

MEHR  
MÖGLICHKEITEN



**Q3** Zwischenbericht  
zum 30.09.2015

**S** IMMO

# Kennzahlen

		01.01. – 30.09.2015	01.01. – 30.09.2014
Umsatz	EUR Mio.	141,6	140,5
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	116,2	114,7
EBITDA	EUR Mio.	65,2	67,6
EBIT	EUR Mio.	76,1	74,9
EBT	EUR Mio.	34,6	27,3
Periodenergebnis	EUR Mio.	28,2	22,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.934,8	1.840,3
Eigenkapital	EUR Mio.	594,5	558,3
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.340,3	1.282,0
Eigenkapitalquote	in %	31	30
Operativer Cashflow	EUR Mio.	61,0	64,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-75,4	50,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-17,0	-99,9
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	48,2	46,9
NOI-Ratio	in %	53	54
FFO I	EUR Mio.	26,8	17,9
FFO II	EUR Mio.	29,1	33,1
Ergebnis je Aktie	EUR	0,40	0,30
Buchwert je Aktie	EUR	8,52	7,97
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	11	23
FFO I je Aktie	EUR	0,40	0,27
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.831,7	1.722,2
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	15,3	15,6

## INHALT

Brief des Vorstands	01
Investor Relations	02
Zwischenlagebericht	04
Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2015	10
Finanzkalender/Kontakt/Impressum	29

# Sehr geehrte Damen und Herren,

vor einigen Wochen begrüßten wir gemeinsam mit einem Medienpartner rund 180 Gäste zu einer Podiumsdiskussion mit dem Titel „Wohin mit meinem Geld?“. Zusammen mit renommierten Finanzexperten erörterten wir Themen wie die aktuelle Zinslandschaft, kurz- und langfristige Anlagestrategien und den Bereich Finanzbildung. Was aus Sicht der S IMMO positiv herauszustreichen war: Das historisch niedrige Zinsniveau bietet für Immobiliengesellschaften ein besonders günstiges Umfeld. Unsere Märkte haben sich gut erholt und sind stabil. Und unsere Strategie – Hauptstädte innerhalb der Europäischen Union mit aktuellem Schwerpunkt auf Berlin – bewährt sich und ist sehr erfolgreich.

Wir freuen uns, auch in diesem Zwischenbericht bereits Gesagtes zu bekräftigen: Die S IMMO ist mit ihren ehrgeizigen Plänen für 2015 voll auf Schiene und alle wesentlichen Kennzahlen stehen im Einklang mit den Zielen für das Gesamtjahr. So steigerten wir im Berichtszeitraum den Periodenüberschuss um über 27 % auf EUR 28,2 Mio. Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich entsprechend und betrug EUR 0,40 – ein Plus von über 33 %. Im zweiten und dritten Quartal 2015 stellte die S IMMO bestehende Derivate glatt, die in der Vergangenheit in einem deutlich höheren Zinsumfeld abgeschlossen worden waren. Parallel dazu schlossen wir neue Vereinbarungen ab und sicherten uns das aktuelle, historisch niedrige Zinsniveau langfristig für die Zukunft. Die positiven Effekte dieser Maßnahmen auf Cashflow und FFO werden sich in vollem Umfang im Geschäftsjahr 2016 zeigen.

## Erfolgreich am Kapitalmarkt

Wie auch schon in den Vorquartalen entwickelte sich die S IMMO Aktie im Berichtszeitraum deutlich besser als der ATX und der IATX. Zum Quartalsultimo lag der Kurs bei EUR 7,60 – ein Plus von über 23 % seit Jahresbeginn. Seit 30.09.2015 legte das Wertpapier weiter zu und steht aktuell auf einem Niveau von rund EUR 8,00. In den zahlreichen Gesprächen, die wir im Zuge von Investorenkonferenzen und Roadshows in den letzten Wochen führten, wurden besonders die langfristige Sicherung des Zinsniveaus, die Beständigkeit unserer Strategie und die attraktive Dividende von EUR 0,24 positiv aufgenommen. Entsprechend ist und bleibt es unser erklärtes Ziel, die S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier zu positionieren.



Ernst Vejdovszky (links), Friedrich Wachernig (rechts)

## Ausblick bestätigt

Nach einem bisher sehr erfolgreichen Geschäftsverlauf erwarten wir auch für das letzte Quartal 2015 eine positive Entwicklung. Die S IMMO bestätigt ihr Ziel, das Konzernergebnis im laufenden Geschäftsjahr erneut zu steigern. Den FFO wollen wir von EUR 21,3 Mio. für das Geschäftsjahr 2014 bis Ende 2018 auf über EUR 40 Mio. nahezu verdoppeln. Das größte Potenzial sehen wir weiterhin in Deutschland – hier vor allem bei Berliner Gewerbeimmobilien mit Entwicklungspotenzial. Etwa zwei Drittel des geplanten Investitionsvolumens sind für Projekte in Deutschland vorgesehen.

Das verbleibende Drittel ist für opportunistische Investitionen in den anderen Märkten der S IMMO geplant. Wir freuen uns darauf, Ihnen 2016 weitere Projekte in Deutschland, aber auch in unseren anderen Märkten – wie zum Beispiel rund um den Wiener Hauptbahnhof – vorzustellen. Insgesamt sehen wir uns für die kommenden Quartale und Jahre bestens aufgestellt und blicken mit Optimismus in die Zukunft.

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovszky



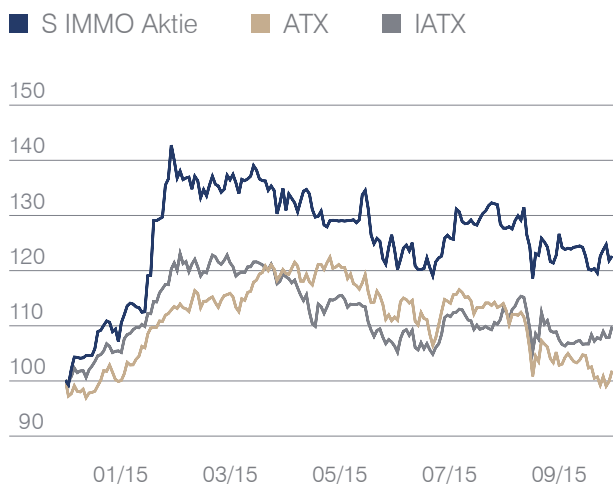
Friedrich Wachernig

# Unsere Aktie

„Sell in May and go away“, diese alte Börsenweisheit hätte einigen Anlegern Ärger und reale Verluste erspart: Im dritten Quartal 2015 verzeichneten viele internationale Kapitalmärkte große Einbußen. Verantwortlich dafür waren unter anderem die im August 2015 veröffentlichten schwachen Konjunkturzahlen in China, die steigende Sorge über die wirtschaftliche Situation in den Schwellenländern sowie die Unsicherheit über eine mögliche Zinsanhebung der US-Notenbank Fed. Doch auch die Meldung, dass die Zinsen vorerst unverändert bleiben, konnte die Märkte nicht nachhaltig beruhigen. Hinzu kam Mitte September die Affäre um manipulierte Abgaswerte bei Volkswagen.

## Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2015 bis 30.09.2015



Der Dow Jones Industrial Index (DJII) beendete das dritte Quartal 2015 mit 16.284,70 Zählern. Das ist ein Verlust von mehr als 2.000 Punkten im Vergleich zum im Jahr 2015 erzielten Allzeithoch und 8,68 % weniger als zu Jahresbeginn. Etwas besser – aber noch immer deutlich negativ – verlief die Entwicklung beim S&P 500 Index, der mit -6,68 % einen Indexstand von 1.920,53 Zählern erreichte.

