



**Zwischenbericht**  
zum 30.09.2016



# Kennzahlen

		01.01. – 30.09.2016	01.01. – 30.09.2015
Umsatz	EUR Mio.	147,1	141,6
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	118,7	116,2
EBITDA	EUR Mio.	68,7	65,2
EBIT	EUR Mio.	170,5	76,1
EBT	EUR Mio.	118,4	34,6
Periodenergebnis	EUR Mio.	119,8	28,2
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.214,1	1.934,8
Eigenkapital	EUR Mio.	745,0	594,5
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.469,2	1.340,3
Eigenkapitalquote	in %	34	31
Operativer Cashflow	EUR Mio.	64,0	61,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-6,1	-75,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	38,0	-17,0
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	150,4	48,2
NOI-Ratio	in %	51	53
FFO I	EUR Mio.	31,3	26,8
FFO II	EUR Mio.	62,2	29,1
Ergebnis je Aktie	EUR	1,78	0,40
Buchwert je Aktie	EUR	10,80	8,52
Kurs-Abschlag vom Buchwert je Aktie	in %	13	11
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,96	0,91
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.975,1	1.831,7
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	18,8	15,3

## INHALT

Brief des Vorstands	01
S IMMO am Kapitalmarkt	02
Zwischenlagebericht	04
Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2016	10
Finanzkalender/Kontakt/Impressum	29

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das laufende Geschäftsjahr 2016 ist im Begriff, ein weiteres Rekordjahr für die S IMMO zu werden. Zum Ende des dritten Quartals bestätigt sich der positive Trend der Vorquartale eindrucksvoll. Diese Entwicklung ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. Mit dem Verkauf von circa einem Drittel unseres deutschen Wohnportfolios konnten wir die Bewertungsgewinne der letzten Jahre für diese Immobilien realisieren. Es ist ein wesentlicher Bestandteil unserer zyklusorientierten Strategie, Hochphasen in unseren Märkten zu nutzen und Kasse zu machen. Darüber hinaus konnten wir im operativen Geschäft gute Erfolge erzielen. Das Ergebnis unserer Arbeit spiegelt sich in unseren Kennzahlen wider: Das EBIT stieg auf EUR 170,5 Mio., das Periodenergebnis konnten wir auf EUR 119,8 Mio. erhöhen.

### Kapitalmarkt

Unser Wertpapier zeigte eine sehr schöne Entwicklung und notierte zum Quartalsultimo bei EUR 9,37 – das entspricht einem Plus von 14,27 % gegenüber dem Jahresbeginn. Die Handelsvolumina steigen stetig und das Interesse der institutionellen Anleger wächst.

Ende September haben wir uns dazu entschieden, ein weiteres Aktienrückkauf-Programm zu starten. Da unser Wertpapier knapp 30 % unter dem EPRA-NAV notiert, ist die Investition in unsere eigene Aktie eine strategisch vernünftige Entscheidung.

### Ausblick

Der Verkauf von Teilen unseres deutschen Wohnportfolios ändert nichts daran, dass Deutschland weiterhin in unserem Investitionsfokus steht. Wir haben unserem Deutschland-Portfolio in den vergangenen drei Quartalen acht Objekte mit einer Gesamtfläche von über 45.000 m<sup>2</sup> hinzugefügt. In den kommenden Monaten werden wir weiter zukaufen. Außerdem arbeiten wir intensiv an der Vorbereitung von spannenden Entwicklungsprojekten in Berlin. Auch in unserer Heimatstadt Wien sind wir aktiv. Das Quartier Belvedere Central am neuen Wiener Hauptbahnhof wächst zunehmend, eine weitere Projektentwicklung im fünften Wiener Gemeindebezirk steht in den Startlöchern. In Bukarest läuft der planmäßige Umbau unseres Einkaufszentrums Sun Plaza und mit dem Bau der Büroimmobilie The Mark wurde im Sommer begonnen.



Ernst Vejdovszky (links), Friedrich Wachernig (rechts)

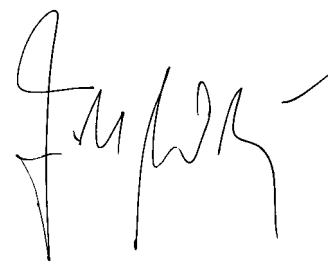
Das laufende Jahr dauert zum Zeitpunkt dieser Berichtsveröffentlichung nur noch wenige Wochen. Wir sehen auf sehr erfolgreiche Monate zurück und sind sehr zuversichtlich, 2016 mit einem weiteren Rekordergebnis abzuschließen. Aber natürlich blicken wir längst schon ins nächste Jahr. 2017 haben wir wieder viel vor: Die oben angeführten Projektentwicklungen stehen prominent auf unserer Agenda und wir arbeiten intensiv an konstanter Wertschaffung für Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre.

Wir wünschen Ihnen schon jetzt eine erholsame Weihnachtszeit und einen guten Start ins nächste Jahr.

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

# S IMMO am Kapitalmarkt

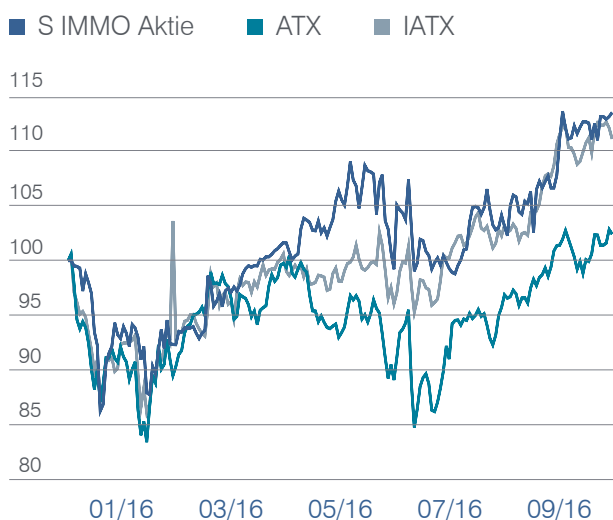
Geopolitische Ereignisse wie die Ukraine-Krise und Konflikte im Nahen Osten sowie das Brexit-Votum Großbritanniens prägten das europäische Börsengeschehen im dritten Quartal. Während der Dow Jones zum Quartalsultimo mit einem Plus von 5,07 % bei 18.308,15 Zählern schloss, beendete der EURO STOXX 50, welcher die 50 größten börsennotierten Unternehmen der Eurozone beinhaltet, das dritte Quartal bei 3.002,24 Punkten. Das entspricht einem Minus von 8,12 %. Der deutsche Aktienindex DAX verlor seit Jahresbeginn (Year-to-Date) 2,16 % und stand

zum 30.09. bei 10.511,02 Punkten. Der österreichische Leitindex ATX schloss zum Quartalsultimo bei 2.405,28 Punkten und verzeichnete somit seit Jahresbeginn ein Plus von 0,35 %. Damit konnte der ATX im dritten Quartal die Verluste des ersten Halbjahres ausgleichen.

