



Zwischenbericht
zum 31.03.2016



Kennzahlen

		01.01.–31.03.2016	01.01.–31.03.2015
Umsatz	EUR Mio.	46,3	44,3
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	36,4	35,8
EBITDA	EUR Mio.	20,3	19,7
EBIT	EUR Mio.	55,3	18,6
EBT	EUR Mio.	34,7	9,6
Periodenergebnis	EUR Mio.	27,6	8,1
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.112,2	1.874,8
Eigenkapital	EUR Mio.	671,6	587,8
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.440,6	1.287,0
Eigenkapitalquote	in %	32	31
Operativer Cashflow	EUR Mio.	19,9	19,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-14,8	-25,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-12,2	-20,1
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	45,4	49,4
NOI-Ratio	in %	51	51
FFO I	EUR Mio.	8,8	6,3
FFO II	EUR Mio.	9,3	8,5
Ergebnis je Aktie	EUR	0,40	0,11
Buchwert je Aktie	EUR	9,71	8,41
Kurs-Abschlag vom Buchwert je Aktie	in %	16	-0,45
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,30	0,29
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.010,9	1.759,9
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	16,6	14,6

INHALT

Brief des Vorstands	01
S IMMO am Kapitalmarkt	02
Zwischenlagebericht	04
Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2016	10
Finanzkalender/Kontakt/Impressum	25

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

nach dem Rekordjahresergebnis von 2015 können wir Ihnen erneut ein hervorragendes Ergebnis für das erste Quartal 2016 präsentieren. Insbesondere auf Grund des positiven Trends am deutschen Wohnimmobilienmarkt konnten unsere Wohnobjekte erneut sehr hohe Wertsteigerungen verzeichnen, die sich im Ergebnis der ersten drei Monate erfreulich niederschlugen.

Im Berichtszeitraum konnten wir in diesem Umfeld ein EBIT von EUR 55,3 Mio. und ein Periodenergebnis von EUR 27,6 Mio. erzielen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode verbesserte sich das Ergebnis je Aktie von EUR 0,11 auf EUR 0,40.

Kapitalmarkt

Im ersten Quartal des laufenden Jahres verzeichnete die S IMMO Aktie ein leichtes Minus von 0,62 % und schloss zum 31.03.2016 bei EUR 8,149. In den darauffolgenden Wochen legte unser Wertpapier jedoch wieder zu und erreichte Anfang Mai einen Wert von EUR 8,570. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 18.05.2016 notierte die S IMMO Aktie bei erfreulichen EUR 8,700.

Auf Basis des äußerst erfolgreichen Jahresergebnisses 2015 werden wir der Hauptversammlung am 03.06.2016 eine Erhöhung der Dividende auf EUR 0,30 je Aktie vorschlagen. Bei unserer Dividendenpolitik legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit und Kalkulierbarkeit. Diese Strategie verfolgen wir seit 2011 und können somit Sie, unsere Anlegerinnen und Anleger, konstant am Gewinn des Unternehmens beteiligen.

Ausblick 2016

Der positive Auftakt stimmt uns auch für den weiteren Verlauf des Jahres sehr optimistisch. Das erste Quartal brachte sehr erfreuliche Aufwertungen in Berlin. Wenn sich die deutschen Märkte in den nächsten Quartalen ähnlich weiterentwickeln, sind zusätzliche Bewertungsgewinne möglich. Außerdem arbeiten wir an verschiedenen Projektentwicklungen. So läuft in Bukarest bereits ein umfangreicher Umbau in unserem Shoppingcenter Sun Plaza – insgesamt werden 20.000 m² neu gestaltet, um Platz für bis zu 40 weitere Geschäfte zu schaffen. Ebenfalls in Bukarest laufen die letzten Vorbereitungen für den Start einer Büroentwicklung: Demnächst wird mit dem Bau des Objekts The Mark in bester Lage begonnen. Und auch in Berlin und Wien haben wir einige spannende Projekte in Vorbereitung, die im Laufe dieses Jahres starten werden.



Ernst Vejdovszky (links), Friedrich Wachernig (rechts)

Wir sind mit sehr großem Optimismus in das laufende Jahr gestartet und können diesen zum Ende des ersten Quartals bekräftigen. Unser Geschäftsmodell bewährt sich, unsere Strategie eröffnet uns viele Potenziale und das Umfeld für Immobiliengesellschaften ist nach wie vor sehr günstig. Wir blicken dem weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2016 sehr positiv entgegen.

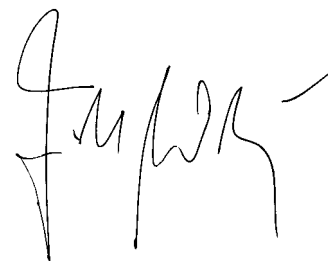
blog.simmoag.at

Persönliche Einblicke in die S IMMO, den Immobilienmarkt und die Welt der Aktie

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

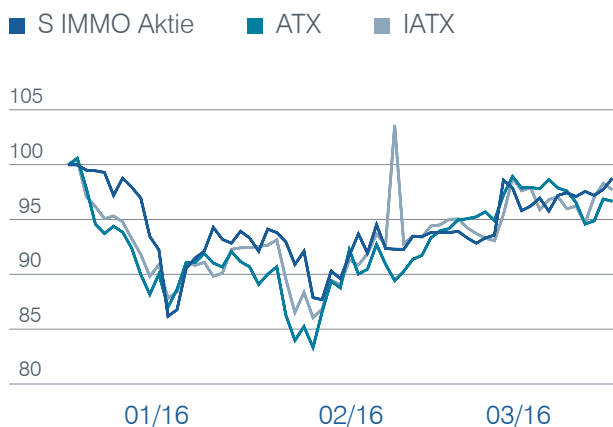
Die Märkte reagierten auch im ersten Quartal 2016 nervös auf geopolitische Ereignisse im Nahen Osten sowie auf den gefallen Ölpreis. Terroranschläge in Paris und Brüssel, ein möglicher Ausstieg Großbritanniens aus der EU sowie die Flüchtlingskrise in Europa waren weitere Unsicherheitsfaktoren für die internationalen Börsen. Dem stand eine Vielzahl von Faktoren gegenüber, die die Attraktivität der Aktienmärkte deutlich steigerten. Die Europäische Zentralbank (EZB) senkte im März 2016 den Leitzins auf 0,00 % und weitete das Anleihenkaufprogramm auf

Corporate Bonds aus. Erstmals gab es Negativzinsen auf Bank-einlagen und die Zinsen für Staatsanleihen bewegten sich um die 0 %.