Auch der deutsche Leitindex DAX, der heuer ebenfalls seinen neuen historischen Höchststand verzeichnete, verlor 1,07 % und notierte zum Quartalsultimo mit 9.660,44 Zählern. Ähnlich entwickelte sich der österreichische Leitindex ATX, der zum Quartalsende ein leichtes Plus von 1,75 % und einen Zählerstand von 2.229,49 aufwies. Eine sehr souveräne Performance mit einem Plus von 9,77 % lieferte der österreichische Branchenindex IATX. Er notierte zum 30.09.2015 bei 223,08 Punkten – ein Zeichen dafür, dass Immobilienaktien derzeit ein stark nachgefragtes Investmentprodukt darstellen. Begünstigt wird die aktuelle Stimmung durch positive Rahmenbedingungen wie niedrige Zinsen, hohe Nachfrage nach Wohnungen und Büroflächen in einigen europäischen Metropolen sowie ein teilweise stärkerer Optimismus bei Investitionen in Zentral- und Südosteuropa.

In diesem positiven Umfeld zeigte auch die S IMMO Aktie eine eindrucksvolle Performance und generierte im Jahresvergleich einen Wertzuwachs von 23,38 % und seit Jahresbeginn (Year-to-Date) ein Plus von 23,18 %. Am 24.02.2015 erreichte die S IMMO Aktie ihren bisherigen Jahreshöchstwert (Schlusskurs) von EUR 8,85. Sie punktet vor allem mit folgenden Investitions-

## Aktien Daten

		30.09.2015	30.09.2014
Schlusskurs	EUR	7,600	6,160
Durchschnittlicher Tagesumsatz der letzten 100 Tage	Stück	64.270	78.000
Ergebnis je Aktie (EPS) für die ersten drei Quartale	EUR	0,40	0,30
EPRA-NAV je Aktie	EUR	10,43	9,89
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	27	38
Buchwert je Aktie	EUR	8,52	7,97
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	11	23
FFO I je Aktie für die ersten drei Quartale	EUR	0,40	0,27
Dividende je Aktie*	EUR	0,24	0,20

\* Die Dividende, welche 2015 bzw. 2014 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

### Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	23,38 %
3 Jahre (p. a.)	16,80 %

### Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	GPR General/IATX
Börsenkapitalisierung (30.09.2015)	EUR 508,57 Mio.
Anzahl der Aktien (30.09.2015)	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	8,70 %	8,70 %
3 Jahre (p. a.)	11,00 %	10,80 %

### Stammdaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMIg.VI Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung (30.09.2015)	EUR 55,54 Mio.
Anzahl der Genussscheine (30.09.2015)	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
30.09.2014	6,160	81,000	81,000	2.203,94	200,29
31.12.2014	6,170	81,000	81,000	2.160,08	200,52
30.09.2015	7,600	85,000	85,000	2.229,49	223,08

argumenten: eine attraktive Dividende von EUR 0,24 je Aktie und ein durchschnittliches Kursziel der Analysten von EUR 8,44.

Im dritten Quartal besuchte das Management der S IMMO gemeinsam mit dem IR-Team weitere Konferenzen und Roadshows wie zum Beispiel das SRC Research Forum in Frankfurt oder die Investorenkonferenz der Baader Bank in München. Die

gehaltenen Gruppenpräsentationen und die zahlreich geführten Einzelgespräche mit potenziellen Investoren und bereits investierten Aktionären aus Deutschland, Polen, der Schweiz und den USA verliefen sehr gut und waren eine Bestätigung für die Strategie der S IMMO. Darüber hinaus wurden im dritten Quartal Telefonkonferenzen mit weiteren möglichen internationalen Anlegern geführt.

### Anleihendaten

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR	Börsenkurs
AT0000A19SB5	02.10.2019	3,00 %	100.000,00	102,48 per 30.09.2015
AT0000A177D2	16.06.2021	4,50 %	89.739,50	111,00 per 27.07.2015
AT0000A1DBM5	08.04.2025	3,25 %	33.993,50	100,50 per 24.09.2015
AT0000A1DVK5	20.04.2027	3,25 %	65.000,00	101,08 per 30.09.2015

# Zwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Das Wirtschaftswachstum im Euroraum ist nach wie vor gedämpft: Wie Eurostat berichtete, legte das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2015 gegenüber dem Vorquartal lediglich um 0,4 % zu. Für dieses geringe Wachstum gibt es primär zwei Gründe: Die französische Wirtschaft stagnierte im zweiten Quartal und führende deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute senkten ihren Wachstumsausblick für 2015 auf 1,8 %. Positiv zu erwähnen ist, dass die ehemaligen Krisenländer ihre Erholung fortsetzen, allen voran Spanien. Für Überraschung sorgte das Wachstum in Griechenland, das ein Plus von 0,8 % aufweist. Die EU-Mitgliedsstaaten in Zentral- und Südosteuropa verzeichneten im zweiten Quartal eine leichte Abschwächung der wirtschaftlichen Dynamik, allerdings entwickelt sich das Wachstum im Wesentlichen stabil und wird heuer in einer Bandbreite von 2,5–3,5 % liegen. Der IWF prognostiziert für die Länder der Eurozone heuer ein durchschnittliches Wachstum von 1,5 %. Die Gemeinschaftsprognose von Insée in Paris, Istat in Rom und des Ifo-Instituts in München geht von einem Konjunkturplus von 1,6 % in der Eurozone aus.

Die österreichische Konjunktur wächst nur sehr langsam. Laut Eurostat wurde im zweiten Quartal lediglich ein Plus von 0,1 % verzeichnet. Damit rangiert Österreich im Vergleich zu den restlichen EU-Mitgliedsstaaten im hinteren Bereich. Derzeit wird wenig investiert und wenig konsumiert. Die Steuerreform 2015/2016 soll sich jedoch positiv auswirken und im nächsten Jahr das verfügbare Einkommen der Haushalte stützen. Daher wird für 2016 mit einem Zuwachs der privaten Konsumausgaben von 1,5 % gerechnet. Und auch die Investitionstätigkeit soll wieder anziehen. Der Arbeitsmarkt ist weiterhin von hohem Beschäftigungswachstum und gleichzeitigem Anstieg der Arbeitslosigkeit geprägt. Bis 2018 wird die Arbeitslosigkeit in Österreich laut WIFO auf rund 10 % steigen. Das Institut für Höhere Studien (IHS) rechnet für 2015 mit einem BIP-Wachstum von 0,7 %. Für 2016 erwarten die heimischen Wirtschaftsforschungsinstitute ebenso wie der IWF ein Wachstum von 1,6 %.

## Der Immobilienmarkt im Überblick

### ÖSTERREICH

Der Wiener Büroimmobilienmarkt verzeichnete im dritten Quartal 2015 eine Vermietungsleistung von 29.000 m<sup>2</sup>, davon entfielen 10.000 m<sup>2</sup> auf Vertragsverlängerungen. Die limitierte Anzahl an qualitativ hochwertigen Flächen über 5.000 m<sup>2</sup> sollte die Vorverwertungsaktivität in den nächsten Monaten ankurbeln. Die aktuellen Entwicklungsprojekte im Gesamtumfang von 470.000 m<sup>2</sup> werden eine willkommene Ergänzung für den Markt sein. Die Hälfte der Flächen ist jedoch bereits vorverwertet.

Im September 2015 wurde die seit Jänner anhaltende Serie an Rekordmonaten am Wiener Hotelmarkt verlängert. Mit 1,4 Mio. Gästenächtingungen wurde der Vergleichsmonat 2014 um 9 % übertroffen. Damit wurden in den ersten neun Monaten 10,7 Mio. Nächtingungen verzeichnet. Das ist ein Zuwachs von 7,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Noch kräftiger wuchs heuer der Netto-Nächtingumsatz der Wiener Hotellerie, der von

Jänner bis August EUR 447,8 Mio. erreichte. Das entspricht einem Plus von 16,4 % im Vergleich zur Vorjahresperiode.

