auf gewerblich genutzte Objekte mit einem ergänzenden Anteil an Wohnimmobilien in ihren bestehenden Regionen. Damit ist die S IMMO stabil und stark aufgestellt, um weiter erfolgreich den Weg des profitablen Wachstums zu bestreiten.

Konzernbilanz

zum 31.03.2015

Aktiva in TEUR	ANHANG- ANGABE	31.03.2015	31.12.2014
LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.617.337	1.587.063
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	14.644	14.452
		1.631.981	1.601.515
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	118.673	119.999
Sonstiges Sachanlagevermögen		6.845	6.408
Immaterielle Vermögenswerte		186	168
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		8.602	8.021
Beteiligungen	3.1.3.	822	834
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	600	600
Latente Steuern		10.250	10.772
		1.777.959	1.748.317
KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Vorräte	3.1.4.	1.151	1.394
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		12.689	12.078
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	15.032	6.234
Andere Vermögenswerte		9.392	9.107
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	49.422	74.697
		87.686	103.510
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.6.	9.200	42.845
		96.886	146.355
		1.874.845	1.894.672

Passiva in TEUR

ANHANG-
ANGABE

31.03.2015

31.12.2014

EIGENKAPITAL

Grundkapital		242.688	242.775
Kapitalrücklagen		72.277	72.350
Sonstige Rücklagen		246.897	240.272
		561.862	555.397
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	25.965	25.855
		587.827	581.252

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	96.530	95.539
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.9.	188.421	188.367
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	730.254	782.190
Rückstellungen		3.523	3.453
Andere Verbindlichkeiten		12	11
Latente Steuern		75.669	75.156
		1.094.409	1.144.716

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	143.823	122.992
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		6.659	6.433
Rückstellungen		751	754
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.523	6.444
Andere Verbindlichkeiten		36.853	32.081
		192.609	168.704

1.874.845

1.894.672

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2015 bis zum 31.03.2015

in TEUR	ANHANG- ANGABE	01 – 03 / 2015	01 – 03 / 2014
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	27.184	28.223
Betriebskostenerlöse		8.467	8.717
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		8.664	7.862
		44.315	44.802
Sonstige betriebliche Erträge		535	420
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-14.083	-12.896
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.440	-6.701
Bruttoergebnis		23.327	25.625
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		6.743	21.550
Buchwertabgänge		-6.738	-21.550
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	5	0
Verwaltungsaufwand		-3.676	-3.192
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		19.656	22.433
Abschreibungen		-1.888	-1.863
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		786	5.898
Betriebsergebnis (EBIT)		18.554	26.468
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-13.049	-15.451
Finanzierungsertrag	3.2.4.	4.248	390
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	832	29
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-991	-2.735
Ergebnis vor Steuern (EBT)		9.594	8.701
Ertragssteuern	3.2.5.	-1.519	-2.021
Periodenüberschuss		8.075	6.680
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		7.475	5.658
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		600	1.022
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,11	0,08

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2015 bis zum 31.03.2015

in TEUR	01 – 03 / 2015	01 – 03 / 2014
Periodenüberschuss	8.075	6.680
Bewertung Cashflow Hedge	74	-104
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	36	-126
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	1.427	667
Währungsrücklage	-2.411	1.477
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-874	1.914
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	7.201	8.594
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	6.625	7.885
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	576	709

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2015 bis zum 31.03.2015

in TEUR	01 – 03 / 2015	01 – 03 / 2014 ¹⁾
Operativer Cashflow	19.232	21.157
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	1.215	-944
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	20.447	20.213
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-25.611	28.254
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-20.111	-27.603
Gesamt	-25.275	20.864
Liquide Mittel per 01.01.	74.697	49.873
Liquide Mittel per 31.03.	49.422	70.737
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-25.275	20.864

¹⁾ Angepasst

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklagen	Rücklage Hedge Account- ting	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2015	242.775	72.350	-16.473	-26.835	283.580	555.397	25.855	581.252
Periodenüberschuss	0	0	0	0	7.475	7.475	600	8.075
Sonstiges Ergebnis	0	0	-2.411	1.561	0	-850	-24	-874
Rückkauf eigener Aktien	-87	-73	0	0	0	-160	0	-160
Abgang	0	0	0	0	0	0	-466	-466
Stand 31.03.2015	242.688	72.277	-18.884	-25.274	291.055	561.862	25.965	587.827
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	5.658	5.658	1.022	6.680
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.477	750	0	2.227	-313	1.914
Rückkauf eigener Aktien	-243	-112	0	0	0	-356	0	-356
Abgang	0	0	0	0	0	0	-350	-350
Stand 31.03.2014	242.883	72.422	-17.716	-38.462	272.495	531.622	25.890	557.512

