

Q3



Kennzahlen

		01.01. – 30.09.2018	01.01. – 30.09.2017
Umsatz	EUR Mio.	139,6	144,2
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	114,9	118,8
EBITDA	EUR Mio.	62,8	71,3
EBIT	EUR Mio.	102,9	133,0
EBT	EUR Mio.	95,4	93,3
Periodenergebnis	EUR Mio.	79,7	77,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.611,7	2.222,4
Eigenkapital	EUR Mio.	1.021,2	883,7
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.590,6 ¹	1.338,7
Eigenkapitalquote	in %	39	40
Operativer Cashflow	EUR Mio.	59,4	59,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-255,0	166,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	194,5	-122,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	67,6	171,2
NOI-Ratio	in %	54	50
FFO I	EUR Mio.	47,7	36,8
FFO II	EUR Mio.	50,0	73,2
Ergebnis je Aktie	EUR	1,20	1,12
Buchwert je Aktie	EUR	15,39	13,29
Kurs-Aufschlag zum Buchwert je Aktie	in %	12	13
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,90	0,90
Immobilienvermögen ¹	EUR Mio.	1.978,6	1.770,5
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	56,1	30,1

¹ Inklusive held for sale

Inhalt

Brief des Vorstands	01
S IMMO am Kapitalmarkt	02
Zwischenlagebericht	05
Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2018	10
Finanzkalender 2018/2019 Kontakt Impressum	26

*Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,*

wir befinden uns gerade mitten im Endspurt des laufenden Geschäftsjahres. Kurz vor dem Ziel werden nochmals alle Kräfte gebündelt und das Tempo erhöht. Das trifft vor allem auf unsere Projektentwicklungen zu, von denen zwei kurz vor dem Abschluss stehen. In das Einsteinova Business Center in Bratislava sind die ersten Mieter bereits eingezogen. Die Immobilie war bereits vor Fertigstellung nahezu vollverwertet – ein starkes Zeichen für den positiven Trend am Büromarkt in dieser Stadt.

Auch bei unserem Büroobjekt The Mark in Bukarest befinden wir uns auf der Zielgeraden. Die Immobilie wird noch dieses Jahr fertiggestellt, die Verwertung läuft ebenfalls sehr gut – bereits für über 75 % der Flächen konnten namhafte internationale Mieter gewonnen werden.

Parallel dazu sind wir auf der Ankaufseite weiter aktiv – hier vor allem in aufstrebenden deutschen Städten wie zum Beispiel Leipzig, Rostock oder Kiel. Auch in anderen Märkten prüfen wir aktuell spannende Investitionsmöglichkeiten und hoffen, ebenso bald Neuigkeiten vermelden zu können.

Sowohl diese Akquisitionen als auch die fertiggestellten Projekte werden einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, die Verkäufe der letzten beiden Jahre zu kompensieren. Das Jahr 2018 – das haben wir bereits mehrfach betont – ist für uns ein Übergangsjahr. Die großvolumigen Verkäufe, die wir 2016 und 2017 getätigt haben, haben naturgemäß einen Einfluss auf die Entwicklung der Kennzahlen. Trotzdem ist es uns gelungen, das Periodenergebnis auf EUR 79,7 Mio. (Q3 2017: EUR 77,0 Mio.) zu steigern. Damit erhöhte sich das Ergebnis je Aktie auf EUR 1,20 (Q3 2017: EUR 1,12).

Kapitalmarkt

Unsere Aktie notierte zum 30.09.2018 bei EUR 17,20. Der Oktober und November brachten eine starke Verunsicherung an den internationalen Kapitalmärkten, der sich auch unser Wertpapier nicht entziehen konnte. Erfreulich entwickelte sich die Liquidität der Aktie – im Durchschnitt wurden im dritten Quartal täglich über 150.000 Stück (Doppelzählung) gehandelt.



Ernst Vejdovsky, Friedrich Wachernig

Ausblick

Das Jahresende nähert sich in großen Schritten und wir sehen diesem sehr zuversichtlich entgegen. Nach wie vor profitieren wir von einem starken Aufschwung in allen unseren Märkten, vom anhaltend niedrigen Zinsniveau und einer allgemein positiven Wirtschaftsdynamik. Das alles stimmt uns ausgesprochen optimistisch für das kommende Geschäftsjahr. Denn nach dem Endspurt 2018 werden wir mit großem Engagement in das nächste Jahr starten und weiterhin voller Energie daran arbeiten, nachhaltige Werte für Sie, unsere geschätzten Anlegerinnen und Anleger, zu schaffen. Wir freuen uns darauf.