### DEUTSCHLAND

Die starke konjunkturelle Entwicklung Berlins setzte sich im dritten Quartal 2015 fort. Die Bürovermietungsleistung verzeichnete mit 232.400 m<sup>2</sup> einen neuen Rekord. Der kumulierte Flächenumsatz für die ersten drei Quartale belief sich auf 570.200 m<sup>2</sup> – der höchste Wert seit Aufzeichnungsbeginn. Die starke Nachfrage nach Büroflächen kann mit dem momentan niedrigen Fertigstellungsvolumen nicht befriedigt werden. Dadurch ist mit weiteren Mietpreiserhöhungen zu rechnen. Die Leerstandsrate sank im dritten Quartal auf 7,3 % und damit auf den niedrigsten jemals aufgezeichneten Wert. Die rege Nachfrage nach Büroflächen dürfte sich bis Ende des Jahres fortsetzen und sollte damit zu einer Rekordvermietungsleistung von über 650.000 m<sup>2</sup> und einer weiteren Reduktion des Leerstands führen.



	Spitzenmieten (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m <sup>2</sup> )		Leerstandsquote (%)	
	Q1-Q3 2015	Q1-Q3 2014	Q1-Q3 2015	Q1-Q3 2014	Q1-Q3 2015	Q1-Q3 2014	Q1-Q3 2015	Q1-Q3 2014	Q1-Q3 2015	Q1-Q3 2014	Q1-Q3 2015	Q1-Q3 2014
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	23,00 <sup>1</sup>	22,50 <sup>1</sup>	330,00 <sup>1</sup>	330,00 <sup>1</sup>	4,00 <sup>1</sup>	4,65 <sup>1</sup>	3,90 <sup>1</sup>	4,20 <sup>1</sup>	570.200 <sup>5</sup>	389.300 <sup>10</sup>	7,3 <sup>5</sup>	8,3 <sup>10</sup>
Bratislava	16,00 <sup>1</sup>	16,00 <sup>1</sup>	55,00 <sup>*1</sup>	60,00 <sup>*1</sup>	6,90 <sup>1</sup>	7,00 <sup>1</sup>	6,50 <sup>*1</sup>	7,00 <sup>*1</sup>	139.655 <sup>7</sup>	175.000 <sup>11</sup>	11,5 <sup>7</sup>	13,1 <sup>11</sup>
Budapest	20,00 <sup>1</sup>	20,00 <sup>1</sup>	90,00 <sup>*1</sup>	90,00 <sup>*1</sup>	7,25 <sup>1</sup>	7,25 <sup>1</sup>	7,00 <sup>*1</sup>	7,00 <sup>*1</sup>	377.100 <sup>4</sup>	348.560 <sup>4</sup>	13,5 <sup>4</sup>	16,9 <sup>4</sup>
Bukarest	18,50 <sup>1</sup>	18,00 <sup>1</sup>	60,00 <sup>*1</sup>	60,00 <sup>*1</sup>	7,50 <sup>1</sup>	7,75 <sup>1</sup>	7,50 <sup>*1</sup>	8,00 <sup>*1</sup>	203.000 <sup>6</sup>	159.500 <sup>6</sup>	13,1 <sup>6</sup>	14,1 <sup>6</sup>
Sofia	12,50 <sup>2</sup>	12,50 <sup>2</sup>	25,00 <sup>*3</sup>	21,50 <sup>*3</sup>	8,50 <sup>2</sup>	9,00 <sup>2</sup>	9,25 <sup>*3</sup>	9,25 <sup>*3</sup>	95.513 <sup>2</sup>	102.500 <sup>2</sup>	25,0 <sup>2</sup>	27,5 <sup>2</sup>
Wien	25,75 <sup>1</sup>	25,75 <sup>1</sup>	310,00 <sup>1</sup>	310,00 <sup>1</sup>	4,30 <sup>1</sup>	4,65 <sup>1</sup>	3,85 <sup>1</sup>	3,90 <sup>1</sup>	135.000 <sup>9</sup>	167.000 <sup>8</sup>	6,3 <sup>8</sup>	6,6 <sup>8</sup>
Zagreb	14,00 <sup>1</sup>	14,25 <sup>1</sup>	22,00 <sup>*1</sup>	22,50 <sup>*1</sup>	8,05 <sup>1</sup>	8,30 <sup>1</sup>	8,00 <sup>*1</sup>	8,25 <sup>*1</sup>	n. b.	n. b.	n. b.	n. b.

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

<sup>1</sup> CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q3 2014/Q3 2015

<sup>2</sup> Cushman & Wakefield/Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q3 2014/Q3 2015

<sup>3</sup> Cushman & Wakefield/Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q3 2014/Q3 2015

<sup>4</sup> Budapest Research Forum, Presseaussendung, Q3 2014/Q3 2015

<sup>5</sup> CBRE, Market View, Büromarkt Berlin, Q3 2015

<sup>6</sup> CBRE, Market View, Büromarkt Bukarest, Q3 2014/Q3 2015

<sup>7</sup> CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bratislava, Q3 2015

<sup>8</sup> CBRE, Market View, Büromarkt Wien, Q3 2014/Q3 2015

<sup>9</sup> Cushman & Wakefield, Büromarkt Österreich, Q3 2015

<sup>10</sup> CBRE, Presseaussendung, Oktober 2014

<sup>11</sup> JLL, Bratislava City Report, Q3 2014

Auch der Berliner Wohnimmobilienmarkt entwickelte sich sehr positiv. Vor allem bestehende Eigentumswohnungen verzeichneten im Jahresvergleich einen deutlichen Preisanstieg. Allein im September 2015 verteuerten sie sich um drei Prozentpunkte. Auch die Preise der Neubauten erhöhten sich, jedoch nicht so deutlich wie bei Bestandsgebäuden. Die Mietpreise zeigen, ausgehend von einem niedrigen Niveau, nach wie vor einen klaren Aufwärtstrend.

## ZENTRALEUROPA (CEE)

Der Budapester Büromarkt verzeichnete im dritten Quartal 2015 eine Vermietungsleistung von 99.600 m<sup>2</sup>. Auch wenn dieser Wert lediglich halb so hoch ist wie im rekordreichen Vorquartal, entspricht er dem Fünf-Jahres-Durchschnitt. Dabei entfielen 54 % der Gesamtvermietungsleistung auf Vertragsverlängerungen, 31 % auf Neuvermietungen und die verbleibenden 15 % auf Flächenenerweiterungen. Die durchschnittliche Transaktionsgröße betrug im dritten Quartal 553 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsrate reduzierte sich auf 13,5 % und erreichte damit den niedrigsten Wert der letzten sieben Jahre.

In Bratislava kamen im dritten Quartal 2015 keine neuen Büroprojekte auf den Markt. Dennoch befindet sich eine rekordträchtige Anzahl an Flächen, die in den nächsten drei Jahren auf den Markt kommen sollen, in Bau. Dies spiegelt die positive Marktstimmung und den optimistischen Ausblick der Entwickler wider. Die Vermietungsleistung belief sich auf 62.650 m<sup>2</sup> – ein Anstieg von 41 % im Vergleich zum Vorquartal, jedoch 13 % geringer als im dritten Quartal 2014. Die Leerstandsrate reduzierte sich bis zum Ende des dritten Quartals auf 11,5 %.

Die Hotellerie in Budapest zeigt weiterhin starken Aufwind: Im August 2015 stieg die Zimmerauslastung auf 92,6 %, wodurch Hoteliers die Zimmerpreise steigern konnten. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum erhöhten sich die durchschnittlichen Zimmerpreise um 14,8 % auf EUR 96,24. Diese Zahlen unterstreichen die steigende Beliebtheit Budapests als Touristendestination.