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 1987 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Dänemark. Zum 31.03.2015 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark. Die Gesellschaft beschäftigt sich mit langfristigen, Ertrag bringenden 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 31.03.2015 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 31.12.2014 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2014 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2015 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 31.03.2015 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12. eines Jahres. Im ersten Quartal 2015 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft Viertel Zwei Hotel GmbH & Co KG veräußert. Im selben Zeitraum wurden erstmalig vier Gesellschaften in den Konzernzwischenabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidierte Unternehmen miteinbezogen. Diese Gesellschaften sind die S Immo Wohn Verwaltungs GmbH, Deutschland; die S Immo APM Hungary Kft, Ungarn; die S IMMO Beteiligungen GmbH, Österreich und die Siebenbrunnengasse 19–21 GmbH & Co OG, Österreich. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne IFRS 3 war bei allen vier Gesellschaften nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

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

2.2. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Für Geschäftsjahre beginnend mit 01.07.2014 gilt die Änderung IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ mit der Änderung „Leistungen von Arbeitnehmern“. Die jährlichen Verbesserungen Zyklus 2010–2012 sind ebenso für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 01.07.2014 beginnen. Diese Änderungen betreffen IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen“, IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, IFRS 8 „Geschäftssegmente“, IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“, IAS 7 „Kapitalflussrechnungen“, IAS 16 „Sachanlagen“, IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ und IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“. Die jährlichen Verbesserungen Zyklus 2011–2013 sind mit Stichtag 01.07.2014 anzuwenden. Die Änderungen betreffen IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der IFRS“, IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“, IFRS 13 „Bemessung des beizulegenden Zeitwerts“ und IAS 40 „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“.

Die angeführten geänderten Standards haben 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. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2014	1.580.311	16.677
Zugänge	6.279	928
Abgänge	-8.845	-3.010
Sonstige Veränderungen	-4.532	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	56.695	-143
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-42.845	0
Stand am 31.12.2014	1.587.063	14.452
davon verpfändet	1.516.780	0
Zugänge	32.918	192
Abgänge	0	0
Sonstige Veränderungen	-331	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	987	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-3.300	0
Stand am 31.03.2015	1.617.337	14.644
davon verpfändet	1.515.646	0

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Österreich	517.138	491.159
Deutschland	454.093	451.207
Zentraleuropa	281.878	281.098
Südosteuropa	364.228	363.599
	1.617.337	1.587.063

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	4.160	4.150
Südosteuropa	10.484	10.302
	14.644	14.452

Grundsätzlich werden einmal jährlich Bewertungsgutachten von unabhängigen Sachverständigen zur Bemessung des Verkehrswerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eingeholt. Die Bewertungsmethoden wurden im Vergleich zum Jahresabschluss 2014 nicht verändert und entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86.

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 lang- und kurzfristigen 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 31.03.2015 TEUR 1.151 (31.12.2014: TEUR 1.394).

3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Guthaben bei Kreditinstituten	49.229	74.511
Kassenbestand	193	186
	49.422	74.697

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 zwei in Deutschland gelegenen Immobilien und einem Objekt in Österreich.

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Deutschland	5.900	7.980
Österreich	3.300	34.865
	9.200	42.845

3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 25.965 (31.12.2014: TEUR 25.855) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %). Der in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Abgang in Höhe von TEUR 466 (31.03.2014: TEUR 350) ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.8. Genussscheinkapital (nachrangig)

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine S IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 01.01.2007 geändert (Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber vom 11.06.2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12.06.2007).

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

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

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

Für den Zeitraum 01.01.2015 bis 31.03.2015 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 924 (31.12.2014: TEUR 6.905).

Zum 31.03.2015 waren 1.130.681 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 31.03.2015 beträgt EUR 85,37 (31.12.2014: EUR 84,50) 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 01.01.2015	82.166			1.608	83.774
Ergebnisvortrag 01.01.2015		4.860			4.860
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2014			6.905		6.905
Ausschüttung			0		0
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		6.905	-6.905		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			924		924
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				67	67
Genussscheinkapital 31.03.2015	82.166	11.765	924	1.675	96.530
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	10,41	0,82	1,48	85,37

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 und Einzug von 1.177.066 Stück	-85.537	-5.141		-1.071	-91.749
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			6.905		6.905
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				580	580
Genussscheinkapital 31.12.2014	82.166	4.860	6.905	1.608	95.539
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	4,30	6,11	1,42	84,50

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.

Zum 31.03.2015 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 86,01 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Kurs von EUR 83,51 je Genussschein, womit sich ein Zeitwert von TEUR 96.328 ergibt.

