



MEHR
MÖGLICHKEITEN

Q2 Zwischenbericht
zum 30.06.2015

S IMMO

Kennzahlen

		01.01. – 30.06.2015	01.01. – 30.06.2014
Umsatz	EUR Mio.	92,2	93,2
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	75,5	76,0
EBITDA	EUR Mio.	43,1	47,0
EBIT	EUR Mio.	48,9	52,2
EBT	EUR Mio.	26,9	20,6
Periodenergebnis	EUR Mio.	20,9	16,4
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.905,0	1.841,3
Eigenkapital	EUR Mio.	589,5	551,4
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.315,5	1.289,9
Eigenkapitalquote	in %	31	30
Operativer Cashflow	EUR Mio.	39,5	45,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-45,6	44,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-25,0	-79,9
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	47,7	55,1
NOI-Ratio	in %	53,5	56,2
FFO I	EUR Mio.	17,9	15,2
FFO II	EUR Mio.	20,1	29,1
Ergebnis je Aktie	EUR	0,30	0,22
Buchwert je Aktie	EUR	8,44	7,87
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	12	24
FFO I je Aktie	EUR	0,27	0,23
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.793,1	1.726,7
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	14,8	17,2

INHALT

Brief des Vorstands	01
Investor Relations	02
Zwischenlagebericht	04
Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2015	10
Erklärung gemäß § 87 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz	28
Finanzkalender/Kontakt/Impressum	29

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Wirtschaftsleben stellt die Halbzeit – wie bei einem Fußballspiel – immer eine gute Gelegenheit dar, ein erstes Resümee über Geleistetes zu ziehen und die Vorhaben für die zweite Hälfte zu prüfen. Für das erste Halbjahr 2015 kann die S IMMO bestätigen: Wir sind mit unseren ehrgeizigen Plänen für das laufende Geschäftsjahr auf Schiene und die Kennzahlen stehen voll im Einklang mit unseren Zielen.

Insgesamt steigerten wir den Periodenüberschuss um über 27 % auf erfreuliche EUR 20,9 Mio. Das Ergebnis je Aktie kletterte auf EUR 0,30 – ein Plus von über 36 %. Für diese positive Entwicklung ist maßgeblich das Finanzergebnis verantwortlich.

Wir haben bereits 2014 begonnen, unsere Finanzierungsstruktur neu auszurichten. Im Zuge dessen emittierten wir erfolgreich mehrere Anleihen, kauften Genussscheine zurück und zogen diese ein. Außerdem kauften wir Zinsabsicherungen zurück und schlossen parallel neue, langfristige Absicherungen auf aktuellem Zinsniveau ab. Somit sind zwei Drittel der variabel verzinsten Finanzierungen für einen Zeitraum von durchschnittlich rund zehn Jahren auf dem aktuell niedrigen Zinsniveau abgesichert.

Der FFO I, der – vereinfacht ausgedrückt – zeigt, was in der Kassa übrig bleibt, verbesserte sich auf EUR 17,9 Mio. Dies beweist, dass wir auf der operativen Seite erfolgreich arbeiten, um weiter profitabel zu wachsen. Unser erklärtes Ziel ist es, den FFO bis 2018 von EUR 21,3 Mio. (für das Gesamtjahr 2014) auf über EUR 40 Mio. nahezu zu verdoppeln.

Erfolgreich am Kapitalmarkt

Die S IMMO Aktie entwickelte sich mit einem Plus von über 20 % deutlich besser als der ATX und der IATX. Zum Quartalsultimo lag der Kurs bei EUR 7,45. Die S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier zu positionieren, ist und bleibt unser erklärtes Ziel. Die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2014 in Höhe von EUR 0,24 je Aktie erfolgte am 10.06.2015.

Ausblick bestätigt

Unsere Pläne für die zweite Jahreshälfte 2015 bleiben unverändert: Die S IMMO bestätigt ihr Ziel, das Konzernergebnis im laufenden Geschäftsjahr erneut zu steigern. Mittelfristig soll unser Immobilienportfolio wachsen. Im Rahmen des aktuellen



Ernst Vejdovszky (links), Friedrich Wachernig (rechts)

Investitionsprogramms sind etwa zwei Drittel des geplanten Volumens für Deutschland vorgesehen. Großes Potenzial sehen wir bei Berliner Gewerbeimmobilien – vor allem bei Objekten, die neben einer laufenden Rendite zusätzliches Entwicklungspotenzial bieten. Ein Drittel des geplanten Akquisitionsvolumens ist für opportunistische Zukäufe in den anderen Märkten der S IMMO vorgesehen.

Unsere Investmentstory:
investmentstory.simmoag.at

Für die zweite Halbzeit des laufenden Geschäftsjahres sehen wir uns bestens aufgestellt: Wir bleiben am Ball, sind fit für die kommenden Projekte und freuen uns schon jetzt darauf, Ihnen bald von weiteren Erfolgen der S IMMO zu berichten.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

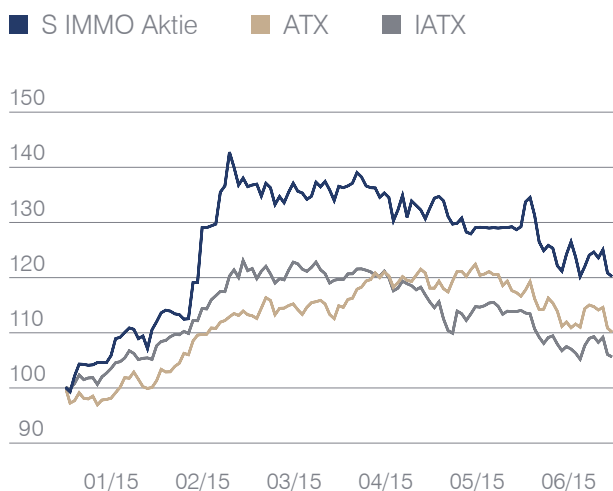
Unsere Aktie

Die Kapitalmärkte waren im ersten Halbjahr stark von der Krise in Griechenland geprägt, daher zeigten die Weltbörsen im Berichtszeitraum volatile Kursverläufe.

Der deutsche Leitindex DAX startete das zweite Quartal bei 12.001,38 Punkten und erreichte am 10.04.2015 ein Allzeithoch von 12.390,75 Zählern. Die Situation in Griechenland spitzte sich zu, daher beendete der DAX das zweite Quartal bei 10.944,97 Punkten. Dies entspricht dennoch einem Plus von 11,88 % für die ersten sechs Monate.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2015 bis 30.06.2015



Ähnlich schwankend verlief das zweite Quartal für den Dow-Jones-Index: Er erzielte am 19.05.2015 ein Allzeithoch bei 18.351,36 Punkten, notierte zum 30.06.2015 jedoch bei 17.619,51 Zählern. Für das erste Halbjahr 2015 ergibt dies ein Minus von 0,88 %.