Die Hotelmärkte in Prag und Bratislava erleben ebenfalls einen Aufschwung. Dieses Jahr verzeichneten beide Märkte eine Erhöhung der Zimmerauslastung. Der Prager Hotelmarkt profitier-

Quellen: Budapest Research Forum, CBRE, Christie + Co, Cushman & Wakefield, Der Spiegel, Der Standard, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin (DIW), finanzen.at, Forton, Handelsblatt, HotStats European Chain Hotels Market Review Mai und August 2015, Institut für Höhere Studien (IHS), Kieler Institut für Weltwirtschaft, Kurier, Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München (Ifo-Institut in München), Oesterreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Wien Tourismus (info.wien.at), www.immobilienscout24.de

te von einer Erlössteigerung pro verfügbarem Zimmer um 25,3 %. Trotz der positiven Nachrichten bleibt Bratislava weiterhin einer der schwächsten Hotelmärkte Europas.

## SÜDOSTEUROPA (SEE)

Die Nachfrage nach Büroflächen in Sofia war auch im dritten Quartal 2015 stark, was sich in der Vermietungsleistung von 38.104 m<sup>2</sup> widerspiegelte. Der Leerstand blieb mit rund 25 % auf dem Niveau des Vorquartals. Als Folge der steigenden Mieter Nachfrage erhöhte sich die Aktivität der Entwickler. Nichtsdesto trotz wird das Angebot an Premiumflächen mittelfristig begrenzt bleiben.

Auf dem Einzelhandelsmarkt in Sofia wurden auch im dritten Quartal 2015 keine neuen Projekte eröffnet und der Fokus lag weiterhin auf der Restrukturierung schlecht gehender Einkaufszentren. Nach dem Druck am Ende des Jahres 2014 erholen sich die Mieten der führenden Shoppingcenter nun wieder.

Im dritten Quartal 2015 betrug die Gesamtvermietungsleistung am Bukarester Büromarkt 72.000 m<sup>2</sup>. Immerhin entfielen 30 % davon auf Neuvermietungen. IT und Telekommunikation bilden nach wie vor den aktivsten Sektor auf dem Vermietungs markt. Die Leerstandsrate stieg leicht von 12,9 % im zweiten Quartal auf 13,1 % an. Bis Jahresende werden drei neue Büroimmobilien mit insgesamt 42.000 m<sup>2</sup> auf dem Markt erwartet. 16 weitere Projekte mit einer Gesamtfläche von 382.000 m<sup>2</sup> befinden sich aktuell in Bau und sollen 2016 auf den Markt kommen.

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

### Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.09.2015 aus 205 (31.12.2014: 203) Objekten mit einem Buchwert von EUR 1.831,7 Mio. (31.12.2014: EUR 1.764,4 Mio.) und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,2 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2014: 1,2 Mio. m<sup>2</sup>).

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). Nach Verkehrswert betrachtet, befanden sich per Quartalsultimo 59,9 % (31.12.2014: 58,5 %) der Objekte in Österreich und Deutschland und 40,1 % (31.12.2014: 41,5 %) der Immobilien in CEE und SEE.

In Bezug auf Nutzungsarten bestand das Immobilienportfolio nach Verkehrswert betrachtet zu 78,5 % (31.12.2014: 79,8 %) aus Commercials (Büro, Geschäft und Hotel) und einem ergänzenden Anteil von 21,5 % (31.12.2014: 20,2 %) an Wohnobjekten.

Im Berichtszeitraum wies das Portfolio einen Vermietungsgrad von 91,5 % (31.12.2014: 91,1 %) und eine Gesamt-Mietrendite von 7,0 % (31.12.2014: 6,9 %) auf.

### Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

Die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2015 waren für die S IMMO sehr erfolgreich: So konnten wesentliche Kennzahlen wie EBIT, EBT und Periodenergebnis erneut gesteigert werden. Das EBIT kletterte auf EUR 76,1 Mio. (Q3 2014: EUR 74,9 Mio.), das EBT machte EUR 34,6 Mio. (Q3 2014: EUR 27,3 Mio.) aus und das Periodenergebnis konnte auf EUR 28,2 Mio. (Q3 2014: EUR 22,2 Mio.) erhöht werden. Das Ergebnis je Aktie entwickelte sich ebenfalls positiv und betrug EUR 0,40 (Q3 2014: EUR 0,30). Das Finanzergebnis inkl. Genussscheinergebnis wurde auf EUR -41,5 Mio. (Q3 2014: EUR -47,6 Mio.) verbessert. Grund dafür waren vor allem geringere Zinszahlungen, die aus neu abgeschlossenen Derivaten resultieren, sowie ein geringerer Aufwand aus Währungsumrechnungen.

### Entwicklung der Erlöse

In den ersten neun Monaten 2015 betrugen die Gesamterlöse der S IMMO EUR 141,6 Mio. (Q3 2014: EUR 140,5 Mio.) und lagen damit knapp über dem Niveau des Vorjahres. Die darin enthaltenen Mieterlöse machten EUR 83,2 Mio. (Q3 2014: EUR 84,5 Mio.) aus und reflektierten die seit Anfang 2014 getätigten Immobilienverkäufe.

Nach Regionen aufgeteilt, setzten sich die Mieterlöse in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland 52,2 % (Q3 2014: 51,8 %) sowie CEE und SEE 47,8 % (Q3 2014: 48,2 %). Nach Nutzungsarten betrachtet, leisteten Commercials



einen Anteil an den Mieterlösen von 81,1 % (Q3 2014: 80,8 %) und Wohngebäude von 18,9 % (Q3 2014: 19,2 %).

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) erhöhten sich auf EUR 33,0 Mio. (Q3 2014: EUR 30,2 Mio.). Eine verbesserte Auslastung und gestiegene Zimmerpreise trugen zu dieser positiven Entwicklung bei. Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich in der Folge auf EUR 9,2 Mio. (Q3 2014: EUR 6,9 Mio.).

In den ersten drei Quartalen 2015 betrug die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 42,6 Mio. (Q3 2014: EUR 41,0 Mio.). Das Bruttoergebnis lag bei EUR 77,4 Mio. (Q3 2014: EUR 79,7 Mio.).

### Erfolgreiche Immobilientransaktionen

In den ersten drei Quartalen 2015 veräußerte die S IMMO sechs Immobilien in Deutschland und Österreich mit einem Buchwert von insgesamt EUR 45,9 Mio. (Q3 2014: EUR 48,4 Mio.). 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. (Q3 2014: EUR 15,3 Mio.) wurden in den Ergebnissen aus der Immobilienbewertung der Geschäftsjahre 2014 bzw. 2015 erfasst.

Darüber hinaus hat die S IMMO in den ersten drei Quartalen Objekte in Österreich und Deutschland zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 72,6 Mio. zugekauft. Zusätzlich wurden bis zum Redaktionsschluss am 23.11.2015 Zukäufe in Höhe von EUR 70,5 Mio. vertraglich fixiert, die erst nach dem 30.09.2015 in das Eigentum der S IMMO AG übergehen.

### Entwicklung EBITDA und EBIT

Das EBITDA betrug in den ersten drei Quartalen 2015 EUR 65,2 Mio. (Q3 2014: EUR 67,6 Mio.). Die Verringerung reflektiert geringere Mieterlöse auf Grund von Verkäufen sowie gestiegene Kosten, die zu großen Teilen auf Einmal- und Timingeffekte zurückzuführen sind.