Europäische Immobilität zeigten im internationalen Vergleich weiterhin ein verhaltenes Wachstum. So verzeichnete der GPR 250 World seit Jahresbeginn einen Zuwachs von 7,90 %, wohingegen der europäische Teilindex lediglich um 3,80 % stieg. Im Vergleich dazu entwickelte sich der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien, IATX, sehr erfreulich und schloss zum Quartalsultimo bei 258,95 Punkten. Das entspricht einem Zuwachs von 9,81 % seit Jahresbeginn.

## Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2016 bis 30.09.2016



### Die S IMMO Aktie

Zum Quartalsultimo notierte die S IMMO Aktie bei EUR 9,37 – was einer Year-to-Date-Entwicklung von plus 14,27 % entspricht. Damit wurden sowohl der ATX als auch der IATX erneut deutlich übertroffen. Das durchschnittliche Kursziel jener Analysehäuser, die die S IMMO Aktie bewerten, lag per 30.09.2016 bei EUR 10,17. Innerhalb des Berichtszeitraums verzeichnete die Aktie zudem gestiegene Handelsvolumina sowie ein erhöhtes Anlegerinteresse zum Beispiel aus der Schweiz oder Ungarn.

Ende September beschloss der Vorstand den Start eines neuerlichen Aktienrückkauf-Programms. Das Volumen beläuft sich auf bis zu 669.171 Aktien und entspricht damit 1 % des derzeitigen Grundkapitals. Vor dem Start des Programms hielt die Gesell-

### Aktiendaten

		30.09.2016	30.09.2015
Schlusskurs	EUR	9,370	7,600
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück	84.400	64.270
Ergebnis je Aktie (EPS) für die ersten drei Quartale	EUR	1,78	0,40
Buchwert je Aktie	EUR	10,80	8,52
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	13	11
EPRA-NAV je Aktie	EUR	13,05	10,43
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	28	27
EPRA-NNNAV je Aktie	EUR	10,95	8,85
FFO I je Aktie für die ersten drei Quartale	EUR	0,47	0,40
FFO II je Aktie für die ersten drei Quartale	EUR	0,93	0,44
Dividende je Aktie*	EUR	0,30	0,24

\* Die Dividende, welche 2016 bzw. 2015 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das jeweilige vorangegangene Geschäftsjahr.

#### Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	23,29 %
3 Jahre (p.a.)	26,49 %

#### Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	GPR General/IATX
Börsenkapitalisierung (30.09.2016)	EUR 627,01 Mio.
Zahl der Aktien (30.09.2016)	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	11,94 %	11,89 %
3 Jahre (p.a.)	9,71 %	9,95 %

#### 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 (30.09.2016)	EUR 54,71 Mio.
Anzahl der Genussscheine (30.09.2016)	488.985 (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
30.09.2015	7,600	85,000	85,000	2.229,49	223,08
31.12.2015	8,200	85,000	85,000	2.396,94	235,81
30.09.2016	9,370	90,100	90,100	2.405,28	258,95

schaft 190.003 Stück eigene Aktien, was rund 0,28 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht. Das beschlossene Programm begann am 04.10.2016 und endet am 09.12.2016. Der Rückkauf erfolgt über die Wiener Börse/XETRA. Bis zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 22.11.2016 wurden 415.671 Aktien im Rahmen dieses Programms zurückgekauft.

#### Investor-Relations-Aktivitäten

Der Vorstand und das IR-Team nahmen im Berichtszeitraum an zahlreichen Investorenkonferenzen und Roadshows teil. Darunter waren unter anderem das SRC Forum in Frankfurt, die Baader Bank Investment Conference in München, die Berenberg Investment Conference in London und eine Roadshow von Hauck & Aufhäuser in Paris. Insgesamt wurden im dritten Quartal rund 40 Investorenmeetings abgehalten. In Salzburg nahm das IR-Team am Börse-Informationstag der Wiener Börse teil.

#### 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 gesamtwirtschaftliche Lage in der Eurozone scheint vor einer leichten Erholung zu stehen: Zwar hat die Konjunktur im zweiten Quartal 2016 etwas an Schwung verloren, sie dürfte aber durch den steigenden Konsum zum Jahresende angekurbelt werden. Laut Prognosen der Wirtschaftsinstitute ifo, Insee und Istat ist im vierten Quartal 2016 und im ersten Quartal 2017 mit einem Wachstum von jeweils 0,4 % zu rechnen. Der Internationale Währungsfonds prognostiziert eine Wachstumsrate in der Eurozone von 1,7 % für dieses Jahr und von 1,5 % für 2017. Dank kräftiger Auslandsnachfrage und der Zuwachsrate des privaten Konsums wird das Wirtschaftswachstum weiter unterstützt. Das Brexit-Referendum dürfte in den kommenden Monaten keine nennenswerten Auswirkungen auf den Handel zwischen der Eurozone und Großbritannien haben. Unklar ist bislang, welche langfristigen Folgen das Ergebnis der US-Präsidentenwahl für die europäische Wirtschaft haben wird.

Sollten daher die Ungewissheiten innerhalb der Europäischen Union weiter zunehmen, könnte dies das Investitionsklima signifikant verschlechtern.

Die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) rechnet in ihrer Herbstprognose für das dritte und vierte Quartal 2016 mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Österreich um jeweils 0,3 %. Die beiden heimischen Institute WIFO und IHS erwarten für 2017 eine schwächere Entwicklung der österreichischen Wirtschaft. Beide gehen davon aus, dass die positiven Effekte der Steuerreform nachlassen werden und das Wachstum der privaten Konsumnachfrage von 1,5 % in diesem Jahr auf 1,2 % im Jahr 2017 zurückgehen wird. Der Internationale Währungsfonds rechnet mit einem Wirtschaftswachstum in Österreich von 1,4 % für 2016.

## Der Immobilienmarkt im Überblick

### Österreich

Am Wiener Büroimmobilienmarkt wurden im dritten Quartal 2016 rund 112.000 m<sup>2</sup> vermietet. Dies ist der höchste Quartalswert seit Ende 2012 und bedeutet eine Steigerung um 84 % im Vergleich zum Vorquartal. Ermöglicht wurde diese starke Vermietungsleistung durch eine hohe Anzahl an Großvermietungen. Im gleichen Zeitraum kamen rund 16.000 m<sup>2</sup> an neuen Flächen auf den Markt. Wie bereits im Vorquartal werden diese jedoch zu 100 % von den Eigentümern selbst genutzt. Die Leerstandsrate sank abermals im Vergleich zum Vorquartal und liegt aktuell bei 5,6 %. Dies ist einerseits auf die hohe Vermietungsleistung und andererseits auf die niedrige Fertigstellungsrate zurückzuführen. In den nächsten zwei Jahren sollen deutlich mehr Projekte als 2016 auf den Markt kommen. Die Leerstandsrate soll bis Mitte 2017 dennoch weiter sinken.

