



Kennzahlen

| | | 01.01. – 31.03.2018 | 01.01. – 31.03.2017 |
|---|----------|---------------------|---------------------|
| Umsatz | EUR Mio. | 43,5 | 46,5 |
| davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung | EUR Mio. | 34,6 | 36,4 |
| EBITDA | EUR Mio. | 17,3 | 19,5 |
| EBIT | EUR Mio. | 24,9 | 27,2 |
| EBT | EUR Mio. | 18,1 | 17,9 |
| Periodenergebnis | EUR Mio. | 14,7 | 16,2 |
| Bilanzsumme | EUR Mio. | 2.504,2 | 2.335,6 |
| Eigenkapital | EUR Mio. | 954,9 | 847,6 |
| Verbindlichkeiten | EUR Mio. | 1.549,3 | 1.488,0 |
| Eigenkapitalquote | in % | 38 | 36 |
| Operativer Cashflow | EUR Mio. | 16,8 | 19,0 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | EUR Mio. | -220,8 | -62,9 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | EUR Mio. | 203,2 | 20,8 |
| Liquide Mittel zum Ende des Quartals | EUR Mio. | 75,1 | 43,8 |
| NOI-Ratio | in % | 48 | 49 |
| FFO I | EUR Mio. | 9,8 | 9,9 |
| FFO II | EUR Mio. | 9,8 | 10,1 |
| Ergebnis je Aktie | EUR | 0,22 | 0,21 |
| Buchwert je Aktie | EUR | 14,37 | 12,33 |
| Differenz zwischen Kurs und Buchwert je Aktie (2018: Aufschlag, 2017: Abschlag) | in % | 12 | -9 |
| Operativer Cashflow je Aktie | EUR | 0,25 | 0,29 |
| Immobilienvermögen | EUR Mio. | 1.887,9 | 2.096,3 |
| davon Anlagen in Bau | EUR Mio. | 42,3 | 23,6 |

Inhalt

| | |
|---|----|
| Brief des Vorstands | 01 |
| S IMMO am Kapitalmarkt | 02 |
| Zwischenlagebericht | 06 |
| Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2018 | 11 |
| Finanzkalender 2018/Kontakt/Impressum | 24 |

*Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,*

„jedem Anfang wohnt ein Zauber inne“, sagte einst schon Hermann Hesse. So ist auch für uns jeder Jahresanfang wieder eine gute Zeit, um unsere Strategie zu schärfen, unsere Projekte auf Schiene zu bringen und unsere Vorhaben zu konkretisieren.

Die Basis unseres unternehmerischen Handelns bleibt unsere zyklusorientierte Strategie. Wir haben in den Jahren 2016 und 2017 sehr lukrative Verkaufsgelegenheiten ergriffen und in Summe Immobilien im Wert von über EUR 700 Mio. veräußert. Vor allem in deutschen Städten mit großem Wachstumspotenzial – wie zum Beispiel Leipzig – finden wir immer wieder attraktive Investitionsmöglichkeiten. Parallel dazu arbeiten wir intensiv an diversen Projektentwicklungen in allen unseren Märkten. Diese Investitionen sichern die Erträge der Zukunft.

Der stärkste Beweis für unsere wertsteigernde Strategie ist die erneute Steigerung des EPRA-NAV, den wir von EUR 17,63 zum 31.12.2017 auf EUR 17,79 je Aktie per 31.03.2018 erhöhen konnten. Die Verkäufe der vergangenen Jahre schlugen sich durch entsprechend reduzierte Mieteinnahmen natürlich auch in unseren Ergebnissen nieder, 2018 ist als Übergangsjahr zu betrachten. Trotzdem konnten im ersten Quartal 2018 operativ zahlreiche positive Effekte erzielt werden, wie zum Beispiel eine deutliche Verbesserung des Ergebnisses aus der Hotelbewirtschaftung, positive Derivatbewertungseffekte, der Wegfall des Genussschein aufwands und eine Verbesserung der Cost of Funding.

Kapitalmarkt

Nach einer überdurchschnittlichen Jahresperformance von über 60 % im Jahr 2017 bewegte sich die S IMMO Aktie im ersten Quartal eher seitwärts und schloss zum 31.03. bei EUR 16,10. Bei der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung wurde eine Dividende von EUR 0,40 je Aktie beschlossen und damit unsere nachhaltige Ausschüttungspolitik bestätigt. Seit Jahresanfang kam es erneut zu Bewegungen in unserer Aktionärsstruktur. Wir sehen dies als Bestätigung der Attraktivität eines Investments in die S IMMO und werden auch in Zukunft weiter zum Wohle der Gesellschaft und aller unserer Aktionärinnen und Aktionäre arbeiten.

Ausblick

Wir beobachten aktuell sehr günstige Bedingungen in unseren Märkten. In Budapest haben wir den höchsten Vermietungsgrad seit Markteintritt, in Deutschland profitieren wir einerseits von



Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig

Objekten, die wir schon vor Jahren gekauft haben, andererseits finden sich nach wie vor immer wieder attraktive Objekte mit Wertsteigerungspotenzial. Wir achten bei allen Investitionsentscheidungen stets auf eine positive demografische wie auch wirtschaftliche Entwicklung.

Parallel dazu führen wir unsere Projektentwicklungen fort. Die Renovierung des Sun Plazas in Bukarest wurde im ersten Quartal erfolgreich abgeschlossen, ins Einsteinova Business Center in Bratislava ziehen aktuell die ersten Mieter ein und die Büroimmobilie The Mark in Bukarest soll planmäßig noch im laufenden Jahr fertiggestellt werden. Auch die Bauarbeiten in der Siebenbrunnengasse in Wien haben bereits begonnen und in Berlin stehen weitere sehr spannende Projekte auf unserer Agenda.

Wir freuen uns auf das vor uns liegende Jahr, auf unsere Projekte und Pläne und darauf, für Sie, unsere geschätzten Aktionärinnen und Aktionäre, nachhaltige Werte zu schaffen. Auf kurze wie auf lange Sicht. Das ist bei allem, was wir tun, unser oberstes Ziel.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Kapitalmarktumfeld

Die US-Wirtschaft startete solide ins Jahr 2018, was sich allerdings nicht positiv auf die Performance des amerikanischen Aktienmarkts auswirkte. Der Dow Jones Industrial Average (DJIA) erreichte zum Quartalsultimo 24.103,11 Punkte. Das entspricht einem Rückgang von 7,8 % seit Jahresbeginn. Auch der S&P 500 konnte das Niveau zum Quartalsende nicht halten, verzeichnete ein Minus von 6,5 % und schloss bei 2.640,87 Punkten.

Die Eurozone profitierte weiterhin vom starken Außenhandel, konnte das Wachstum der vergangenen Quartale jedoch nicht fortführen. Die meisten europäischen Leitindizes bewegten sich seitwärts. So fiel beispielsweise der Deutsche Aktienindex DAX zwei Mal unter die relevante Grenze von 12.000 Punkten. Zum Ende des ersten Quartals notierte der DAX bei 12.096,73 Punkten und verlor 8,3 % im Vergleich zum Jahresende 2017. Der österreichische Leitindex ATX schloss das erste Quartal mit einem Rückgang von 4,6 % bei 3.428,53 Punkten.

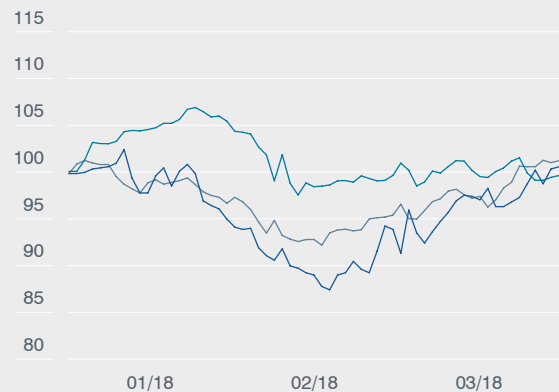
Die heimischen Immobilienaktien blieben auf Erfolgskurs. Der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX beendete das erste Quartal mit 334,33 Punkten, ein Plus von 1,4 % seit Jahresbeginn.

