



Zwischenbericht
zum 30.06.2016



Kennzahlen

		01.01. – 30.06.2016	01.01. – 30.06.2015
Umsatz	EUR Mio.	95,3	92,2
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	76,8	75,5
EBITDA	EUR Mio.	43,0	43,1
EBIT	EUR Mio.	145,9	48,9
EBT	EUR Mio.	107,3	26,9
Periodenergebnis	EUR Mio.	85,5	20,9
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.228,3	1.905,0
Eigenkapital	EUR Mio.	710,4	589,5
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.517,9	1.315,5
Eigenkapitalquote	in %	32	31
Operativer Cashflow	EUR Mio.	42,2	39,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-27,4	-45,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	15,2	-25,0
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	80,1	47,7
NOI-Ratio	in %	51,6	53,5
FFO I	EUR Mio.	19,0	17,9
FFO II	EUR Mio.	19,6	20,1
Ergebnis je Aktie	EUR	1,27	0,30
Buchwert je Aktie	EUR	10,30	8,44
Kurs-Abschlag vom Buchwert je Aktie	in %	18	12
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,63	0,59
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.091,1	1.793,1
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	12,4	14,8

INHALT

Brief des Vorstands	01
S IMMO am Kapitalmarkt	02
Zwischenlagebericht	04
Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2016	10
Erklärung gemäß § 87 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz	28
Finanzkalender/Kontakt/Impressum	29

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

„Berlin ist mehr ein Weltteil als eine Stadt“, sagte der deutsche Schriftsteller Jean Paul bereits Anfang des 19. Jahrhunderts. Mehr als 200 Jahre später ist diese Aussage zutreffender denn je. Berlins Bedeutung als europäische Großstadt nimmt laufend zu – das wirkt sich auch positiv auf den Immobilienmarkt aus. Diese Entwicklung trägt wesentlich zu unserem diesjährigen Halbjahresergebnis bei. Die Bewertungsgewinne, die insbesondere auch auf unser Deutschland-Portfolio zurückzuführen sind, haben bereits zur Jahreshälfte das Niveau des Vorjahres übertroffen. Teile dieser Bewertungsgewinne haben wir nun realisiert: Etwa 20 % der deutschen Flächen wurden veräußert. Parallel dazu haben wir weitere Investitionen in Deutschland getätigt.

Im gesamten Portfolio belaufen sich die Bewertungsgewinne zum 30.06.2016 auf EUR 106,9 Mio. In weiterer Folge konnten wir das EBIT auf EUR 145,9 Mio. und das Periodenergebnis auf EUR 85,5 Mio. erhöhen.

Kapitalmarkt

Die S IMMO Aktie bewegte sich im ersten Halbjahr auf einem Niveau zwischen EUR 8,20 und EUR 9,00. In einem schwierigen Umfeld – vor allem vom Brexit geprägt – schloss unser Wertpapier zum 30.06.2016 bei EUR 8,40 und verzeichnete damit einen Zuwachs von 2,44 % seit Beginn des Jahres (exklusive Dividende). Diese Performance ist erneut deutlich besser als jene des ATX und IATX.

Auf Basis der sehr erfolgreichen Jahresergebnisse 2015 erhöhten wir die Dividende zum vierten Mal in Folge auf EUR 0,30 je Aktie und konnten damit unsere Anlegerinnen und Anleger erneut am Erfolg unseres Unternehmens teilhaben lassen.

Ausblick zweites Halbjahr

Auch für das zweite Halbjahr sind wir ausgesprochen optimistisch. Wir arbeiten intensiv an Projektentwicklungen und Wertsteigerungsmaßnahmen quer über unser Portfolio. In Bukarest läuft der planmäßige Umbau unseres Einkaufszentrums Sun Plaza und der Baubeginn der Büroimmobilie The Mark steht unmittelbar bevor.



Ernst Vejdovszky (links), Friedrich Wachernig (rechts)

In Wien haben wir zuletzt den ersten Teil einer umfangreichen Renovierung des Vienna Marriott Hotels abgeschlossen und gemeinsam mit unseren Partnern den Grundstein für ein weiteres Baufeld im Quartier Belvedere Central am neuen Wiener Hauptbahnhof gelegt. Weitere Projekte in Berlin, Bratislava und Wien ergänzen unsere Projekt-Pipeline.

Uns stehen sehr arbeitsintensive Quartale bevor, in denen wir unser Portfolio erweitern, entwickeln und optimieren möchten. Das entspricht unserer grundlegenden Strategie und unserem übergeordneten Ziel: Wert für Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, zu schaffen.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovszky

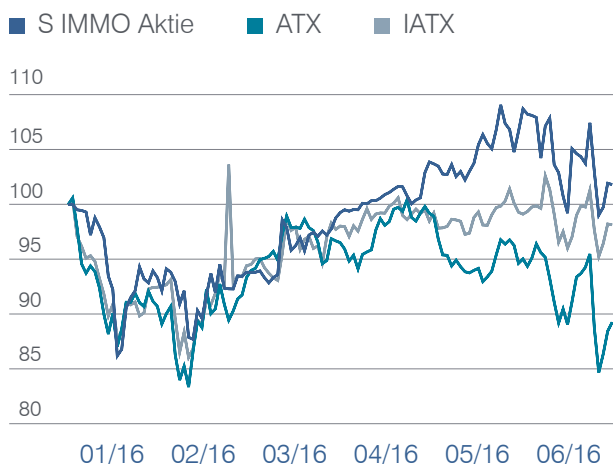
Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Das Brexit-Votum Großbritanniens am 23.06. war das prägende Ereignis an den Finanzmärkten im ersten Halbjahr 2016. Die europäischen Börsen verzeichneten am Tag nach der Abstimmung die größten Kursverluste seit dem Ausbruch der Finanzkrise. So gab der deutsche Aktienindex DAX bis zum Börsenschluss etwa 5,4 % nach. Die Börsen in London und Paris verloren am Höhepunkt rund 8 %. In Wien waren es knapp 10 %. Lediglich die Verluste an der Wall Street hielten sich mit 3,4 % in Grenzen.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2016 bis 30.06.2016



Zum Quartalsultimo per 30.06. schloss der DAX deutlich unter den Höchstständen des Vorjahres bei 9.680,09 Punkten – ein Minus von 9,89 %. Der österreichische Leitindex ATX verlor 12,55 % und notierte zum Halbjahr bei 2.095,96 Punkten. Im Vergleich dazu verzeichnete der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien, IATX, ein geringeres Minus von 3,04 % und schloss bei 228,62 Zählern.