3.1.9. Anleiheverbindlichkeiten

Die S IMMO AG hat im Geschäftsjahr 2014 zwei Anleihen emittiert. Im Juni 2014 hat die S IMMO AG 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. Diese 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 %. Anfang Oktober 2014 emittierte die S IMMO AG eine weitere Anleihe (ISIN AT0000A19SB5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000 aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück. Auch diese Anleihe notiert im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse und hat eine Laufzeit bis 02.10.2019 mit einem fixen Kupon in Höhe von 3,00 %. Zum 31.03.2015 notierte die Anleihe mit der ISIN AT0000A177D2 zu einem Börsenpreis von 111,00 und die Anleihe mit der ISIN AT0000A19SB5 zu 104,25. Der Marktwert der Anleiheverbindlichkeiten auf Grund der Börsennotierungen beträgt zum 31.03.2015 TEUR 203.861.

3.1.10. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 874.077 (31.12.2014: TEUR 905.182). Bei den sonstigen Finanzverbindlichkeiten entsprechen die angegebenen Buchwerte im Wesentlichen dem Zeitwert. Die Fälligkeit der undiskontierten Zahlungsströme für zukünftige Perioden lässt sich wie folgt darstellen:

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	182.961	161.172
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	458.997	480.684
Restlaufzeit über 5 Jahre	322.318	376.093

3.1.11. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet prinzipiell Swaps, Caps und Collars zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinslichen Immobilienfinanzierungen. Zum Teil erfolgen die Abschlüsse von Zinsderivaten dabei auf Einzelprojektebene, zum Teil werden aber auch großvolumige Derivate für eine Mehrzahl von Einzelobjektfinanzierungen verwendet. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten (31.03.2015: TEUR 131; 31.12.2014: TEUR 8) bzw. den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.03.2015: TEUR 57.797; 31.12.2014: TEUR 61.133). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Dabei gab es im Vergleich zum Jahresabschluss 2014 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 31.12.2014 Eingang in die Derivatbewertung und führten zu geringen Anpassungen der Derivatverbindlichkeiten. Im Zeitraum 01.01.2015 bis 31.03.2015 ergab sich hieraus ein Ertrag von TEUR 1.977, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. Außerdem ergab sich in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ein cashneutraler Ertrag von TEUR 1.483, der im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

31.03.2015

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	469.000	0	-51.745
Caps	71.450	131	-728
Collars	100.000	0	-5.324
Summe	640.450	131	-57.797

31.12.2014

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	470.060	0	-54.455
Caps	91.520	8	-810
Collars	100.000	0	-5.868
Summe	661.580	8	-61.133

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01 – 03 / 2015	01 – 03 / 2014
Büroobjekte	8.954	9.719
Wohnobjekte	5.111	5.371
Geschäftsobjekte	11.488	11.109
Hotels	1.631	2.024
	27.184	28.223

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

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

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

Der Konzern beschäftigte im Durchschnitt inklusive des Personals für den Hotelbetrieb 532 (Q1 2014: 503) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Quartal 2015 wurden eine Wohnimmobilie und ein Geschäftsobjekt in Hamburg, Deutschland, verkauft. Des Weiteren wurde eine als Hotel genutzte Immobilie in Wien, Österreich, im Zuge eines Share Deals veräußert.

in TEUR

Veräußerungserlös

	01 – 03 / 2015	01 – 03 / 2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	6.743	21.550
Vorräte	0	0
	6.743	21.550

Buchwerte

	01 – 03 / 2015	01 – 03 / 2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-6.738	-21.550
Vorräte	0	0
	-6.738	-21.550

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

	01 – 03 / 2015	01 – 03 / 2014
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	5	0
Vorräte	0	0
	5	0

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01 – 03 / 2015	01 – 03 / 2014
Finanzierungsaufwand	-13.049	-15.451
Finanzierungsertrag	5.080	419
	-7.969	-15.032

Im ersten Quartal 2015 ist im Finanzergebnis ein nicht cash-wirksamer Fremdwährungsgewinn von TEUR 2.500 (Q1 2014: Fremdwährungsverlust TEUR -1.825) enthalten.

3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR	01 – 03 / 2015	01 – 03 / 2014
Laufender Steueraufwand	-966	-1.497
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-553	-524
	-1.519	-2.021

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 Tochterunternehmen in Dänemark und Österreich, die Immobilien in Deutschland halten.