Auch im Jahr 2018 bleiben für Aktienmärkte weltweit die Folgen des Brexits mit März 2019, die Ankündigung von Strafzöllen durch die USA und die Angst vor einer zu raschen Erhöhung der Leitzinsen durch die US-Notenbank FED die wesentlichen Unsicherheiten. Darüber hinaus verschärfte sich die Situation zwischen Großbritannien und Russland auf Grund des Vorwurfs des Nerven giftgasattentats in London.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2018 bis 31.03.2018

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



Kursentwicklung der S IMMO Aktie

Die S IMMO veröffentlichte am 05.04.2018 das zweitbeste Ergebnis ihrer Unternehmensgeschichte. Diese sehr erfolgreiche operative Unternehmensperformance spiegelte sich 2017 auch in der Kursentwicklung der S IMMO Aktie wider. Im ersten Quartal bewegte sich die S IMMO Aktie eher seitwärts und notierte per 31.03.2018 bei EUR 16,10.

Im ersten Quartal gewann die Aktie an Liquidität. So wurde während der ersten drei Monate ein durchschnittlicher Tagesumsatz von 158.386 Stück (Doppelzählung) erzielt, was einer Steigerung um 21,6 % im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht.

Performancedaten

zum 31.03.2018

| ISIN | S IMMO Aktie | | S IMMO INVEST Genussscheine | |
|------------------------------------|---|--|---------------------------------------|--------------------------------------|
| | AT0000652250/SPI | | AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) | AT0000630694 (für Erstnotiz 2004) |
| 1 Jahr | 43,24 % | | 11,52 % | 12,13 % |
| 3 Jahre (p. a.) | 23,97 % | | 9,27 % | 10,53 % |
| Börsenkürzel | Reuters: SIAG.VI, Bloomberg: SPI:AV | | Reuters: SIMIg.VI, Bloomberg: SIIG:AV | |
| Handelsplatz | Wiener Börse | | Wiener Börse | |
| Marktsegment | Prime Market | | other securities.at | |
| Index-Zugehörigkeit | ATX/IATX/GPR General | | - | |
| Börsenkapitalisierung (31.03.2018) | EUR 1.077,37 Mio. | | EUR 54,86 Mio. | |
| Zahl der Wertpapiere (31.03.2018) | 66.917.179 | | 434.478 | 116.303 |
| Market Maker | Erste Group/Hauck & Aufhäuser/ Baader Bank/Raiffeisen Centrobank | | | |

| in EUR | Kurs S IMMO Aktie AT0000652250 | Kurs S IMMO INVEST AT0000795737 | Kurs S IMMO INVEST AT0000630694 | ATX | IATX |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------|--------|
| 31.03.2017 | 11,240 | 93,010 | 93,000 | 2.828,79 | 263,08 |
| 31.12.2017 | 16,150 | 98,000 | 99,010 | 3.420,14 | 330,24 |
| 31.03.2018 | 16,100 | 99,500 | 100,000 | 3.428,53 | 334,33 |

Anleihedaten

| 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 |
| AT0000A1Z9D9 | 06.02.2024 | 1,75 % | 100.000,00 |
| AT0000A1Z9C1 | 06.02.2030 | 2,875 % | 50.000,00 |

S IMMO INVEST Genussscheine und Unternehmensanleihen

Im ersten Quartal 2018 emittierte die S IMMO AG zwei Unternehmensanleihen. Die sechsjährige Tranche wurde mit einem Volumen von EUR 100 Mio. und mit einem fixen Kupon in Höhe von 1,75 % p.a. begeben. Die zwölfjährige Tranche wurde mit einem Volumen von EUR 50 Mio. und einem fixen Kupon in Höhe von 2,875 % p.a. emittiert.

Mit Wirkung zum Jahresende kündigte die S IMMO AG die von ihr ausgegebenen S IMMO INVEST Genussscheine. Die Höhe der Genussscheinverbindlichkeit zum 31.12.2017 wurde mit EUR 102,98 je Genussschein festgestellt. Davon wurde ein Betrag in Höhe von EUR 3,00 je Genussschein als Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2017 und der restliche Betrag in Höhe von EUR 99,98 je Genussschein als Rückzahlung am 04.05.2018 an die Genussscheininhaber ausbezahlt.

Aktiendaten

| | | 31.03.2018 | 31.03.2017 |
|---|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Schlusskurs | EUR | 16,100 | 11,240 |
| Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage | Stück DZ ¹ | 158.386 | 130.256 |
| Ergebnis je Aktie (EPS) für das erste Quartal | EUR | 0,22 | 0,21 |
| Buchwert je Aktie | EUR | 14,37 | 12,33 |
| Differenz zwischen Kurs und Buchwert je Aktie (2018: Aufschlag, 2017: Abschlag) | in % | 12 | -9 |
| EPRA-NAV je Aktie | EUR | 17,79 | 14,95 |
| Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie | in % | -9 | -25 |
| EPRA-NNNAV je Aktie | EUR | 15,27 | 12,82 |
| FFO I je Aktie für das erste Quartal | EUR | 0,15 | 0,15 |
| FFO II je Aktie für das erste Quartal | EUR | 0,15 | 0,15 |
| Dividende je Aktie | EUR | 0,40 ² | 0,40 ³ |

¹ Doppelzählung

² Die Dividende für das Geschäftsjahr 2017 wurde am 16.05.2018 ausgeschüttet.

³ Die Dividende, welche 2017 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2016.

Investor-Relations-Aktivitäten

Im ersten Quartal 2018 nahmen das Management und das Investor-Relations-Team der S IMMO AG an zahlreichen Investorenkonferenzen und Roadshows teil. Neben den Standarddestinationen wie Paris, London (Berenberg Bank) und Zürich (RCB) war die S IMMO auf der Investorenkonferenz von Oddo Sydler in Lyon präsent. Die Roadshow der Baader Bank in Warschau und die Concorde Konferenz in Budapest standen ebenfalls auf dem Programm.

Der regelmäßige Kontakt zu österreichischen Privatanlegerinnen und Privatanlegern ist ebenso wesentlicher Bestandteil der IR-Aktivitäten. Das nach Nutzungsarten und Regionen diversifizierte Immobilienportfolio der S IMMO AG, die nachhaltige Dividendenpolitik sowie das erfreuliche Kurswachstum in den vergangenen Monaten machen die S IMMO Aktie auch für Privataktionärinnen und -aktionäre interessant. Daher wurde beispielsweise im Rahmen der Börse-Informationstage der Wiener Börse die S IMMO AG vor Wertpapierberaterinnen und -beratern in Dornbirn und Innsbruck vorgestellt.

Aktionärsstruktur

Zu Beginn des zweiten Quartals kam es erneut zu Änderungen in der Aktionärsstruktur der S IMMO AG. So wurde am 09.04.2018 das Unternehmen informiert, dass die Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group ihre Anteile an der S IMMO AG veräußert hat. Weiters wurde das Unternehmen informiert, dass die Familie Benko Privatstiftung durch die von ihr kontrollierte SIGNA 2018 Eins GmbH rund 4,9 Mio. S IMMO Aktien von der Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group erworben hat. Am 18.04.2018 hat die Immofinanz AG mitgeteilt, dass sie mit Aktienkaufverträgen eine Beteiligung an der S IMMO in Höhe von 29,14 % von Gesellschaften der RPR-Gruppe (rund 14,6 Mio. Aktien) und der SIGNA-Gruppe (rund 4,9 Mio. Aktien) erwarb. Die Transaktion steht unter aufschiebenden Bedingungen, insbesondere der kartellrechtlichen Freigabe in Österreich, Deutschland und weiteren Jurisdiktionen.