Ihr Vorstandsteam

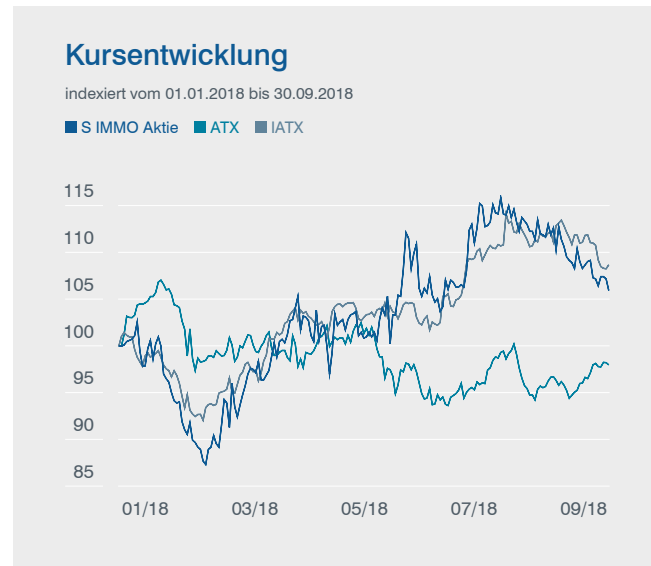
Ernst Vejdovsky

Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Die USA verzeichneten im dritten Quartal gute Konjunkturdaten, die dazu führten, dass die US-Notenbank FED den Leitzins auf 2,0 % bis 2,25 % anheb. Darüber hinaus war das Wirtschaftsgeschehen in den USA von den Handelsstreitigkeiten mit China und den nicht unproblematischen Beziehungen zu Nordkorea und dem Iran geprägt. Der US-amerikanische Aktienmarkt entwickelte sich in der Berichtsperiode erfreulich. So notierte der Dow Jones Industrial Index (DJII) zum Quartalsultimo bei 26.458,31 Punkten und der S&P 500 bei 2.913,98 Punkten – ein Zuwachs von 9,0 % bzw. von 7,2 % gegenüber dem Vorquartal.

Im Gegensatz zu den USA bleibt die Europäische Zentralbank (EZB) bei ihrer Nullzinspolitik. Eine Erhöhung des Leitzinses wird frühestens für Herbst 2019 erwartet. Darüber hinaus laufen in der Europäischen Union (EU) weiterhin die Vorbereitungen für den Brexit. Deutschland verzeichnete im dritten Quartal ein leichtes Wirtschaftstplus, dennoch gab der Deutsche Aktienindex DAX in der Berichtsperiode 0,5 % nach und notierte zum Quartalsultimo bei 12.246,73 Punkten. Im Gegensatz dazu konnte der österreichi-



sche Leitindex ATX in der Berichtsperiode um 2,7 % zulegen und schloss das dritte Quartal bei 3.344,04 Punkten. Damit liegt der ATX im Vergleich mit etablierten europäischen Indizes im oberen Spitzenfeld.

Die heimische Immobilienwirtschaft setzte ihren stabilen Aufwärtstrend fort, was sich auch in der positiven Kursentwicklung des Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX zeigte. Im Vergleich zum Vorquartal verzeichnete der IATX ein Plus von 6,1 % und beendete das dritte Quartal mit 358,48 Punkten.

Kursentwicklung der S IMMO Aktie

Am 31.07.2018 erzielte die S IMMO Aktie ihr bisheriges All-Time-High mit EUR 18,60. In den darauffolgenden Wochen gab die Aktie nach und notierte zum Quartalsultimo bei EUR 17,20. Das entspricht einer Year-to-date-Performance von 6,5 % (exklusive Dividendenausschüttung). Auf die letzten zwölf Monate gerechnet, ergibt sich ein Kurszuwachs von 14,9 %.

Ebenfalls erfreulich entwickelte sich die Liquidität der S IMMO Aktie. Im Durchschnitt wurden im dritten Quartal täglich etwa 152.000 Stück S IMMO Aktien (Doppelzählung) gehandelt.