In den ersten neun Monaten des Jahres setzte der Wiener Hotelmarkt seine positive Entwicklung mit 11,1 Mio. Nächtigungen fort. Das entspricht einem Zuwachs von 3,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Von Jänner bis August erwirtschaftete Wiens Hotellerie zudem einen Nettonächtigungsumsatz von EUR 449,4 Mio., ein Plus von 0,4 % gegenüber dem Vorjahreswert.

### Deutschland

Der Berliner Büromarkt ist nach wie vor von einer starken Dynamik geprägt. Nachgefragt werden vor allem moderne Flächen. Während der Flächenumsatz im dritten Quartal um 21 % auf 255.400 m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahresquartal stieg, sank die Leerstandsrate erstmals seit Aufzeichnungsbeginn unter die Sechs-Prozent-Marke auf 5,5 %.



Am Berliner Wohnimmobilienmarkt wird zwar deutlich mehr gebaut, trotzdem bleibt die Marktsituation auf Grund des unzureichenden Angebots angespannt. Vor allem bestehende Eigentumswohnungen verzeichneten im Jahresvergleich einen Preisanstieg. Bestandswohnhäuser sind in der deutschen Hauptstadt weiter nachgefragt, während der Preisanstieg bei Neubauten deutlich geringer ausfällt. Die Mietpreise in Berlin verzeichneten im dritten Quartal ein moderates Wachstum.

### Zentraleuropa (CEE)

Im dritten Quartal 2016 sank die Nachfrage am Budapester Büromarkt im Vergleich zum Vorquartal um 26 %. Insgesamt wurden 176 Transaktionen mit einer Durchschnittsfläche von 541 m<sup>2</sup> verzeichnet. Im gleichen Zeitraum kamen drei neue Bürogebäude auf den Markt. Nach mehr als zwei Jahren konstantem Rückgang erhöhte sich die Leerstandsrate im Vergleich zum Vorquartal leicht auf 10,9 %.

Der Hotelmarkt in Budapest entwickelte sich stabil und verzeichnete im August eine Umsatzsteigerung pro verfügbarem Zimmer von 1,6 %. Die Auslastung stand bei starken 89,1 %.

Die Vermietungsleistung am Büromarkt in Bratislava sank im dritten Quartal 2016 im Vergleich zum Vorquartal um 49 % auf 34.607 m<sup>2</sup>. Für das vierte Quartal wird jedoch ein starker Zuwachs erwartet. Zwei Projekte kamen neu auf den Markt. Die Entwicklungspipeline verspricht einen deutlichen Anstieg moderner Büroflächen – aktuell befinden sich 246.000 m<sup>2</sup> vermietbare Flächen in Bau, die bis 2018 fertiggestellt werden sollen. Die Leerstandsrate erreichte mit 6,8 % ein neues Tief. Auf Grund der hohen Vorverwertungsraten sind negative Auswirkungen der geplanten Projekte auf die Leerstandsrate eher unwahrscheinlich. Der Hotelmarkt in Bratislava erholt sich leicht, bleibt aber weiterhin einer der schwächsten Hotelmärkte in Europa.

Der Prager Hotelmarkt verzeichnete im Juli einen Anstieg des Umsatzes pro verfügbarem Zimmer von 2,3 %. Für das Gesamtjahr 2016 erwartet man eine Steigerung von 6,6 % im Vergleich zu 2015.

### Südosteuropa (SEE)

Die Gesamtvermietungsleistung am Bukarester Büromarkt fiel im dritten Quartal 2016 um 12 % gegenüber dem Vorquartal. In den ersten drei Quartalen 2016 erreichte sie jedoch 268.300 m<sup>2</sup> und damit einen Anstieg um 11 % gegenüber der Vorjahresperiode. Über 59.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen wurden in vier Projekten auf den Markt gebracht. Bis Jahresende werden weitere 80.000 m<sup>2</sup> erwartet. Die Leerstandsrate stieg von 11,9 % auf 12,3 %. Die hohe Anzahl an Projekten, die in den nächsten Quartalen fertiggestellt werden sollen, wird die Leerstandsrate voraussichtlich weiter erhöhen.

Der Büromarkt in Sofia verzeichnete in Bezug auf die Vermietungsleistung ein starkes drittes Quartal. In den ersten drei Quartalen lag sie bei 104.942 m<sup>2</sup> und damit um 9 % über der Vorjahresperiode. Wie in den vorhergehenden Quartalen waren die Branchen IT und Business Process Outsourcing (BPO) die Haupttreiber der Nachfrage. Die Leerstandsrate sank abermals und erreichte zum Ende des dritten Quartals 23 %. Das nach wie vor eingeschränkte Angebot an hochwertigen Büroflächen trieb die Vorverwertungen in die Höhe. Die Fertigstellungen werden 2016 voraussichtlich lediglich zwischen 50.000 und 60.000 m<sup>2</sup> betragen. In den nächsten drei Jahren sollen jedoch zahlreiche neue Projekte auf den Markt kommen.

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

### Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO hatte zum 30.09.2016 einen Buchwert (inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) von EUR 1.975,1 Mio. (31.12.2015: EUR 1.960,6 Mio.) und eine Gesamt-Nutzfläche von rund 1,2 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2015: 1,2 Mio. m<sup>2</sup>). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 93,5 % (31.12.2015: 92,7 %). Die Gesamt-Miendrendite belief sich auf 6,5 % (31.12.2015: 6,7 %).

Die Immobilien befinden sich in Österreich und Deutschland sowie in den Wachstumsmärkten Zentraleuropas (Tschechien, Slowakei und Ungarn) und Südosteuropas (Rumänien, Bulgarien und Kroatien). Nach Buchwert betrachtet, befanden sich per 30.09.2016 62,1 % (31.12.2015: 62,7 %) der Objekte in Österreich und Deutschland und 37,9 % (31.12.2015: 37,3 %) der Immobilien in CEE und SEE.

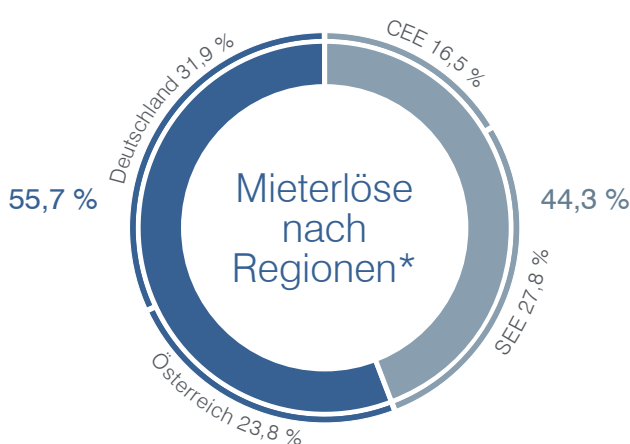
Auf Nutzungsarten bezogen, bestand das Immobilienportfolio nach Buchwert betrachtet zu 79,4 % (31.12.2015: 75,8 %) aus gewerblich genutzten Immobilien (Büro, Geschäft und Hotel) und einem ergänzenden Anteil von 20,6 % (31.12.2015: 24,2 %) aus Wohnobjekten.