EPRA-Kennzahlen

| in EUR | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------|------------|
| EPRA-NAV je Aktie | 17,79 | 17,63 |
| EPRA-NNAV je Aktie | 15,27 | 15,13 |
| Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in % | -9 | -8 |
| EPRA Net Initial Yield in % | 5,1 | 4,6 |

| in TEUR | 31.03.2018 | 31.03.2017 |
|---|---------------|---------------|
| EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) | | |
| Periodenüberschuss nach Minderheiten gem. IFRS | 14.678 | 13.728 |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung | -9.356 | -9.752 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten) | 0 | 0 |
| Steuern auf Verkaufsergebnis | 0 | 0 |
| Marktwertänderungen Derivate | -1.710 | -364 |
| Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen | 1.585 | 910 |
| Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen | 0 | 2.426 |
| EPRA-Earnings | 5.197 | 6.948 |
| EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR | 0,08 | 0,10 |

| in TEUR | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|--|------------------|------------------|
| EPRA-NAV | | |
| Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital | 951.266 | 940.815 |
| Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände | 79.009 | 77.525 |
| Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten | 13.407 | 15.960 |
| Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente | -3.352 | -3.977 |
| Sonstige latente Steuern | 137.106 | 136.828 |
| EPRA-NAV | 1.177.436 | 1.167.151 |
| EPRA-NAV je Aktie in EUR | 17,79 | 17,63 |

| in TEUR | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|---|------------------|------------------|
| EPRA-NNAV | | |
| EPRA-NAV | 1.177.436 | 1.167.151 |
| EPRA-NAV je Aktie in EUR | 17,79 | 17,63 |
| Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten | -13.407 | -15.960 |
| Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente | 3.352 | 3.977 |
| Sonstige latente Steuern | -137.106 | -136.828 |
| Fair-Value-Verbindlichkeiten | -25.651 | -22.663 |
| Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten | 6.413 | 5.666 |
| EPRA-NNAV | 1.011.037 | 1.001.343 |
| EPRA-NNAV je Aktie in EUR | 15,27 | 15,13 |

Berechnung FFO I

| in TEUR | 31.03.2018 | 31.03.2017 |
|--|---------------|---------------|
| Jahresüberschuss | 14.700 | 16.160 |
| Nicht cashwirksamer Steueraufwand | 3.011 | 1.279 |
| Angepasster Jahresüberschuss | 17.711 | 17.439 |
| Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung | -9.356 | -9.752 |
| Nicht cashwirksame Abschreibungen | 1.774 | 2.081 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 0 | 0 |
| Nicht cashwirksame sonstige Effekte | 1.139 | 675 |
| Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten | -1.710 | -364 |
| Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen | 225 | -131 |
| FFO (ohne Verkaufsergebnis) | 9.783 | 9.948 |
| FFO I je Aktie in EUR | 0,15 | 0,15 |

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Im ersten Quartal 2018 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sowohl in der Eurozone als auch in der Europäischen Union (EU) gegenüber dem Vorquartal um 0,4 % gestiegen. Diese Zahl beruht auf einer vorläufigen Schnellschätzung, die von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, Anfang Mai veröffentlicht wurde. Im vierten Quartal 2017 war das BIP in der Eurozone um 0,7 % und in der EU um 0,6 % gestiegen.

Im Vergleich zum ersten Quartal 2017 ist das saisonbereinigte BIP im ersten Quartal 2018 in der Eurozone um 2,5 % und in der EU um 2,4 % angestiegen.

CEE

Die verfügbaren Konjunkturindikatoren für das erste Quartal 2018 deuten darauf hin, dass die Volkswirtschaften in der CEE-Region weiterhin eine robuste Dynamik aufweisen. Ein starker Konsum der privaten Haushalte wird aller Wahrscheinlichkeit nach von steigenden Löhnen und niedriger Arbeitslosigkeit getragen. Eine angepasste Geldpolitik und ein positives Geschäftsklima sollten die Investitionen unterstützen. Für das erste Quartal 2018 wird ein gesundes, aber langsames Wachstum des regionalen BIP von 4,4 % prognostiziert.

Österreich

Das breite weltweite Konjunkturhoch wird auch die österreichische Wirtschaft weiter stärken. Für die Jahre 2018 und 2019 wird ein Wachstum von 2,9 % bzw. 2,3 % erwartet. Es sind vor allem Exporte und der private Konsum, die den Aufschwung stützen.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Im ersten Quartal 2018 lag die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt bei 41.800 m² und war somit um rund 60 % höher als in der Vorjahresperiode. Die Leerstandsrate fiel weiter auf 5,2 %. Für 2018 werden insgesamt 280.000 m² an neuer Fläche erwartet, wobei ein Großteil davon auf die Fertigstellung von großvolumigen Projekten entfällt.

Die Wiener Hotellerie führte ihre positive Entwicklung fort und erreichte einen weiteren Nächtigungsrekord. Im ersten Quartal stiegen die Nächtigungen auf über 2,9 Mio., was einem Plus von 7,5 % im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht. Für die Monate Jänner und Februar verzeichnete der Netto-Nächtigungsumsatz eine Steigerung von 19,9 %.

Deutschland

Die Kaufpreise und Mieten für Wohnungen in deutschen Metropolen steigen weiterhin. Preistreiber sind die positive Bevölkerungsentwicklung, die starke Beschäftigung sowie die Angebotsknappheit. Die Leerstandsraten sind dementsprechend niedrig. Auf Jahressicht stiegen die Preise in deutschen Großstädten im Durchschnitt zwischen 15 % und 20 %. Ein Ende des Preisdrucks ist momentan nicht in Sicht.

Der Berliner Büromarkt bleibt mit einem starken Jahresauftakt ebenfalls auf Rekordkurs. Der Flächenumsatz betrug 210.400 m², die Leerstandsrate sank auf 2,9 % und die Spitzenmieten stiegen während des ersten Quartals weiterhin an. Darüber hinaus kamen 69.800 m² an neuer Fläche auf den Markt. Die geplanten Projekte bestehen zum Großteil aus Sanierungen von veralteten Bürogebäuden, wodurch der Bestand nicht erweitert wird.

CEE

Im ersten Quartal 2018 belief sich die Nachfrage am Budapester Büromarkt auf 91.100 m² und stieg damit um 36 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Den Haupttreiber der Vermietungsaktivität mit einem Anteil von 59,5 % stellten Neuvermietungen mit 54.150 m² dar. Insgesamt wurden 139 Mietverträge über durchschnittlich 655 m² abgeschlossen. Darüber hinaus wurden 18.280 m² an neuer Fläche fertiggestellt. Die Leerstandsrate erreichte mit 7,3 % den niedrigsten jemals verzeichneten Wert.

Die Hotellerie in CEE ist weiterhin auf Erfolgskurs. Der Budapester Hotelmarkt war unter den Top-Performern, was den Umsatz pro verfügbarem Zimmer angeht. Für das Jahr 2018 wird ein Anstieg von 9,9 % erwartet. Auch in Prag hält die erfreuliche Entwicklung an. Man rechnet mit einem Plus von 6 % beim Umsatz pro verfügbarem Zimmer und einer Auslastungsrate von 81 %.

Am Büromarkt in Bratislava wurden Transaktionen von insgesamt 27.000 m² getätigt, wobei die größte Miettransaktion 6.638 m² umfasste. Die Leerstandsrate sank auf 6,0 %. Seit Jahresbeginn wurde noch kein Bürogebäude fertiggestellt. Für das zweite Quartal ist die Fertigstellung von 64.000 m² an Büroflächen geplant.

Der Bukarester Büromarkt verzeichnete im ersten Quartal 2018 eine Gesamtvermietungsleistung von 70.000 m² – 60 % davon waren Neuvermietungen, rund 30 % der Nachfrage stammten von Unternehmen, die in ein moderneres Bürogebäude umgezogen sind. Im ersten Quartal wurde lediglich ein Gebäude mit einer Fläche von 28.000 m² fertiggestellt. Für 2018 ist aktuell die Fertigstellung von 230.000 m² an Büroflächen geplant – darunter auch die Büroimmobilie The Mark.

Ausgehend von einem erwarteten BIP-Anstieg von 4,8 %, bleiben die Aussichten für den rumänischen Einzelhandelsmarkt weiterhin vielversprechend. Im Februar 2018 verzeichnete der Einzelhandel ein Plus von 6,6 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Derzeit ist die Fertigstellung von rund 175.000 m² an neuer Retailfläche im Laufe des Jahres 2018 geplant.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 31.03.2018 aus 259 (31.12.2017: 241) Objekten mit einem Buchwert von EUR 1.887,9 Mio. (31.12.2017: EUR 1.839,7 Mio.) und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2017: 1,2 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 94,8 % (31.12.2017: 94,8 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,1 % (31.12.2017: 6,1 %).