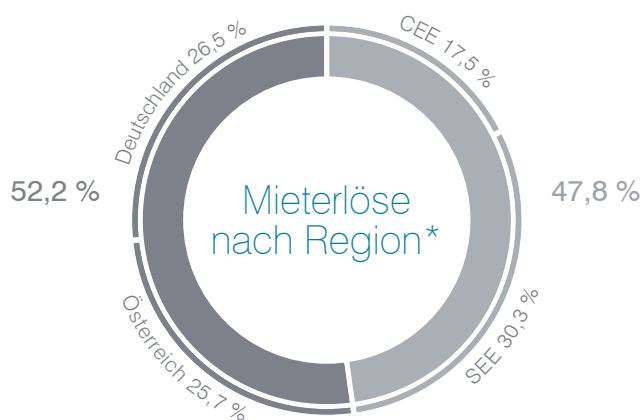
Das Bewertungsergebnis entwickelte sich sehr positiv und betrug per 30.09.2015 EUR 16,8 Mio. (Q3 2014: EUR 12,8 Mio.). Dazu haben sowohl die auf Wertsteigerung der Immobilien ausgerichteten Maßnahmen im Asset Management als auch die sich stetig verbessernde Stimmung in den Märkten der S IMMO beigetragen. Vor allem das Portfolio in Deutschland lieferte einen bedeutenden Beitrag zum Anstieg des Bewertungsergebnisses. Insgesamt lag das EBIT mit EUR 76,1 Mio. über dem Wert des Vorjahres (Q3 2014: EUR 74,9 Mio.).

### Finanzergebnis

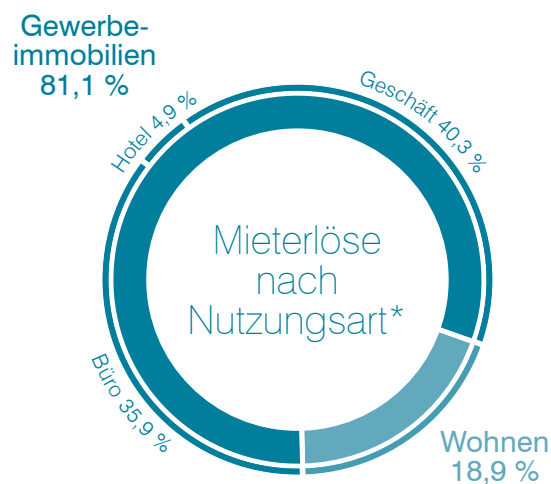
Das Finanzergebnis inkl. Genussscheinergebnis betrug per 30.09.2015 EUR -41,5 Mio. (Q3 2014: EUR -47,6 Mio.). Diese deutliche Ergebnisverbesserung ist vor allem auf geringere Zinszahlungen auf Grund von neu abgeschlossenen Zinsabsicherungsinstrumenten sowie auf ein im Vergleich zum Vorjahr verbessertes Währungsergebnis zurückzuführen.

### Entwicklung EBT, Periodenüberschuss und Ergebnis je Aktie

Das EBT lag folglich bei EUR 34,6 Mio. (Q3 2014: EUR 27,3 Mio.) – das entspricht einer Steigerung von 26,7 % im Vergleich zum Vorjahr. Auf Grund der oben beschriebenen



\* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel



\* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Effekte erhöhte sich der Periodenüberschuss um 27,1 % auf EUR 28,2 Mio. (Q3 2014: EUR 22,2 Mio.). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich erneut und betrug EUR 0,40 (Q3 2014: EUR 0,30), was einem Plus von 33,3 % entspricht.

### Funds From Operations (FFO)

Der FFO I, der eine wesentliche Kennzahl für die operative Performance eines Immobilienunternehmens darstellt und keine Verkäufe von Bestandsobjekten beinhaltet, stieg um 50,2 % und betrug per 30.09.2015 EUR 26,8 Mio. (Q3 2014: EUR 17,9 Mio.). Der FFO I errechnete sich aus dem Periodenergebnis bereinigt um den nicht cashwirksamen Steueraufwand in Höhe von EUR 2,3 Mio. (Q3 2014: EUR 2,0 Mio.), Abschreibungen in Höhe von EUR 5,8 Mio. (Q3 2014: EUR 5,5 Mio.), Erträge aus der Immobilienbewertung in Höhe von EUR 16,8 Mio. (Q3 2014: EUR 12,8 Mio.) und sonstige ergebniswirksame Effekte, unter anderem aus Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen, in Höhe von EUR 7,3 Mio. (Q3 2014: EUR 1,0 Mio.). Die Einbeziehung der Genussscheineffekte erfolgt nicht auf Basis der einmal jährlich erfolgenden Ausschüttung, sondern unter Berücksichtigung des laufend zurechenbaren Ergebnisses.

Der FFO II belief sich auf EUR 29,1 Mio. (Q3 2014: EUR 33,1 Mio.). Darin wurde im Wesentlichen das verkaufsbedingte Bewertungsergebnis des laufenden Jahres und des Vorjahres von insgesamt EUR 2,2 Mio. (Q3 2014: EUR 15,3 Mio.) berücksichtigt.

### Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 1.894,7 Mio. per 31.12.2014 auf EUR 1.934,8 Mio. per 30.09.2015. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 30.09.2015 bei EUR 48,2 Mio. (31.12.2014: EUR 74,7 Mio.). Zum 30.09.2015 wurden keine Immobilien zur Veräußerung gehalten (31.12.2014: EUR 42,8 Mio.).

### Finanzierung

Eine wesentliche Kennzahl zur Beurteilung der Finanzierungsstruktur ist die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio). Die S IMMO unterscheidet zwei Arten dieser Kennzahl: LTV-Ratio für durch Immobilien (Hypotheken) besicherte Finanzierungen und LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen. Letztere sind im Wesentlichen die von der S IMMO AG emittierten Anleihen und ein geringer Teil genutzter Kreditlinien. Die Berechnung beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2014 ausführlich beschrieben.

Das bilanzierte Immobilienvermögen der S IMMO belief sich per 30.09.2015 auf EUR 1.831,7 Mio. (31.12.2014: EUR 1.764,4 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen verbesserte sich in der Berichtsperiode auf 46 % (31.12.2014: 48 %).

Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag in der Berichtsperiode bei 16 % (31.12.2014: 12 %). Insgesamt betrug die LTV-Ratio der Gesellschaft 62 % (31.12.2014: 60 %). Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Kredite, Kreditlinien und Anleihen belief sich per 30.09.2015 auf 6,7 Jahre (Q3 2014: 6,7 Jahre).

Die S IMMO stellte im zweiten und dritten Quartal 2015 bestehende Derivate glatt, die in der Vergangenheit 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 30.09.2015 Derivate im Nominale von EUR 375,0 Mio. (30.09.2014: EUR 0 Mio.) glattgestellt, wofür Zahlungen in Höhe von EUR 32,2 Mio. (30.09.2014: EUR 0 Mio.) geleistet wurden. Im Gegenzug wurden neue Derivate (Caps und Swaps) im Ausmaß von EUR 435 Mio. (30.09.2014: EUR 45 Mio.) abgeschlossen, die eine den aktuellen Marktkonditionen entsprechende Zinsabsicherung für die nächsten rund zehn Jahre garantieren.

### Net Asset Value (NAV)

In den ersten drei Quartalen 2015 erhöhten sich erneut sowohl der Buchwert als auch der EPRA-NAV je Aktie. So verbesserte sich der Buchwert des Eigenkapitals per 30.09.2015 auf EUR 8,52 (30.09.2014: EUR 7,97) je Aktie, während der EPRA-NAV EUR 10,43 (30.09.2014: EUR 9,89) 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.

Laut IWF befindet sich die Weltwirtschaft in einer Erholungsphase mit nachlassender Dynamik. So revidierte der IWF im Oktober seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum 2015 auf 3,1 %. Auch die OECD senkte im September ihre Prognose für das Wachstum des globalen BIP 2015 auf 3,0 %. Das Wachstum der 28 EU-Länder wird vom WIFO für heuer mit 1,5 % prognostiziert. Die eher moderate Wirtschaftserholung könnte Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der S IMMO haben. Im Speziellen könnten davon Vermietungs- und Mietausfallrisiken betroffen sein.