### Zusammenfassung der Ergebnisentwicklung

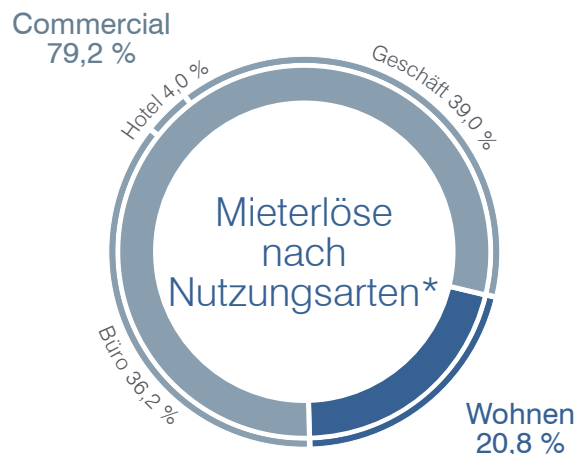
Die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2016 verliefen für die S IMMO äußerst erfolgreich: Großen Anteil an diesem Ergebnis hatte das Bewertungsergebnis, das sich per 30.09.2016 auf EUR 107,6 Mio. (Q3 2015: EUR 16,8 Mio.) belief. Diese Entwicklung ist vor allem auf die Dynamik am deutschen Immobilienmarkt und auf verkaufsbedingte Aufwertungen zurückzuführen. Wesentliche Kennzahlen wie EBIT, EBT und Periodenergebnis konnten gegenüber den entsprechenden Vorjahreszahlen deutlich gesteigert werden. Das EBIT stieg auf EUR 170,5 Mio. (Q3 2015: EUR 76,1 Mio.), das EBT machte EUR 118,4 Mio. (Q3 2015: EUR 34,6 Mio.) aus und das Periodenergebnis betrug EUR 119,8 Mio. (Q3 2015: EUR 28,2 Mio.).

Darüber hinaus erfolgte im dritten Quartal das Signing einer Immobilienportfolio-Transaktion in Deutschland. Das Closing dieses Deals erfolgte zum größeren Teil bereits vor Quartalsende. Für einen kleineren Teil wird das Closing für Ende 2016/Anfang 2017 erwartet.

Das Ergebnis je Aktie entwickelte sich entsprechend positiv und belief sich auf EUR 1,78 (Q3 2015: EUR 0,40).



\* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel



\* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel



### Entwicklung des Bruttoergebnisses

In den ersten neun Monaten 2016 betragen die Gesamterlöse der S IMMO EUR 147,1 Mio. (Q3 2015: EUR 141,6 Mio.) und lagen damit deutlich über dem Niveau des Vorjahres. Die darin enthaltenen Mieterlöse beliefen sich auf EUR 88,5 Mio. (Q3 2015: EUR 83,2 Mio.).

Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 55,7 % (Q3 2015: 52,2 %) bei, CEE und SEE lieferten 44,3 % (Q3 2015: 47,8 %). Nach Nutzungsarten aufgeteilt, leisteten gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft und Hotel) einen Anteil von 79,2 % (Q3 2015: 81,1 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 20,8 % (Q3 2015: 18,9 %) bei.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) verringerten sich auf EUR 30,2 Mio. (Q3 2015: EUR 33,0 Mio.). Grund für diesen Rückgang sind Umbauarbeiten im Vienna Marriott Hotel, die im ersten Halbjahr eine vorübergehend geringere Anzahl verfügbarer Zimmer mit sich brachten. Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung sank in der Folge auf EUR 7,5 Mio. (Q3 2015: EUR 9,2 Mio.). Darüber hinaus unterliegt die Hotelbranche saisonalen Schwankungen, daher variiert das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung im Jahresverlauf.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung betragen in den ersten drei Quartalen 2016 EUR 48,9 Mio. (Q3 2015: EUR 42,6 Mio.). Das Bruttoergebnis lag bei EUR 77,6 Mio. (Q3 2015: EUR 77,4 Mio.).

### Erfolgreiche Immobilientransaktionen

Die S IMMO veräußerte im dritten Quartal 2016 einen Teil ihres deutschen Immobilienportfolios. Der Verkauf umfasste insgesamt etwa 1.500 Wohneinheiten in Berlin und der Region 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.

Für den überwiegenden Teil dieser Immobilien erfolgte das Closing bereits im dritten Quartal. Für eine Berliner Immobilie und die restlichen Liegenschaften, die zum 30.09. als zur Veräußerung gehalten werden, wird das Closing für Ende 2016/Anfang 2017 erwartet.

Im Zwischenabschluss per 30.09. trägt der beschriebene Verkauf positiv vor allem zum Bewertungs- und – auf Grund der Auflösung latenter Steuern – auch zum Steuerergebnis bei. Daneben wurde im Juli der Verkauf einer Berliner Einzelimmobilie vollzogen.

Die S IMMO war in den ersten drei Quartalen 2016 aber auch auf der Ankaufsseite aktiv. So wurden acht Objekte in Deutschland im Wert von knapp über EUR 60 Mio. zugekauft.

Das Verkaufsergebnis in Höhe von TEUR 4.415 (Q3 2015: TEUR 5) resultierte aus dem Verkauf einer Wohnung in Wien, aus der Veräußerung von Anteilen an einer slowakischen Projektgesellschaft und aus der Veräußerung von Berliner Wohnimmobilien.

### Entwicklung EBITDA und EBIT

Das EBITDA betrug in den ersten drei Quartalen 2016 EUR 68,7 Mio. (Q3 2015: EUR 65,2 Mio.).

Das Bewertungsergebnis entwickelte sich sehr positiv und betrug per 30.09.2016 EUR 107,6 Mio. (Q3 2015: EUR 16,8 Mio.). Grund dafür war vor allem die dynamische Entwicklung in Deutschland, aber auch Österreich und CEE (ungarische Büroimmobilien) haben zum positiven Ergebnis beigetragen.

Insgesamt lag das EBIT mit EUR 170,5 Mio. deutlich über dem Wert des Vorjahres (Q3 2015: EUR 76,1 Mio.).

### Finanzergebnis

Das Finanzergebnis inklusive Genussscheinergebnis betrug per 30.09.2016 EUR -52,1 Mio. (Q3 2015: EUR -41,5 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

Per 30.09.2016 betrug das EBT EUR 118,4 Mio. und lag somit deutlich über dem Wert des Vorjahres (Q3 2015: EUR 34,6 Mio.). Auf Grund der oben beschriebenen Effekte erhöhte sich der Periodenüberschuss auf EUR 119,8 Mio. (Q3 2015: EUR 28,2 Mio.). Das Ergebnis je Aktie verbesserte sich entsprechend und betrug EUR 1,78 (Q3 2015: EUR 0,40).