Die Immobilien befinden sich in Österreich und Deutschland sowie in der CEE-Region. Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 23,4 % (31.12.2017: 23,9 %) und in Deutschland von 42,7 % (31.12.2017: 42,0 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 33,9 % (31.12.2017: 34,1 %) aus.

In Bezug auf Hauptnutzungsarten bestand das Immobilienportfolio zu 35,9 % (31.12.2017: 39,3 %) aus Bürogebäuden, zu 20,9 % (31.12.2017: 21,4 %) aus Geschäftsimmobilien, zu 27,6 % (31.12.2017: 27,0 %) aus Wohnobjekten und zu 15,6 % (31.12.2017: 12,3 %) aus Hotels.

Ergebnisentwicklung – Anstieg Ergebnis je Aktie

Das sehr erfolgreiche Geschäftsjahr 2017, in dem das zweitbeste Unternehmensergebnis der Firmengeschichte erzielt werden konnte, war unter anderem geprägt von den gewinnbringenden, zyklusorientierten Verkäufen der Liegenschaften Viertel Zwei und Serdika Shopping Center mit der dazugehörigen Büroimmobilie, mit denen positive Bewertungsergebnisse final realisiert werden konnten.

Trotz der damit einhergehenden Verringerung der Mieterlöse auf EUR 24,6 Mio. im ersten Quartal (Q1 2017: EUR 28,9 Mio.) konnte das Ergebnis je Aktie von EUR 0,21 für das erste Quartal 2017 auf EUR 0,22 im ersten Quartal 2018 gesteigert werden. Ermöglicht wurde diese Entwicklung unter anderem durch den Wegfall des Genussscheinaufwands auf Grund der Kündigung der Genussscheine im Geschäftsjahr 2017, durch ein deutlich positives Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung von EUR 1,9 Mio. (Q1 2017: EUR 0,3 Mio.) sowie durch positive Effekte im Finanzergebnis auf Grund von Derivatbewertungen und verbesserter Cost of Funding.

Das Bewertungsergebnis lag mit EUR 9,4 Mio. im ersten Quartal in etwa auf Vorjahresniveau (Q1 2017: EUR 9,8 Mio.), sodass sich der Periodenüberschuss auf EUR 14,7 Mio. (Q1 2017: EUR 16,2 Mio.) belief und sich das den Anteilseignern der Muttergesellschaft zurechenbare Ergebnis auf EUR 14,7 Mio. (Q1 2017: EUR 13,7 Mio.) erhöhte.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

In den ersten drei Monaten 2018 beliefen sich die Gesamterlöse auf EUR 43,5 Mio. (Q1 2017: EUR 46,5 Mio.) und lagen damit auf Grund der im Vorjahr erfolgten Verkäufe etwas unter dem Niveau von 2017. Der verkaufsbedingten Verringerung der Mieterlöse konnte dabei durch Zukäufe von Immobilien in Deutschland und durch eine positive Like-for-Like-Performance der Bestandsimmobilien entgegengewirkt werden. Nachdem die beiden ersten Halbjahre 2016 und 2017 vom Umbau des Vienna Marriott Hotels geprägt waren, kam es erwartungsgemäß zu einer deutlichen Erhöhung der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 10,0 Mio. im ersten Quartal 2018 (Q1 2017: EUR 7,4 Mio.). Ein positiver Effekt der Verkäufe zeigte sich auch im Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung, der von EUR 16,5 Mio. im ersten Quartal 2017 auf EUR 14,4 Mio. im ersten Quartal 2018 verringert werden konnte.

Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse im ersten Quartal 2018 wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 58,3 % (Q1 2017: 53,6 %), CEE 41,7 % (Q1 2017: 46,4 %) bei. Nach Hauptnutzungsart aufgeteilt, leisteten Gewerbeimmobilien einen Anteil von 75,4 % (Q1 2017: 82,8 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 24,6 % (Q1 2017: 17,2 %) bei.

Immobilieninvestments

Die S IMMO war in den ersten drei Monaten 2018 punktuell auf der Ankaufsseite aktiv, wobei der Fokus auf Immobilien in mittelgroßen deutschen Städten lag. So erfolgte im ersten Quartal das Closing für den Erwerb von 18 Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von EUR 26,3 Mio. Zusätzlich wurden bis Redaktionsschluss Verträge

für den Ankauf 13 weiterer Immobilien mit einem Gesamttransaktionsvolumen von EUR 43,6 Mio. abgeschlossen.

Daneben wurden im ersten Quartal die Beteiligungen an der Immofinanz AG auf knapp unter 12 % und in deutlich geringerem Ausmaß auch an der CA Immobilien Anlagen AG aufgestockt. Insgesamt erhöhte sich die Position andere finanzielle Vermögenswerte damit per 31.03.2018 auf EUR 453,1 Mio. (31.12.2017: EUR 300,2 Mio.). Sämtliche im ersten Quartal 2018 erworbenen Aktien sind in Bezug auf die zu erwartenden Ausschüttungen im Geschäftsjahr 2018 dividendenberechtigt.

Entwicklung EBITDA und EBIT

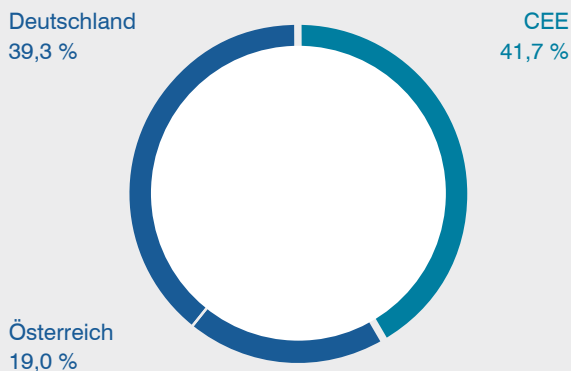
Das EBITDA sank von EUR 19,5 Mio. im ersten Quartal 2017 auf EUR 17,3 Mio. im ersten Quartal 2018. Auf Grund der beschriebenen Effekte verringerte sich in weiterer Folge das EBIT von EUR 27,2 Mio. im ersten Quartal 2017 auf EUR 24,9 Mio. im ersten Quartal 2018.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis inklusive Genussscheinergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr erheblich und konnte auf Grund positiver Derivatbewertungen sowie des Entfalls des Genussscheinergebnisses von EUR -9,3 Mio. auf EUR -6,7 Mio. verbessert werden.

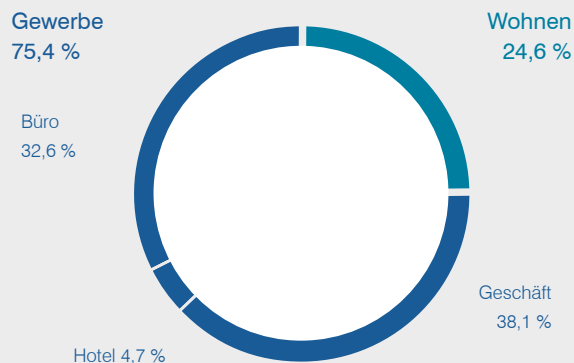
Zusätzlich lieferten die Cost of Funding (Finanzierungskosten exklusive Anleihen und Genussscheinkosten), die im Vergleich zum Stichtag 31.03.2017 von 2,94 % auf 2,30 % verringert werden konnten, einen wesentlichen Beitrag.