Die S IMMO Aktie

Die S IMMO profitiert weiterhin vom aktuell niedrigen Zinsumfeld. Kapital ist günstig verfügbar, wodurch Immobilienprojekte leichter finanziert werden können. Erstmals seit 2007 notierte die Aktie Ende Mai kurzzeitig wieder bei EUR 9,00. Trotz des turbulenten Umfelds an den Börsen stand die S IMMO Aktie zum Quartalsultimo bei einem Kurs von EUR 8,40, was einer Performance von plus 2,44 % (exklusive Dividende) entspricht.

Zum vierten Mal in Folge erhöhte die S IMMO die Dividende für ihre Aktionärinnen und Aktionäre. Für das Geschäftsjahr 2015 wurden 30 Cent pro Aktie ausgeschüttet. Das ergibt eine Dividendenrendite von über 3,6 % bezogen auf den Schlusskurs per 31.12.2015. Die Auszahlung erfolgte am 10.06.2016.

Ende Juni erhielt die S IMMO zwei Auszeichnungen im Rahmen der Verleihung des Wiener Börse Preises. In der Kategorie Small & Mid Cap sowie Corporate Bond erreichte das Unternehmen jeweils den zweiten Platz. Die S IMMO sieht dies als Bestätigung ihrer Aktivitäten am Kapitalmarkt.

Aktiendaten

		30.06.2016	30.06.2015
Schlusskurs	EUR	8,400	7,450
Durchschnittlicher Tagesumsatz für das erste Halbjahr	Stück	104.000	67.000
Ergebnis je Aktie (EPS) für das erste Halbjahr	EUR	1,27	0,30
Buchwert je Aktie	EUR	10,30	8,44
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	18	12
EPRA-NAV je Aktie	EUR	12,99	10,26
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	35	27
EPRA-NNAV je Aktie	EUR	10,48	8,74
FFO I je Aktie für das erste Halbjahr	EUR	0,29	0,27
FFO II je Aktie für das erste Halbjahr	EUR	0,29	0,30
Dividende je Aktie*	EUR	0,30	0,24

* Die Dividende, welche 2016 und 2015 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	12,75 %
3 Jahre (p.a.)	21,11 %

Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	GPR General/IATX
Börsenkapitalisierung (30.06.2016)	EUR 562,10 Mio.
Zahl der Aktien (30.06.2016)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/ Baader Bank
Erstnotiz	28.06.2002

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	10,66 %	10,61 %
3 Jahre (p.a.)	11,30 %	11,26 %

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 (30.06.2016)	EUR 54,03 Mio.
Anzahl der Genussscheine (30.06.2016)	588.985 (Tranche I) 118.205 (Tranche II)

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
30.06.2015	7,450	84,000	84,000	2.411,77	214,49
31.12.2015	8,200	85,000	85,000	2.396,94	235,81
30.06.2016	8,400	89,000	89,000	2.095,96	228,62

Investor-Relations-Aktivitäten

Am 03.06.2016 fand die 27. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG im Vienna Marriott Hotel statt. Die Entlastung des Vorstands und die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns 2015 erfolgten jeweils mit einer Zustimmung von 100 %.

Der Vorstand und das IR-Team nahmen im Berichtszeitraum an Investorenkonferenzen und Roadshows in Zürs, Hamburg, London und Zürich teil. Darüber hinaus veranstaltete die S IMMO eine Property-Tour in Berlin, um bestehenden und potenziellen Anlegerinnen und Anlegern einen Eindruck von den Objekten der S IMMO zu vermitteln.

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 Wirtschaft im Euroraum befindet sich weiter auf moderatem Wachstumskurs: Laut dem Statistikamt Eurostat legte das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal 2016 um 0,3 % zu. Das liegt zwar hinter den 0,6 % des ersten Quartals, dennoch gehört das erste Halbjahr zu den stärkeren seit der Finanzkrise.

Das Institut für Höhere Studien (IHS) sieht das größte Risiko für die europäische Konjunktur in den wirtschaftlichen Folgen des Austritts Großbritanniens aus der EU. Eine ausgeprägte und lang andauernde Rezession im Vereinigten Königreich könnte sich merklich negativ auf die Haupthandelspartner auswirken. Ebenso könnten die polit-ökonomischen Probleme der EU – Schulden-

krise, Abschluss der Bankenunion, Flüchtlingspolitik – zur weiteren Verunsicherung der Wirtschaftsakteure beitragen.

Für Österreich geht die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) in ihrer aktuellen Prognose von einem moderaten Aufschwung der Wirtschaft aus. In den vergangenen vier Jahren lag das Wirtschaftswachstum jeweils unter 1 %, heuer soll sich das Wachstum auf 1,6 % beschleunigen. Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) geht sogar von einem Konjunkturplus von 1,7 % aus. Für die Jahre 2017 und 2018 erwartet die OeNB ein Wirtschaftswachstum von jeweils 1,5 %.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Im zweiten Quartal 2016 betrug die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt rund 61.000 m² – ein Anstieg von 36 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Die Fertigstellung neuer Flächen blieb mit rund 6.000 m² auf einem sehr niedrigen Niveau. Dieser Umstand und die stabile Vermietungsleistung ließen die Leerstandsrate auf 6,0 % sinken. Im zweiten Halbjahr 2016 werden größere Fertigstellungen erwartet, die jedoch alle für die Eigennutzung bestimmt oder bereits vorvermietet sind.

Deutschland

Der Berliner Büromarkt ist gefragt wie nie. Beim Flächenumsatz liegt die deutsche Hauptstadt aktuell vor München und Hamburg. Im ersten Halbjahr 2016 betrug die Vermietungsleistung 407.500 m², 180.100 m² davon entfielen auf das zweite Quartal. Das umsatzstärkste Halbjahr seit Aufzeichnungsbeginn liegt damit 17 % über der Vorjahresperiode. Beinahe ein Drittel des Umsatzes entfiel auf die Technologie-, Medien- und Telekommunikationsbranche (TMT). Gefragt waren vor allem typische Berliner Loft-Flächen. Die starke Vermietungsleistung und

die niedrige Bautätigkeit ließen die Leerstandsrate innerhalb eines Jahres um 1,5 Prozentpunkte auf nunmehr 6,0 % sinken. In der zweiten Jahreshälfte sollen 240.000 m² auf den Markt kommen, lediglich ein Fünftel davon ist noch verfügbar. Der Ausblick ist nach wie vor äußerst positiv: Ein weiteres Rekordjahr scheint realistisch, die Flächenverknappung sollte für sinkenden Leerstand und steigende Mieten sorgen.