Aktiedaten

		30.09.2018	30.09.2017
Schlusskurs	EUR	17,200	14,975
Durchschnittlicher Tagesumsatz der letzten 100 Tage	Stück DZ ¹	152.434	103.074
Ergebnis je Aktie (EPS) für die ersten drei Quartale	EUR	1,20	1,12
Buchwert je Aktie	EUR	15,39	13,29
Kurs-Aufschlag zum Buchwert je Aktie	in %	12	13
EPRA-NAV je Aktie	EUR	19,20	16,06
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV	in %	-10	-7
EPRA-NNNAV je Aktie	EUR	16,36	13,81
FFO I je Aktie für die ersten drei Quartale	EUR	0,72	0,56
FFO II je Aktie für die ersten drei Quartale	EUR	0,76	1,10
Dividende je Aktie ²	EUR	0,40	0,40

¹ Doppelzählung

² Die Dividende, welche 2018 und 2017 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Perfomancedaten S IMMO Aktie

zum 30.09.2018

S IMMO Aktie ISIN AT0000652250/SPI	
1 Jahr	14,86 %
3 Jahre (p. a.)	31,29 %
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Börsenkapitalisierung (30.09.2018)	EUR 1.150,98 Mio.
Zahl der Wertpapiere (30.09.2018)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/Baader Bank/Raiffeisen Centrobank

	Kurs S IMMO Aktie in EUR	ATX	IATX
30.09.2017	14,975	3.315,97	310,85
31.12.2017	16,150	3.420,14	330,24
30.09.2018	17,200	3.344,04	358,45

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

Investor-Relations-Aktivitäten

Im dritten Quartal 2018 nahmen der Vorstand und das Investor-Relations-Team an zahlreichen Investorenkonferenzen und Roadshows teil, darunter auch das alljährlich stattfindende SRC Forum in Frankfurt, die Erste Group Konferenz in London oder die Baader Bank Investorenkonferenz in München. In Wien fand erstmals die Börsianer Messe statt. Die S IMMO präsentierte sich mit einem Stand und einem Vortrag.

Die zahlreichen Gespräche mit österreichischen und internationalen Investorinnen und Investoren verliefen sehr gut. Das Interesse an der S IMMO und der S IMMO Aktie ist nach wie vor groß.

Aktionärsstruktur

Am 18.04.2018 teilte die IMMOFINANZ AG mit, 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) vereinbart hat. Nach Erteilung der relevanten kartellrechtlichen Freigaben erfolgte am 21.09.2018 das Closing der Transaktion und die Übertragung der erworbenen S IMMO Aktien an die IMMOFINANZ AG.

EPRA-Kennzahlen

	30.09.2018	31.12.2017
EPRA-NAV je Aktie in EUR	19,20	17,63
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV je Aktie in %	-10	-8
EPRA-NNNAV je Aktie in EUR	16,36	15,13
EPRA Net Initial Yield in %	4,9	4,6

	30.09.2018	30.09.2017
EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
Periodenüberschuss nach Minderheiten gem. IFRS	79.640	73.837
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-45.789	-68.220
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	-10.343
Steuern auf Verkaufsergebnis	804	10.980
Marktwertänderungen Derivate	-1.332	12.682
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	8.911	1.375
Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	4.695
EPRA-Earnings	42.234	25.006
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,64	0,38

	30.09.2018	31.12.2017
EPRA-NAV		
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	1.018.839	940.815
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	82.229	77.525
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	13.854	15.960
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-3.341	-3.977
Sonstige latente Steuern	159.344	136.828
EPRA-NAV	1.270.925	1.167.151
EPRA-NAV je Aktie in EUR	19,20	17,63

	30.09.2018	31.12.2017
EPRA-NNNAV		
EPRA-NAV	1.270.925	1.167.151
EPRA-NAV je Aktie in EUR	19,20	17,63
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-13.854	-15.960
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	3.341	3.977
Sonstige latente Steuern	-159.344	-136.828
Fair-Value-Verbindlichkeiten	-24.397	-22.663
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	6.099	5.666
EPRA-NNNAV	1.082.770	1.001.343
EPRA-NNNAV je Aktie in EUR	16,36	15,13

Berechnung FFO I

	30.09.2018	30.09.2017
Jahresüberschuss	79.706	77.041
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	12.305	15.082
Angepasster Jahresüberschuss	92.011	92.123
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-45.789	-68.220
Nicht cashwirksame Abschreibungen	5.712	6.553
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-10.343
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	-5.036	3.842
Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten	-1.332	12.682
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	2.121	190
FFO (ohne Verkaufsergebnis)	47.687	36.827
FFO I je Aktie in EUR	0,72	0,56

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Im Vergleich zum Vorquartal stieg im dritten Quartal 2018 laut Eurostat das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Euroraum um 0,2 % und in der Europäischen Union (EU) um 0,3 %. Gegenüber der Vorjahresperiode erhöhte sich das BIP im Euroraum um 1,7 % und in der EU um 1,9 %. Für 2019 und für 2020 wird für die EU ein BIP-Zuwachs von jeweils 1,9 % prognostiziert.