### 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 30.09.2016 um 16,7 % und betrug EUR 31,3 Mio. (Q3 2015: EUR 26,8 Mio.). Der FFO I errechnet sich aus dem Periodenergebnis bereinigt um den nicht cashwirksamen Steuerertrag in Höhe von EUR 2,4 Mio. (Q3 2015: Aufwand EUR 2,3 Mio.), Abschreibungen in Höhe von EUR 5,9 Mio. (Q3 2015: EUR 5,8 Mio.), Erträge aus der Immobilienbewertung in Höhe von EUR 107,6 Mio. (Q3 2015: EUR 16,8 Mio.), Veräußerungsergebnisse in Höhe von EUR 4,4 Mio. (Q3 2015: TEUR 5) und sonstige ergebniswirksame Effekte, unter anderem aus Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen, in Höhe von EUR 20,1 Mio. (Q3 2015: EUR 7,3 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 in den ersten neun Monaten 2016 auf EUR 62,2 Mio. (Q3 2015: EUR 29,1 Mio.).

### Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.067,4 Mio. per 31.12.2015 auf EUR 2.214,1 Mio. per 30.09.2016. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 30.09.2016 bei EUR 150,4 Mio. (31.12.2015: EUR 50,7 Mio.). Die Erhöhung des Zahlungsmittelbestands resultiert zu einem großen Teil aus Mittelzuflüssen aus Verkäufen von Ertragsliegenschaften in Höhe von knapp über EUR 120 Mio. nach Abzug von Kreditittilgungen. Die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erreichten einen Wert von EUR 36,3 Mio. (31.12.2015: EUR 0 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich in den ersten drei Quartalen 2016 auf EUR 720,7 Mio. (31.12.2015: EUR 623,3 Mio.). Die Eigenkapitalquote stieg in der Folge auf 33,6 % (31.12.2015: 31,3 %), der Buchwert je Aktie erhöhte sich auf EUR 10,80 per 30.09.2016 (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 30.09.2016 auf EUR 1.975,1 Mio. (31.12.2015: EUR 1.960,6 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen betrug in der Berichtsperiode 45,5 % (31.12.2015: 43,7 %).

Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag in der Berichtsperiode bei 12,2 % (31.12.2015: 16,9 %). Insgesamt verbesserte sich die LTV-Ratio der Gesellschaft auf 57,7 % (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

Das Risikomanagement der S IMMO AG ist im Geschäftsbericht 2015 (S. 47 ff.) ausführlich dargestellt. In diesem Abschnitt wird vor allem auf spezifische Risiken der kommenden Monate eingegangen.

Der Brexit bleibt weiterhin ein großer Risikofaktor für die europäische Wirtschaft. Bereits am Tag nach dem Austrittsentscheid der Briten am 23.06.2016 kam es zu Turbulenzen an den Finanzmärkten: So verloren die Börsen in London und Paris zwischenzeitlich rund 8 %. In Wien waren es knapp 10 %. Die britische Premierministerin Theresa May kündigte Ende September an, das Austrittsverfahren spätestens bis März 2017 einzuleiten. Der folgende Verhandlungsprozess darf höchstens zwei Jahre dauern, wobei die Auswirkungen des Austritts weiterhin nur bedingt abschätzbar sind. Dies könnte zu weiteren Verunsicherungen an den Finanzmärkten führen.

Weitere geopolitische Risikofaktoren sind Krisen wie der Ukraine-Konflikt oder der Krieg im Nahen Osten. Auch eine Erhöhung des aktuell niedrigen Zinsumfelds könnte zu Bewegungen an den Börsen führen. Am 08.11.2016 wurde Donald Trump

zum Präsidenten der USA gewählt. Noch sind die langfristigen Folgen des Wahlergebnisses auf die europäische Wirtschaft kaum abschätzbar.

Positiv ist die sehr gute Entwicklung auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt, der von einem hohen Zuzug sowie einer steigenden Anzahl von Firmengründungen – vor allem aus der Technologie- und Kreativbranche – geprägt ist. Zudem liefern Wohnimmobilien in anderen großen deutschen Städten, in denen sich das Preisniveau noch auf moderatem Niveau befindet, langfristig stabile Erträge. In unseren Märkten in Zentral- und Südosteuropa beobachten wir derzeit eine schrittweise, nachhaltige Erholung der Wirtschaft. Ein besonders positives Beispiel für diese Entwicklung ist Rumänien, wo die Zeichen nach einer längeren, wirtschaftlich schwierigen Phase wieder auf Wachstum stehen.

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

## Ausblick

Die S IMMO AG konnte zum Ende des dritten Quartals ihre erfolgreiche Entwicklung seit Jahresbeginn fortsetzen. Das dynamische Wachstum des deutschen Immobilienmarkts wirkt sich weiterhin positiv auf die Ergebnisse des Unternehmens aus. Die S IMMO plant daher, ihr Deutschland-Engagement in den nächsten Quartalen zu erweitern. In Wien, unserem Heimatmarkt, stehen mit dem Quartier Belvedere Central, an dem die S IMMO als Investor beteiligt ist, sowie der Siebenbrunnengasse ebenfalls interessante Projektentwicklungsmöglichkeiten auf unserer Agenda.

In Bukarest schreitet der Umbau unseres Einkaufszentrums Sun Plaza planmäßig voran. Der Bau der vielversprechenden Büroimmobilie The Mark wurde bereits zu Beginn des dritten Quartals gestartet und soll 2018 abgeschlossen werden.

Am 04.10.2016 startete die S IMMO ein bis 09.12. laufendes Aktienrückkauf-Programm, wobei sich das Volumen auf bis zu 669.171 Aktien beläuft, was circa 1 % des derzeitigen Grundkapitals entspricht.

# Konzernbilanz

zum 30.09.2016

Aktiva in TEUR	ANHANG- ANGABE	30.09.2016	31.12.2015
<b>Langfristiges Vermögen</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.793.710	1.826.403
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	18.764	16.201
		1.812.474	1.842.604
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	126.346	118.044
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.373	5.165
Immaterielle Vermögenswerte		168	210
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		10.494	5.112
Beteiligungen	3.1.3.	811	777
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	3.1.3.	8.326	6.230
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	29.950	4.533
Latente Steuern		7.128	7.521
		2.001.070	1.990.196
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorräte	3.1.4.	553	1.444
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.3.	9.110	10.984
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	5.557	5.205
Andere Vermögenswerte		11.221	8.843
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	150.374	50.684
		176.815	77.160
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.6.	36.261	0
		213.076	77.160
		2.214.146	2.067.356

## Passiva in TEUR

 ANHANG-  
ANGABE

30.09.2016

31.12.2015

### Eigenkapital

Grundkapital		242.453	242.453
Kapitalrücklagen		72.030	72.030
Sonstige Rücklagen		406.235	308.781
		<b>720.718</b>	<b>623.264</b>
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	24.276	23.331
		<b>744.994</b>	<b>646.595</b>