Am Berliner Wohnimmobilienmarkt setzten die Preise auch im zweiten Quartal 2016 ihren Anstieg fort. Vor allem bestehende Eigentumswohnungen verzeichneten im Jahresvergleich ein deutliches Plus. Bei Neubauten fiel der Preisanstieg geringer aus. Die Mietpreise in Berlin befinden sich ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Niveau ebenfalls nach wie vor im Aufwärtstrend. In den kommenden Jahren rechnen Expertinnen und Experten jedoch nur mehr mit moderaten Steigerungen, insbesondere in den begehrten Innenstadtlagen.

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m ²)	Leerstandsquote (%)		
	1. Hj. 2016	1. Hj. 2015	1. Hj. 2016	1. Hj. 2015	1. Hj. 2016	1. Hj. 2015	1. Hj. 2016	1. Hj. 2015	1. Hj. 2016	1. Hj. 2015	1. Hj. 2016	1. Hj. 2015
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	26,00 ¹	23,00 ¹	335,00 ¹	330,00 ¹	3,75 ¹	4,40 ¹	3,75 ¹	3,90 ¹	407.500 ⁵	336.800 ⁵	6,0 ⁵	7,5 ⁵
Bratislava	16,00 ¹	16,00 ¹	55,00 ^{1*}	55,00 ^{1*}	6,90 ¹	7,00 ¹	6,00 ^{1*}	6,90 ^{1*}	117.946 ⁷	77.005 ⁷	7,4 ⁷	11,8 ⁷
Budapest	22,00 ¹	20,00 ¹	100,00 ^{1*}	90,00 ^{1*}	6,75 ¹	7,25 ¹	6,75 ^{1*}	7,00 ^{1*}	213.582 ⁴	277.500 ⁴	10,3 ⁴	14,2 ⁴
Bukarest	18,50 ¹	18,50 ¹	60,00 ^{1*}	60,00 ^{1*}	7,50 ¹	7,50 ¹	7,25 ^{1*}	7,75 ^{1*}	205.700 ⁶	131.000 ⁶	11,9 ⁶	12,9 ⁶
Sofia	13,00 ²	12,50 ²	28,00 ^{3*}	20,00 ^{3*}	8,50 ²	8,75 ²	8,75 ^{3*}	9,25 ^{3*}	56.255 ²	54.409 ²	23,7 ²	24,8 ²
Wien	26,00 ¹	25,75 ¹	310,00 ¹	310,00 ¹	4,10 ¹	4,55 ¹	3,60 ¹	3,90 ¹	124.000 ⁸	106.000 ⁸	6,0 ⁸	6,5 ⁸
Zagreb	14,00 ¹	14,00 ¹	22,00 ^{1*}	22,00 ^{1*}	8,05 ¹	8,05 ¹	8,00 ^{1*}	8,00 ^{1*}	15.000 ⁹	28.334 ⁹	15,9 ⁹	16,4 ⁹

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

¹ CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q2 2015/Q2 2016

² Cushman & Wakefield/Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q2 2015/Q2 2016

³ Cushman & Wakefield/Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q2 2015/Q2 2016

⁴ Budapest Research Forum, Presseaussendung, Q2 2015/Q2 2016

⁵ CBRE, Market View, Büromarkt Berlin, Q2 2015/Q2 2016

⁶ CBRE, Market View, Büromarkt Bukarest, Q2 2015/Q2 2016

⁷ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bratislava, Q2 2015/Q2 2016

⁸ CBRE, Market View, Büromarkt Wien, Q2 2015/Q2 2016

⁹ CBRE, Market View, Büromarkt Zagreb, Q2 2015/Q2 2016

Zentraleuropa (CEE)

Am Budapester Büromarkt wurden im zweiten Quartal 202 Mietverträge mit einer durchschnittlichen Fläche von 639 m² je Transaktion unterzeichnet. Während lediglich ein neues Gebäude auf den Markt kam, sank die Leerstandsrate weiter auf 10,3 % – der niedrigste Wert seit der Finanzkrise. Mit 129.172 m² lag die Flächennachfrage 53 % über dem Vorquartal. Mit einem Anteil von 51 % entfiel der Großteil der Nachfrage auf Mietvertragsverlängerungen, gefolgt von Neuvermietungen mit 37 %, Flächenerweiterungen mit 8 % und Vorvermietungen mit 4 %.

Am Büromarkt in Bratislava sank die Leerstandsrate im zweiten Quartal 2016 von 7,9 % auf 7,4 %. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf die beständige Nachfrage und die geringen Fertigstellungen der letzten Quartale zurückzuführen. Mit einer Vermietungsleistung von 66.519 m² lag das zweite Quartal 2016 fast

30 % über dem ersten Quartal. Im ersten Halbjahr 2016 wurden insgesamt 117.946 m² vermietet – ein Plus von 34 % im Jahresvergleich. In den nächsten drei Jahren sollen bis zu 249.000 m² neue Flächen auf den Markt kommen, beinahe die Hälfte davon ist jedoch bereits vorvermietet.

Südosteuropa (SEE)

Der Bukarester Büromarkt verzeichnete mit einer Vermietungsleistung von 100.700 m² ein stabiles zweites Quartal 2016. Die Vermietungsleistung für das erste Halbjahr 2016 belief sich auf 205.700 m² – eine Steigerung um 40 % im Jahresvergleich. Die Leerstandsrate sank von 12,3 % auf 11,9 %. Nach 75.000 m² im ersten Quartal kamen im zweiten Quartal 2016 weitere 80.600 m² Büroflächen auf den Markt. Bis Jahresende sollen weitere 234.000 m² folgen, 25 % davon sind bereits vorvermietet.

Quellen: Bank Austria, Budapest Research Forum, CBRE, Cushman & Wakefield, Deutsche Bundesbank, Der Standard, Die Presse, Frankfurter Allgemeine Zeitung, Forton, Handelsblatt, IMX Juni 2016 – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Institut für Höhere Studien (IHS), Internationaler Währungsfonds (IWF), JLL, Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), Oesterreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Wiener Institut für Internationale Wirtschaftsvergleiche (WIIV)

Der Bukarester Einzelhandelsmarkt verzeichnete in den ersten fünf Monaten 2016 ein Umsatzwachstum von 16,8 %. Einzelhändler sind nach wie vor sehr selektiv und konzentrieren sich in erster Linie auf die besten Einkaufszentren.