Die anhaltenden Sorgen um die Weltwirtschaft und die sinkenden Inflationsraten haben dazu geführt, dass die US-Notenbank Fed an ihrer Nullzinspolitik festhält. Zuletzt gab es jedoch Signale, dass die erste Anhebung seit fast zehn Jahren noch in diesem Jahr erfolgen könnte.

## Ausblick

Nach drei sehr erfolgreichen Quartalen im Geschäftsjahr 2015 erwartet die S IMMO auch für das letzte Quartal eine positive Entwicklung. So bestätigen wir das Ziel, unser Konzernergebnis sowie andere wichtige Kennzahlen wie Cashflow oder FFO erneut zu steigern. Den FFO wollen wir dabei von EUR 21,3 Mio. für das Geschäftsjahr 2014 bis Ende 2018 auf über EUR 40 Mio. nahezu verdoppeln.

Mit unserem Geschäftsmodell schaffen wir laufend Wert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre: Investitionsseitig sehen wir das größte Potenzial weiterhin in Deutschland, hier vor allem bei Berliner Gewerbeimmobilien mit Entwicklungspotenzial. Etwa zwei Drittel des geplanten Investitionsvolumens sind für Projekte in Deutschland vorgesehen. Dabei werden Umwidmungen, Revitalisierungsmaßnahmen oder die Bebauung von zusätzlichen Flächen auf Bestandsgrundstücken geprüft. Darüber hinaus sind in unseren anderen Regionen opportunistische Zukäufe geplant. In Wien sind wir am Hauptbahnhof an vier Büro-

Auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit ist die S IMMO auch einer Vielzahl von rechtlichen Risiken ausgesetzt, die sich beispielsweise aus einer Änderung der Rechtslage ergeben können. Im Frühjahr 2015 ist die deutsche Mietpreisbremse in Kraft getreten. Sie besagt, dass in bestimmten Regionen bei Neuvermietungen die Miete höchstens um 10 % über der Miete gemäß Mietpreisspiegel liegen darf. Die S IMMO ist davon allerdings nur gering betroffen, da der aktuelle Mietpreisspiegel ohnehin auf einem hohen Niveau ist. Darüber hinaus sind Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 gebaut wurden, von der Mietpreisbremse ausgenommen. Gleiches gilt für Wohnungen, die umfassend saniert wurden (wenn die Umbauarbeiten mehr als ein Drittel etwaiger Neubaukosten ausmachen) und danach erstmals neu vermietet werden.

Weitere Risiken betreffen die Refinanzierung der S IMMO, die sich durch etwaige strengere Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften der Banken ergeben und in weiterer Folge in einer restriktiveren Kreditpolitik resultieren könnten.

Für Risiken werden entsprechende Maßnahmen und gegebenenfalls bilanzielle Vorsorge getroffen.

entwicklungen beteiligt, bei denen Mitte 2016 der Startschuss für den Bau des ersten Bürogebäudes mit einer Nutzfläche von 9.000 m<sup>2</sup> und mit geplanter Fertigstellung bis Ende 2017 fallen könnte.

Wert zu schaffen, ist weiters das Ziel unserer Zinsabsicherungspolitik: Wir haben in der Vergangenheit abgeschlossene Derivate mit einer verbleibenden kurzen Restlaufzeit zurückgekauft und neue langfristige Zinsabsicherungsinstrumente mit sehr guten Konditionen abgeschlossen. Auf diese Weise sichern wir uns das aktuell niedrige Zinsniveau für die nächsten zehn Jahre. Die positiven Effekte dieser Maßnahmen werden sich bereits im Geschäftsjahr 2016 in vollem Umfang zeigen.

Am Kapitalmarkt bleibt die Positionierung der S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier ein unverändertes Ziel. Eine Ausschüttung ist auch für die kommenden Jahre geplant.

# Konzernbilanz

zum 30.09.2015

Aktiva in TEUR	ANHANG- ANGABE	30.09.2015	31.12.2014
<b>LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.697.639	1.587.063
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	15.252	14.452
		<b>1.712.891</b>	<b>1.601.515</b>
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	118.770	119.999
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.617	6.408
Immaterielle Vermögenswerte		222	168
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		8.610	8.021
Beteiligungen	3.1.3.	777	834
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	2.528	600
Latente Steuern		10.399	10.772
		<b>1.859.814</b>	<b>1.748.317</b>
<b>KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Vorräte	3.1.4.	1.137	1.394
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.3.	11.014	12.078
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	6.761	6.234
Andere Vermögenswerte		7.906	9.107
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	48.170	74.697
		<b>74.988</b>	<b>103.510</b>
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.6.	0	42.845
		<b>74.988</b>	<b>146.355</b>
		<b>1.934.802</b>	<b>1.894.672</b>

## Passiva in TEUR

 ANHANG-  
ANGABE

30.09.2015

31.12.2014

### EIGENKAPITAL

Grundkapital		242.453	242.775
Kapitalrücklagen		72.030	72.350
Sonstige Rücklagen		253.793	240.272
		568.276	555.397
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	26.194	25.855
		594.470	581.252

### LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	55.436	95.539
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.9.	286.864	188.367
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	781.768	782.190
Rückstellungen		3.620	3.453
Andere Verbindlichkeiten		17	11
Latente Steuern		79.857	75.156
		1.207.562	1.144.716

### KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	88.059	122.992
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		4.648	6.433
Rückstellungen		751	754
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.570	6.444
Andere Verbindlichkeiten		33.742	32.081
		132.770	168.704

1.934.802

1.894.672

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2015 bis zum 30.09.2015

in TEUR	ANHANG- ANGABE	01 – 09 / 2015	01 – 09 / 2014
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	83.169	84.519
Betriebskostenerlöse		25.418	25.852
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		33.038	30.160
		<b>141.625</b>	<b>140.531</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>2.253</b>	<b>3.460</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-42.574	-41.018
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-23.883	-23.246
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>77.421</b>	<b>79.727</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		15.943	48.395
Buchwertabgänge		-15.938	-48.395
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>5</b>	<b>0</b>
Verwaltungsaufwand		-12.235	-12.109
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>65.191</b>	<b>67.618</b>
Abschreibungen		-5.824	-5.454
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		16.752	12.761
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>76.119</b>	<b>74.925</b>
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-41.105	-45.582
Finanzierungsertrag	3.2.4.	904	1.728
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	840	366
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-2.182	-4.140
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>34.576</b>	<b>27.297</b>
Ertragssteuern	3.2.5.	-6.396	-5.132
<b>Periodenüberschuss</b>		<b>28.180</b>	<b>22.165</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		26.547	20.191
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.633	1.974
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,40	0,30



# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2015 bis zum 30.09.2015

in TEUR	01 – 09 / 2015	01 – 09 / 2014
<b>Periodenüberschuss</b>	28.180	22.165
Bewertung Cashflow Hedge	-1.122	-2.198
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	461	84
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	4.331	2.212
Währungsrücklage	-426	1.866
<b>Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	3.244	1.964
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
<b>Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	0	0
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	31.424	24.129
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	29.551	23.124
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	1.873	1.005

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2015 bis zum 30.09.2015

in TEUR	ANHANG- ANGABE	07-09/2015	07-09/2014
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	28.537	27.676
Betriebskostenerlöse		8.715	8.581
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		12.174	11.041
		<b>49.426</b>	<b>47.298</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>871</b>	<b>1.186</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-15.571	-14.786
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-8.029	-8.601
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>26.697</b>	<b>25.097</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		0	8.845
Buchwertabgänge		0	-8.845
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>0</b>	<b>0</b>
Verwaltungsaufwand		-4.576	-4.483
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>22.121</b>	<b>20.614</b>
Abschreibungen		-1.990	-1.787
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		7.077	3.857
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>27.208</b>	<b>22.684</b>
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-18.786	-15.752
Finanzierungsertrag	3.2.4.	165	968
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	-181	38
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-748	-1.270
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>7.658</b>	<b>6.668</b>
Ertragssteuern	3.2.5.	-402	-941
<b>Periodenüberschuss</b>		<b>7.256</b>	<b>5.727</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		6.630	5.371
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		626	356
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,10	0,08