Der österreichische Leitindex ATX zeigte in diesem Jahr eine eindrucksvolle Performance und wies zum 30.06.2015 einen Zählerstand von 2.411,77 und einen Wertzuwachs von 12,17 % auf. Der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien, IATX, hatte am 27.02.2015 bereits einen Jahreshöchststand von 250,06 Punkten erreicht, was einem Plus von 24,70 % entspricht. Das erste Halbjahr 2015 schloss der Index bei 214,49 Zählern – eine Year-to-Date-Performance von 6,96 %.

Deutlich besser als der österreichische Branchenindex entwickelte sich im Berichtszeitraum die S IMMO Aktie mit einem Plus von 20,74 %. Zum Quartalsultimo lag der Schlusskurs bei EUR 7,45. Am 10.06.2015 erfolgte die Ausschüttung der Dividende von EUR 0,24 je Aktie.

Mitte April begab die S IMMO eine weitere fix verzinsliche Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 65 Mio., einer Laufzeit von 12 Jahren und einem Kupon von 3,25 % p.a.

Investor-Relations-Aktivitäten

Am 03.06.2015 fand die 26. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG statt. Die Entlastung der Aufsichtsräte und des Vorstands erfolgte mit einer Zustimmung von 100 %. Darüber hinaus wurden sechs Aufsichtsräte auf die satzungsgemäße Höchstdauer bis 2020 wiedergewählt.

Aktiendaten

		30.06.2015	30.06.2014
Schlusskurs	EUR	7,450	5,940
Durchschnittlicher Tagesumsatz für das erste Halbjahr	Stück	67.000	59.700
Ergebnis je Aktie (EPS) für das erste Halbjahr	EUR	0,30	0,22
EPRA-NAV je Aktie	EUR	10,26	9,80
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	27	39
Buchwert je Aktie	EUR	8,44	7,87
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	12	24
FFO I je Aktie für das erste Halbjahr	EUR	0,27	0,23

Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	25,42 %
3 Jahre (p.a.)	20,30 %

Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	GPR General/IATX
Börsenkapitalisierung (30.06.2015)	EUR 498,50 Mio.
Anzahl der Aktien (30.06.2015)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/Hauck&Aufhäuser/ Baader Bank
Erstnotiz	28.06.2002

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	10,60 %	10,80 %
3 Jahre (p.a.)	12,20 %	11,10 %

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 (30.06.2015)	EUR 54,89 Mio.
Anzahl der Genussscheine (30.06.2015)	521.411 (Tranche I) 132.046 (Tranche II)

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
30.06.2014	5,940	78,650	78,530	2.501,21	195,35
31.12.2014	6,170	81,000	81,000	2.160,08	200,52
30.06.2015	7,450	84,000	84,000	2.411,77	214,49

Der Vorstand und das IR-Team nahmen im Berichtszeitraum an Investorenkonferenzen und Roadshows in Frankfurt, London, Mailand, Paris, Wien und Zürich teil. Das internationale Interesse an österreichischen Immobilienwerten steigt zunehmend. Die ausgezeichneten Geschäftszahlen und Perspektiven der S IMMO waren somit ein guter Ausgangspunkt für interessante Gespräche.

Die S IMMO Aktie erfreut sich nicht zuletzt auf Grund der nachhaltigen Dividendenpolitik des Unternehmens großer Beliebtheit bei österreichischen Privatanlegern.

Anleihendaten

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR	Börsenkurs
AT0000A19SB5	02.10.2019	3,00 %	100.000,00	104,45 vom 29.04.2015
AT0000A177D2	16.06.2021	4,50 %	89.739,50	111,00 vom 29.06.2015
AT0000A1DBM5	08.04.2025	3,25 %	33.993,50	101,50 vom 18.06.2015
AT0000A1DVK5	20.04.2027	3,25 %	65.000,00	101,50 vom 30.06.2015

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Im Euroraum lag das Wirtschaftswachstum im ersten Quartal 2015 bei 0,4 %. Neben den bisherigen Wachstumsstützen Spanien und Deutschland verzeichneten auch Frankreich und Italien zu Jahresbeginn deutlich positive Wachstumsraten. Der Aufschwung in Zentral- und Südosteuropa gewinnt dagegen nur langsam an Fahrt und wird vor allem von der tiefen Rezession in Russland gebremst. Insgesamt profitiert der Euroraum von der expansiven Geldpolitik, dem schwächeren Euro-Dollar-Wechselkurs und dem deutlich niedrigeren Ölpreis. Ungeachtet der Griechenland-Krise sagen internationale Institute wie Insée in Paris, das Istat in Rom und das ifo-Institut in München in einer Gemeinschaftsprognose einen leichten Aufschwung für die Eurozone voraus. Die Wirtschaftsexperten dieser Institute gehen davon aus, dass der private Konsum die Stütze des Aufschwungs bleibt. Für den Euroraum werden im heurigen Jahr Wachstumsraten zwischen 1,4 % und 1,8 % erwartet.

Mit einem Plus von 0,5 % bleibt das Wirtschaftswachstum in Österreich 2015 das vierte Jahr in Folge schwach. Für die anhaltende Konjunkturschwäche sind laut Österreichischem Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) sowohl heimische als auch internationale Faktoren verantwortlich. Eine relativ hohe Inflation, die angespannte Situation des Arbeitsmarkts und die im internationalen Vergleich hohen steuerlichen Abgaben lasten auf den privaten Haushaltseinkommen.

Die markante Abwertung des Euros wirkt sich positiv auf die Exportentwicklung aus und wird diese stützen. Die Österreichische Nationalbank (OeNB) geht in ihrer Prognose vom Juni 2015 von einem Wachstum der österreichischen Wirtschaft von 0,7 % im Jahr 2015 aus. Für das Jahr 2016 wird ein Wachstum von 1,9 % und für das Jahr 2017 von 1,8 % erwartet.

Der Immobilienmarkt im Überblick

ÖSTERREICH

Am Wiener Büromarkt betrug die Vermietungsleistung im ersten Halbjahr insgesamt etwa 106.000 m². Auf Grund des traditionellen etwas stärkeren zweiten Halbjahres wird damit gerechnet, dass die prognostizierte Gesamtvermietungsleistung von 250.000 m² bis Ende 2015 erreicht wird. Die Spitzenmiete für Wiener Büroimmobilien ist nach wie vor stabil und liegt bei EUR 25,75/m². Die Leerstandsrate zeigt eine leicht rückläufige Tendenz und beläuft sich auf 6,5 %. Bis Jahresende wird die Fertigstellung großvolumiger Projekte erwartet, was zu einem Anstieg des Flächenangebots führen soll.

Der Wiener Hotelmarkt konnte im ersten Halbjahr jeden Monat einen Nächtigungsrekord gegenüber der Vorjahresperiode erzielen. Die Hotellerie der österreichischen Hauptstadt verzeichnete zwischen Januar und Juni 2015 insgesamt 6,3 Millionen Nächtigungen, was einer Steigerung von 5,4 % gegenüber dem

Vergleichszeitraum des Vorjahres entspricht. Zwar hat der in Wien veranstaltete Eurovision Song Contest im Mai zu einem Monatsrekord geführt, alleine daraus kann jedoch kein Sondereffekt abgeleitet werden, da alle Monate des Jahres 2015 Höchststände brachten. Die durchschnittliche Auslastung erhöhte sich ebenfalls, obwohl das Angebot seit Juni 2014 um 3.700 Betten gestiegen war.