Der Büromarkt in Sofia verzeichnete im zweiten Quartal 2016 einen Anstieg bei der Vermietungsleistung um 6 % auf 34.067 m². Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf einige große Vertragsverlängerungen zurückzuführen. Mit weniger als 7.000 m² an neuen Flächen im zweiten Quartal wuchs der Markt

nach wie vor nur langsam. Die Leerstandsrate sank abermals und belief sich zum Ende des Quartals auf 23,7 %.

In Sofia wurden im zweiten Quartal 2016 keine neuen Einkaufszentren eröffnet. Der Einzelhandelsmarkt blieb weiterhin geprägt von Mieter-Mix-Optimierungen in bestehenden Objekten. Die polnische Schuhmarke CCC setzte ihren Expansionskurs mit einem neuen Geschäftslokal im Serdika Center, einem Objekt der S IMMO AG, fort.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.06.2016 aus 228 (31.12.2015: 222) Objekten mit einem Buchwert (inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) von EUR 2.091,1 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 93,3 % (31.12.2015: 92,7 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,2 % (31.12.2015: 6,7 %).

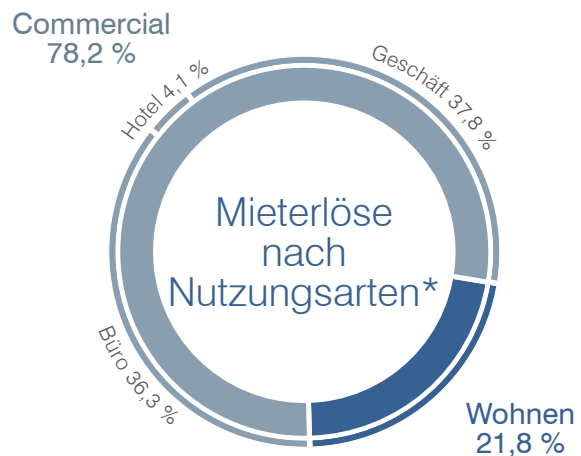
Die Immobilien befinden sich in den entwickelten Märkten Österreich und Deutschland sowie in den Wachstumsmärkten Zentral-

europas (Tschechien, Slowakei und Ungarn) und Südosteuropas (Rumänien, Bulgarien und Kroatien). Nach Buchwert betrachtet, befanden sich per 30.06.2016 64,7 % (31.12.2015: 62,7 %) der Objekte in Österreich und Deutschland und 35,3 % (31.12.2015: 37,3 %) der Immobilien in CEE und SEE.

Auf Nutzungsarten bezogen, bestand das Immobilienportfolio nach Buchwert betrachtet zu 72,4 % (31.12.2015: 75,8 %) aus gewerblich genutzten Immobilien (Büro, Geschäft und Hotel) und zu einem ergänzenden Anteil von 27,6 % (31.12.2015: 24,2 %) aus Wohnobjekten.



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016 verliefen für die S IMMO äußerst erfolgreich. Großen Anteil an diesem Ergebnis hatte das Bewertungsergebnis, das sich im ersten Halbjahr 2016 auf EUR 106,9 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 9,7 Mio.) erhöhte – diese Entwicklung ist vor allem auf die Dynamik am deutschen Immobilienmarkt zurückzuführen. Wesentliche Kennzahlen wie EBIT, EBT und Periodenergebnis konnten gegenüber den entsprechenden Vorjahreszahlen deutlich gesteigert werden. Das EBIT stieg auf EUR 145,9 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 48,9 Mio.), das EBT machte EUR 107,3 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 26,9 Mio.) aus und das Periodenergebnis betrug EUR 85,5 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 20,9 Mio.). Das Ergebnis je Aktie entwickelte sich ebenfalls positiv und belief sich auf EUR 1,27 (1. Hj. 2015: EUR 0,30).

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Im ersten Halbjahr 2016 betragen die Gesamterlöse der S IMMO EUR 95,3 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 92,2 Mio.) und lagen damit über dem Niveau des Vorjahres. Die darin enthaltenen Mieterlöse reflektierten die seit Anfang 2015 getätigten Immobilienzukaufe und beliefen sich auf EUR 58,5 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 54,6 Mio.).

Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse in den ersten sechs Monaten 2016 wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 55,5 % (1. Hj. 2015: 52,5 %) bei, CEE und SEE lieferten 44,5 % (1. Hj. 2015: 47,5 %). Nach Nutzungsarten aufgeteilt, leisteten gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft und Hotel) einen Anteil von 78,2 % (1. Hj. 2015: 81,3 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 21,8 % (1. Hj. 2015: 18,7 %) bei.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) verringerten sich auf EUR 18,3 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 20,9 Mio.). Grund für diesen Rückgang sind Umbauarbeiten im Vienna Marriott Hotel, die im ersten Halbjahr eine vorübergehend geringere Zimmerauslastung mit sich brachten. Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung sank in der Folge auf EUR 3,5 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 5,0 Mio.) und wird für die zweite Jahreshälfte, in der keine bedeutsamen Renovierungen anstehen, wieder deutlich höher erwartet. Darüber hinaus unterliegt die Hotelbranche saisonalen Schwankungen, daher variiert das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung im Jahresverlauf.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung betragen im ersten Halbjahr EUR 31,2 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 27,0 Mio.). Das Bruttoergebnis lag bei EUR 50,5 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 50,7 Mio.).

Erfolgreiche Immobilientransaktionen

Die S IMMO hat zwischen dem 30.06. und dem Redaktionsschluss Verträge über den Verkauf eines Teils ihres deutschen Immobilienportfolios abgeschlossen. Der Verkauf umfasst insgesamt etwa 1.500 Wohneinheiten in Berlin und Hamburg. Käufer dieser Objekte mit Schwerpunkt auf Berlin sind die Deutsche Investment und die EB Gruppe. Das Transaktionsvolumen umfasst flächenmäßig etwa ein Drittel des deutschen Wohnportfolios der S IMMO. Im Zwischenabschluss per 30.06. trägt dieser Verkauf v.a. zum Bewertungsergebnis bei, der Geldzufluss aus der Transaktion sowie ein positiver, unbarer Effekt aus der Auflösung passiver latenter Steuern werden für das zweite Halbjahr erwartet. Die Auswirkung des genannten Steuereffekts auf den Buchwert je Aktie wird sich voraussichtlich auf etwa EUR 0,35 belaufen. Daneben wurde der Verkauf einer Berliner Einzelimmobilie im Juli vollzogen. Die Immobilien aus den beiden beschriebenen Verkaufsvorgängen sind im vorliegenden Halbjahresabschluss als „zur Veräußerung gehalten“ ausgewiesen.