### Langfristiges Fremdkapital

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	55.339	55.959
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.9.	287.147	286.935
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	771.745	792.062
Rückstellungen		2.106	3.648
Andere Verbindlichkeiten		19	28
Latente Steuern		94.946	109.639
		<b>1.211.302</b>	<b>1.248.271</b>

### Kurzfristiges Fremdkapital

Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	211.818	132.482
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten		2.453	1.277
Rückstellungen		617	395
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.678	6.502
Andere Verbindlichkeiten		37.284	31.834
		<b>257.850</b>	<b>172.490</b>

**2.214.146**
**2.067.356**

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2016 bis zum 30.09.2016

in TEUR	ANHANG- ANGABE	01 – 09 / 2016	01 – 09 / 2015
<b>Erlöse</b>			
Mieterlöse	3.2.1.	88.518	83.169
Betriebskostenerlöse		28.329	25.418
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	30.229	33.038
		<b>147.076</b>	<b>141.625</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>			
		<b>2.082</b>	<b>2.253</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-48.856	-42.574
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-22.748	-23.883
<b>Bruttoergebnis</b>			
		<b>77.554</b>	<b>77.421</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		192.882	15.943
Buchwertabgänge		-188.467	-15.938
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>4.415</b>	<b>5</b>
Verwaltungsaufwand		-13.238	-12.235
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>			
		<b>68.731</b>	<b>65.191</b>
Abschreibungen		-5.863	-5.824
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	107.611	16.752
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>			
		<b>170.479</b>	<b>76.119</b>
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-50.893	-41.105
Finanzierungsertrag	3.2.5.	2.176	904
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	496	840
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-3.901	-2.182
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>			
		<b>118.357</b>	<b>34.576</b>
Ertragssteuern	3.2.6.	1.438	-6.396
<b>Periodenüberschuss</b>			
		<b>119.795</b>	<b>28.180</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		118.561	26.547
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.234	1.633
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
unverwässert = verwässert		<b>1,78</b>	<b>0,40</b>



# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2016 bis zum 30.09.2016

in TEUR	01 – 09 / 2016	01 – 09 / 2015
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>119.795</b>	28.180
Bewertung Cashflow Hedge	-8.113	-1.122
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	1.941	461
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	4.468	4.331
Währungsrücklage	-848	-426
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	394	0
<b>Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>-2.158</b>	3.244
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>117.637</b>	31.424
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	116.430	29.551
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	1.207	1.873

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2016 bis zum 30.09.2016

in TEUR	ANHANG- ANGABE	07-09/2016	07-09/2015
<b>Erlöse</b>			
Mieterlöse	3.2.1.	30.021	28.537
Betriebskostenerlöse		9.899	8.715
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	11.898	12.174
		<b>51.818</b>	49.426
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>			
		<b>744</b>	871
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-17.639	-15.571
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.893	-8.029
<b>Bruttoergebnis</b>			
		<b>27.030</b>	26.697
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		188.950	0
Buchwertabgänge		-185.321	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>3.629</b>	0
Verwaltungsaufwand		-4.897	-4.576
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>			
		<b>25.762</b>	22.121
Abschreibungen		-1.821	-1.990
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	683	7.077
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>			
		<b>24.624</b>	27.208
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-14.517	-18.786
Finanzierungsertrag	3.2.5.	1.106	165
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	506	-181
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-629	-748
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>			
		<b>11.090</b>	7.658
Ertragssteuern	3.2.6.	23.178	-402
<b>Periodenüberschuss</b>			
		<b>34.268</b>	7.256
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		33.950	6.630
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		318	626
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
unverwässert = verwässert		<b>0,51</b>	0,10

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2016 bis zum 30.09.2016

in TEUR	07 – 09 / 2016	07 – 09 / 2015
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>34.268</b>	7.256
Bewertung Cashflow Hedge	-1.413	-3.684
Ertragssteuern auf Cashflow Hedge	350	764
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	1.454	1.613
Währungsrücklage	-1.001	-187
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	394	0
<b>Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)</b>	<b>-216</b>	-1.494
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>34.052</b>	5.762
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	33.643	5.287
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	409	475

# Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2016 bis zum 30.09.2016

in TEUR	01 – 09 / 2016	01 – 09 / 2015
Operativer Cashflow	64.002	61.047
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	3.732	4.859
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	67.734	65.906
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-6.052	-75.395
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	38.008	-17.038
<b>Gesamt</b>	<b>99.690</b>	-26.527
Liquide Mittel per 01.01.	50.684	74.697
Liquide Mittel per 30.09.	150.374	48.170
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>99.690</b>	-26.527

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklagen	Rücklage Hedge Account- ing	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesellschafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>242.453</b>	<b>72.030</b>	<b>-16.536</b>	<b>-20.356</b>	<b>345.673</b>	<b>623.264</b>	<b>23.331</b>	<b>646.595</b>
Periodenüberschuss	0	0	0	0	118.561	118.561	1.234	<b>119.795</b>
Sonstiges Ergebnis	0	0	-848	-1.677	394	-2.131	-27	<b>-2.158</b>
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Abgang	0	0	0	0	1.042	1.042	-1.138	<b>-96</b>
Zugang/Abgang nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	876	<b>876</b>
Ausschüttung <sup>1</sup>	0	0	0	0	-20.018	-20.018	0	<b>-20.018</b>
<b>Stand 30.09.2016</b>	<b>242.453</b>	<b>72.030</b>	<b>-17.384</b>	<b>-22.033</b>	<b>445.652<sup>2</sup></b>	<b>720.718</b>	<b>24.276</b>	<b>744.994</b>
<b>Stand 01.01.2015</b>	<b>242.775</b>	<b>72.350</b>	<b>-16.473</b>	<b>-26.835</b>	<b>283.580</b>	<b>555.397</b>	<b>25.855</b>	<b>581.252</b>
Periodenüberschuss	0	0	0	0	26.547	26.547	1.633	<b>28.180</b>
Sonstiges Ergebnis	0	0	-426	3.430	0	3.004	240	<b>3.244</b>
Rückkauf eigener Aktien	-322	-320	0	0	0	-642	0	<b>-642</b>
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.534	<b>-1.534</b>
Zugang/Abgang nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Ausschüttung	0	0	0	0	-16.030	-16.030	0	<b>-16.030</b>
<b>Stand 30.09.2015</b>	<b>242.453</b>	<b>72.030</b>	<b>-16.899</b>	<b>-23.405</b>	<b>294.097</b>	<b>568.276</b>	<b>26.194</b>	<b>594.470</b>

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

<sup>2</sup> Davon AFS-Rücklage TEUR 394.

# 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 Segment Prime Market. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Dänemark. Zum 30.09.2016 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 Facility Management.