DEUTSCHLAND

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Wohnhäuser zeigen deutschlandweit nach wie vor einen Aufwärtstrend. Die größten Steigerungen sind dabei in den Großstädten zu beobachten. Berlin verzeichnete beispielsweise im Juni einen Preiszuwachs bei Eigentumswohnungen von 2,2 Prozentpunkten. Deutlich anders entwickelten sich die Angebotsmieten in Berlin. Ihr Wachstum ging – möglicherweise als Folge der Mietpreisbremse – im Juni zurück.

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m ²)		Leerstandsquote (%)	
	1. Hj. 2015	1. Hj. 2014	1. Hj. 2015	1. Hj. 2014	1. Hj. 2015	1. Hj. 2014	1. Hj. 2015	1. Hj. 2014	1. Hj. 2015	1. Hj. 2014	1. Hj. 2015	1. Hj. 2014
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	23,00 ¹	22,50 ¹	330,00 ¹	330,00 ¹	4,40 ¹	4,65 ¹	3,90 ¹	4,20 ¹	336.800 ⁵	274.400 ⁵	7,5 ⁵	8,4 ⁵
Bratislava	16,00 ¹	16,00 ¹	55,00 ^{*1}	60,00 ^{*1}	7,00 ¹	7,00 ¹	6,90 ^{*1}	7,00 ¹	77.005 ⁷	103.000 ¹⁰	11,8 ⁷	13,6 ¹⁰
Budapest	20,00 ¹	20,00 ¹	90,00 ^{*1}	100,00 ^{*1}	7,25 ¹	7,50 ¹	7,00 ^{*1}	7,00 ¹	277.500 ⁴	248.900 ⁴	14,2 ⁴	17,6 ⁴
Bukarest	18,50 ¹	18,00 ¹	60,00 ^{*1}	60,00 ^{*1}	7,50 ¹	8,00 ¹	7,75 ^{*1}	8,25 ¹	131.000 ⁶	89.500 ¹¹	12,9 ⁶	13,0 ¹¹
Sofia	12,50 ²	12,50 ²	20,00 ^{*3}	21,50 ^{*3}	8,75 ²	9,25 ²	9,25 ^{*3}	9,25 ^{*3}	54.409 ²	57.500 ²	24,8 ²	28,5 ²
Wien	25,75 ¹	25,50 ¹	310,00 ¹	310,00 ¹	4,55 ¹	4,65 ¹	3,90 ¹	3,95 ¹	106.000 ⁸	100.000 ¹²	6,5 ⁸	6,6 ¹²
Zagreb	14,00 ¹	14,50 ¹	22,00 ^{*1}	22,50 ^{*1}	8,05 ¹	8,30 ¹	8,00 ^{*1}	8,25 ^{*1}	28.334 ⁹	52.400 ⁹	16,4 ⁹	17,0 ⁹

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

¹ CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q2 2014/Q2 2015

² Cushman & Wakefield/Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q2 2014/Q2 2015

³ Cushman & Wakefield/Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q2 2014/Q2 2015

⁴ Budapest Research Forum, Presseaussendung, Q2 2014/Q2 2015

⁵ CBRE, Market View, Büromarkt Berlin, Q2 2014/Q2 2015

⁶ CBRE, Market View, Büromarkt Bukarest, Q2 2015

⁷ CBRE, Market View, Büromarkt Bratislava, Q2 2015

⁸ CBRE, Market View, Büromarkt Wien, Q2 2015

⁹ CBRE, Research Report, Büromarkt Zagreb, HY 2015/Q2 2014

¹⁰ Bratislava Research Forum, Presseaussendung, Q2 2014

¹¹ Cushman & Wakefield, Marketbeat Office Snapshot Rumänien, Q2 2014

¹² CBRE, Presseaussendung, Juli 2014

Der Berliner Büromarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2015 das beste Vermietungsergebnis seit dem Jahr 2000. Der Umsatz betrug 336.800 m² und übertraf damit den zehnjährigen Halbjahresschnitt um 47 %. Von den 155.000 m², die im ersten Halbjahr fertiggestellt wurden, kamen lediglich 7,5 % spekulativ auf den Markt. Die Leerstandsrate reduzierte sich abermals auf 7,5 % und erreichte damit den niedrigsten Wert seit Aufzeichnungsbeginn. Der Ausblick für den Berliner Büromarkt ist äußerst positiv. Die rege Nachfrage könnte nicht nur zu einem Rekordumsatz führen, sondern auch den Leerstand weiter senken und eine Steigerung der Durchschnittsmieten unterstützen.

ZENTRALEUROPA (CEE)

Der Budapester Büromarkt verzeichnete im zweiten Quartal 2015 mit 213.500 m² ein Allzeithoch bei der Vermietungsleistung. Die Haupttreiber dieser Entwicklung waren Vorvermietun-

gen mit einem Anteil von 37 %. Auf Mietvertragsverlängerungen entfielen 29 % und auf Neuvermietungen 26 %. Lediglich 8 % entfielen auf Expansionen. Im zweiten Quartal 2015 kam lediglich ein neues Gebäude mit 20.100 m² auf den Markt. Die Leerstandsrate sank abermals auf 14,2 % – der niedrigste Wert seit 2009. Auf Grund des soliden Wirtschaftswachstums und des günstigen Branchenklimas sollte die Vermietungsleistung auch in der zweiten Jahreshälfte stark bleiben.

Die Kettenhotellerie in Budapest verzeichnete einen leichten Rückgang der Auslastung, verursacht durch eine Erhöhung des durchschnittlichen Zimmerpreises um 8,7 %. Dies bewirkte gleichzeitig einen Anstieg des Umsatzes pro vermietbarem Zimmer um 8,5 % auf EUR 96,08. Die Hotels in Budapest, Prag und Bratislava befinden sich derzeit zwar insgesamt im Aufwind, Bratislava bleibt dennoch einer der schwächsten Hotelmärkte Europas.

Quellen: Bank Austria, Budapest Research Forum, CBRE, Cushman & Wakefield, Der Spiegel, Der Standard, Die Presse, Forton, Handelsblatt, Hotel und Tourismus Consulting Hotstats.com by TRI Hospitality Consulting May 2015, IMX – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Institut national de la statistique et des études économiques (Insee), Istat, Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München (ifo-Institut in München), Kieler Institut für Weltwirtschaft, Österreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Wiener Institut für Höhere Studien (IHS), Wien Tourismus (info.wien.at)

Im zweiten Quartal 2015 betrug die Bürovermietungsleistung in Bratislava 43.455 m². Gegenüber dem Vorquartal ist dies ein Anstieg um 29,5 %, im Vergleich zum Vorjahr liegt der Wert jedoch um 42 % darunter. Die Leerstandsrate ging von 12,6 % im ersten Quartal auf 11,8 % im zweiten Quartal 2015 zurück. Dies ist sowohl auf den hohen Anteil von Neuvermietungen an der Vermietungsleistung als auch auf den Umstand, dass keine neuen Projekte auf den Markt kamen, zurückzuführen. Aktuell befinden sich einige Büroprojekte in Bau – ein Zeichen für die positive Marktstimmung und den Optimismus der Entwickler.