Die S IMMO war im ersten Halbjahr 2016 aber auch auf der Kaufseite aktiv. So wurden sechs Objekte in Deutschland zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 9,2 Mio. zugekauft. Darüber hinaus wurden bis zum Redaktionsschluss Zukäufe zu einem Gesamtliegenschaftspreis in Höhe von EUR 54,1 Mio. vertraglich fixiert. Die erworbenen Objekte werden erst nach dem 30.06.2016 ins Eigentum der S IMMO Gruppe übergehen.

Das Verkaufsergebnis in Höhe von TEUR 786 (1. Hj. 2015: TEUR 5) resultierte aus dem Verkauf einer Wohnung in Wien und aus der Veräußerung von Anteilen an einer slowakischen Projektgesellschaft.

Entwicklung EBITDA und EBIT

Das EBITDA betrug im ersten Halbjahr 2016 EUR 43,0 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 43,1 Mio.). Auf Grund des vorübergehenden Rückgangs des Hotelergebnisses (Umbau im Vienna Marriott Hotel) konnte keine Steigerung im Vergleich zum ersten Halbjahr 2015 realisiert werden.

Das Bewertungsergebnis entwickelte sich sehr positiv und betrug per 30.06.2016 EUR 106,9 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 9,7 Mio.). Grund dafür war vor allem die dynamische Entwicklung in

Deutschland, aber auch Österreich und CEE (ungarische Büroimmobilien) haben zum positiven Ergebnis beigetragen. Die EPRA Net Initial Yield belief sich per 30.06.2016 auf 5,0 % (31.12.2015: 5,5 %).

Insgesamt lag das EBIT mit EUR 145,9 Mio. deutlich über dem Wert des Vorjahres (1. Hj. 2015: EUR 48,9 Mio.).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis inkl. Genussscheinergebnis betrug per 30.06.2016 EUR -38,6 Mio. (1. Hj. 2015: EUR -22,0 Mio.). Zwar sanken die cashwirksamen Zinszahlungen auf Grund der im Vorjahr durchgeführten Restrukturierungen von Zinsabsicherungsinstrumenten, allerdings verschlechterten sich die unbaren Derivatbewertungseffekte. Zusätzlich wurde das Finanzergebnis von Anleihezinsen für die im zweiten Quartal 2015 emittierten Anleihen beeinflusst.

Entwicklung EBT, Periodenüberschuss und Ergebnis je Aktie

Das EBT betrug EUR 107,3 Mio. und lag somit deutlich über dem Wert des Vorjahres (1. Hj. 2015: EUR 26,9 Mio.). Auf Grund der oben beschriebenen Effekte erhöhte sich der Periodenüberschuss auf EUR 85,5 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 20,9 Mio.). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich erneut und betrug EUR 1,27 (1. Hj. 2015: EUR 0,30).

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 30.06.2016 um 6,5 % und betrug EUR 19,0 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 17,9 Mio.). Der FFO I errechnet sich aus dem Periodenergebnis bereinigt um den nicht cashwirksamen Steueraufwand in Höhe von EUR 21,1 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 2,4 Mio.), Abschreibungen in Höhe von EUR 4,0 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 3,8 Mio.), Erträge aus der Immobilienbewertung in Höhe von EUR 106,9 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 9,7 Mio.) und sonstige ergebniswirksame Effekte, unter anderem aus Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen, in Höhe von EUR 15,3 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 0,3 Mio.). Die Einbeziehung der Genussscheineffekte erfolgt nicht auf Basis der einmal jährlich erfolgenden Ausschüttung, sondern unter Berücksichtigung des laufend zu rechenbaren Ergebnisses.

Der unter Einrechnung von verkaufsbedingten Bewertungseffekten und Verkaufsgewinnen des laufenden Jahres ermittelte FFO II belief sich in den ersten sechs Monaten 2016 auf EUR 19,6 Mio. (1. Hj. 2015: EUR 20,1 Mio.).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.067,4 Mio. per 31.12.2015 auf EUR 2.228,3 Mio. per 30.06.2016. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 30.06.2016 bei EUR 80,1 Mio. (31.12.2015: EUR 50,7 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im ersten Halbjahr 2016 auf EUR 687,1 Mio. (31.12.2015: EUR 623,3 Mio.). Die Eigenkapitalquote stieg in der Folge auf 31,9 % (31.12.2015: 31,3 %), der Buchwert je Aktie erhöhte sich auf EUR 10,30 per 30.06.2016 (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 (inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) belief sich per 30.06.2016 auf EUR 2.091,1 Mio. (31.12.2015: EUR 1.960,6 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen betrug in der Berichtsperiode 44,1 % (31.12.2015: 43,7 %).

Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag in der Berichtsperiode bei 14,6 % (31.12.2015: 16,9 %). Insgesamt verbesserte sich die LTV-Ratio der Gesellschaft auf 58,7 % (31.12.2015: 60,6 %). Die Berechnungsmethodik für beide Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2015 (auf Seite 44 f.) ausführlich beschrieben.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nähere Ausführungen zu den wesentlichen Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernanhang auf Seite 26 zu finden.

Risikomanagementbericht

Der gesamte Risikomanagementbericht der S IMMO AG sowie die Einschätzung der möglichen Risiken für das laufende Geschäftsjahr sind im Geschäftsbericht 2015 (auf Seite 44 ff.) ausführlich dargestellt. In diesem Abschnitt wird vor allem auf mögliche Risiken der kommenden Monate eingegangen.

Am 23.06.2016 stimmte Großbritannien für einen Austritt aus der Europäischen Union. Prognosen zufolge wird der sogenannte Brexit das Wirtschaftswachstum innerhalb und auch außerhalb Europas zumindest im kommenden Jahr weiter verlangsamen. Bereits seit der Bekanntgabe des Brexit-Referendums waren Unsicherheiten am Kapitalmarkt wahrnehmbar.

Neben den aktuellen weltweiten geopolitischen Entwicklungen stellt der Brexit im Moment einen der größten Unsicherheitsfaktoren dar. Derzeit ist es noch schwierig, die umfassenden

Auswirkungen dieser Entscheidung abzuschätzen. Die nächsten Monate werden zeigen, welche Konsequenzen die Entwicklungen für die Europäische Union, aber auch für Großbritannien haben.

Den potenziellen Risiken stehen auch positive Ereignisse gegenüber: Auf dem Berliner Immobilienmarkt beobachten wir weiterhin eine sehr gute Entwicklung, die durch einen hohen Zuzug sowie durch eine steigende Anzahl von Firmengründungen – vor allem aus der Technologie- und Kreativbranche – geprägt ist.