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2015 bis zum 30.09.2015

in TEUR	07-09/2015	07-09/2014
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>7.256</b>	<b>5.727</b>
Bewertung Cashflow Hedge	-3.684	843
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	764	-310
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	1.613	879
Währungsrücklage	-187	77
<b>Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>-1.494</b>	<b>1.489</b>
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
<b>Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>5.762</b>	<b>7.216</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	5.287	7.086
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	475	130

# Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2015 bis zum 30.09.2015

in TEUR	01 – 09 / 2015	01 – 09 / 2014
Operativer Cashflow	61.047	64.447
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	4.859	-17.918
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	65.906	46.529
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-75.395	50.392
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-17.038	-99.927
<b>Gesamt</b>	<b>-26.527</b>	<b>-3.006</b>
Liquide Mittel per 01.01.	74.697	49.873
Liquide Mittel per 30.09.	48.170	46.867
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-26.527</b>	<b>-3.006</b>

# 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
<b>Stand 01.01.2015</b>	242.775	72.350	-16.473	-26.835	283.580	555.397	25.855	581.252
Periodenüberschuss	0	0	0	0	26.547	26.547	1.633	28.180
Sonstiges Ergebnis	0	0	-426	3.430	0	3.004	240	3.244
Rückkauf eigener Aktien	-322	-320	0	0	0	-642	0	-642
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.534	-1.534
Ausschüttung <sup>1)</sup>	0	0	0	0	-16.030	-16.030	0	-16.030
<b>Stand 30.09.2015</b>	<b>242.453</b>	<b>72.030</b>	<b>-16.899</b>	<b>-23.405</b>	<b>294.097</b>	<b>568.276</b>	<b>26.194</b>	<b>594.470</b>
<b>Stand 01.01.2014</b>	<b>243.126</b>	<b>72.535</b>	<b>-19.193</b>	<b>-39.212</b>	<b>266.837</b>	<b>524.093</b>	<b>25.531</b>	<b>549.624</b>
Periodenüberschuss	0	0	0	0	20.191	20.191	1.974	22.165
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.866	1.067	0	2.933	-969	1.964
Rückkauf eigener Aktien	-243	-112	0	0	0	-356	0	-356
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.734	-1.734
Erwerb nicht beherrschender Anteile	0	0	71	0	-685	-614	614	0
Ausschüttung	0	0	0	0	-13.369	-13.369	0	-13.369
<b>Stand 30.09.2014</b>	<b>242.883</b>	<b>72.422</b>	<b>-17.256</b>	<b>-38.145</b>	<b>272.974</b>	<b>532.878</b>	<b>25.416</b>	<b>558.294</b>

<sup>1)</sup> Die Ausschüttung von TEUR 16.030 im Jahr 2015 entspricht einer Dividende 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 30.09.2015 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 30.09.2015 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 30.09.2015 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.09.2015 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. Im selben Zeitraum wurde die Tochtergesellschaft CEE PROPERTY INVEST ROMANIA SRL, Rumänien, auf die Tochtergesellschaft DUAL CONSTRUCT INVEST S.R.L., Rumänien, verschmolzen. Im dritten Quartal 2015 wurde die neu gegründete Gesellschaft S IMMO Property Zwei GmbH, Österreich, in den Konzernzwischenabschluss als vollkonsolidiertes Unternehmen miteinbezogen. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei allen sechs neu konsolidierten 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 und Interpretationen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierungs-

und Bewertungsmethoden bzw. auf die Präsentation des Zwischenberichts.

### 2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der Euro. Die funktionale Währung wird anhand der Kriterien von IAS 21 bestimmt und ist bei der überwiegenden Zahl der Konzerngesellschaften der Euro.

## 3. AUSGEWÄHLTE ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

### 3.1. Bilanz

#### 3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
<b>Stand am 01.01.2014</b>	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
<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>1.587.063</b>	<b>14.452</b>
davon verpfändet	1.516.780	0
Zugänge	97.402	800
Abgänge	0	0
Sonstige Veränderungen	-479	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	16.953	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-3.300	0
<b>Stand am 30.09.2015</b>	<b>1.697.639</b>	<b>15.252</b>
davon verpfändet	1.567.199	0

Zusammensetzung:

#### Vermietete Immobilien

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Österreich	518.132	491.159
Deutschland	531.096	451.207
Zentraleuropa	283.541	281.098
Südosteuropa	364.870	363.599
	<b>1.697.639</b>	<b>1.587.063</b>

#### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	4.244	4.150
Südosteuropa	11.008	10.302
	<b>15.252</b>	<b>14.452</b>

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. Die Bewertungsergebnisse des dritten Quartals 2015 für die als Finanzinvestition 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 30.09.2015 TEUR 1.137 (31.12.2014: TEUR 1.394).

### 3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Guthaben bei Kreditinstituten	47.979	74.511
Kassenbestand	191	186
	48.170	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	30.09.2015	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 26.194 (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 1.534 (30.09.2014: TEUR 1.734) ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen zurückzuführen.

### 3.1.8. Nachrangiges Genussrechtskapital

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

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

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

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 30.09.2015 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 2.160 (31.12.2014: TEUR 6.905).

Zum 30.09.2015 waren 653.457 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.09.2015 beträgt EUR 84,84 (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
<b>Genussscheinkapital 01.01.2015</b>	<b>82.166</b>			<b>1.608</b>	<b>83.774</b>
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			2.160		2.160
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				22	22
<b>Genussscheinkapital 30.09.2015</b>	<b>47.487</b>	<b>4.839</b>	<b>2.160</b>	<b>951</b>	<b>55.436</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>7,41</b>	<b>3,31</b>	<b>1,46</b>	<b>84,84</b>

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2014</b>	<b>167.704</b>			<b>2.099</b>	<b>169.803</b>
Ergebnisvortrag 01.01.2014		7.632			7.632
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2013			9.211		9.211
Ausschüttung vom 28.04.2014			-6.842		-6.842
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		2.368	-2.368		0
Rückkauf 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
<b>Genussscheinkapital 31.12.2014</b>	<b>82.166</b>	<b>4.860</b>	<b>6.905</b>	<b>1.608</b>	<b>95.539</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>4,30</b>	<b>6,11</b>	<b>1,42</b>	<b>84,50</b>

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben eine Laufzeit bis 31.12.2029, wobei sowohl die Genussscheininhaber als auch die Gesellschaft die Genussscheine (zur Gänze oder in Teilen) ab dem 31.12.2017 jährlich kündigen können. Durch den in Kapitel 3.1.9. beschriebenen Tausch von Genussscheinen in eine Anleihe bzw. die Annahme einer Bar-Alternative hat sich die Genussscheinverbindlichkeit in den ersten neun Monaten 2015 weiter deutlich reduziert.

Zum 30.09.2015 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 85,00 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Kurs von EUR 85,00 je Genussschein, womit sich ein Zeitwert von TEUR 55.544 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	Effektiv- verzinsung	Laufzeit bis	Börsenkurs
AT0000A177D2	89.739,5	4,50 %	4,66 %	16.06.2021	111,00 per 27.07.2015
AT0000A19SB5	100.000	3,00 %	3,13 %	02.10.2019	102,48 per 30.09.2015
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	08.04.2025	100,50 per 24.09.2015
AT0000A1DWK5	65.000	3,25 %	3,31 %	20.04.2027	101,08 per 30.09.2015

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse. Der Marktwert der Anleiheverbindlichkeiten auf Grund der Börsennotierungen beträgt zum 30.09.2015 TEUR 301.956.