## 2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### 2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2016 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 30.09.2016 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.09.2016 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. 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. Im dritten Quartal 2016 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft S Immo Wohnimmobilien GmbH veräußert. Im selben Zeitraum wurden erstmalig drei Gesellschaften in den Konzernzwischenabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidierte Unternehmen miteinbezogen. Diese Gesellschaften sind die S IMMO Berlin III GmbH, Deutschland; die S IMMO Berlin IV GmbH, Deutschland und die S IMMO Property Vier GmbH, Österreich. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei allen vier neu konsolidierten Gesellschaften nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

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

## 2.2. Neu anzuwendende Rechnungslegungs-vorschriften

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 41 „Landwirtschaft: Fruchttragende 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“ traten mit dem 01.01.2016 in Kraft. IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“ kommt seit dem 01.01.2016 zur Anwendung. Im Rahmen der Anhanginitiative kam es ab dem 01.01.2016 zu Änderungen in IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“. Die jährlichen 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
<b>Stand am 31.12.2015</b>	<b>1.826.403</b>	<b>16.201</b>
davon verpfändet	1.651.819	0
Zugänge	<b>81.011</b>	<b>7.873</b>
Abgänge	0	-5.305
Sonstige Veränderungen	256	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	107.616	-5
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-221.576	0
<b>Stand am 30.09.2016</b>	<b>1.793.710</b>	<b>18.764</b>
davon verpfändet	<b>1.706.974</b>	<b>800</b>



Zusammensetzung:

#### Vermietete Immobilien

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015
Österreich	537.855	533.339
Deutschland	594.430	648.290
Zentraleuropa	297.951	289.378
Südosteuropa	363.474	355.396
	<b>1.793.710</b>	<b>1.826.403</b>

#### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	0	5.200
Südosteuropa	18.764	11.001
	<b>18.764</b>	<b>16.201</b>

Grundsätzlich werden einmal jährlich Bewertungsgutachten von unabhängigen Sachverständigen zur Bemessung des Verkehrswerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien eingeholt. Die Bewertungsmethoden wurden im Vergleich zum Jahresabschluss 2015 nicht verändert und entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse der ersten drei Quartale 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 30.09.2016 TEUR 553 (31.12.2015: TEUR 1.444).

#### 3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015
Guthaben bei Kreditinstituten	150.100	50.437
Kassenbestand	274	247
	<b>150.374</b>	<b>50.684</b>

#### 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 Verkaufsaktivitäten bereits fortgeschritten sind). Zum Stichtag werden ausschließlich deutsche Immobilien zur Veräußerung gehalten. Es handelt sich dabei um diejenigen Objekte, für die im Rahmen des Verkaufs eines Teils des deutschen Wohnportfolios ein Closing zum 30.09. noch nicht stattgefunden hat.

#### 3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 24.276 (31.12.2015: TEUR 23.331) betreffen im Wesentlichen die Einkaufszentrum Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %). Der in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Abgang in Höhe von TEUR 1.138 (30.09.2015: TEUR 1.534) ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen zurückzuführen.

### 3.1.8. Nachrangiges Genussrechtskapital

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

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

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

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 30.09.2016 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 4.158 (31.12.2015: TEUR 4.452).

Zum 30.09.2016 waren 607.190 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.09.2016 beträgt EUR 91,14 (31.12.2015: EUR 88,72) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2016</b>	45.839			998	<b>46.837</b>
Ergebnisvortrag 01.01.2016		4.671			<b>4.671</b>
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2015			4.452		<b>4.452</b>
Ausschüttung vom 25.05.2016			-2.429		<b>-2.429</b>
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		2.023	-2.023		<b>0</b>
Rückkauf/Umtausch und Einzug von 23.589 Stück	-1.714	-341		-37	<b>-2.092</b>
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			4.158		<b>4.158</b>
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				-258	<b>-258</b>
<b>Genussscheinkapital 30.09.2016</b>	<b>44.125</b>	<b>6.353</b>	<b>4.158</b>	<b>703</b>	<b>55.339</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>10,46</b>	<b>6,85</b>	<b>1,16</b>	<b>91,14</b>

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2015</b>	<b>82.166</b>			<b>1.608</b>	<b>83.774</b>
Ergebnisvortrag 01.01.2015		4.860			4.860
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2014			6.905		6.905
Ausschüttung vom 22.05.2015			-1.960		-1.960
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		4.945	-4.945		0
Rückkauf 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
<b>Genussscheinkapital 31.12.2015</b>	<b>45.839</b>	<b>4.671</b>	<b>4.452</b>	<b>998</b>	<b>55.959</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>7,41</b>	<b>7,06</b>	<b>1,58</b>	<b>88,72</b>

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben eine Laufzeit bis 31.12.2029, wobei sowohl die Genussscheininhaber als auch die Gesellschaft die Genussscheine (zur Gänze oder in Teilen) ab dem 31.12.2017 jährlich kündigen können.

Zum 30.09.2016 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 90,10 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Kurs von EUR 90,10 je Genussschein, womit sich ein Zeitwert von TEUR 54.708 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 kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 983.563 (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	30.09.2016	31.12.2015
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	234.531	155.783
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	499.976	598.087
Restlaufzeit über 5 Jahre	326.846	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 (30.09.2016: TEUR 803; 31.12.2015: TEUR 3.937) bzw. den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.09.2016: TEUR 36.601; 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. wesentlicher 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 30.09.2016 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 8.113 (Q3 2015: TEUR 1.122), der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. In den ersten neun Monaten des Jahres 2016 wurde ein Swap glattgestellt und neue Derivate abgeschlossen. Insgesamt ergab sich aus Bewertungseffekten inklusive Neuabschlüssen/Glattstellung ein negativer Ergebniseffekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von TEUR 18.110 (Q3 2015: negativer Ergebniseffekt in Höhe von TEUR 6.627).

#### 30.09.2016

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	455.140	438	-36.211
Caps	233.030	365	-390
<b>Summe</b>	<b>688.170</b>	<b>803</b>	<b>-36.601</b>

#### 31.12.2015

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

### 3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01-09/2016	01-09/2015
Büroobjekte	32.038	29.853
Wohnobjekte	18.455	15.707
Geschäftsobjekte	34.485	33.537
Hotels	3.540	4.072
	<b>88.518</b>	<b>83.169</b>

#### 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 per 30.09.2016 inklusive des Personals für den Hotelbetrieb 578 (Q3 2015: 552) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

#### 3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

In den ersten drei Quartalen 2016 wurden eine Wohnung in Wien, Anteile an einer slowakischen Projektgesellschaft, eine Wohnimmobilie in Berlin sowie eine Vielzahl Berliner Wohnimmobilien im Rahmen des Verkaufs eines Teils des deutschen Wohnportfolios, der den überwiegenden Teil der Veräußerungserträge bzw. Buchwertabgänge ausmacht, veräußert.

in TEUR	01-09/2016	01-09/2015
<b>Veräußerungserlös</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	2.564	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	188.950	15.943
Vorräte	1.368	0
	<b>192.882</b>	<b>15.943</b>
<b>Buchwertabgänge</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-2.314	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-185.321	-15.938
Vorräte	-832	0
	<b>-188.467</b>	<b>-15.938</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	250	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.629	5
Vorräte	536	0
	<b>4.415</b>	<b>5</b>

#### 3.2.4. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung im Segment Deutschland in Höhe von TEUR 98.996 (30.09.2015: TEUR 15.667) 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 vor allem den Bereich Wohnen. Daneben kam es zu einem Ertrag aus der Immobilienbewertung in den Segmenten Österreich mit TEUR 3.331 (30.09.2015: TEUR 449) und CEE mit TEUR 5.284 (30.09.2015: TEUR 636).