Die Entwicklungen an den internationalen Börsen waren im Berichtszeitraum sehr unterschiedlich und von hoher Volatilität geprägt. In den USA beendete der Dow Jones Industrial Index (DJII) das erste Quartal mit 17.685,09 Zählern, das entspricht einem Zuwachs von 1,49 %. Ein leichtes Plus von 0,77 % verzeichnete der S&P 500 Index und notierte bei 2.059,74 Zählern per 31.03.2016.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2016 bis 31.03.2016



Weniger gut entwickelten sich die Aktienmärkte in Deutschland und Österreich – wobei Europa auf Grund von lokalen Struktur-schwächen und einem verzögerten Wirtschaftswachstum immer stärker unter Druck gerät. Der deutsche Leitindex DAX beendete das erste Quartal mit einem Minus von 7,23 % bei 9.965,51 Zählern. Auch der österreichische Leitindex ATX entwickelte sich negativ und notierte per Quartalsultimo bei 2.270,38 Zählern, eine Reduktion um 5,28 %. Immobilienaktien profitierten nach wie vor vom aktuellen Zinsumfeld: So verzeichnete der österreichische Branchenindex IATX ein geringeres Minus von 3,46 % und schloss bei einem Zählerstand von 227,65. Die verhaltene Börsenperformance in Europa lässt sich auch am GPR Index ablesen. Der GPR 250 World verzeichnete seit Jahresbeginn (Year-to-Date) einen Zuwachs von 3,8 %, wohingegen der europäische Teilindex lediglich um 0,4 % gestiegen ist.

Aktiendaten

		31.03.2016	31.03.2015
Schlusskurs	EUR	8,149	8,450
Durchschnittlicher Tagesumsatz der letzten 100 Tage	Stück	100.148	156.855
Ergebnis je Aktie (EPS) für das erste Quartal	EUR	0,40	0,11
Buchwert je Aktie	EUR	9,71	8,41
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	16	-0,45
EPRA-NAV je Aktie	EUR	12,24	10,71
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	33	21
EPRA-NNNAV je Aktie	EUR	10,04	8,74
FFO I je Aktie für das erste Quartal	EUR	0,13	0,09
FFO II je Aktie für das erste Quartal	EUR	0,14	0,13
Dividende je Aktie	EUR	0,30*	0,24**

* Die Dividende für das Geschäftsjahr 2015, welche der Hauptversammlung am 03.06.2016 vorgeschlagen wird

** Die Dividende, welche 2015 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2014.

Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	-3,56 %
3 Jahre (p.a.)	20,24 %

Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	GPR General/IATX
Börsenkapitalisierung (31.03.2016)	EUR 545,31 Mio.
Anzahl der Aktien (31.03.2016)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/Baader Bank/ Hauck & Aufhäuser
Erstnotiz	28.06.2002

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	4,19 %	7,30 %
3 Jahre (p.a.)	10,60 %	10,12 %

Stammdaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMI.G.VI Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung (31.03.2016)	EUR 54,56 Mio.
Anzahl der Genussscheine (31.03.2016)	507.173 (Tranche I) 123.606 (Tranche II)

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
31.03.2015	8,450	86,010	83,510	2.509,82	243,04
31.12.2015	8,200	85,000	85,000	2.396,94	235,81
31.03.2016	8,149	86,500	86,500	2.270,38	227,65

Die S IMMO Aktie konnte sich diesem Trend weitgehend entziehen, beendete das erste Quartal aber dennoch mit einem leichten Minus von 0,62 % bei EUR 8,149. Die S IMMO Aktie punktet mit folgenden Argumenten: die Differenz zwischen dem Börsenkurs und dem inneren Wert der Aktie, das Aufwertungspotenzial bei den Bestandsimmobilien und die stabile Dividendenpolitik. Das verstärkte Interesse an der S IMMO Aktie lässt sich an hohen Tagesspitzenumsätzen und vor allem an konkreten Anfragen von Investoren und Analysten erkennen. Per 31.03.2016 lag

das durchschnittliche Kursziel der Analysten, welche die SIMMO Aktie bewerteten, bei EUR 8,76. Die aktuellen Analysen finden Sie unter www.simmoag.at.

Im ersten Quartal 2016 nahm das Management der S IMMO gemeinsam mit dem IR-Team an folgenden Investorenkonferenzen teil: Kepler Cheuvreux in Frankfurt, Erste Group in London, Baader Bank in Amsterdam, Lond Capital in Genf und Raiffeisen Centro Bank in Paris.

S IMMO Anleihen

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A19SB5	02.10.2019	3,00 %	100.000,00
AT0000A177D2	16.06.2021	4,50 %	89.739,50
AT0000A1DBM5	08.04.2025	3,25 %	33.993,50
AT0000A1DWK5	20.04.2027	3,25 %	65.000,00

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Wirtschaftsleistung in der Eurozone wird sich in den ersten drei Quartalen des Jahres um jeweils 0,4 % gegenüber dem Vorquartal erhöhen. Diese Prognose gaben die drei europäischen Forschungsinstitute ifo, Insée und Istat aus München, Paris und Rom ab. Die Binnennachfrage wird die Hauptstütze der wirtschaftlichen Aktivität sein und durch einen dynamischen privaten und öffentlichen Konsum angetrieben werden. Der private Konsum wird in den ersten drei Quartalen 2016 voraussichtlich um 0,5 % pro Quartal zulegen. Weiters gehen die drei Forschungsinstitute davon aus, dass die Investitionen in der Eurozone in den ersten drei Quartalen 2016 auf Grund einer steigenden Kapazitätsauslastung und niedriger Kreditzinsen auf 0,7 % zunehmen werden.