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

Ausblick

Zum Halbjahr 2016 konnten wir nach dem sehr erfolgreichen ersten Quartal weitere positive Entwicklungen verzeichnen. Wir profitieren vor allem vom dynamischen Wachstum am deutschen Immobilienmarkt. Ob und wie lange diese Entwicklung anhalten wird, ist für uns nicht abschätzbar. Daher haben wir uns dazu entschieden, einen Teil unserer deutschen Wohnimmobilien im Sinne unserer zyklusorientierten Strategie zu veräußern. Deutschland bleibt aber weiterhin ein wichtiger Markt für die S IMMO: Wir sehen aktuell vor allem bei Büroimmobilien großes Potenzial.

Weiters stehen einige Projektentwicklungen auf unserer Agenda: In Bukarest starten wir mit der Entwicklung der vielversprechenden Büroimmobilie The Mark. Der Umbau unseres Einkaufszentrums Sun Plaza läuft planmäßig. Auf dem Heimmarkt Wien ist

die S IMMO an Entwicklungen im Quartier Belvedere Central beteiligt, wo am 24.06.2016 die Grundsteinlegung für das Projekt QBC 3 (eine siebenstöckige Büroimmobilie) erfolgte.

Ein weiteres erfreuliches Ereignis ist die Verlängerung des Vorstandsvertrags von Friedrich Wachernig durch den Aufsichtsrat der S IMMO AG bis 2019. Neben der Kontinuität im Management zählt die weitere konsequente Reduktion der Finanzierungskosten zu den aktuellen Erfolgsfaktoren. Die Positionierung der S IMMO Aktie als nachhaltiges Dividendenpapier am Markt entspricht der langfristigen Strategie des Unternehmens. Eine wichtige Maßnahme zur Nutzung von positiven Effekten war darüber hinaus die Absicherung des niedrigen Zinsniveaus für die kommenden zehn Jahre durch den Abschluss von Derivaten.

Konzernbilanz

zum 30.06.2016

Aktiva in TEUR	ANHANG- ANGABE	30.06.2016	31.12.2015
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.730.717	1.826.403
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	12.362	16.201
		1.743.079	1.842.604
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	126.437	118.044
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.658	5.165
Immaterielle Vermögenswerte		195	210
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		7.518	5.112
Beteiligungen	3.1.3.	777	777
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.1.3.	7.287	6.230
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	2.308	4.533
Latente Steuern		7.364	7.521
		1.900.623	1.990.196
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.4.	581	1.444
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.300	10.984
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	5.248	5.205
Andere Vermögenswerte		10.133	8.843
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	80.056	50.684
		105.318	77.160
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.6.	222.384	0
		327.702	77.160
		2.228.325	2.067.356

Passiva in TEUR	ANHANG- ANGABE	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital			
Grundkapital		242.453	242.453
Kapitalrücklagen		72.030	72.030
Sonstige Rücklagen		372.592	308.781
		687.075	623.264
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	23.341	23.331
		710.416	646.595
Langfristiges Fremdkapital			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	54.710	55.959
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.9.	287.075	286.935
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	804.662	792.062
Rückstellungen		2.056	3.648
Andere Verbindlichkeiten		31	28
Latente Steuern		95.406	109.639
		1.243.940	1.248.271
Kurzfristiges Fremdkapital			
Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	142.442	132.482
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		1.618	1.277
Rückstellungen		495	395
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.775	6.502
Andere Verbindlichkeiten		35.607	31.834
		185.937	172.490
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	3.1.6.	88.032	0
		273.969	172.490
		2.228.325	2.067.356

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2016 bis zum 30.06.2016

in TEUR	ANHANG- ANGABE	01-06/2016	01-06/2015
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	58.497	54.632
Betriebskostenerlöse		18.430	16.703
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	18.331	20.864
		95.258	92.199
Sonstige betriebliche Erträge			
		1.338	1.382
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-31.217	-27.003
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-14.855	-15.854
Bruttoergebnis		50.524	50.724
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		3.932	15.943
Buchwertabgänge		-3.146	-15.938
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	786	5
Verwaltungsaufwand		-8.341	-7.659
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		42.969	43.070
Abschreibungen		-4.042	-3.834
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	106.928	9.675
Betriebsergebnis (EBIT)		145.855	48.911
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-36.376	-22.319
Finanzierungsertrag	3.2.5.	1.070	739
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	-10	1.021
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-3.272	-1.434
Ergebnis vor Steuern (EBT)		107.267	26.918
Ertragssteuern	3.2.6.	-21.740	-5.994
Periodenüberschuss		85.527	20.924
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		84.611	19.917
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		916	1.007
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		1,27	0,30

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2016 bis zum 30.06.2016

in TEUR	01 – 06 / 2016	01 – 06 / 2015
Periodenüberschuss	85.527	20.924
Bewertung Cashflow Hedge	-6.700	2.562
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	1.591	-303
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	3.014	2.718
Währungsrücklage	153	-239
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-1.942	4.738
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	83.585	25.662
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	82.787	24.264
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	798	1.398

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2016 bis zum 30.06.2016

in TEUR	ANHANG- ANGABE	04-06/2016	04-06/2015
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	29.264	27.448
Betriebskostenerlöse		8.530	8.236
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	11.156	12.200
		48.950	47.884
Sonstige betriebliche Erträge			
		795	847
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-15.140	-12.920
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-8.031	-8.414
Bruttoergebnis			
		26.574	27.397
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		2.564	9.200
Buchwertabgänge		-2.314	-9.200
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	250	0
Verwaltungsaufwand		-4.110	-3.983
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		22.714	23.414
Abschreibungen		-2.171	-1.946
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	69.984	8.889
Betriebsergebnis (EBIT)			
		90.527	30.357
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-16.283	-9.270
Finanzierungsertrag	3.2.5.	313	-3.509
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	-74	189
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-1.885	-443
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		72.598	17.324
Ertragssteuern	3.2.6.	-14.661	-4.475
Periodenüberschuss			
		57.937	12.849
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		57.609	12.442
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		328	407
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,87	0,19

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2016 bis zum 30.06.2016

in TEUR	04-06/2016	04-06/2015
Periodenüberschuss	57.937	12.849
Bewertung Cashflow Hedge	-1.663	2.488
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	392	-339
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	1.453	1.291
Währungsrücklage	414	2.172
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	596	5.612
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	58.533	18.461
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	58.156	17.639
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	377	822