### 3.2.5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-09/2016	01-09/2015
Finanzierungsaufwand	-50.893	-41.105
Finanzierungsertrag	2.672	1.744
	<b>-48.221</b>	<b>-39.361</b>

Im Zeitraum 01.01. – 30.09.2016 ist im Finanzergebnis ein nicht cashwirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 212 (Q3 2015: TEUR 259) enthalten.

### 3.2.6. Ertragssteuern

Im Bereich der Ertragssteuern kam es im dritten Quartal zu einem positiven unbaren Effekt aus der Auflösung latenter Steuern. Ursache dafür ist vor allem der Verkauf deutscher Wohnimmobilien im Zuge eines Share Deals. Im Vergleich zu den Ergebnissen des zweiten Quartals resultierte aus dieser Gesellschaftsveräußerung im dritten Quartal ein positiver Ergebniseffekt in Höhe von knapp über EUR 24 Mio. Für die verbleibenden zur Veräußerung gehaltenen Immobilien, die im Rahmen von Asset Deals veräußert werden sollen, werden ähnliche Effekte nicht erwartet.

in TEUR	01-09/2016	01-09/2015
Laufender Steueraufwand	-2.290	-2.202
Latenter Steuerertrag/ -aufwand	3.728	-4.194
	<b>1.438</b>	<b>-6.396</b>

## 4. Geschäftssegmente

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

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

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

in TEUR	Österreich	
	2016	2015
Mieterlöse	21.102	21.370
Betriebskostenerlöse	5.162	5.246
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	14.507	17.859
<b>Gesamterlöse</b>	<b>40.771</b>	<b>44.475</b>
Sonstige betriebliche Erträge	439	504
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-9.174	-8.699
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-12.492	-13.802
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>19.543</b>	<b>22.478</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	536	1
Verwaltungsaufwand	-7.424	-7.296
<b>EBITDA</b>	<b>12.655</b>	<b>15.183</b>
Abschreibungen	-2.954	-2.501
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.331	449
<b>EBIT</b>	<b>13.033</b>	<b>13.131</b>
	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Langfristiges Vermögen	642.669	599.308
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	633.946	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 30.09.2016 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
28.237	22.069	14.578	14.502	24.601	25.228	88.518	83.169
8.736	6.301	5.037	4.738	9.394	9.133	28.329	25.418
0	0	15.722	15.179	0	0	30.229	33.038
36.973	28.370	35.337	34.419	33.995	34.361	147.076	141.625
955	960	332	462	356	327	2.082	2.253
-21.307	-14.519	-6.458	-7.424	-11.916	-11.932	-48.856	-42.574
0	0	-10.256	-10.081	0	0	-22.748	-23.883
16.621	14.811	18.955	17.376	22.435	22.756	77.554	77.421
3.628	4	250	0	0	0	4.414	5
-4.244	-3.308	-1.079	-1.083	-490	-548	-13.237	-12.235
16.005	11.507	18.126	16.293	21.945	22.208	68.731	65.191
-74	-77	-2.302	-2.721	-534	-525	-5.863	-5.824
98.996	15.667	5.289	299	-5	337	107.611	16.752
114.927	27.097	21.113	13.871	21.406	22.020	170.479	76.119
30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2016	31.12.2015
595.812	649.842	360.593	354.269	401.997	386.777	2.001.071	1.990.196
263.937	230.496	188.305	204.709	125.114	201.889	1.211.302	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	30.09.2016	31.12.2015
Sonstige Forderungen	2.352	2.038
Guthaben bei Kreditinstituten	135.926	25.678
<b>Forderungen</b>	<b>138.278</b>	<b>27.716</b>

in TEUR	30.09.2016	31.12.2015
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	329.345	424.715
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	134.928	63.585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1	185
Sonstige Verbindlichkeiten	14	469
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>464.288</b>	<b>488.954</b>

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2016 bis 30.09.2016 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-09/2016	01-09/2015
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	-735	-966
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-24.563	-50.520
Sonstige Aufwendungen	-1.541	-1.577
<b>Aufwendungen</b>	<b>-26.839</b>	<b>-53.063</b>

in TEUR	01-09/2016	01-09/2015
Miete und Betriebskosten	316	516
Bankzinsen	1	2
Sonstige Zinserträge	54	140
<b>Erträge</b>	<b>371</b>	<b>658</b>

## 7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Bis zum Redaktionsschluss dieses Zwischenberichts am 22.11.2016 wurden 415.671 Stück Aktien zu einem Wert von TEUR 4.018,8 im Rahmen des Aktienrückkauf-Programms erworben. Seit dem 30.09.2016 wurden 1.574 Genussscheine zu einem Preis von TEUR 144,7 zurückgekauft. Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode fanden nicht statt.

Wien, am 29.11.2016

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovsky 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 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 Risikomanagementbericht 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 2017

05.04.2017	Veröffentlichung Jahresergebnis 2016 (Bilanzpressekonferenz)
29.05.2017	Nachweisstichtag Hauptversammlung
30.05.2017	Ergebnis 1. Quartal 2017
08.06.2017	Ordentliche Hauptversammlung
13.06.2017	Dividenden-Ex-Tag
14.06.2017	Nachweisstichtag Dividende
16.06.2017	Dividenden-Zahltag
29.08.2017	Ergebnis 1. Halbjahr 2017
28.11.2017	Ergebnis 1.–3. Quartal 2017



Persönliche Einblicke in die S IMMO, den Immobilienmarkt und die Welt der Aktie unter [blog.simmoag.at](http://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](mailto:office@simmoag.at)  
Tel.: +43 1 22795-1112  
Fax: +43 1 22795-91112  
[www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)

**Aktionärshotline: 0800 501045**

### Investor Relations

E-Mail: [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at)  
Tel.: +43 1 22795-1125  
Fax: +43 1 22795-91125  
[investor.simmoag.at](http://investor.simmoag.at)

### Unternehmenskommunikation

E-Mail: [media@simmoag.at](mailto:media@simmoag.at)  
Tel.: +43 1 22795-1120  
Fax: +43 1 22795-91120  
[presse.simmoag.at](http://presse.simmoag.at)

## Impressum

### Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### Fotos

Detlef Overmann, Hamburg (Titel)  
Jakob Polacsek, Wien (Vorstand)





S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien  
Tel.: +43 1 22795-1125, Fax: +43 1 22795-91125  
E-Mail: [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at), [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)  
<http://twitter.com/simmoag>  
Aktionärshotline: 0800 501045