Die verfügbaren Daten deuten darauf hin, dass sich die Dynamik der Volkswirtschaften Mittel- und Osteuropas (CEE) etwas verlangsamt hat. Gemäß FocusEconomics lag der BIP-Zuwachs im dritten Quartal mit 3,8 % über dem Vorjahreswert, aber unter dem Plus von 4,2 % des zweiten Quartals.

Entsprechend den aktuellen Daten des Wirtschaftsforschungsinstituts (WIFO) wuchs die österreichische Wirtschaft im dritten Quartal 2018 gegenüber dem Vorquartal um 0,5 %. Zuletzt verlor sie jedoch leicht an Schwung. Der Außenhandel lieferte erneut einen positiven Beitrag zur Konjunkturerwicklung. Für die Jahre 2019 bis 2023 rechnet das WIFO in seiner mittelfristigen Prognose mit einem durchschnittlichen jährlichen Wirtschaftsplus von 1,7 % für die österreichische Volkswirtschaft.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Der Wiener Büromarkt verzeichnete im dritten Quartal eine Vermietungsleistung von rund 37.200 m². Das sind 90 % mehr als in der Vorjahresperiode und 29 % weniger als im vorherigen Quartal. 92 % aller Vermietungen stellten Neuvermietungen dar, 8 % waren Vorvermietungen. Die Leerstandsrate ist nur leicht auf 4,8 % gestiegen.

Die Wiener Hotellerie entwickelt sich weiterhin äußerst positiv. In den ersten neun Monaten 2018 beliefen sich die Nächtigungen auf rund 12 Mio. und erreichten ein Plus von 3,7 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Von Jänner bis August 2018 wurde ein Netto-Nächtigungsumsatz von rund EUR 525 Mio. und somit eine Steigerung von 6,1 % erwirtschaftet.

Deutschland

In deutschen Metropolen stiegen die Preise für Neubauwohnungen weniger stark als für bestehende Wohnungen. Eine Stagnation ist dennoch nicht zu erwarten. Die Wohnungsmieten erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 5 %. Ebenso konnte man eine deutliche Preissteigerung in Sekundärstädten beobachten.

Am Berliner Büromarkt herrscht weiterhin ein Mangel an Flächen. Die Spitzenmieten steigen dadurch nahezu ausnahmslos in allen Teilmärkten. Derzeit liegen diese bei EUR 32,50/m²/Monat und erreichten somit eine Steigerung von 12 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Im dritten Quartal kamen 69.800 m² an neuen Flächen auf den Markt. Nach aktueller Planung werden 614.300 m² an Büroflächen bis Ende 2019 fertiggestellt, wovon nur noch 25 % verfügbar sind. Die Leerstandsrate belief sich zuletzt auf 2,4 %. Ein Ende der angespannten Situation ist auf Grund der anhaltend starken Nachfrage nicht in Sicht.

CEE

Die Nachfrage auf dem Budapester Büromarkt verringerte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 32 % auf insgesamt 111.430 m². Neuvermietungen machten rund 50 % der Vermietungsleistung aus. Insgesamt wurden 145 Mietverträge über durchschnittlich 768 m² abgeschlossen. Im dritten Quartal wurden vier neue Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 110.970 m² fertiggestellt. Die Leerstandsrate bewegte sich weiter abwärts und erzielte mit 6,4 % einen historischen Tiefstand.

Die Hotellerie in der CEE-Region blieb auf Erfolgskurs. Prag behielt die stärkste Position, gefolgt von Budapest. Der Plan, Bürogebäude in Hotels umzuwandeln, gestaltet sich schwierig, da es wenige leer stehende zentral gelegene Objekte gibt, die sich für eine Hotelentwicklung oder einen Umbau eignen.

Der Büromarkt in Bratislava profitiert von einer hohen Beschäftigung und von einem Exportwachstum. Dies hält die Nachfrage nach Büroflächen hoch. Die Spitzenmieten blieben auf einem stabilen Level von EUR 16,50/m²/Monat. Die Leerstandsrate reduzierte sich weiter auf 5,1 %. Derzeit befinden sich 199.200 m² Büroflächen im Bau.