SÜDOSTEUROPA (SEE)

Im zweiten Quartal 2015 kam es zu einer vorübergehenden Schwächephase am Büromarkt in Sofia, nachdem sich zu Beginn des Jahres sowohl die Vermietungsleistung als auch die Fertigstellung von Gebäuden deutlich erhöht hatten.

Die Vermietungsaktivität sank im zweiten Quartal 2015 um 27 % auf 31.506 m² im Vergleich zum letzten Jahr. Nichtsdestotrotz werden bis Ende des Jahres mehrere große Vermietungen erwartet. Der Leerstand nimmt kontinuierlich ab und unterstützt die Mieten im High-End-Segment. Der IT-Sektor ist nach wie vor der wichtigste Markttreiber. Auf Grund des Mangels an qualitativ hochwertigen Büroflächen bevorzugen viele Mieter Vorvermietungen von noch nicht fertiggestellten Flächen.

Im ersten Halbjahr 2015 fanden am bulgarischen Retailmarkt keine Neueröffnungen statt. Die Zahl der Entwicklungen nimmt infolge der steigenden Konkurrenz ab. Es gibt leichte Zeichen der Erholung am Markt. Nach mehreren Jahren starker Entwicklungsaktivität erreicht nun eine neue Welle von Sanierungen und Neupositionierungen den Markt.

Der Bukarester Büromarkt verzeichnete im zweiten Quartal 2015 eine Gesamtvermietungsleistung von 75.000 m². Davon entfielen 64 % auf Vorverwertungen. Die Leerstandsrate reduzierte sich auf Grund der wenigen neuen Projekte und der starken Vermietungsleistung leicht auf 12,9 %. Durch die in Bau befindlichen Büroprojekte sollte der Leerstand in den kommenden Jahren jedoch wieder steigen. Dieses Jahr sollen weitere 57.000 m² Neufäche auf den Markt kommen.

Der Büromarkt in Zagreb verzeichnete in der ersten Jahreshälfte 2015 mit 28.334 m² eine solide Vermietungsleistung. Davon entfielen jedoch lediglich 6 % auf Neuvermietungen und Flächenvergrößerungen. Viele Unternehmen sind nach wie vor auf der Suche nach Einsparungsmöglichkeiten. Dies geschieht in erster Linie durch Umzüge in kleinere Büros. Die Leerstandsrate betrug 16,4 %.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Per 30.06.2015 besaß die S IMMO AG 201 Objekte (31.12.2014: 203) mit einem Buchwert von EUR 1.793,1 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). Das Portfolio wies im Berichtszeitraum einen Vermietungsgrad von 91,6 % (31.12.2014: 91,1 %) auf. Die Gesamt-Mietrendite betrug 7,0 % (31.12.2014: 6,9 %).

Die Immobilien befinden sich in den entwickelten Märkten Österreich und Deutschland sowie in den Wachstumsmärkten Zentraleuropas (Tschechien, Slowakei und Ungarn) und Südosteuropas (Rumänien, Bulgarien und Kroatien). Per 30.06.2015 machten Objekte in Österreich und Deutschland 58,7 % (31.12.2014: 58,2 %) des Portfolios nach Verkehrswert aus. Die Immobilien in CEE und SEE bildeten 41,3 % (31.12.2014: 41,8 %) des Gesamtbestands.

Nach Verkehrswert betrachtet, besteht das Portfolio zu 79,4 % (31.12.2014: 79,8 %) aus der Nutzungsart Commercial (Büro, Geschäft und Hotel). Es wird durch einen geringeren Anteil von Wohnobjekten im Ausmaß von 20,6 % (31.12.2014: 20,2 %) ergänzt.

Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

Die S IMMO steigerte im Berichtszeitraum den Periodenüberschuss auf EUR 20,9 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 16,4 Mio.). Das Ergebnis je Aktie kletterte auf EUR 0,30 (1. Hj. 2014: EUR 0,22). Für diese positive Entwicklung ist maßgeblich das Finanzergebnis verantwortlich.

Das Unternehmen hat bereits 2014 begonnen, seine Finanzierungsstruktur neu auszurichten. Im Zuge dessen wurden mehrere Anleihen erfolgreich emittiert, ebenso wurden Genussscheine eingezogen und zurückgekauft. Außerdem wurden

Zinsabsicherungen zurückgekauft, die in einem höheren Zinsumfeld abgeschlossen worden waren und in den nächsten Jahren ausgelaufen wären. Parallel sicherte sich die S IMMO das aktuell historisch niedrige Zinsniveau für einen Zeitraum von durchschnittlich rund zehn Jahren bei zwei Dritteln ihrer variabel verzinsten Finanzierungen.

Entwicklung der Erlöse

In den ersten sechs Monaten 2015 betrug die Gesamterlöse der S IMMO EUR 92,2 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 93,2 Mio.). Die darin enthaltenen Mieterlöse reflektierten die getätigten Immobilienverkäufe seit Anfang 2014 und betragen EUR 54,6 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 56,8 Mio.).

Nach Regionen aufgeteilt, setzten sich die Mieterlöse in den ersten sechs Monaten 2015 wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland 52,5 % (1. Hj. 2014: 51,6 %) sowie CEE und SEE 47,5 % (1. Hj. 2014: 48,4 %).

Nach Nutzungsarten betrachtet, leisteten kommerzielle Objekte einen Anteil an den Mieterlösen von 81,3 % (1. Hj. 2014: 81,4 %) und Wohngebäude von 18,7 % (1. Hj. 2014: 18,6 %).

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) erhöhten sich auf EUR 20,9 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 19,1 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich ebenfalls und belief sich auf EUR 5,0 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 4,5 Mio.). Im ersten Halbjahr 2015 machten die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

EUR 27,0 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 26,2 Mio.) aus. Das Bruttoergebnis lag bei EUR 50,7 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 54,6 Mio.).

Erfolgreiche Immobilienverkäufe

Im ersten Halbjahr 2015 wurden sechs Immobilien mit einem Immobilienbuchwert von insgesamt EUR 45,9 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 39,6 Mio.) veräußert. Davon waren fünf Immobilien bereits zum 31.12.2014 als zum Verkauf gehalten bilanziert. Die entsprechenden Bewertungsergebnisse in Höhe von insgesamt EUR 2,2 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 14,0 Mio.) wurden in den Ergebnissen aus der Immobilienbewertung der Geschäftsjahre 2014 bzw. 2015 erfasst.