In Österreich hat sich das Wirtschaftswachstum in der zweiten Jahreshälfte 2015 deutlich verlangsamt. Insgesamt betrug das Wirtschaftswachstum im Jahr 2015 jedoch 0,9 % und war damit zumindest ein wenig höher als im Jahr davor. Wegen der gedämpften internationalen Konjunktur rechnen die heimischen Ökonomen damit, dass Österreichs Wirtschaft heuer und 2017 etwas schwächer wächst als zuletzt angenommen. Das Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) hat seine BIP-Prognose für 2016 und 2017 auf 1,6 % gesenkt, das Institut für Höhere Studien (IHS) auf 1,5 %.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Der Wiener Büromarkt wird 2016 wieder aktiver. Darauf deuten laut EHL einige Vermietungen über 1.000 m² im ersten Quartal 2016 sowie konkrete Verhandlungen hin. Darüber hinaus sind die Durchschnittsmieten erstmals seit Jahren gestiegen – von bisher EUR 13,50/m² auf nunmehr EUR 14,00/m². Die Neufächenproduktion soll 2016 mit nur rund 60.000 m² auf ein Rekordtief fallen – insbesondere weil beinahe 90 % dieser Flächen eigengenutzt oder vorvermietet sind. Die Leerstandsrate sank daher im ersten Quartal bereits auf 6,4 %. Ein großer Trend am Wiener Büromarkt ist das stark gestiegene Interesse an hochwertigen, sanierten Bestandsobjekten.

Der Wiener Hotelmarkt setzt seine höchst erfolgreiche Entwicklung fort. Im ersten Quartal 2016 verzeichnete man 2,7 Mio. Nächtigungen, das entspricht einem Plus von 9,1 % gegenüber der Vorjahresperiode. Allein im März lag die Anzahl der Gästenächtigungen mit 1,2 Mio. um 14,3 % über dem Wert des Vorjahres.

Deutschland

Mit einem Flächenumsatz von 226.000 m² wurde am Berliner Büromarkt der stärkste Jahresauftakt seit Aufzeichnungsbeginn registriert. Der Wert liegt 61 % über jenem des Vorjahres. Die Leerstandsrate reduzierte sich abermals und lag Ende März bei 6,2 % – ein Rückgang von 1,6 Prozentpunkten im Jahresvergleich. Für das Gesamtjahr 2016 sollen rund 384.000 m² Flächen fertiggestellt werden. Der Ausblick ist äußerst positiv – während die Leerstandsrate weiter sinkt, werden die Spitzenmieten voraussichtlich steigen.

Am Berliner Wohnimmobilienmarkt stiegen die Preise auch im ersten Quartal 2016. Eigentumswohnungen aus dem Bestand verzeichneten im Jahresvergleich ein deutliches Plus. Bei Neubauten fiel der Preisanstieg geringer aus. Ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Niveau befinden sich die Mietpreise in Berlin nach wie vor im Aufwärtstrend.

Zentraleuropa (CEE)

Am Budapester Büromarkt wurden im ersten Quartal des Jahres 212 Mietverträge mit einer durchschnittlichen Fläche von 398 m² je Transaktion unterzeichnet. Während lediglich ein neues Gebäude auf den Markt kam, sank die Leerstandsrate weiter auf 11,3 % – ein Rückgang um 4,4 Prozentpunkte im Jahresvergleich. Mit 84.410 m² lag die Flächennachfrage 30 % über dem Fünfjahresdurchschnitt des ersten Quartals. Der Hauptteil der Nachfrage entfiel mit einem Anteil von 47 % auf Neuvermietungen, gefolgt von Mietvertragsverlängerungen mit 34 %, Flächenerweiterungen mit 18 % und Vorvermietungen mit 1 %.

Der Hotelmarkt in Budapest verzeichnete innerhalb eines Jahres eine Steigerung des operativen Bruttogewinns pro verfügbares Zimmer um rund 57 %. Die Zimmerauslastung der Budapester Hotels sank im Februar geringfügig um 2,5 Prozentpunkte verglichen mit dem Vorjahreswert.

Im ersten Quartal 2016 sank die Leerstandsrate am Büromarkt in Bratislava von 8,8 % auf 7,9 %. Bis Ende 2016 sollen rund 110.000 m² neue Flächen fertiggestellt werden. Der Hotelmarkt in Bratislava erholt sich zwar, bleibt aber weiterhin einer der schwächsten in Europa.

Der Hotelmarkt in Prag entwickelte sich im ersten Quartal 2016 weiterhin positiv. Der Umsatz pro verfügbares Zimmer stieg im Februar um 11,6 % und setzte damit das seit zwei Jahren anhaltende Wachstum fort. Der operative Bruttogewinn pro verfügbares Zimmer stieg im Februar 2016 um 10,4 % von EUR 15,25 auf EUR 16,84.

Südosteuropa (SEE)

Der Bukarester Büromarkt verzeichnete im ersten Quartal 2016 eine Gesamtvermietungsleistung von 105.000 m². Die IT- und Telekommunikationsbranche bleibt mit einem Anteil von 52 % an der Gesamtvermietungsleistung auch weiterhin der aktivste Sektor. Insgesamt kamen im ersten Quartal 75.000 m² neue Flächen auf den Markt – dies entspricht 20 % der für 2016 angekündigten Zahl. Die Leerstandsrate verringerte sich von 13,0 % im vierten Quartal 2015 auf 12,3 %.

Der Bukarester Einzelhandelsmarkt verzeichnete in den ersten beiden Monaten 2016 ein Umsatzwachstum von 16,9 %. Zusammen mit dem Konsumklima, das sich auf einem verhältnismäßig hohen Niveau befindet, motivierte dies Einzelhändler zu expandieren. Im ersten Quartal 2016 wurden keine neuen Einkaufszentren fertiggestellt.

Der Büromarkt in Sofia verlor im ersten Quartal 2016 an Fahrt. Die Vermietungsleistung ging um 17 % auf 22.188 m² zurück. Auf Grund des knappen Angebots an erstklassigen Flächen stiegen die Spitzenmieten dennoch leicht. Lediglich 3.000 m² neue Flächen wurden im ersten Quartal 2016 fertiggestellt. Weitere 54.000 m² sollen bis Ende des Jahres auf den Markt kommen. Die Leerstandsrate sank abermals und belief sich zum Ende des ersten Quartals 2016 auf 24,6 %.