### 3.1.10. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 869.827 (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	30.09.2015	31.12.2014
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	117.218	161.172
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	563.243	480.684
Restlaufzeit über 5 Jahre	298.946	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 2.528; 31.12.2014: TEUR 8) bzw. den lang- und kurzfristigen

Finanzverbindlichkeiten (TEUR 29.964; 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 30.09.2015 wurden Derivatbewertungen im Ausmaß von TEUR -1.122 (Q3 2014: TEUR -2.198) erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst. In den ersten neun Monaten 2015 wurden mehrere Swaps und ein Collar glattgestellt und neue Derivate zu aktuellen vorteilhafteren Konditionen abgeschlossen. Insgesamt ergab sich aus Bewertungseffekten inkl. Neuabschlüssen/Glattstellung ein negativer Ergebniseffekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von TEUR 6.627 (Q3 2014: positiver Ergebniseffekt in Höhe von TEUR 535).

### 30.09.2015

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	481.880	28	-29.339
Caps	215.310	2.500	-625
Collars	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>697.190</b>	<b>2.528</b>	<b>-29.964</b>

### 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
<b>Summe</b>	<b>661.580</b>	<b>8</b>	<b>-61.133</b>

## 3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01 – 09 / 2015	01 – 09 / 2014
Büroobjekte	29.853	28.444
Wohnobjekte	15.707	16.200
Geschäftsobjekte	33.537	33.665
Hotels	4.072	6.210
	<b>83.169</b>	<b>84.519</b>

### 3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen im Zusammenhang mit dem 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 per 30.09.2015 inklusive des Personals für den Hotelbetrieb 552 (Q3 2014: 512) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

### 3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

In den ersten drei Quartalen 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 – 09 / 2015	01 – 09 / 2014
<b>Veräußerungserlöse</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	15.943	48.395
Vorräte	0	0
	<b>15.943</b>	<b>48.395</b>
<b>Buchwertabgänge</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-15.938	-48.395
Vorräte	0	0
	<b>-15.938</b>	<b>-48.395</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	5	0
Vorräte	0	0
	<b>5</b>	<b>0</b>

### 3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01 – 09 / 2015	01 – 09 / 2014
Finanzierungsaufwand	-41.105	-45.582
Finanzierungsertrag	1.744	2.094
	<b>-39.361</b>	<b>-43.488</b>

Im Zeitraum 01.01.–30.09.2015 ist im Finanzergebnis ein nicht cashwirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 259 (Q3 2014: TEUR 2.327) enthalten.

### 3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR	01 – 09 / 2015	01 – 09 / 2014
Laufender Steueraufwand	-2.202	-5.008
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-4.194	-124
	<b>-6.396</b>	<b>-5.132</b>

## 4. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

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

**Deutschland:** Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch Tochterunternehmen in Dänemark und Österreich, die Immobilien in Deutschland halten.

in TEUR	Österreich	
	2015	2014
Mieterlöse	21.370	22.682
Betriebskostenerlöse	5.246	5.478
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	17.859	17.062
<b>Gesamterlöse</b>	<b>44.475</b>	<b>45.222</b>
Sonstige betriebliche Erträge	504	1.656
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-8.699	-8.001
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-13.802	-14.595
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>22.478</b>	<b>24.282</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1	0
Verwaltungsaufwand	-7.296	-7.565
<b>EBITDA</b>	<b>15.183</b>	<b>16.717</b>
Abschreibungen	-2.501	-2.003
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	449	3.366
<b>EBIT</b>	<b>13.131</b>	<b>18.080</b>

	30.09.2015	31.12.2014
Langfristiges Vermögen	579.693	549.248
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	592.759	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 30.09.2015 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
22.069	21.100	14.502	15.417	25.228	25.320	83.169	84.519
6.301	6.571	4.738	4.558	9.133	9.245	25.418	25.852
0	0	15.179	13.098	0	0	33.038	30.160
28.370	27.671	34.419	33.073	34.361	34.565	141.625	140.531
960	1.506	462	26	327	272	2.253	3.460
-14.519	-13.708	-7.424	-6.119	-11.932	-13.190	-42.574	-41.018
0	0	-10.081	-8.651	0	0	-23.883	-23.246
14.811	15.469	17.376	18.329	22.756	21.647	77.421	79.727
4	0	0	0	0	0	5	0
-3.308	-2.382	-1.083	-982	-548	-1.180	-12.235	-12.109
11.507	13.087	16.293	17.347	22.208	20.467	65.191	67.618
-77	-96	-2.721	-2.833	-525	-522	-5.824	-5.454
15.667	8.969	299	-876	337	1.302	16.752	12.761
27.097	21.960	13.871	13.638	22.020	21.247	76.119	74.925
<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>30.09.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
531.912	451.951	351.590	351.121	396.619	395.997	1.859.814	1.748.317
199.247	190.826	213.568	218.364	201.988	205.498	1.207.562	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
- die Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH
- die assoziierten Unternehmen und die Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

### Vorstand der S IMMO AG

- Mag. Ernst 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	30.09.2015	31.12.2014
Sonstige Forderungen	3.182	3.581
Guthaben bei Kreditinstituten	10.698	22.199
<b>Forderungen</b>	<b>13.880</b>	<b>25.780</b>

in TEUR	30.09.2015	31.12.2014
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	432.205	376.568
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	33.727	99.715
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	30	402
Sonstige Verbindlichkeiten	1.653	906
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>467.615</b>	<b>477.591</b>

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2015 bis 30.09.2015 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-09/2015	01-09/2014
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	-966	-1.000
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-50.520	-26.443
Sonstige Aufwendungen	-1.577	-2.395
<b>Aufwendungen</b>	<b>-53.063</b>	<b>-29.838</b>

in TEUR	01-09/2015	01-09/2014
Miete und Betriebskosten	516	536
Bankzinsen	2	57
Sonstige Zinserträge	140	0
<b>Erträge</b>	<b>658</b>	<b>593</b>

## **7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE**

Bis zur Veröffentlichung dieses Quartalsberichts am 26.11.2015 wurden keine weiteren Aktien im Rahmen des Aktienrückkauf-Programms erworben. Seit dem 30.09.2015 wurden weitere 666 Stück Genussscheine zu einem Preis von TEUR 57 zurückgekauft.

Darüber hinaus fanden nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode keine wesentlichen Ereignisse statt.

Wien, am 26.11.2015

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

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

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

# Finanzkalender 2016

31.03.2016	Vorläufiges Jahresergebnis 2015
28.04.2016	Veröffentlichung Jahresergebnis 2015 (Bilanzpressekonferenz)
24.05.2016	Nachweisstichtag Hauptversammlung
31.05.2016	Ergebnis 1. Quartal 2016
03.06.2016	Ordentliche Hauptversammlung
08.06.2016	Dividenden Ex-Tag
09.06.2016	Nachweisstichtag Dividende
10.06.2016	Dividenden Zahltag
31.08.2016	Ergebnis 1. Halbjahr 2016
29.11.2016	Ergebnis 1.–3. Quartal 2016



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](mailto:office@simmoag.at)

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

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

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

**Aktionärshotline: 0800 501045**

### Investor Relations

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

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

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

[investor.simmoag.at](mailto:investor.simmoag.at)

### Unternehmenskommunikation

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

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

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

[presse.simmoag.at](mailto:presse.simmoag.at)

## Impressum

### Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### Fotos

Arvid 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](mailto:investor@simmoag.at), [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)  
<http://twitter.com/simmoag>  
Aktionärshotline: 0800 501045