Mieterlöse nach Region¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Nutzungsart¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Anstieg von EBT und Ergebnis je Aktie

Das EBT stieg auf EUR 18,1 Mio. (Q1 2017: EUR 17,9 Mio.). Auf Grund eines höheren Steueraufwands belief sich der Periodenüberschuss auf EUR 14,7 Mio. (Q1 2017: EUR 16,2 Mio.). Der den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbare Periodenüberschuss erhöhte sich auf EUR 14,7 Mio. (Q1 2017: EUR 13,7 Mio.). Demzufolge stieg das Ergebnis je Aktie auf EUR 0,22 (Q1 2017: EUR 0,21).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.272,3 Mio. per 31.12.2017 auf EUR 2.504,2 Mio. per 31.03.2018. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 31.03.2018 bei EUR 75,1 Mio. (31.12.2017: EUR 73,4 Mio.). Im ersten Quartal wurden zwei weitere Unternehmensanleihen mit einem Volumen von EUR 100 Mio. in einer sechsjährigen Tranche und einem Volumen von EUR 50 Mio. in einer zwölfjährigen Tranche begeben. Beide Anleihen sind fix verzinst und mit Kupons von 1,75 % p. a. (sechsjährige Tranche) bzw. 2,875 % p. a. (zwölfjährige Tranche) ausgestattet. Immobilienseitig wurden Liegenschaften in Deutschland erworben und die Entwicklung des Bürogebäudes The Mark in Bukarest vorangetrieben.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im ersten Quartal 2018 auf EUR 951,3 Mio. (31.12.2017: EUR 940,8 Mio.). Der Buchwert je Aktie verbesserte sich leicht auf EUR 14,37 (31.12.2017: EUR 14,21). Die Eigenkapitalquote sank vor allem auf Grund der beschriebenen bilanzverlängernden Maßnahmen von 41,6 % zum 31.12.2017 auf 38,1 % per 31.03.2018.

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.

Die bilanzierten Immobilieninvestments der S IMMO beliefen sich per 31.03.2018 auf EUR 2.339,2 Mio. (31.12.2017: EUR 2.138,2 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen lag mit 36,5 % (31.12.2017: 36,6 %) auf dem Niveau per Jahresende 2017 und deutlich unter dem Vorjahreswert per 31.03.2017 in Höhe von 40,8 %.

Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten stieg in der Berichtsperiode vor allem auf Grund der Anleihebegebungen des ersten Quartals auf 17,9 % (31.12.2017: 12,7 %). Insgesamt betrug die LTV-Ratio der Gesellschaft 54,4 % (31.12.2017: 49,3 %). Die Berechnung beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2017 ausführlich beschrieben.

Risikomanagementbericht

Die S IMMO AG ist allen branchentypischen Risiken im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit (Ankauf, Vermietung, Entwicklung und Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Nutzungsarten) ausgesetzt. Dazu zählen unternehmensstrategische, immobilispezifische, finanzielle und sonstige Risiken. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Risiken und Chancen versucht die Gesellschaft, negative Entwicklungen und potenzielle Erfolgsfaktoren rechtzeitig zu erkennen und diese in den Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Übersicht über mögliche Risiken für das laufende Geschäftsjahr sowie das Risikomanagement der S IMMO AG sind im Geschäftsbericht 2017 (Seite 67 ff.) ausführlich dargestellt.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, wie beispielsweise der Konjunkturentwicklung in den bearbeiteten Märkten oder den zyklusbedingten Schwankungen, denen die Immobilienbranche ausgesetzt ist. Die S IMMO investiert in Immobilien und Immobilienunternehmen innerhalb der Europäischen Union und hat ein nach Regionen und Nutzungsarten diversifiziertes Immobilienportfolio.

Das robuste Wirtschaftswachstum innerhalb der EU setzt sich laut Prognosen der EU-Kommission fort. Diese erwartet in Österreich ein BIP-Wachstum von 2,9 % für 2018 und 2,3 % für 2019. Für die EU und die Eurozone wird von einer Steigerung des BIP von 2,3 % für 2018 und von 2,0 % für 2019 ausgegangen. Gründe für die weiterhin positive Entwicklung sind unter anderem die Verbesserung der Arbeitsmarktsituation und die allgemein positive Wirtschaftsstimmung.

Trotz dieser guten Aussichten gibt es Unsicherheitsfaktoren wie den ungewissen Ausgang der Brexit-Verhandlungen, geopolitische Spannungen und die protektionistischen Entwicklungen einiger Staaten, die das operative Geschäft der S IMMO negativ beeinflussen könnten.

Was die Immobilienmärkte anbelangt, so rechnet das Unternehmen damit, dass die im Jahr 2018 fertiggestellten Immobilien auf eine hohe Nachfrage treffen und die Verkaufs- bzw. Mietpreise stabil bleiben werden. Sollte es in den Märkten unerwartet zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation kommen, müsste die Gruppe mit einem erhöhten Branchen-, Bewertungs-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallsrisiko rechnen.

Neben den Risiken, die im Zusammenhang mit ihrer operativen Tätigkeit stehen, ist die S IMMO als börsennotiertes Unternehmen auch dem Marktrisiko auf den Kapitalmärkten ausgesetzt. Dem Risiko von Volatilitäten ist nicht nur die S IMMO Aktie ausgesetzt, sondern auch die Wertpapiere von Unternehmen, an denen das Unternehmen (Immofinanz AG und CA Immobilien Anlagen AG) beteiligt ist. Ein Kursrückgang würde sich negativ auf das Eigenkapital der S IMMO auswirken.

Darüber hinaus unterliegen sowohl die Immofinanz als auch die CA Immo ähnlichen Risiken wie die S IMMO, insbesondere sämtlichen Risiken, die mit dem Kauf, der Entwicklung, der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien zusammenhängen.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Regelungen und Richtlinien laufende Berichte an den Vorstand im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes. Darüber hinaus existieren Kontrollmaßnahmen, die der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen. Für alle wichtigen Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem. Darüber hinaus wird bilanzielle Vorsorge für potenzielle Risiken getroffen.

Potenziellen Risiken stehen auch Chancen gegenüber: Aktuell profitiert die S IMMO vom dynamischen Wachstum am deutschen Immobilienmarkt und der guten wirtschaftlichen Entwicklung in CEE. Vor diesem Hintergrund realisiert das Unternehmen Entwicklungsprojekte und nutzt Gelegenheiten für opportunistische Zu- und Verkäufe.

Ausblick

Immobilienzyklen zu nutzen, ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie. Die S IMMO AG profitiert gegenwärtig weiterhin von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in ihren Märkten sowie vom niedrigen Zinsumfeld und dem hohen Preisniveau in vielen Immobilienmärkten.

Ein attraktives Preisniveau für Zukäufe sieht das Unternehmen aktuell vor allem in aufstrebenden, großen deutschen Städten wie Leipzig, Kiel und Rostock. Diese Städte weisen durch den Zuzug ein gutes demografisches Profil und Wachstumspotenzial auf. Der Ankauf von Objekten mit stabilen Renditen und niedrigem Mietniveau sichert einerseits einen nachhaltigen Cashflow und schafft andererseits Wertsteigerungspotenzial.

Im ersten Quartal wurde der Umbau des Shoppingcenters Sun Plaza in Bukarest erfolgreich beendet. Darüber hinaus ziehen aktuell die ersten Mieter ins Einsteinova Business Center ein und die Büroimmobilie The Mark in Bukarest soll planmäßig noch im laufenden Jahr fertiggestellt werden. Des Weiteren beginnen heuer die Umbauarbeiten an der Wiener Wohn- und Büroimmobilie Siebenbrunnengasse.