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2016 bis zum 30.06.2016

in TEUR	01 – 06 / 2016	01 – 06 / 2015
Operativer Cashflow	42.174	39.504
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-119	4.120
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	42.055	43.624
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-27.411	-45.619
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.195	-24.997
Gesamt	29.839	-26.992
Liquide Mittel per 01.01.	50.684	74.697
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	-467	0
Liquide Mittel per 30.06.	80.056	47.705
Nettoveränderung der liquiden Mittel	29.839	-26.992

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Übrige Rücklagen	Zwischensumme S IMMO Gesellschafter	Nicht beherrschende 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	84.611	84.611	916	85.527
Sonstiges Ergebnis	0	0	153	-1.977	0	-1.824	-118	-1.942
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0
Abgang	0	0	0	0	1.042	1.042	-788	254
Ausschüttung ¹	0	0	0	0	-20.018	-20.018	0	-20.018
Stand 30.06.2016	242.453	72.030	-16.383	-22.333	411.308	687.075	23.341	710.416
Stand 01.01.2015	242.775	72.350	-16.473	-26.835	283.580	555.397	25.855	581.252
Periodenüberschuss	0	0	0	0	19.917	19.917	1.007	20.924
Sonstiges Ergebnis	0	0	-239	4.586	0	4.347	391	4.738
Rückkauf eigener Aktien	-114	-101	0	0	0	-215	0	-215
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.184	-1.184
Ausschüttung	0	0	0	0	-16.030	-16.030	0	-16.030
Stand 30.06.2015	242.661	72.249	-16.712	-22.249	287.467	563.416	26.069	589.485

¹ Die Ausschüttung von TEUR 20.018 im Jahr 2016 entspricht einer Dividende je Aktie in Höhe von EUR 0,30 (2015: EUR 0,24 je Aktie) und gelangte am 10.06.2016 zur Auszahlung.

Konzernanhang

(verkürzt)

1. Das Unternehmen

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Dänemark. Zum 30.06.2016 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 das Facility Management.

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2016 wird in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und enthält nicht alle Informationen, die in einem vollständigen IFRS-Konzernabschluss anzuzeigen 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 30.06.2016 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.06.2016 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 zweiten Quartal 2016 wurde die bisher at equity bewertete Gesellschaft Washington Proekt EOOD, Bulgarien, nun als vollkonsolidierte Gesellschaft miteinbezogen. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne IFRS 3 war dabei nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag. Ebenfalls im zweiten Quartal 2016 wurden teilweise Anteile an der IPD International Property Development, s.r.o., Slowakei, veräußert. Die verbliebenen Anteile an dieser Gesellschaft werden als Gemeinschaftsunternehmen in den vorliegenden Konzernzwischenabschluss einbezogen.

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 dem 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 dem 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 jähr-

lichen Verbesserungen mit dem Zyklus 2012–2014 gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01.01.2016 beginnen. Sie betreffen IFRS 5 „Zur Veräußerung 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.

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

3. Ausgewählte Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2015	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	18.341	1.468
Abgänge	0	-5.305
Sonstige Veränderungen	619	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	106.930	-2
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-221.576	0
Stand am 30.06.2016	1.730.717	12.362
davon verpfändet	1.651.963	800

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Österreich	537.607	533.339
Deutschland	536.717	648.290
Zentraleuropa	296.787	289.378
Südosteuropa	359.606	355.396
	1.730.717	1.826.403

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	0	5.200
Südosteuropa	12.362	11.001
	12.362	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 grundsätzlich nicht verändert und entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Halbjahres 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.

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. Auf Grund von Umbauarbeiten im ersten Halbjahr 2016 kam es im Vienna Marriott Hotel zu einer temporären Umsatzverringerung.

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 30.06.2016 TEUR 581 (31.12.2015: TEUR 1.444).

3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Guthaben bei Kreditinstituten	79.834	50.437
Kassenbestand	222	247
	80.056	50.684

3.1.6. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn seitens des Konzernvorstands die Absicht besteht, diese Immobilien zeitnah zu veräußern (wenn zum Beispiel die Verkaufsaktivitäten bereits fortgeschritten sind). Diese Absicht besteht derzeit bei einem Bürohaus in Berlin sowie bei einem Portfolio an Berliner und Hamburger Immobilien. Letzteres macht den überwiegenden Teil der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien aus und betrifft die unter „Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode“ beschriebene Transaktion.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Vermietete Immobilien	221.576	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	125	0
Andere Vermögenswerte	164	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	467	0
	222.384	0

Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Latente Steuern	33.866	0
Finanzverbindlichkeiten	53.228	0
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten	38	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	276	0
Andere Verbindlichkeiten	624	0
	88.032	0

3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 23.341 (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 788 (30.06.2015: TEUR 1.184) ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.8. Nachrangiges Genussrechtskapital

Die Genusssscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genusssscheine S IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 01.01.2007 geändert (Beschluss der Versammlung der Genusssscheininhaber vom 11.06.2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12.06.2007).

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

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

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

Für den Zeitraum 01.01.2016 bis 30.06.2016 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 3.536 (31.12.2015: TEUR 4.452).

Zum 30.06.2016 waren 607.190 Genusssscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genusssscheininhaber zum 30.06.2016 beträgt EUR 90,10 (31.12.2015: EUR 88,72) je Genusssschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genuss-scheinkapital	Ergebnis-vortrag	Ergebnis-Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
Genusssscheinkapital 01.01.2016	45.839			998	46.837
Ergebnisvortrag 01.01.2016		4.671			4.671
Ergebnisanspruch der Genusssscheininhaber aus 2015			4.452		4.452
Ausschüttung vom 25.05.2016			-2.429		-2.429
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genusssscheinbedingungen		2.023	-2.023		0
Rückkauf/Umtausch und Einzug von 23.589 Stück	-1.714	-341		-37	-2.093
Ergebnisanspruch der Genusssscheininhaber			3.536		3.536
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				-264	-264
Genusssscheinkapital 30.06.2016	44.124	6.354	3.536	697	54.710
Pro Genusssschein (in EUR)	72,67	10,46	5,82	1,15	90,10

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 30.06.2016 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 89,00 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Kurs von EUR 89,00 je Genussschein, womit sich ein Zeitwert von TEUR 54.040 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 AT0000A1DVK5) 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 sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen inklusive der in der Bilanzposition „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ enthaltenen Finanzverbindlichkeiten in Summe TEUR 1.000.332 (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	30.06.2016	31.12.2015
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	221.176	155.783
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	566.699	598.087
Restlaufzeit über 5 Jahre	305.364	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 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 (30.06.2016: TEUR 1.704; 31.12.2015: TEUR 3.937) bzw. den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.06.2016: TEUR 33.802; 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 30.06.2016 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 6.700, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. In den ersten sechs 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 13.956 (1. Hj. 2015: positiver Ergebniseffekt in Höhe von TEUR 448).