Im ersten Quartal 2016 kam lediglich ein neues Einzelhandelsprojekt in Sofia auf den Markt. Neue Einkaufszentren sind kurzfristig nicht zu erwarten, weil die aktuelle Marktsättigung Neuentwicklungen bremst. Die Nachfrage wird weiterhin hauptsächlich von hochwertigen und Mittelklasse-Marken dominiert, die ihre Marktposition stärken wollen. Die Spitzenmieten in Einkaufszentren stiegen im Vergleich zum Vorquartal um 4 % auf EUR 28,00/m².

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 31.03.2016 aus 225 (31.12.2015: 222) Objekten mit einem Buchwert von EUR 2.010,9 Mio. (31.12.2015: EUR 1.960,6 Mio.) und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,3 Mio. m² (31.12.2015: 1,2 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 93,0 % (31.12.2015: 92,7 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,5 % (31.12.2015: 6,7 %).

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 31.03.2016 befanden sich nach Buchwert betrachtet 63,5 % (31.12.2015: 62,7 %) der Objekte in Österreich und Deutschland und 36,5 % (31.12.2015: 37,3 %) der Immobilien in CEE und SEE.

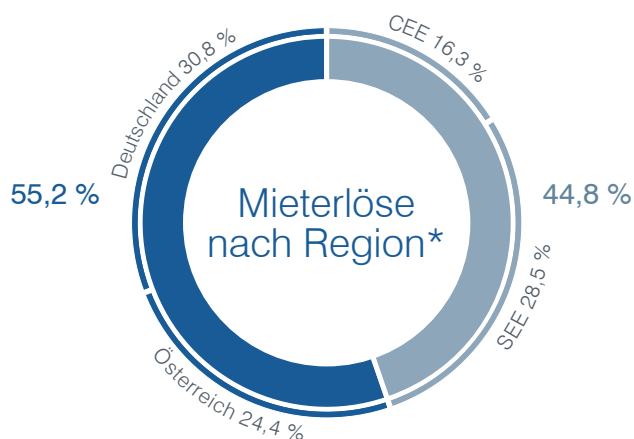
In Bezug auf Nutzungsarten bestand das Immobilienportfolio nach Buchwert betrachtet zu 73,4 % (31.12.2015: 75,8 %) aus Commercials (Büro, Geschäft und Hotel) und einem ergänzenden Anteil von 26,6 % (31.12.2015: 24,2 %) an Wohnobjekten.

Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

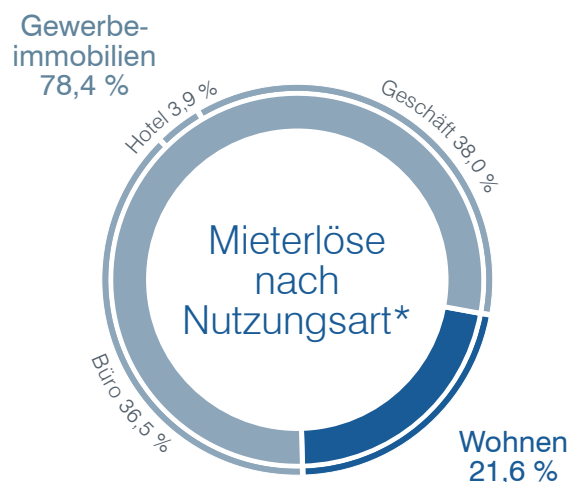
Die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2016 verliefen für die S IMMO sehr erfolgreich: Wesentliche Kennzahlen wie EBIT, EBT und Periodenergebnis liegen deutlich über den entsprechenden Vorjahreszahlen. Das EBIT kletterte auf EUR 55,3 Mio. (Q1 2015: EUR 18,6 Mio.), das EBT machte EUR 34,7 Mio. (Q1 2015: EUR 9,6 Mio.) aus und das Periodenergebnis betrug EUR 27,6 Mio. (Q1 2015: EUR 8,1 Mio.). Das Ergebnis je Aktie entwickelte sich ebenfalls positiv und betrug EUR 0,40 (Q1 2015: EUR 0,11). Wesentlicher Treiber der Ergebnisentwicklung des ersten Quartals war die weiterhin positive Entwicklung deutscher Wohnimmobilien, aus der ein positiver Bewertungseffekt von EUR 36,9 Mio. resultierte.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

In den ersten drei Monaten 2016 beliefen sich die Gesamterlöse der S IMMO auf EUR 46,3 Mio. (Q1 2015: EUR 44,3 Mio.) und lagen damit über dem Niveau des Vorjahres. Die darin enthaltenen Mieterlöse machten EUR 29,2 Mio. (Q1 2015: EUR 27,2 Mio.) aus und reflektierten die seit Anfang 2015 getätigten Immobilienzuzäufe.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse in den ersten drei Monaten 2016 wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland 55,2 % (Q1 2015: 50,9 %), CEE und SEE 44,8 % (Q1 2015: 49,1 %). Nach Nutzungsarten aufgeteilt, leisteten Commercials einen Anteil von 78,4 % (Q1 2015: 81,2 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 21,6 % (Q1 2015: 18,8 %) bei.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) verringerten sich auf EUR 7,2 Mio. (Q1 2015: EUR 8,7 Mio.). Grund für diesen Rückgang ist der Umbau des Hotels Vienna Marriott, der vorübergehend eine geringere Zimmerauslastung mit sich bringt. Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung sank in der Folge auf EUR 0,4 Mio. (Q1 2015: EUR 1,2 Mio.). Die Hotelbranche unterliegt saisonalen Schwankungen, daher variiert das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung im Jahresverlauf.

Im ersten Quartal 2016 betragen die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 16,1 Mio. (Q1 2015: EUR 14,1 Mio.). Das Bruttoergebnis lag bei EUR 24,0 Mio. (Q1 2015: EUR 23,3 Mio.).

Erfolgreiche Immobilientransaktionen

Die S IMMO hat in den ersten drei Monaten 2016 drei Objekte in Deutschland zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 6,2 Mio. zugekauft. Zusätzlich wurden bis zum Redaktionsschluss Zukäufe in Höhe von EUR 4,8 Mio. vertraglich fixiert, die erst nach dem 31.03.2016 in das Eigentum der S IMMO AG übergehen werden. Das Verkaufsergebnis in Höhe von TEUR 536 (Q1 2015: TEUR 5) resultierte aus dem Verkauf einer Wohnung in Wien.