Entwicklung EBITDA

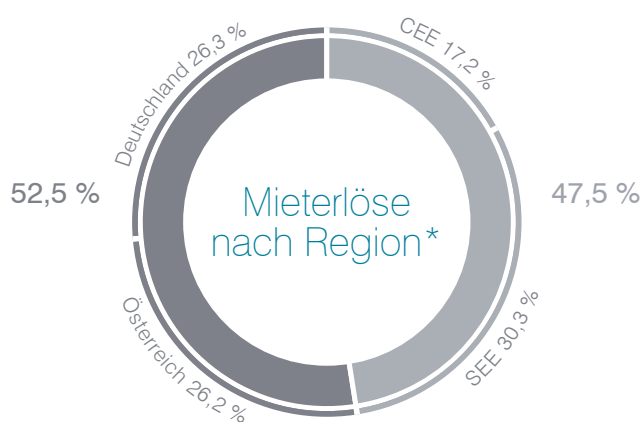
Das EBITDA betrug im ersten Halbjahr 2015 EUR 43,1 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 47,0 Mio.). Die Verringerung wurde durch verkaufsbedingt geringere Mieterlöse und durch gestiegene Kosten, die im Wesentlichen auf Einmal- und Timingeffekte zurückzuführen sind, verursacht.

Bewertungsergebnis

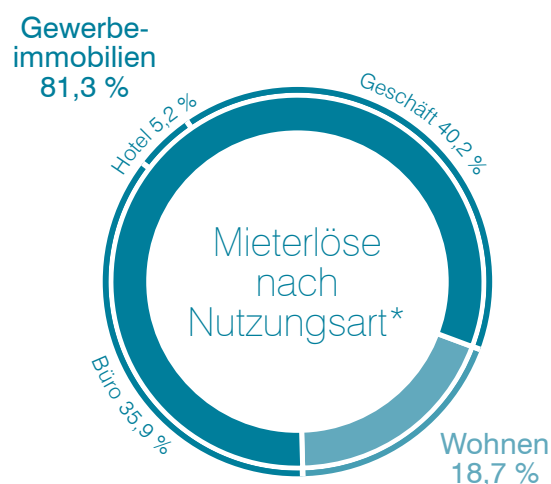
Das Bewertungsergebnis stieg im Vergleichszeitraum auf EUR 9,7 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 8,9 Mio.). Dazu haben sowohl die auf Wertsteigerung der Immobilien ausgerichteten Maßnahmen im Asset Management als auch die sich stetig verbessernde Stimmung in den Märkten der S IMMO beigetragen.

Entwicklung EBIT

Das EBIT betrug EUR 48,9 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 52,2 Mio.).



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis inkl. Genussscheinergebnis machte im ersten Halbjahr 2015 EUR -22,0 Mio. (1. Hj. 2014: EUR -31,6 Mio.) aus. Diese deutliche Ergebnisverbesserung ist auf geringere Zinszahlungen sowie auf ein im Vergleich zum Vorjahr verbessertes Währungsergebnis zurückzuführen.

Entwicklung EBT, Periodenüberschuss und Ergebnis je Aktie

Das EBT betrug in der Folge EUR 26,9 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 20,6 Mio.) und lag damit 30,5 % über dem Wert des Vorjahres. Auf Grund der oben beschriebenen Effekte erhöhte sich der Periodenüberschuss um 27,3 % auf EUR 20,9 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 16,4 Mio.). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich um 36,4 % auf EUR 0,30 (1. Hj. 2014: EUR 0,22).

Funds From Operations (FFO)

Der FFO I, der keine Verkaufseffekte beinhaltet und die wesentliche Kennzahl für die operative Performance eines Immobilienunternehmens darstellt, stieg im ersten Halbjahr 2015 um 17,8 % und betrug EUR 17,9 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 15,2 Mio.). Diese Kennzahl berechnet sich aus dem Jahresergebnis, bereinigt um nicht cashwirksamen Steueraufwand in Höhe von EUR 2,4 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 2,1 Mio.), Abschreibungen in Höhe von EUR 3,8 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 3,7 Mio.), Immobilienbewertungen von EUR -9,7 Mio. (1. Hj. 2014: EUR -8,9 Mio.), Währungsdifferenzen in Höhe von EUR -0,1 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 2,0 Mio.) und sonstige Effekte in Höhe von EUR 0,4 Mio. (1. Hj. 2014: EUR -0,2 Mio.). Die Einbeziehung des Genussscheins erfolgt nicht auf Basis der einmal jährlich erfolgenden Ausschüttung, sondern unter Berücksichtigung des laufend zurechenbaren Ergebnisses.

Der FFO II belief sich auf EUR 20,1 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 29,1 Mio.). Darin wurde im Wesentlichen das verkaufsbedingte Bewertungsergebnis des laufenden Jahres und des Vorjahres von insgesamt EUR 2,2 Mio. (1. Hj. 2014: EUR 14,0 Mio.) berücksichtigt.

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 1.894,7 Mio. per 31.12.2014 auf EUR 1.905,0 Mio. per 30.06.2015. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 30.06.2015 bei EUR 47,7 Mio. (31.12.2014: EUR 74,7 Mio.). Zum 30.06.2015 wurden keine Immobilien zur Veräußerung gehalten (31.12.2014: EUR 42,8 Mio.).

Finanzierung

Zur besseren Veranschaulichung der Finanzierungsstruktur adaptierte die S IMMO für das Geschäftsjahr 2014 die Berech-

nung der Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio) und weist seitdem zwei Kennzahlen aus, gegliedert einerseits in durch Immobilien besicherte Finanzierungen und andererseits unbesicherte Finanzierungen. Die Berechnung ist im Geschäftsbericht 2014 ausführlich beschrieben.

Das bilanzierte Immobilienvermögen der S IMMO belief sich per 30.06.2015 auf EUR 1.793,1 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 43 % (31.12.2014: 48 %).

Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die Loan-to-Value-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag in der Berichtsperiode bei 19 % (31.12.2014: 12 %). Insgesamt beträgt der LTV der Gesellschaft 62 % (31.12.2014: 60 %).

Die S IMMO stellte im zweiten Quartal 2015 bestehende Derivate glatt, die in einem deutlich höheren Zinsumfeld abgeschlossen worden waren, und schloss neue, langfristige und dem aktuellen, niedrigen Zinsniveau entsprechende Zinsabsicherungen ab. Daraus erwartet das Unternehmen Verbesserungen künftiger Cashflows sowie der Kennzahlen FFO I und II (Zahlungen für Glattstellungen bzw. Neuabschlüsse werden definitionsgemäß im FFO nicht berücksichtigt).

Insgesamt wurden bis zum 30.06.2015 Derivate im Nominale von EUR 364,5 Mio. (30.06.2014: EUR 0 Mio.) glattgestellt, wofür Zahlungen in Höhe von EUR 30,6 Mio. (30.06.2014: EUR 0 Mio.) geleistet wurden. Im Gegenzug wurden neue Derivate (Caps und Swaps) im Ausmaß von EUR 385 Mio. (30.06.2014: EUR 45 Mio.) abgeschlossen, die eine den aktuellen Marktkonditionen entsprechende Zinsabsicherung für die nächsten rund zehn Jahre garantieren.

Net Asset Value (NAV)

Im ersten Halbjahr 2015 erhöhten sich sowohl der Buchwert als auch der EPRA-NAV je Aktie im Vergleich zum ersten Halbjahr 2014. So verbesserte sich der Buchwert des Eigenkapitals je Aktie per 30.06.2015 auf EUR 8,44 (30.06.2014: EUR 7,87) je Aktie, während der EPRA-NAV EUR 10,26 (30.06.2014: EUR 9,80) je Aktie betrug. 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.