Konzernzwischenabschluss

| | |
|--|----|
| Konzernbilanz zum 31.03.2018 | 12 |
| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2018 bis zum 31.03.2018 | 14 |
| Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 01.01.2018 bis zum 31.03.2018 | 15 |
| Konzern-Geldflussrechnung vom 01.01.2018 bis zum 31.03.2018 | 16 |
| Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung | 17 |
| Konzernanhang (verkürzt) | 18 |

Konzernbilanz

zum 31.03.2018

| Aktiva in TEUR | Anhang- angabe | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|---|-------------------|------------------|------------------|
| Langfristiges Vermögen | | | |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | | | |
| Vermietete Immobilien | 3.1.1. | 1.710.982 | 1.668.405 |
| Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke | 3.1.1. | 42.326 | 37.100 |
| | | 1.753.308 | 1.705.505 |
| Selbst genutzte Immobilien | 3.1.2. | 128.265 | 127.875 |
| Sonstiges Sachanlagevermögen | | 4.601 | 4.655 |
| Immaterielle Vermögenswerte | | 223 | 230 |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | | 11.177 | 12.237 |
| Beteiligungen | | 2.812 | 842 |
| Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen | | 11.192 | 10.946 |
| Andere finanzielle Vermögenswerte | 3.1.3. | 453.070 | 300.175 |
| Latente Steuern | | 2.347 | 2.277 |
| | | 2.366.995 | 2.164.742 |
| Kurzfristiges Vermögen | | | |
| Vorräte | 3.1.4. | 507 | 530 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 7.347 | 8.447 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | | 35.729 | 6.607 |
| Andere Vermögenswerte | | 12.220 | 12.239 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 3.1.5. | 75.083 | 73.390 |
| | | 130.886 | 101.213 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 3.1.6. | 6.300 | 6.300 |
| | | 137.186 | 107.513 |
| | | 2.504.181 | 2.272.255 |

| Passiva in TEUR | Anhang- angabe | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|--|-------------------|------------------|------------------|
| Eigenkapital | | | |
| Grundkapital | | 240.544 | 240.544 |
| Kapitalrücklagen | | 68.832 | 68.832 |
| Sonstige Rücklagen | | 641.890 | 631.439 |
| | | 951.266 | 940.815 |
| Nicht beherrschende Anteile | | 3.633 | 3.611 |
| | | 954.899 | 944.426 |
| Langfristiges Fremdkapital | | | |
| Anleiheverbindlichkeiten | 3.1.8. | 436.459 | 287.518 |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten | 3.1.9. | 743.025 | 686.589 |
| Rückstellungen | | 2.385 | 2.334 |
| Andere Verbindlichkeiten | | 8 | 7 |
| Latente Steuern | | 136.101 | 135.128 |
| | | 1.317.978 | 1.111.576 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | | |
| Nachrangiges Genussrechtskapital | 3.1.7. | 56.717 | 56.717 |
| Finanzverbindlichkeiten | 3.1.9. | 125.538 | 113.398 |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten | | 4.626 | 4.666 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 8.739 | 7.363 |
| Andere Verbindlichkeiten | | 35.684 | 34.109 |
| | | 231.304 | 216.253 |
| | | 2.504.181 | 2.272.255 |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2018 bis zum 31.03.2018

| in TEUR | Anhang- angabe | 01 – 03/2018 | 01 – 03/2017 |
|--|-------------------|---------------|---------------|
| Erlöse | | | |
| Mieterlöse | 3.2.1. | 24.591 | 28.929 |
| Betriebskostenerlöse | | 8.937 | 10.133 |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung | 3.1.2. | 10.014 | 7.447 |
| | | 43.542 | 46.509 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | | |
| | | 553 | 483 |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung | 3.2.2. | -14.438 | -16.488 |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung | 3.2.2. | -8.069 | -7.150 |
| Bruttoergebnis | | 21.588 | 23.354 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien | | 0 | 1.741 |
| Buchwerte veräußerter Immobilien | | 0 | -1.741 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 3.2.3. | 0 | 0 |
| Verwaltungsaufwand | | -4.320 | -3.825 |
| Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA) | | 17.268 | 19.529 |
| Abschreibungen | | -1.774 | -2.081 |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung | | 9.356 | 9.752 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | | 24.850 | 27.200 |
| Finanzierungsaufwand | 3.2.4. | -6.965 | -9.290 |
| Finanzierungsertrag | 3.2.4. | 954 | 851 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | 3.2.4. | -710 | -93 |
| Genussscheinergebnis | 3.1.7. | 0 | -719 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | | 18.129 | 17.949 |
| Ertragsteuern | 3.2.5. | -3.429 | -1.789 |
| Periodenüberschuss | | 14.700 | 16.160 |
| davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar | | 14.678 | 13.728 |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar | | 22 | 2.432 |
| Ergebnis je Aktie | | | |
| unverwässert = verwässert | | 0,22 | 0,21 |

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2018 bis zum 31.03.2018

| in TEUR | 01 – 03 / 2018 | 01 – 03 / 2017 |
|--|----------------|----------------|
| Periodenüberschuss | 14.700 | 16.160 |
| Bewertung Cashflow-Hedge | 441 | 2.547 |
| Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge | -100 | -488 |
| Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte | 312 | 1.062 |
| Währungsrücklage | 226 | -295 |
| Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten | -8.778 | 6.183 |
| Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten | 2.195 | -1.546 |
| Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam) | -5.704 | 7.463 |
| Konzern-Gesamtergebnis der Periode | 8.996 | 23.623 |
| davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar | 8.974 | 20.976 |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar | 22 | 2.647 |

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2018 bis zum 31.03.2018

| in TEUR | 01-03/2018 | 01-03/2017 |
|---|--------------|----------------|
| Operativer Cashflow | 16.849 | 19.019 |
| Veränderungen im Nettoumlaufvermögen | 2.483 | 837 |
| Cashflow aus der Geschäftstätigkeit | 19.332 | 19.856 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -220.843 | -62.938 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 203.204 | 20.822 |
| Gesamt | 1.693 | -22.260 |
| Liquide Mittel per 01.01. | 73.390 | 66.029 |
| Liquide Mittel per 31.03. | 75.083 | 43.769 |
| Nettoveränderung der liquiden Mittel | 1.693 | -22.260 |

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

| in TEUR | Grund- kapital | Kapital- rücklagen | Währungs- rücklagen | Rücklage Hedge Accounting | AFS- Rücklage | Übrige Rücklagen | Zwischen- summe S IMMO Ge- sellschafter | Nicht beherrschende Anteile | Summe |
|--|-------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------|------------------|---------------------|--|-----------------------------------|----------------|
| Stand 01.01.2018 | 240.544 | 68.832 | -17.200 | -6.022 | 25.053 | 629.608 | 940.815 | 3.611 | 944.426 |
| Umstellungseffekte Erstanwendung IFRS 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.478 | 1.478 | 0 | 1.478 |
| Summe nach Anpassung auf Grund Erstanwendung IFRS 9 | 240.544 | 68.832 | -17.200 | -6.022 | 25.053 | 631.086 | 942.293 | 3.611 | 945.904 |
| Periodenüberschuss | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14.678 | 14.678 | 22 | 14.700 |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | 225 | 653 | -6.583 | 0 | -5.705 | 0 | -5.705 |
| Rückkauf eigener Aktien | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Veränderung nicht beherrschender Anteile | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.03.2018 | 240.544 | 68.832 | -16.975 | -5.369 | 18.470 | 645.764 | 951.266 | 3.633 | 954.899 |
| Stand 01.01.2017 | 240.544 | 68.832 | -17.365 | -17.585 | -3.858 | 525.037 | 795.605 | 28.737 | 824.342 |
| Periodenüberschuss | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13.728 | 13.728 | 2.432 | 16.160 |
| Sonstiges Ergebnis | 0 | 0 | -295 | 2.906 | 4.637 | 0 | 7.248 | 215 | 7.463 |
| Rückkauf eigener Aktien | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Veränderung nicht beherrschender Anteile | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -350 | -350 |
| Stand 31.03.2017 | 240.544 | 68.832 | -17.660 | -14.679 | 779 | 538.765 | 816.581 | 31.034 | 847.615 |

Konzernanhang

(verkürzt)

1. Der Konzern

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-Market-Segment. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Dänemark. Zum 31.03.2018 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark. Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern und betreibt Ankauf und Verkauf, Immobilien-Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Hotels und Einkaufszentren sowie Revitalisierungen und Sanierungen von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien).

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2018 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 31.12.2017 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2017 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2018 im Wesentlichen unverändert angewandt.

| Art des finanziellen Vermögenswerts | Ursprüngliche Bewertungskategorie nach IAS 39 | Neue Bewertungskategorie nach IFRS 9 | Ursprünglicher Buchwert nach IAS 39 | Neuer Buchwert unter IFRS 9 |
|-------------------------------------|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|
| Beteiligungen | Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte | Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (OCI-Option) | TEUR 535 | TEUR 2.505 |

Neue Standards und Interpretationen, die bereits zur Anwendung in der EU zugelassen, aber für das Geschäftsjahr 2018 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, wurden nicht angewandt (siehe

Der zum 31.03.2018 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.