Entwicklung EBITDA und EBIT

Das EBITDA erhöhte sich im ersten Quartal 2016 auf EUR 20,3 Mio. (Q1 2015: EUR 19,7 Mio.). Die Erhöhung ist vor allem auf die gestiegenen Mieterlöse auf Grund der Immobilienzuzäufe des Vorjahres sowie auf eine gute Like-for-like-Performance zurückzuführen. Durch die Erweiterung des Immobilienportfolios stiegen erwartungsgemäß auch der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung und der Verwaltungsaufwand.

Das Bewertungsergebnis entwickelte sich sehr positiv und betrug per 31.03.2016 EUR 36,9 Mio. (Q1 2015: EUR 0,8 Mio.). Grund dafür war die weiterhin positive Entwicklung auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt.

Insgesamt lag das EBIT mit EUR 55,3 Mio. deutlich über dem Wert des Vorjahres (Q1 2015: EUR 18,6 Mio.).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis exkl. Genussscheinergebnis betrug per 31.03.2016 EUR -19,3 Mio. (Q1 2015: EUR -8,0 Mio.). Zwar sanken die cashwirksamen Zinszahlungen auf Grund der im Vorjahr durchgeführten Restrukturierungen von Zinsabsicherungsinstrumenten, allerdings verschlechterten sich die unbaren Derivatbewertungseffekte sowie die ebenfalls nicht cashwirksamen Fremdwährungsergebnisse. Zusätzlich wurde das Finanzergebnis von Anleihezinsen für die im Q2 2015 emittierten Anleihen beeinflusst.

Entwicklung EBT, Periodenüberschuss und Ergebnis je Aktie

Das EBT belief sich auf EUR 34,7 Mio. und lag somit deutlich über dem Wert des Vorjahres (Q1 2015: EUR 9,6 Mio.). Auf Grund der oben beschriebenen Effekte erhöhte sich der Periodenüberschuss auf EUR 27,6 Mio. (Q1 2015: EUR 8,1 Mio.). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich ebenfalls und betrug EUR 0,40 (Q1 2015: EUR 0,11).

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 per 31.03.2016 um 39 % und betrug EUR 8,8 Mio. (Q1 2015: EUR 6,3 Mio.). Der FFO I errechnet sich aus dem Periodenergebnis bereinigt um den nicht cashwirksamen Steueraufwand in Höhe von EUR 6,6 Mio. (Q1 2015: EUR 1,1 Mio.), Abschreibungen in Höhe von EUR 1,9 Mio. (Q1 2015: EUR 1,9 Mio.), Erträge aus der Immobilienbewertung in Höhe von EUR 36,9 Mio. (Q1 2015: EUR 0,8 Mio.) und sonstige ergebniswirksame Effekte, unter anderem aus Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen, in Höhe von EUR 9,6 Mio. (Q1 2015: EUR -4,0 Mio.). Die Einbeziehung der Genussscheineffekte erfolgt nicht auf Basis der einmal jährlich erfolgenden Ausschüttung, sondern unter Berücksichtigung des laufend zurechenbaren Ergebnisses.

Der unter Einrechnung von verkaufsbedingten Bewertungseffekten und Verkaufsgewinnen des laufenden Jahres ermittelte FFO II belief sich auf EUR 9,3 Mio. (Q1 2015: EUR 8,5 Mio.).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.067,4 Mio. per 31.12.2015 auf EUR 2.112,2 Mio. per 31.03.2016. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 31.03.2016 bei EUR 45,4 Mio. (31.12.2015: EUR 50,7 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremddanteile erhöhte sich im ersten Quartal 2016 auf EUR 647,9 Mio. (31.12.2015: EUR 623,3 Mio.). Die Eigenkapitalquote stieg in der Folge auf 32 % (31.12.2015: 31 %), der Buchwert je Aktie erhöhte sich auf EUR 9,71 per 31.03.2016 (31.12.2015: EUR 9,34).

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.

Das bilanzierte Immobilienvermögen der S IMMO belief sich per 31.03.2016 auf EUR 2.010,9 Mio. (31.12.2015: EUR 1.960,6 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen betrug in der Berichtsperiode 44,0 % (31.12.2015: 43,7 %).

Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag in der Berichtsperiode bei 15,9 % (31.12.2015: 16,9 %). Insgesamt verbesserte sich die LTV-Ratio der Gesellschaft auf 59,9 % (31.12.2015: 60,6 %). Die Berechnung beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2015 (Seite 44 f.) ausführlich beschrieben.

Risikomanagementbericht

Der gesamte Risikomanagementbericht der S IMMO AG sowie die Einschätzung der möglichen Risiken für das laufende Geschäftsjahr sind im Geschäftsbericht (Seite 47 ff.) ausführlich dargestellt. In diesem Abschnitt wird vor allem auf mögliche Risiken der kommenden Monate eingegangen.

Die Geschäftstätigkeit der S IMMO ist von vielen Faktoren, die außerhalb des Einflussbereichs des Konzerns liegen, abhängig. Zu diesen zählen unter anderem makroökonomische Rahmenbedingungen in den von der Gruppe bearbeiteten Märkten. Für 2016 rechnet die Europäische Kommission mit einem BIP-Zuwachs von 1,7 % in der Eurozone, für die EU rechnen Wirtschaftsexperten mit einer Konjunktursteigerung von 1,9 %. Die eher moderate Wirtschaftserholung könnte Auswirkungen auf die Ergebnisentwicklung der S IMMO haben. Im Speziellen könnten davon Vermietungs- und Mietausfallsrisiken betroffen sein.

Weitere Risiken betreffen die Liquidität und die Refinanzierung. Strengere Eigenkapital- und Liquiditätsvorschriften für Banken könnten wegen einer restriktiven Kreditvergabe oder reduzierter Beleihungshöhen eine Refinanzierung erschweren.

Auch instabile Kapitalmärkte stellen für die S IMMO ein Risiko dar und können die Finanzierungsmöglichkeiten der Gruppe beeinträchtigen. Das Management arbeitet konstant daran, das Vertrauen der Anlegerinnen und Anleger in die von der S IMMO AG emittierten Wertpapiere zu stärken.

Die S IMMO begegnet den Risiken mit sorgfältigem Risikomonitoring und verantwortungsvoller Risikopolitik. Darüber hinaus wird entsprechende bilanzielle Vorsorge für potenzielle Risiken getroffen.