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.

Die S IMMO ist zu 100 % in der Europäischen Union investiert. Die Krise in Griechenland betrachtet das Unternehmen als ein potenzielles Risiko, da sich diese auf die Konjunktur und die gesamtwirtschaftliche Lage jener Länder auswirken könnte, in denen die S IMMO tätig ist.

Es wird für die Eurozone trotz der Situation in Griechenland ein leichter Aufschwung vorausgesagt. Allfällige Änderungen bei Faktoren wie dem verfügbaren Einkommen, dem Zinsniveau und der Steuerpolitik in den jeweiligen Ländern könnten den-

noch einen negativen Effekt auf die Geschäftsentwicklung des Unternehmens haben. Die Erholung in Zentral- und Südosteuropa schreitet langsam voran. Dies kann potenziell Branchen-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallrisiken bewirken.

Bonitätsverschlechterungen von Mietern, steigende Mietrückstände, erhöhte Leerstände oder Mietausfälle sind mögliche Folgen von geopolitischen Risiken. Weitere potenzielle Risiken umfassen etwaige strengere Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken, was zu einer restriktiveren Kreditvergabe und reduzierten Beleihungshöhen führen und daher Refinanzierungen erschweren kann.

Für Risiken werden entsprechende Maßnahmen und bilanzielle Vorsorge getroffen.

Ausblick

Die S IMMO bestätigt ihr Ziel, das Konzernergebnis im laufenden Geschäftsjahr erneut zu steigern. Die Positionierung der S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier ist und bleibt erklärtes Ziel des Unternehmens.

Mittelfristig soll das Immobilienportfolio des Unternehmens wachsen. Im Rahmen des aktuellen Investitionsprogramms sind etwa zwei Drittel des geplanten Volumens für Akquisitionen von Objekten und Grundstücken in Deutschland vorgesehen. Großes Potenzial sieht das Management bei Berliner Gewerbeimmobilien. Im Fokus stehen Objekte, die neben einer laufenden Rendite zusätzlich Entwicklungspotenzial bieten. Dabei werden Faktoren wie die Möglichkeit einer Umwidmung, der Abbau von Leerstand sowie Revitalisierungsmaßnahmen genauso berücksichtigt wie das Potenzial, auf den erworbenen Grundstücken zusätzliche Flächen zu entwickeln. Bis Anfang August wurden in Deutschland bereits Kaufverträge für 17 Objekte und Grundstücke mit einer Gesamt-Grundstücksfläche von über 120.000 m² unterschrieben. Diese werden nach Vorliegen der jeweiligen Voraussetzungen in den nächsten Monaten in das Eigentum der S IMMO übergehen.

Ein Drittel des geplanten Akquisitionsvolumens ist für opportunistische Zukäufe in den anderen Märkten der S IMMO vorgesehen.

Wie schon in der Vergangenheit ist die Absicherung des Zinsänderungsrisikos ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensstrategie. Generell stellt das derzeit historisch niedrige Zinsniveau für Immobilienunternehmen ein günstiges Umfeld dar. Aus diesem Grund werden derzeit Zinsabsicherungen, die in einem höheren Zinsumfeld abgeschlossen worden waren und in den nächsten Jahren ausgelaufen wären, zurückgekauft. Gleichzeitig sichert sich die S IMMO das niedrige Zinsniveau, indem sie neue, langfristige Absicherungen zu aktuellen Konditionen abschließt. Die sehr positiven Effekte dieser Maßnahmen werden sich ab dem zweiten Halbjahr 2015 und in vollem Umfang im Geschäftsjahr 2016 in den Kennzahlen Cashflow und FFO I und II zeigen.

Das erklärte Ziel des Managements ist es, den FFO von EUR 21,3 Mio. für das Geschäftsjahr 2014 bis ins Jahr 2018 auf über EUR 40 Mio. nahezu zu verdoppeln.

Konzernbilanz

zum 30.06.2015

Aktiva in TEUR	ANHANG- ANGABE	30.06.2015	31.12.2014
LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.659.624	1.587.063
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	14.829	14.452
		1.674.453	1.601.515
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	118.624	119.999
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.911	6.408
Immaterielle Vermögenswerte		166	168
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		8.792	8.021
Beteiligungen	3.1.3.	812	834
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	6.317	600
Latente Steuern		10.705	10.772
		1.825.780	1.748.317
KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Vorräte	3.1.4.	1.134	1.394
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.3.	11.558	12.078
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	10.309	6.234
Andere Vermögenswerte		8.527	9.107
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	47.705	74.697
		79.233	103.510
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.6.	0	42.845
		79.233	146.355
		1.905.013	1.894.672

Passiva in TEUR

 ANHANG-
ANGABE

30.06.2015

31.12.2014

EIGENKAPITAL

Grundkapital		242.661	242.775
Kapitalrücklagen		72.249	72.350
Sonstige Rücklagen		248.506	240.272
		563.416	555.397
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	26.069	25.855
		589.485	581.252

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	54.688	95.539
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.9.	286.794	188.367
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	710.439	782.190
Rückstellungen		3.549	3.453
Andere Verbindlichkeiten		12	11
Latente Steuern		80.616	75.156
		1.136.098	1.144.716

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	133.370	122.992
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		4.763	6.433
Rückstellungen		901	754
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.153	6.444
Andere Verbindlichkeiten		35.243	32.081
		179.430	168.704

1.905.013

1.894.672

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2015 bis zum 30.06.2015

in TEUR	ANHANG- ANGABE	01 – 06 / 2015	01 – 06 / 2014
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	54.632	56.843
Betriebskostenerlöse		16.703	17.271
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		20.864	19.119
		92.199	93.233
Sonstige betriebliche Erträge		1.382	2.274
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-27.003	-26.232
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-15.854	-14.645
Bruttoergebnis		50.724	54.630
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		15.943	39.550
Buchwertabgänge		-15.938	-39.550
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	5	0
Verwaltungsaufwand		-7.659	-7.626
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		43.070	47.004
Abschreibungen		-3.834	-3.667
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		9.675	8.904
Betriebsergebnis (EBIT)		48.911	52.241
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-22.319	-29.830
Finanzierungsertrag	3.2.4.	739	760
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	1.021	328
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-1.434	-2.870
Ergebnis vor Steuern (EBT)		26.918	20.629
Ertragssteuern	3.2.5.	-5.994	-4.191
Periodenüberschuss		20.924	16.438
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		19.917	14.820
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.007	1.618
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,30	0,22

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2015 bis zum 30.06.2015

in TEUR	01 – 06 / 2015	01 – 06 / 2014
Periodenüberschuss	20.924	16.438
Bewertung Cashflow Hedge	2.562	-3.041
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	-303	394
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	2.718	1.333
Währungsrücklage	-239	1.789
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	4.738	475
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Ertragssteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	25.662	16.913
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	24.264	16.038
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	1.398	875