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 die Aufstellung dieses Konzernzwischenabschlusses waren ab 01.01.2018 IFRS 9 – Finanzinstrumente, IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden, eine Klarstellung zu IFRS 15 sowie Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 (AIP 2014–2016) anzuwenden. Zur genaueren Darstellung dieser und künftiger Änderungen und deren Auswirkung auf den Konzernabschluss wird auf den Konzernabschluss 2017 verwiesen. Sämtliche neu anzuwendenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Zwischenabschluss. Für eine Beteiligung, die bisher zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen bewertet wurde, kam es auf Basis der Regelungen von IFRS 9 zu einer Anpassung des Buchwerts um TEUR 1.970. Die Änderung wurde durch eine Anpassung des Eröffnungsbilanzwerts der Gewinnrücklagen erfasst.

hierzu auch die detaillierten Ausführungen im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017).

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 Anzahl der Konzerngesellschaften der Euro.

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

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

| in TEUR | Vermietete Immobilien | Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke |
|---|-----------------------|--|
| Stand am 01.01.2017 | 1.917.303 | 20.801 |
| Zugänge | 90.941 | 17.168 |
| Abgänge | -1.741 | 0 |
| Sonstige Veränderungen | -2.148 | 0 |
| Zeitwertänderungen (über GuV erfasst) | 128.316 | -869 |
| Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | -464.266 | 0 |
| Stand am 31.12.2017 | 1.668.405 | 37.100 |
| davon verpfändet | 1.606.715 | 31.670 |
| Zugänge | 33.221 | 5.226 |
| Abgänge | 0 | 0 |
| Sonstige Veränderungen | 0 | 0 |
| Zeitwertänderungen (über GuV erfasst) | 9.356 | 0 |
| Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien | 0 | 0 |
| Stand am 31.03.2018 | 1.710.982 | 42.326 |
| davon verpfändet | 1.620.372 | 36.896 |

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

| in TEUR | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|-------------|------------------|------------------|
| Österreich | 381.488 | 379.470 |
| Deutschland | 799.713 | 765.855 |
| CEE | 529.781 | 523.080 |
| | 1.710.982 | 1.668.405 |

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

| in TEUR | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|-------------|---------------|---------------|
| Österreich | 0 | 0 |
| Deutschland | 0 | 0 |
| CEE | 42.326 | 37.100 |
| | 42.326 | 37.100 |

Grundsätzlich werden einmal jährlich Bewertungsgutachten von unabhängigen Sachverständigen zur Bemessung des Verkehrswerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien eingeholt. Die Bewertungsmethoden wurden im Vergleich zum Jahresabschluss 2017 nicht verändert und entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Quartals 2018 für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beruhen auf internen Rechenmodellen mit im Vergleich zum Jahresabschluss 2017 veränderten Inputparametern unter Beibehaltung der für den Jahresabschluss 2017 angewandten Bewertungsmethoden. Die Bewertungen des ersten Quartals betreffen alle Segmente.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die im Auftrag der S IMMO Gruppe von internationalen Hotelketten in Form von Managementverträgen betrieben werden. Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung – saisonalen Schwankungen.

3.1.3. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften Immofinanz AG und CA Immobilien Anlagen AG, die als Available-for-Sale-Wertpapiere bilanziert werden. Die Bilanzierung erfolgt als FVOCI, wobei mit Inkrafttreten von IFRS 9 kein Recycling durch die Gewinn- und Verlustrechnung mehr zulässig ist. Im ersten Quartal hat die S IMMO ein Paket von 60.000.000 Aktien an der Immofinanz AG außerbörslich erworben. Daneben wurden in wesentlich geringerem Umfang Aktien der Immofinanz AG und der CA Immobilien Anlagen AG über die Börse gekauft.

3.1.4. Vorräte

Vorräte bestehen in untergeordnetem Ausmaß und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Nettoveräußerungswert der Vorräte unterschreitet die Buchwerte nicht.

3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

| in TEUR | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Guthaben bei Kreditinstituten | 74.803 | 73.114 |
| Kassenbestand | 280 | 276 |
| | 75.083 | 73.390 |

3.1.6. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilien zeitnah zu veräußern. Diese Absicht besteht derzeit bei einer in Deutschland gelegenen Immobilie.

| in TEUR | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|-------------|--------------|--------------|
| Deutschland | 6.300 | 6.300 |
| | 6.300 | 6.300 |

3.1.7. Nachrangiges Genussrechtskapital

Im zweiten Quartal 2017 hat die S IMMO von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und sämtliche von ihr ausgegebenen Genussscheine mit Wirkung zum 31.12.2017 gekündigt. Somit

wurden letztmalig für das Geschäftsjahr 2017 ein Ergebnisanspruch und stille Reserven zugewiesen.

Die derart per 31.12.2017 ermittelte Genussscheinverbindlichkeit wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 04.04.2018 festgestellt. Sämtliche Auszahlungen sind vertragskonform binnen eines Monats ab diesem Datum erfolgt. Zum 31.03.2018 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 99,50 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Börsenkurs von EUR 100,00 je Genussschein.

3.1.8. Anleiheverbindlichkeiten

Im Februar 2018 emittierte die S IMMO AG zwei Anleihen: eine Anleihe (ISIN AT0000A1Z9D9) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000, aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück und eine zweite Anleihe (ISIN AT0000A1Z9C1) im Gesamtnennbetrag von TEUR 50.000, aufgeteilt auf 100.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von ebenfalls EUR 500 pro Stück. Unter Berücksichtigung der gegenzurechnenden Emissionskosten bewirkte dies im Berichtszeitraum einen Zugang von Anleiheverbindlichkeiten von TEUR 99.134 bzw. TEUR 49.708.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten sämtlicher ausgegebenen Anleihen:

| ISIN | Gesamtnennbetrag in TEUR | Kupon | Effektivverzinsung | Laufzeit bis |
|--------------|-----------------------------|---------|--------------------|--------------|
| AT0000A177D2 | 89.739,5 | 4,500 % | 4,66 % | 16.06.2021 |
| AT0000A19SB5 | 100.000 | 3,000 % | 3,13 % | 02.10.2019 |
| AT0000A1DBM5 | 33.993,5 | 3,250 % | 3,36 % | 08.04.2025 |
| AT0000A1DWK5 | 65.000 | 3,250 % | 3,31 % | 20.04.2027 |
| AT0000A1Z9D9 | 100.000 | 1,750 % | 1,90 % | 06.02.2024 |
| AT0000A1Z9C1 | 50.000 | 2,875 % | 2,93 % | 06.02.2030 |

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

3.1.9. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (exklusive Genussscheinverbindlichkeiten) betragen in Summe TEUR 868.563 (31.12.2017: TEUR 799.987).

3.1.10. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet derzeit Swaps und Caps zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinsten Immobilienfinanzierungen. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den anderen finanziellen Vermögenswerten

(31.03.2018: TEUR 1.338; 31.12.2017: TEUR 1.170) bzw. den sonstigen Finanzverbindlichkeiten (31.03.2018: TEUR 14.745; 31.12.2017: TEUR 17.130). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Dabei gab es im Vergleich zum Jahresabschluss 2017 keine Änderungen der angewandten Bewertungsmethoden bzw. der wesentlichen Inputparameter. Die Bewertung entspricht einer Level-2-Bewertung lt. IFRS 13. CVAs/DVAs fanden in analoger Anwendung der Methoden zum 31.12.2017 Eingang in die Derivatbewertung.

Im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.03.2018 ergab sich hieraus ein Ertrag von TEUR 441 (Q1 2017: Ertrag TEUR 2.547), der erfolgs-

neutral im Eigenkapital erfasst wurde. Insgesamt ergab sich aus Bewertungs- und OCI-Recyclingeffekten ein positiver Ergebnisbeitrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von TEUR 1.710 (Q1 2017: TEUR 364).