Ausblick

Nach einem ausgezeichneten Geschäftsjahr 2015 startete die S IMMO erneut erfolgreich ins erste Quartal. Wir sind sehr zuversichtlich, dass die kommenden Monate für die S IMMO weiterhin positiv verlaufen werden. Im Speziellen gehen wir davon aus, dass im Laufe des Geschäftsjahres die Funds From Operations (FFO) im Vergleich zu 2015 verbessert werden können. Außerdem beabsichtigen wir, die Finanzierungskosten weiter zu reduzieren.

Potenziale ergeben sich für die S IMMO ebenso im Bestandsportfolio. Durch gezielte Maßnahmen im Bereich des Asset Managements mit Vermietungserfolgen und Revitalisierungen – wie sie beispielsweise aktuell in unserem Vienna Marriott Hotel bei laufendem Betrieb durchgeführt werden – erwarten wir weitere Wertsteigerungen. Großes Potenzial sehen wir nach wie vor bei Berliner Büroimmobilien mit Entwicklungsmöglichkeiten. Dabei werden Umwidmungen, Revitalisierungsmaßnahmen und die Bebauung von Flächen auf Bestandsgrundstücken geprüft und wo möglich durchgeführt.

Für 2016 stehen darüber hinaus auch neue Projektentwicklungen auf dem Programm. So sind wir in Wien an Büroentwicklungen am Hauptbahnhof beteiligt, wo dieses Jahr mit dem Bau eines Projekts begonnen wird. In Bukarest hat sich der Markt nachhaltig erholt, sodass wir dort mit zwei Projekten starten können. Zum einen werden wir sechs Jahre nach seiner Eröffnung unser Einkaufszentrum Sun Plaza erweitern. Dabei werden über 20.000 m² neu gestaltet und damit Platz für bis zu 40 neue Geschäfte geschaffen. Zum anderen werden wir mit der Entwicklung des Büroobjekts The Mark mit einer Bruttogeschoßfläche von 28.000 m² beginnen.

Mit unserem robusten Geschäftsmodell schaffen wir weiteren Wert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre. Das spiegelt sich unter anderem in unserer Dividendenpolitik seit 2011 wider. Auf Grund des Rekordergebnisses im vergangenen Geschäftsjahr werden wir der Hauptversammlung eine Erhöhung der Dividende auf EUR 0,30 pro Aktie vorschlagen. Als weiteres Ziel haben wir uns die schrittweise Reduktion der Differenz zwischen dem Börsenkurs der S IMMO Aktie und ihrem inneren Wert gesetzt.

Konzernbilanz

zum 31.03.2016

Aktiva in TEUR	ANHANG- ANGABE	31.03.2016	31.12.2015
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.875.060	1.826.403
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	16.572	16.201
		1.891.632	1.842.604
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	119.267	118.044
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.506	5.165
Immaterielle Vermögenswerte		205	210
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		4.923	5.112
Beteiligungen	3.1.3.	777	777
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen		7.010	6.230
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	3.724	4.533
Latente Steuern		7.599	7.521
		2.040.643	1.990.196
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.4.	557	1.444
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.906	10.984
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	6.561	5.205
Andere Vermögenswerte		10.148	8.843
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	45.399	50.684
		71.571	77.160
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.6.	0	0
		71.571	77.160
		2.112.214	2.067.356

Passiva in TEUR

 ANHANG-
ANGABE

31.03.2016

31.12.2015

Eigenkapital

Grundkapital		242.453	242.453
Kapitalrücklagen		72.030	72.030
Sonstige Rücklagen		333.413	308.781
		647.896	623.264
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	23.751	23.331
		671.647	646.595

Langfristiges Fremdkapital

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	57.346	55.959
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.9.	287.004	286.935
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	815.347	792.062
Rückstellungen		2.001	3.648
Andere Verbindlichkeiten		27	28
Latente Steuern		115.692	109.639
		1.277.417	1.248.271

Kurzfristiges Fremdkapital

Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	120.854	132.482
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		1.476	1.277
Rückstellungen		2.013	395
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.073	6.502
Andere Verbindlichkeiten		34.734	31.834
		163.150	172.490

2.112.214
2.067.356

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2016 bis zum 31.03.2016

in TEUR	ANHANG- ANGABE	01 – 03 / 2016	01 – 03 / 2015
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	29.233	27.184
Betriebskostenerlöse		9.900	8.467
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		7.175	8.664
		46.308	44.315
Sonstige betriebliche Erträge			
		543	535
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-16.077	-14.083
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-6.824	-7.440
Bruttoergebnis		23.950	23.327
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.368	6.743
Buchwerte veräußerter Immobilien		-832	-6.738
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	536	5
Verwaltungsaufwand		-4.231	-3.676
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		20.255	19.656
Abschreibungen		-1.871	-1.888
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		36.944	786
Betriebsergebnis (EBIT)		55.328	18.554
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-20.093	-13.049
Finanzierungsertrag	3.2.4.	757	4.248
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	64	832
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-1.387	-991
Ergebnis vor Steuern (EBT)		34.669	9.594
Ertragssteuern	3.2.5.	-7.078	-1.519
Periodenüberschuss		27.591	8.075
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		27.003	7.475
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		588	600
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,40	0,11

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2016 bis zum 31.03.2016

in TEUR	01 – 03 / 2016	01 – 03 / 2015
Periodenüberschuss	27.591	8.075
Bewertung Cashflow Hedge	-5.037	74
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	1.199	36
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	1.561	1.427
Währungsrücklage	-261	-2.411
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-2.538	-874
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	25.053	7.201
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	24.632	6.625
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	421	576

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2016 bis zum 31.03.2016

in TEUR	01 – 03 / 2016	01 – 03 / 2015
Operativer Cashflow	19.931	19.232
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	1.811	1.215
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	21.742	20.447
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-14.829	-25.611
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.198	-20.111
Gesamt	-5.285	-25.275
Liquide Mittel per 01.01.	50.684	74.697
Liquide Mittel per 31.03.	45.399	49.422
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-5.285	-25.275