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2015 bis zum 30.06.2015

in TEUR	ANHANG- ANGABE	04-06/2015	04-06/2014
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	27.448	28.620
Betriebskostenerlöse		8.236	8.554
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		12.200	11.257
		47.884	48.431
Sonstige betriebliche Erträge		847	1.854
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-12.920	-13.336
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-8.414	-7.944
Bruttoergebnis		27.397	29.005
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		9.200	18.000
Buchwertabgänge		9.200	-18.000
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Verwaltungsaufwand		-3.983	-4.434
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		23.414	24.571
Abschreibungen		-1.946	-1.804
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		8.889	3.006
Betriebsergebnis (EBIT)		30.357	25.773
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-9.270	-14.379
Finanzierungsertrag	3.2.4.	-3.509	370
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	189	299
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-443	-135
Ergebnis vor Steuern (EBT)		17.324	11.928
Ertragssteuern	3.2.5.	-4.475	-2.170
Periodenüberschuss		12.849	9.758
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		12.442	9.162
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		407	596
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,19	0,14

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2015 bis zum 30.06.2015

in TEUR	04-06/2015	04-06/2014
Periodenüberschuss	12.849	9.758
Bewertung Cashflow Hedge	2.488	-2.937
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	-339	520
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	1.291	666
Währungsrücklage	2.172	312
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	5.612	-1.439
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Ertragssteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	18.461	8.319
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	17.639	8.153
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	822	166

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2015 bis zum 30.06.2015

in TEUR	01 – 06 / 2015	01 – 06 / 2014
Operativer Cashflow	39.504	44.955
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	4.120	-4.341
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	43.624	40.614
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-45.619	44.506
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-24.997	-79.940
Gesamt	-26.992	5.180
Liquide Mittel per 01.01.	74.697	49.873
Liquide Mittel per 30.06.	47.705	55.053
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-26.992	5.180

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Übrige Rücklagen	Zwischensumme S IMMO Gesellschafter	Nicht beherrschende 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	19.917	19.917	1.007	20.924
Sonstiges Ergebnis	0	0	-239	4.586	0	4.347	391	4.738
Rückkauf eigener Aktien	-114	-101	0	0	0	-215	0	-215
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.184	-1.184
Ausschüttung ¹⁾	0	0	0	0	-16.030	-16.030	0	-16.030
Stand 30.06.2015	242.661	72.249	-16.712	-22.249	287.467	563.416	26.069	589.485
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	14.820	14.820	1.618	16.438
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.789	-571	0	1.218	-743	475
Rückkauf eigener Aktien	-243	-112	0	0	0	-356	0	-356
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.386	-1.386
Erwerb nicht beherrschender Anteile	0	0	71	0	-685	-614	614	0
Ausschüttung	0	0	0	0	-13.369	-13.369	0	-13.369
Stand 30.06.2014	242.883	72.422	-17.333	-39.783	267.603	525.792	25.634	551.426

¹⁾ Die Ausschüttung von TEUR 16.030 im Jahr 2015 entspricht einer Dividende je Aktie in Höhe von EUR 0,24 (2014: EUR 0,20 je Aktie) und gelangte am 10.06.2015 zur Auszahlung.

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 30.06.2015 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 30.06.2015 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 30.06.2015 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.06.2015 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. 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 Berlin II GmbH, Deutschland; die S Immo APM Hungary Kft, Ungarn; die S IMMO Beteiligungen GmbH, Österreich und die Siebenbrunnengasse 19–21 GmbH & Co OG, Österreich. Im zweiten Quartal 2015 wurde die neu gegründete Gesellschaft S IMMO Property Eins GmbH, Österreich in den Konzernzwischenabschluss als vollkonsolidiertes Unternehmen miteinbezogen. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne IFRS 3 war bei allen fünf 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. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2014	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	66.361	377
Abgänge	0	0
Sonstige Veränderungen	-376	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	9.876	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-3.300	0
Stand am 30.06.2015	1.659.624	14.829
davon verpfändet	1.527.365	0

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Österreich	517.916	491.159
Deutschland	493.890	451.207
Zentraleuropa	282.891	281.098
Südosteuropa	364.927	363.599
	1.659.624	1.587.063

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	4.169	4.150
Südosteuropa	10.660	10.302
	14.829	14.452

Grundsätzlich werden einmal jährlich Bewertungsgutachten von unabhängigen Sachverständigen zur Bemessung des Verkehrswerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien eingeholt. Die Bewertungsmethoden wurden im Vergleich zum Jahresabschluss 2014 nicht verändert und entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Halbjahres 2015 für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beruhen auf internen Rechenmodellen mit im Vergleich zum Jahresabschluss 2014 veränderten Inputparametern unter Beibehaltung der für den Jahresabschluss 2014 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 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 30.06.2015 TEUR 1.134 (31.12.2014: TEUR 1.394).

3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Guthaben bei Kreditinstituten	47.513	74.511
Kassenbestand	192	186
	47.705	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 keiner Immobilie.

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Deutschland	0	7.980
Österreich	0	34.865
	0	42.845

3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 26.069 (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 1.184 (30.06.2014: TEUR 1.386) ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.8. Nachrangiges Genusssrechtskapital

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:

$$\begin{aligned}
 & (\text{Genussscheinkapital} + \text{Ergebnisvortrag}) * \frac{\text{Konzern-EBIT}}{\text{durchschnittliches Immobilienvermögen ohne Entwicklungsprojekte}}
 \end{aligned}$$

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 30.06.2015 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 1.399 (31.12.2014: TEUR 6.905).

Zum 30.06.2015 waren 653.457 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.06.2015 beträgt EUR 83,69 (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 vom 22.05.2015			-1.960		-1.960
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		4.945	-4.945		0
Rückkauf/Umtausch und Einzug von 477.224 Stück	-34.680	-4.966		-679	-40.324
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			1.399		1.399
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				35	35
Genussscheinkapital 30.06.2015	47.487	4.839	1.399	964	54.689
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	7,41	2,14	1,48	83,69

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. Durch den in Kapitel 3.1.9. beschriebenen Tausch von Genussscheinen in eine Anleihe bzw. die Annahme einer Bar-Alternative hat sich die Genussscheinverbindlichkeit im zweiten Quartal 2015 weiter deutlich reduziert.

Zum 30.06.2015 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 84,00 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Kurs von EUR 84,00 je Genussschein, womit sich ein Zeitwert von TEUR 54.890 ergibt.

3.1.9. Anleiheverbindlichkeiten

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. Anfang Oktober 2014 emittierte die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A19SB5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000, aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück.