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

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

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

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

in TEUR	Österreich		Deutschland		Zentraleuropa	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Mieterlöse	6.785	7.498	7.060	7.230	4.926	5.284
Betriebskostenerlöse	1.713	1.817	1.980	2.164	1.556	1.620
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	4.702	5.050	0	0	3.962	2.812
Gesamterlöse	13.200	14.365	9.040	9.394	10.444	9.716
Sonstige betriebliche Erträge	72	198	243	167	61	4
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.993	-2.569	-5.254	-4.487	-2.061	-1.975
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-4.410	-4.306	0	0	-3.030	-2.395
Bruttoergebnis	5.869	7.688	4.029	5.074	5.414	5.350
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1	0	4	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-2.064	-2.059	-940	-668	-380	-287
EBITDA	3.806	5.629	3.093	4.406	5.034	5.063
Abschreibungen	-777	-651	-21	-34	-920	-1.009
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	449	1.316	0	3.332	0	0
EBIT	3.478	6.294	3.072	7.704	4.114	4.054
	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
Langfristiges Vermögen	575.759	549.248	454.803	451.951	350.745	351.121
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	521.416	530.028	158.592	190.826	210.254	218.364

5. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der S IMMO Gruppe sind zum 31.03.2015 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

Südosteuropa		Summe	
2015	2014	2015	2014
8.413	8.211	27.184	28.223
3.218	3.116	8.467	8.717
0	0	8.664	7.862
11.631	11.327	44.315	44.802
159	51	535	420
-3.775	-3.865	-14.083	-12.896
0	0	-7.440	-6.701
8.015	7.513	23.327	25.625
0	0	5	0
-292	-178	-3.676	-3.192
7.723	7.335	19.656	22.433
-170	-169	-1.888	-1.863
337	1.250	786	5.898
7.890	8.416	18.554	26.468
31.03.2015	31.12.2014	31.03.2015	31.12.2014
396.652	395.997	1.777.959	1.748.317
204.147	205.498	1.094.409	1.144.716

6. WESENTLICHE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die Erste Group
- die Vienna Insurance Group
- Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH
- die assoziierten Unternehmen und die Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

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 Zeitlberger, 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 zum 31.03.2015 und 31.12.2014 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Sonstige Forderungen	3.581	3.581
Guthaben bei Kreditinstituten	33.726	22.199
Forderungen	37.307	25.780

in TEUR	31.03.2015	31.12.2014
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	367.228	376.568
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	94.678	99.715
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	86	402
Sonstige Verbindlichkeiten	2.093	906
Verbindlichkeiten	464.085	477.591

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2015 bis 31.03.2015 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-03/2015	01-03/2014
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	-322	-329
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	-8.432	-8.328
Sonstige Aufwendungen	-488	-548
Aufwendungen	-9.242	-9.205

in TEUR	01-03/2015	01-03/2014
Miete und Betriebskosten	172	172
Bankzinsen	2	13
Sonstige Zinserträge	0	0
Erträge	174	185

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

7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Am 11.03.2015 hat die S IMMO AG ein freiwilliges öffentliches Angebot gem. §§ 4 ÜbG an die Inhaber der S IMMO INVEST Genussscheine mit der ISIN AT0000795737 sowie der ISIN AT0000630694 zum Erwerb dieser Genussscheine in Form eines alternativen Umtausch- und Barangebots veröffentlicht. Insgesamt wurden 401.312 Stück Genussscheine zum Umtausch gegen Schuldverschreibungen der Gesellschaft und 74.457 Stück Genussscheine zur Bar-Alternative eingereicht. Am 09.04.2015 hat die Gesellschaft daher insgesamt 475.769 S IMMO INVEST Genussscheine erworben und im Gegenzug eine mit 3,25 % p.a. fix verzinste Anleihe mit 10-jähriger Laufzeit (ISIN AT0000A1DBM5) im Gesamtbetrag von TEUR 33.993,5 emittiert und Barzahlungen in Höhe von TEUR 6.447 geleistet.

Außerdem hat das Unternehmen Mitte April 2015 eine weitere fix verzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 65 Mio., einer Laufzeit von 12 Jahren und einem fixen Kupon von 3,25 % p.a. begeben. Im April 2015 erfolgte der Einzug von 477.224 Stück Genussscheinen. Im Mai 2015 erfolgte eine Ausschüttung von insgesamt TEUR 1.960 an die Genussscheininhaber, das entspricht einer Ausschüttung von EUR 3,00 je Genussschein.

Wien, am 28.05.2015

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

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

Finanzkalender 2015

28.05.2015	Ergebnis erstes Quartal 2015
03.06.2015	Ordentliche Hauptversammlung
08.06.2015	Dividenden-Ex-Tag
10.06.2015	Dividenden-Zahltag
27.08.2015	Ergebnis der ersten zwei Quartale 2015
26.11.2015	Ergebnis der ersten drei Quartale 2015



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



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



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



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

investor.simmoag.at

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

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

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

presse.simmoag.at

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Art Direktion: Tanja Pfaff

Fotos

Aavid Knoll, Hamburg (Titel)

Christina Häusler, Wien (Vorstandsphotos)





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