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklagen	Rücklage Hedge Account- ting	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2016	242.453	72.030	-16.536	-20.356	345.673	623.264	23.331	646.595
Periodenüberschuss	0	0	0	0	27.003	27.003	588	27.591
Sonstiges Ergebnis	0	0	-261	-2.110	0	-2.371	-167	-2.538
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0
Abgang	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.03.2016	242.453	72.030	-16.797	-22.466	372.676	647.896	23.751	671.647
Stand 01.01.2015	242.775	72.350	-16.473	-26.835	283.580	555.397	25.855	581.252
Periodenüberschuss	0	0	0	0	7.475	7.475	600	8.075
Sonstiges Ergebnis	0	0	-2.411	1.561	0	-850	-24	-874
Rückkauf eigener Aktien	-87	-73	0	0	0	-160	0	-160
Abgang	0	0	0	0	0	0	-466	-466
Stand 31.03.2015	242.688	72.277	-18.884	-25.274	291.055	561.862	25.965	587.827

Konzernanhang

(verkürzt)

1. Das Unternehmen

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Dänemark. Zum 31.03.2016 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien

in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Geschäftsbereichen zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projektentwicklungspartnern.

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2016 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 31.12.2015 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2015 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2016 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 31.03.2016 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12. eines Jahres. Im ersten Quartal 2016 gab es gegenüber dem Konzernabschluss per 31.12.2015 keine Änderungen im Konsolidierungskreis.

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 01.01.2016 gilt die Änderung IFRS 11 „Gemeinsame Vereinbarungen“ für die Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb im Sinne des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ darstellt. Die Änderungen zu IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ sowie die Änderungen zu IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft: Fruchtragende Pflanzen“ gelten ebenso für Geschäftsjahre, die am 01.01.2016 beginnen. Die Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28 „Investmentgesellschaften: Anwendung der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht“ treten mit 01.01.2016 in Kraft. IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“ kommt ab dem 01.01.2016 zur Anwendung. Im Rahmen der Anhanginitiative kommt es ab dem 01.01.2016 zu Änderungen in IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“. Die jährlichen Verbesserungen Zyklus 2012–2014 gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen. Sie betreffen IFRS 5 „Zur Veräuße-

rung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“, IFRS 7 „Finanzierungen: Angaben“, IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ und IAS 34 „Zwischenberichterstattung“.

Die angeführten geänderten Standards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden bzw. auf die Präsentation des Zwischenberichts.

3. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2015	1.587.063	14.452
Zugänge	159.189	1.323
Abgänge	0	0
Sonstige Veränderungen	-969	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	84.420	426
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-3.300	0
Stand am 31.12.2015	1.826.403	16.201
davon verpfändet	1.651.819	0
Zugänge	10.638	371
Abgänge	0	0
Sonstige Veränderungen	1.074	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	36.944	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	0
Stand am 31.03.2016	1.875.060	16.572
davon verpfändet	1.724.812	0

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.

Zusammensetzung

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Österreich	533.568	533.339
Deutschland	694.058	648.290
Zentraleuropa	290.483	289.378
Südosteuropa	356.952	355.396
	1.875.060	1.826.403

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	5.305	5.200
Südosteuropa	11.267	11.001
	16.572	16.201

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 2015 nicht verändert und entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Quartals 2016 für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien beruhen auf internen Rechenmodellen mit im Vergleich zum Jahresabschluss 2015 veränderten Inputparametern

unter Beibehaltung der für den Jahresabschluss 2015 angewandten Bewertungsmethoden. Die Aufwertungen des ersten Quartals betreffen ausschließlich Berliner Wohnimmobilien.

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 sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Im ersten Quartal kam es zum Verkauf und Abgang einer bis dahin unter den Vorräten ausgewiesenen Eigentumswohnung in Österreich. Der Konzernbuchwert beträgt per 31.03.2016 TEUR 557 (31.12.2015: TEUR 1.444).

3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Guthaben bei Kreditinstituten	45.165	50.437
Kassenbestand	234	247
	45.399	50.684

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.

3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 23.751 (31.12.2015: TEUR 23.331) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %). Der in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Abgang in Höhe von TEUR 466 per 31.03.2015 ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.8. Genussscheinkapital (nachrangig)

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

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

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

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

Für den Zeitraum 01.01.2016 bis 31.03.2016 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 1.419 (31.12.2015: TEUR 4.452).

Zum 31.03.2016 waren 630.779 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 31.03.2016 beträgt EUR 90,92 (31.12.2015: EUR 88,72) 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 01.01.2016	45.839			998	46.837
Ergebnisvortrag 01.01.2016		4.671			4.671
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2015			4.452		4.452
Ausschüttung			0		0
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		4.452	-4.452		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			1.419		1.419
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				-32	-32
Genussscheinkapital 31.03.2016	45.839	9.123	1.419	966	57.346
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	14,46	2,25	1,53	90,92

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 und Einzug von 499.902 Stück	-36.328	-5.134		-711	-42.173
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			4.452		4.452
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				101	101
Genussscheinkapital 31.12.2015	45.839	4.671	4.452	998	55.959
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	7,41	7,06	1,58	88,72

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben eine Laufzeit bis 31.12.2029, wobei sowohl die Genussscheininhaber als

auch die Gesellschaft die Genussscheine (zur Gänze oder in Teilen) ab dem 31.12.2017 jährlich kündigen können.

Zum 31.03.2016 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 86,50 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Börsenkurs von EUR 86,50 je Genussschein, womit sich ein Zeitwert von TEUR 54.562 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. Die Anleihe mit der ISIN AT0000A1DBM5 wurde im Gesamtnennbetrag von TEUR 33.993,5 aufgeteilt auf 67.987 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück emittiert. 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.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

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

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse.