30.06.2016

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	456.200	697	-33.350
Caps	233.600	1.007	-452
Summe	689.800	1.704	-33.802

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	01-06/2016	01-06/2015
Büroobjekte	21.239	19.597
Wohnobjekte	12.760	10.212
Geschäftsobjekte	22.116	21.969
Hotels	2.382	2.854
	58.497	54.632

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

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

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

Der Konzern beschäftigte inklusive des Personals für den Hotelbetrieb 577 (1. Hj. 2015: 541) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Halbjahr 2016 wurde eine Wohnung in Wien, Österreich, verkauft. Im selben Zeitraum wurden Anteile an einer slowakischen Projektgesellschaft veräußert.

in TEUR	01-06/2016	01-06/2015
Veräußerungserlös		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.564	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	15.943
Vorräte	1.368	0
	3.932	15.943

Buchwertabgänge

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-2.314	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	-15.938
Vorräte	-832	0
	-3.146	-15.938

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	250	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	5
Vorräte	536	0
	786	5

3.2.4. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung im Segment Deutschland i.H.v. TEUR 98.310 (30.06.2015: TEUR 8.560) resultiert aus verkaufsbezogenen Bewertungen für einen Portfolio- und einen Einzelliegenschaftsverkauf einerseits sowie aus auf Basis interner Rechenmodelle kalkulierten Bewertungen für den Restbestand andererseits. Insgesamt betreffen die Bewertungen in Deutschland v.a. den Bereich Wohnen. Daneben kam es zu einem Ertrag aus der Immobilienbewertung in den Segmenten Österreich mit TEUR 3.331 (30.06.2015: TEUR 449) und CEE mit TEUR 5.289 (30.06.2015: TEUR 329).

3.2.5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-06/2016	01-06/2015
Finanzierungsaufwand	-36.386	-22.319
Finanzierungsertrag	1.070	1.760
	-35.316	-20.559

Im ersten Halbjahr 2016 ist im Finanzergebnis ein nicht cash-wirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 1.378 (1. Hj. 2015: Fremdwährungsgewinn TEUR 74) enthalten.

3.2.6. Ertragssteuern

in TEUR	01-06/2016	01-06/2015
Laufender Steueraufwand	-796	-1.679
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-20.944	-4.315
	-21.740	-5.994

4. Geschäftssegmente

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

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst.

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

in TEUR	Österreich	
	2016	2015
Mieterlöse	14.207	14.304
Betriebskostenerlöse	3.331	3.492
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	8.436	11.272
Gesamterlöse	25.974	29.068
Sonstige betriebliche Erträge	330	239
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-5.085	-5.739
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-8.149	-9.297
Bruttoergebnis	13.071	14.271
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	536	1
Verwaltungsaufwand	-4.618	-4.602
EBITDA	8.988	9.670
Abschreibungen	-2.069	-1.614
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.331	449
EBIT	10.250	8.505
	30.06.2016	31.12.2015
Langfristiges Vermögen	612.467	599.308
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	623.287	611.177

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

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

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

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

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2016 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	
2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
18.277	14.354	9.705	9.413	16.308	16.561	58.497	54.632
5.364	4.073	3.078	3.118	6.657	6.020	18.430	16.703
0	0	9.895	9.592	0	0	18.331	20.864
23.641	18.427	22.678	22.123	22.965	22.581	95.258	92.199
471	617	236	309	301	217	1.338	1.382
-13.546	-9.488	-4.341	-4.089	-8.246	-7.687	-31.217	-27.003
0	0	-6.706	-6.557	0	0	-14.855	-15.854
10.566	9.556	11.867	11.786	15.020	15.111	50.524	50.724
0	4	250	0	0	0	786	5
-2.756	-1.964	-636	-711	-331	-382	-8.341	-7.659
7.810	7.596	11.481	11.075	14.689	14.729	42.969	43.070
-48	-42	-1.570	-1.831	-354	-347	-4.042	-3.834
98.310	8.560	5.289	329	-2	337	106.928	9.675
106.072	16.114	15.199	9.573	14.333	14.719	145.855	48.911
30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	31.12.2015
538.283	649.842	357.709	354.269	392.164	386.777	1.900.623	1.990.196
232.968	230.496	188.958	204.709	198.727	201.889	1.243.940	1.248.271

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 Vejdovsky, Wien (Vorstandsvorsitzender)
- Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien

Aufsichtsrat der S IMMO AG

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

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

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Sonstige Forderungen	2.861	2.038
Guthaben bei Kreditinstituten	65.712	25.678
Forderungen	68.573	27.716

in TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	404.967	424.715
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	71.670	63.585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	178	185
Sonstige Verbindlichkeiten	645	469
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	53.228	0
Verbindlichkeiten	530.688	488.954

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2016 bis 30.06.2016 beziehungsweise in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-06/2016	01-06/2015
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	-486	-644
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-18.273	-43.574
Sonstige Aufwendungen	-1.039	-1.412
Aufwendungen	-19.798	-45.630

in TEUR	01-06/2016	01-06/2015
Miete und Betriebskosten	222	341
Bankzinsen	0	2
Sonstige Zinserträge	36	123
Erträge	258	466

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Am 12.08.2016 hat die S IMMO den Verkauf eines Teils ihres deutschen Wohnportfolios an die Deutsche Investment vertraglich fixiert. Gegenstand der Transaktion sind etwa 1.500 Wohneinheiten in Berlin und Hamburg. Darüber hinaus fand der Nutzen-Lasten-Wechsel aus dem Verkauf einer Einzelimmobilie in Berlin statt. Ankaufsseitig wurden bis zum Redaktionsschluss Zukäufe zu einem Gesamtliegenschaftspreis in Höhe von rund EUR 54,1 Mio. vertraglich fixiert, die erst nach dem 30.06.2016 ins Eigentum der S IMMO Gruppe übergehen werden. Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode fanden nicht statt.

Wien, am 25.08.2016

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Erklärung gemäß § 87 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz

„Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

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

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

Wien, am 25.08.2016

Der Vorstand:



Ernst Vejdovszky
(Vorstandsvorsitzender)



Friedrich Wachernig
(Mitglied des Vorstands)

Wir haben diesen Zwischenbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zwischenbericht sind, durch die Computerrechenautomatik bedingt, scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in diesem Zwischenbericht genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär/Aktionärin“ nicht durchgehend berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die dargestellte Bezeichnung immer 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

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