31.03.2018

| in TEUR | Volumen | Positiver Zeitwert | Negativer Zeitwert |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Swaps | 483.289 | 486 | -14.745 |
| Caps | 195.000 | 852 | 0 |
| Summe | 678.289 | 1.338 | -14.745 |

31.12.2017

| in TEUR | Volumen | Positiver Zeitwert | Negativer Zeitwert |
|--------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Swaps | 414.035 | 322 | -17.130 |
| Caps | 195.000 | 848 | 0 |
| Summe | 609.035 | 1.170 | -17.130 |

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

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

| in TEUR | 01-03/2018 | 01-03/2017 |
|----------------|---------------|---------------|
| Büro | 8.030 | 11.249 |
| Wohnimmobilien | 6.043 | 4.981 |
| Geschäft | 9.370 | 11.505 |
| Hotel | 1.148 | 1.194 |
| | 24.591 | 28.929 |

Der Rückgang der Mieterlöse ist dabei auf die Verkäufe der Liegenschaften Viertel 2 und Serdika im dritten Quartal 2017 zurückzuführen.

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich fast ausschließlich um Aufwendungen im Zusammenhang mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Diese umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Wertberichtigungen von offenen Mietforderungen, Instandhaltungsaufwendungen und Vermittlungsprovisionen.

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastrono-

miebedarf, 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 im Durchschnitt inklusive des Personals für den Hotelbetrieb in den ersten drei Monaten 2018 592 (Q1 2017: 556) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Quartal 2018 wurden keine Immobilien verkauft.

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

| in TEUR | 01-03/2018 | 01-03/2017 |
|----------------------|---------------|---------------|
| Finanzierungsaufwand | -7.675 | -9.383 |
| Finanzierungsertrag | 954 | 851 |
| | -6.721 | -8.532 |

3.2.5. Ertragsteuern

| in TEUR | 01-03/2018 | 01-03/2017 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Laufender Steueraufwand | -1.007 | -389 |
| Latenter Steueraufwand | -2.422 | -1.400 |
| | -3.429 | -1.789 |

4. Geschäftssegmente

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Regionen. Die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur folgt der strategischen Ausrichtung, die zwischen Österreich, Deutschland und CEE differenziert. Die Segmente setzen sich länderweise wie folgt zusammen:

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst, außer jene mit Immobilienbesitz in Deutschland.

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

CEE: Im Geschäftssegment CEE sind die Tochterunternehmen in der Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien erfasst.

Den Segmentinformationen liegen 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 Vorstandsvorsitzende.

| in TEUR | Österreich | | Deutschland | | CEE | | Summe | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Mieterlöse | 4.666 | 6.848 | 9.677 | 8.655 | 10.248 | 13.426 | 24.591 | 28.929 |
| Betriebskostenerlöse | 1.225 | 1.793 | 2.828 | 2.624 | 4.884 | 5.716 | 8.937 | 10.133 |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung | 5.353 | 3.058 | 0 | 0 | 4.661 | 4.389 | 10.014 | 7.447 |
| Gesamterlöse | 11.244 | 11.699 | 12.505 | 11.279 | 19.793 | 23.531 | 43.542 | 46.509 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 313 | 286 | 200 | 134 | 40 | 63 | 553 | 483 |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung | -2.256 | -2.970 | -6.408 | -6.218 | -5.774 | -7.300 | -14.438 | -16.488 |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung | -4.673 | -3.785 | 0 | 0 | -3.396 | -3.365 | -8.069 | -7.150 |
| Bruttoergebnis | 4.628 | 5.230 | 6.297 | 5.195 | 10.663 | 12.929 | 21.588 | 23.354 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Verwaltungsaufwand | -2.574 | -2.150 | -1.228 | -1.086 | -518 | -589 | -4.320 | -3.825 |
| EBITDA | 2.054 | 3.080 | 5.069 | 4.109 | 10.145 | 12.340 | 17.268 | 19.529 |
| Abschreibungen | -1.093 | -1.105 | -42 | -19 | -639 | -957 | -1.774 | -2.081 |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung | 1.400 | 143 | 3.657 | 1.907 | 4.299 | 7.702 | 9.356 | 9.752 |
| EBIT | 2.361 | 2.118 | 8.684 | 5.997 | 13.805 | 19.085 | 24.850 | 27.200 |

| | 31.03.2018 | 31.12.2017 | 31.03.2018 | 31.12.2017 | 31.03.2018 | 31.12.2017 | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|--------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Langfristiges Vermögen | 916.031 | 759.947 | 801.046 | 766.720 | 649.918 | 638.075 | 2.366.995 | 2.164.742 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 672.403 | 512.973 | 320.349 | 275.996 | 325.226 | 322.607 | 1.317.978 | 1.111.576 |

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 31.03.2018 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

6. Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe zum 31.03.2018 sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die Vienna Insurance Group
- die RPR Privatstiftung
- die Familie Benko Privatstiftung
- die Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

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

Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)
- Dr. Ralf Zeitlberger, Wien
(1. stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Franz Kerber, Graz
(2. stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Andrea Besenhofer, Wien
- Christian Hager, Krems
- DI Manfred Rapf, Wien
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien

Gegenüber der Vienna Insurance Group (2018) bzw. der Vienna Insurance Group und der Erste Group (2017) bestanden zum 31.03.2018 und 31.12.2017 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

| in TEUR | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|-------------------------------|------------|---------------|
| Sonstige Forderungen | 80 | 3.830 |
| Guthaben bei Kreditinstituten | 0 | 60.405 |
| Forderungen | 80 | 64.235 |

| in TEUR | 31.03.2018 | 31.12.2017 |
|--|----------------|----------------|
| Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten | 142.406 | 346.095 |
| Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten | 9.709 | 49.368 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 0 | 61 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 0 | 1.224 |
| Verbindlichkeiten | 152.115 | 396.748 |

Gegenüber der Vienna Insurance Group (2018) bzw. der Vienna Insurance Group und der Erste Group (2017) fielen in der Periode 01.01.2018 bis 31.03.2018 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende Aufwendungen und Erträge an:

| in TEUR | 01–03/2018 | 01–03/2017 |
|---|---------------|---------------|
| Verwaltungsentgelte | 0 | -73 |
| Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen | -1.004 | -4.266 |
| Sonstige Aufwendungen | -225 | -304 |
| Aufwendungen | -1.229 | -4.643 |

| in TEUR | 01–03/2018 | 01–03/2017 |
|--------------------------|------------|------------|
| Miete und Betriebskosten | 0 | 65 |
| Bankzinsen | 0 | 50 |
| Sonstige Zinserträge | 9 | 0 |
| Erträge | 9 | 115 |

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Am 09.04.2018 wurde die S IMMO darüber informiert, dass die Sparkassen Versicherung AG Vienna Insurance Group ihre Anteile an der S IMMO AG veräußert hat. Gemäß Beteiligungsmeldung vom 18.04.2018 hat die Immofinanz AG Anteile an der S IMMO AG in Höhe von 29,14 % erworben. Der Erwerb steht unter der aufschiebenden Bedingung der kartell- bzw. wettbewerbsrechtlichen Zulässigkeit/Nichtuntersagung.

Wien, am 29.05.2018

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Finanzkalender 2018

29.05.2018 Ergebnis 1. Quartal 2018
30.08.2018 Ergebnis 1. Halbjahr 2018
29.11.2018 Ergebnis 1.–3. Quartal 2018

Kontakt

S IMMO AG

Friedrichstraße 10
1010 Wien

E-Mail: office@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1112

Fax: +43 1 22795-91112

www.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1125

Fax: +43 1 22795-91125

investor.simmoag.at

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1120

Fax: +43 1 22795-91120

presse.simmoag.at

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Titel Tobi Bohn

Vorstandsfotografie Thomas Smetana



Folgen Sie uns auf Twitter:

<http://twitter.com/simmoag>



Unser Netzwerk auf Xing:

<https://www.xing.com/companies/simmo>



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:

<http://www.linkedin.com/company/2279913>

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“ und „Mieterin/Mieter“ nicht durchgehend berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die dargestellte Bezeichnung immer für Menschen beiderlei Geschlechts. Dieser Zwischenbericht enthält auch 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 Einschätzungen 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 oder sonstigen Finanzinstrumenten 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.

S IMMO AG

Friedrichstraße 10
1010 Wien

Tel.: +43 1 22795-1125
Fax: +43 1 22795-91125

E-Mail: investor@simmoag.at
www.simmoag.at
<http://twitter.com/simmoag>

Aktionärshotline: 0800 501045