3.1.10. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 936.201 (31.12.2015: TEUR 924.544). Bei den sonstigen Finanzverbindlichkeiten entsprechen die angegebenen Buchwerte im Wesentlichen dem Zeitwert. Die Fälligkeit der undiskontierten Zahlungsströme für zukünftige Perioden lässt sich wie folgt darstellen:

in TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	140.607	155.783
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	587.150	598.087
Restlaufzeit über 5 Jahre	297.947	280.412

3.1.11. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet prinzipiell Swaps, Caps und Collars zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinsten Immobilienfinanzierungen. Zum Teil erfolgen die Abschlüsse von Zinsderivaten dabei auf Einzelprojektebene,

zum Teil werden aber auch großvolumige Derivate für eine Mehrzahl von Einzelobjektfinanzierungen verwendet. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten (31.03.2016: TEUR 3.125; 31.12.2015: TEUR 3.937) bzw. den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.03.2016: TEUR 30.657; 31.12.2015: TEUR 28.316). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Dabei gab es im Vergleich zum Jahresabschluss 2015 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 31.12.2015 Eingang in die Derivatbewertung und führten zu geringen Anpassungen der Derivatverbindlichkeiten. Im Zeitraum 01.01.2016 bis 31.03.2016 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 5.037 (Q1 2015: Ertrag TEUR 1.977), der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. In den ersten drei Monaten 2016 wurde ein Swap glattgestellt und neue Derivate abgeschlossen. Insgesamt ergab sich aus Bewertungseffekten inkl. Neuabschlüssen/Glattstellung ein negativer Ergebniseffekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von TEUR 9.188 (Q1 2015: positiver Ergebniseffekt in Höhe von TEUR 1.483).

31.03.2016

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	457.260	991	-30.144
Caps	234.170	2.134	-513
Summe	691.430	3.125	-30.657

31.12.2015

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	480.820	359	-27.745
Caps	214.740	3.578	-571
Summe	695.560	3.937	-28.316

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01-03/2016	01-03/2015
Büroobjekte	10.659	8.954
Wohnobjekte	6.302	5.111
Geschäftsobjekte	11.126	11.488
Hotels	1.146	1.631
	29.233	27.184

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 Hotel-

bewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung – saisonalen Schwankungen.

Der Konzern beschäftigte im Durchschnitt inklusive des Personals für den Hotelbetrieb 571 (Q1 2015: 532) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Quartal 2016 wurde eine Wohnung in Wien, Österreich, verkauft.

in TEUR	01-03/2016	01-03/2015
Veräußerungserlös		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	6.743
Vorräte	1.368	0
	1.368	6.743

Buchwerte

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	-6.738
Vorräte	-832	0
	-832	-6.738

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	5
Vorräte	536	0
	536	5

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-03/2016	01-03/2015
Finanzierungsaufwand	-20.093	-13.049
Finanzierungsertrag	821	5.080
	-19.272	-7.969

Im ersten Quartal 2016 ist im Finanzergebnis ein nicht cashwirksamer Fremdwährungsgewinn von TEUR 261 (Q1 2015: Fremdwährungsgewinn TEUR 2.500) enthalten.

3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR	01-03/2016	01-03/2015
Laufender Steueraufwand	-358	-966
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-6.720	-553
	-7.078	-1.519

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		Deutschland		Zentraleuropa	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Mieterlöse	7.136	6.785	9.013	7.060	4.752	4.926
Betriebskostenerlöse	1.580	1.713	2.626	1.980	1.659	1.556
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.354	4.702	0	0	3.821	3.962
Gesamterlöse	12.069	13.200	11.639	9.040	10.232	10.444
Sonstige betriebliche Erträge	90	72	184	243	78	61
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.398	-2.993	-7.052	-5.254	-2.119	-2.061
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-3.763	-4.410	0	0	-3.061	-3.030
Bruttoergebnis	5.998	5.869	4.771	4.029	5.130	5.414
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	536	1	0	4	0	0
Verwaltungsaufwand	-2.368	-2.064	-1.341	-940	-310	-380
EBITDA	4.166	3.806	3.430	3.093	4.821	5.034
Abschreibungen	-880	-777	-29	-21	-784	-920
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	0	449	36.944	0	0	0
EBIT	3.286	3.478	40.345	3.072	4.037	4.114
	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
Langfristiges Vermögen	601.666	599.308	695.680	649.842	354.858	354.269
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	622.425	611.177	266.484	230.496	190.186	204.709

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.

Südosteuropa		Summe	
2016	2015	2016	2015
8.332	8.413	29.233	27.184
4.036	3.218	9.900	8.467
0	0	7.175	8.664
12.368	11.631	46.308	44.315
192	159	543	535
-4.508	-3.775	-16.077	-14.083
0	0	-6.824	-7.440
8.051	8.015	23.950	23.327
0	0	536	5
-212	-292	-4.231	-3.676
7.839	7.723	20.255	19.656
-179	-170	-1.871	-1.888
0	337	36.944	786
7.661	7.890	55.328	18.554
31.03.2016	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2015
388.439	386.777	2.040.643	1.990.196
198.322	201.889	1.277.417	1.248.271

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 31.03.2016 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

6. Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

- Mag. Ernst Vejdovszky, Wien (Vorstandsvorsitzender)
- Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien

Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)
- Dr. Ralf Zeittlberger, Wien (1. Stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Franz Kerber, Graz (2. Stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Andrea Besenhofer, Wien
- Christian Hager, Krems
- Mag. Erwin Hammerbacher, Wien
- Michael Matlin, MBA, New York
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestanden zum 31.03.2016 und 31.12.2015 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Sonstige Forderungen	1.924	2.038
Guthaben bei Kreditinstituten	30.253	25.678
Forderungen	32.177	27.716

in TEUR	31.03.2016	31.12.2015
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	479.424	424.715
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	32.756	63.585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45	185
Sonstige Verbindlichkeiten	644	469
Verbindlichkeiten	512.869	488.954

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2016 bis 31.03.2016 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01 – 03 / 2016	01 – 03 / 2015
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	-246	-322
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-14.126	-8.432
Sonstige Aufwendungen	-603	-488
Aufwendungen	-14.975	-9.242

in TEUR	01 – 03 / 2016	01 – 03 / 2015
Miete und Betriebskosten	232	172
Bankzinsen	1	2
Sonstige Zinserträge	18	0
Erträge	251	174

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

Wien, am 24.05.2016

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

24.05.2016	Nachweisstichtag Hauptversammlung
24.05.2016	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
25.08.2016	Ergebnis 1. Halbjahr 2016
29.11.2016	Ergebnis 1.–3. Quartal 2016



Persönliche Einblicke in die S IMMO, den Immobilienmarkt und die Welt der Aktie unter blog.simmoag.at



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)50 100-27867

Fax: +43 (0)50 100 9-27867

presse.simmoag.at

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Detlev Overmann, Hamburg (Titel)

Jakob Polacsek, Wien (Vorstand)



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