Im April 2015 emittierte die S IMMO AG erneut zwei Anleihen. Die Anleihe mit der ISIN AT0000A1DBM5 folgte einem freiwilligen öffentlichen Angebot im März 2015 gemäß §§ 4 ff. 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. Insgesamt wurden 401.312 Genussscheine

zum Umtausch gegen Schuldverschreibungen der Gesellschaft und 74.457 Stück Genussscheine zur Bar-Alternative eingereicht. Die Anleihe mit der ISIN AT0000A1DBM5 wurde im Gesamtnennbetrag von TEUR 33.993,5 emittiert, aufgeteilt auf 67.987 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück. Die Bilanzierung des Umtauschs der Genussscheine gegen die Anleihe erfolgte gemäß IAS 39.40. Ebenfalls im April 2015 emittierte die S IMMO AG eine weitere Anleihe (ISIN AT0000A1DWK5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 65.000, aufgeteilt auf 130.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück. Unter Berücksichtigung der gegenzurechnenden Emissionskosten bewirkte dies im Berichtszeitraum einen Zugang von Anleiheverbindlichkeiten von TEUR 33.666 bzw. TEUR 64.640.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektivverzinsung	Laufzeit bis	Börsenkurs
AT0000A177D2	89.739,5	4,50 %	4,66 %	16.06.2021	111,00
AT0000A19SB5	100.000	3,00 %	3,13 %	02.10.2019	104,45
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	08.04.2025	101,50
AT0000A1DWK5	65.000	3,25 %	3,31 %	20.04.2027	101,50

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse. Der Marktwert der Anleiheverbindlichkeiten auf Grund der Börsennotierungen beträgt zum 30.06.2015 TEUR 304.539.

3.1.10. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 843.809 (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	30.06.2015	31.12.2014
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	162.418	161.172
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	499.601	480.684
Restlaufzeit über 5 Jahre	294.557	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 lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 6.317; 31.12.2014: TEUR 8) bzw. den lang- und kurz-

fristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 27.259; 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 30.06.2015 wurden Derivatbewertungen im Ausmaß von TEUR 2.562 erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. Im zweiten Quartal wurden mehrere Swaps und ein Collar glattgestellt und neue Derivate zu aktuellen vorteilhafteren Konditionen abgeschlossen. Insgesamt ergab sich aus Bewertungseffekten inkl. Neuabschlüssen/Glattstellung ein positiver Ergebniseffekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von TEUR 448 (1. Hj. 2014: negativer Ergebniseffekt in Höhe von TEUR 493).

30.06.2015

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	462.940	899	-26.580
Caps	215.880	5.418	-679
Collars	0	0	0
Summe	678.820	6.317	-27.259

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 – 06 / 2015	01 – 06 / 2014
Büroobjekte	19.597	19.383
Wohnobjekte	10.212	10.598
Geschäftsobjekte	21.969	22.573
Hotels	2.854	4.289
	54.632	56.843

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 541 (1. Hj. 2014: 507) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Halbjahr 2015 wurden eine Wohnimmobilie und ein Geschäftsobjekt in Hamburg, Deutschland, zwei Wohnimmobilien in Berlin, Deutschland, und ein Büroobjekt in Wiener Neustadt, Österreich, verkauft. Des Weiteren wurde eine als Hotel genutzte Immobilie in Wien, Österreich, im Zuge eines Share Deals veräußert.

in TEUR	01-06/2015	01-06/2014
Veräußerungserlös		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	15.943	39.550
Vorräte	0	0
	15.943	39.550
Buchwertabgänge		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-15.938	-39.550
Vorräte	0	0
	-15.938	-39.550
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
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	01-06/2015	01-06/2014
Finanzierungsaufwand	-22.319	-29.830
Finanzierungsertrag	1.760	1.088
	-20.559	-28.742

Im ersten Halbjahr 2015 ist im Finanzergebnis ein nicht cash-wirksamer Fremdwährungsgewinn von 74 (1. Hj. 2014: Fremdwährungsverlust TEUR -2.017) enthalten.

3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR	01-06/2015	01-06/2014
Laufender Steueraufwand	-1.679	-4.797
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-4.315	606
	-5.994	-4.191

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 und Österreich, die Immobilien in Deutschland halten.

in TEUR	Österreich	
	2015	2014
Mieterlöse	14.304	15.203
Betriebskostenerlöse	3.492	3.723
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	11.272	11.095
Gesamterlöse	29.068	30.021
Sonstige betriebliche Erträge	239	1.129
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-5.739	-5.338
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-9.297	-9.016
Bruttoergebnis	14.271	16.796
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1	0
Verwaltungsaufwand	-4.602	-4.569
EBITDA	9.670	12.227
Abschreibungen	-1.614	-1.300
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	449	1.316
EBIT	8.505	12.243

	30.06.2015	31.12.2014
Langfristiges Vermögen	582.850	549.248
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	577.127	530.028

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.

5. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2015 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
14.354	14.132	9.413	10.543	16.561	16.965	54.632	56.843
4.073	4.317	3.118	3.080	6.020	6.151	16.703	17.271
0	0	9.592	8.024	0	0	20.864	19.119
18.427	18.449	22.123	21.647	22.581	23.116	92.199	93.233
617	1.012	309	16	217	117	1.382	2.274
-9.488	-8.532	-4.089	-3.915	-7.687	-8.447	-27.003	-26.232
0	0	-6.557	-5.629	0	0	-15.854	-14.645
9.556	10.929	11.786	12.119	15.111	14.786	50.724	54.630
4	0	0	0	0	0	5	0
-1.964	-1.528	-711	-635	-382	-894	-7.659	-7.626
7.596	9.401	11.075	11.484	14.729	13.892	43.070	47.004
-42	-77	-1.831	-1.944	-347	-346	-3.834	-3.667
8.560	8.886	329	-2.548	337	1.250	9.675	8.904
16.114	18.210	9.573	6.992	14.719	14.796	48.911	52.241
30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2015	31.12.2014
494.729	451.951	351.709	351.121	396.492	395.997	1.825.780	1.748.317
148.602	190.826	207.860	218.364	202.509	205.498	1.136.098	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 Vajdovszky, 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 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Sonstige Forderungen	3.288	3.581
Guthaben bei Kreditinstituten	33.078	22.199
Forderungen	36.366	25.780

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	365.194	376.568
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	124.809	99.715
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	44	402
Sonstige Verbindlichkeiten	1.132	906
Verbindlichkeiten	491.179	477.591

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2015 bis 30.06.2015 beziehungsweise in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-06/2015	01-06/2014
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	-644	-658
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-43.574	-16.145
Sonstige Aufwendungen	-1.412	-1.603
Aufwendungen	-45.630	-18.406

in TEUR	01-06/2015	01-06/2014
Miete und Betriebskosten	341	344
Bankzinsen	2	38
Sonstige Zinserträge	123	0
Erträge	466	382

7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Bis zur Veröffentlichung des Halbjahresberichts am 27.08.2015 wurden weitere 40.503 Stück Aktien zu einem Wert von TEUR 303 im Rahmen des Aktienrückkauf-Programms erworben. Seit dem 30.06.2015 wurden 2.555 Genussscheine zu einem Preis von TEUR 216 zurückgekauft. Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode fanden nicht statt.

Wien, am 27.08.2015

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Erklärung

gemäß § 87 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz

„ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

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

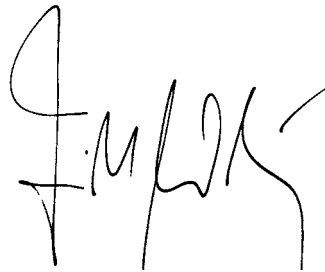
kungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.“

Wien, am 27.08.2015

Der Vorstand



Ernst Vejdovszky
(Vorstandsvorsitzender)



Friedrich Wachernig
(Mitglied des Vorstands)

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

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 (Vorstandsfoto)





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