Der Büromarkt in Bukarest wies eine solide Performance auf. In den ersten neun Monaten 2018 wurden Flächen von insgesamt 110.000 m² auf den Markt gebracht. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Plus von 6 %. Weitere 60.000 m² werden noch in diesem Jahr verfügbar sein. Die Fertigstellung einiger Projekte verzögert sich teilweise sogar bis 2022. Dieser Verzug bereitet den Unternehmen Schwierigkeiten, benötigte Flächen zu finden. Die Nachfrage verringerte sich um 18 % auf 210.000 m². Die Leerstandsrate fiel auf 8 % und erreichte einen historischen Minimalwert.

In Anbetracht der steigenden Kaufkraft zieht der rumänische Einzelhandel weiterhin internationale Händler an. Im August 2018 erhöhte sich der Einzelhandelsumsatz um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr. In den Einkaufszentren haben Gastronomie- und Unterhaltungsflächen zunehmend an Bedeutung gewonnen. Demzufolge werden diese Flächen weiter ausgebaut. In Bukarest ist derzeit kein neues Projekt vorgesehen. Die Leerstandsrate beträgt etwa 7 %.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

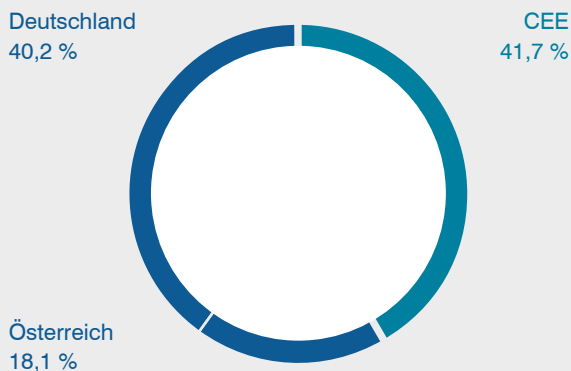
Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.09.2018 aus 275 (31.12.2017: 241) Objekten mit einem Buchwert von EUR 1.978,6 Mio. inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (31.12.2017: EUR 1.839,7 Mio.) und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2017: 1,2 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 95,8 % (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 dabei einen Anteil von 22,8 % (31.12.2017: 23,9 %) und in Deutschland von 44,0 % (31.12.2017: 42,0 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 33,2 % (31.12.2017: 34,1 %) aus.

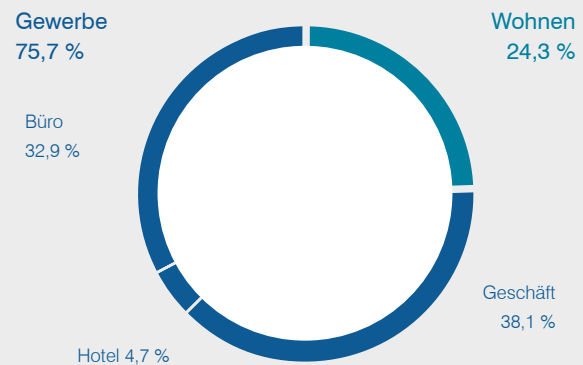
In Bezug auf Hauptnutzungsarten bestand das Immobilienportfolio zu 38,5 % (31.12.2017: 39,3 %) aus Bürogebäuden, zu 19,4 % (31.12.2017: 21,4 %) aus Geschäftsimmobiliien, zu 27,2 % (31.12.2017: 27,0 %) aus Wohnobjekten und zu 14,9 % (31.12.2017: 12,3 %) aus Hotels.

Mieterlöse nach Region¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Nutzungsart¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Zusammenfassung der Ergebnisentwicklung

Die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2018 waren für die S IMMO AG sehr erfolgreich: Wesentliche Kennzahlen konnten gegenüber der Vorjahresperiode erhöht werden. So stieg das EBT auf EUR 95,4 Mio. (Q3 2017: EUR 93,3 Mio.). Der Periodenüberschuss wurde auf EUR 79,7 Mio. (Q3 2017: EUR 77,0 Mio.) gesteigert und das Ergebnis je Aktie betrug EUR 1,20 (Q3 2017: EUR 1,12). Das entspricht einem Plus von 7,1 %.

Mit diesem Ergebnis ist die Gesellschaft sehr zufrieden, da für die S IMMO das Geschäftsjahr 2018 ein Übergangsjahr darstellt. In den Jahren 2016 und 2017 veräußerte die S IMMO gewinnbringend Liegenschaften – darunter das Viertel Zwei in Wien und das Serdika Shopping Center und Office in Sofia – in Höhe von insgesamt EUR 700 Mio. Die Auswirkungen dieser Verkäufe zeigten sich naturgemäß unter anderem in den dadurch reduzierten Mieterträgen, im EBITDA und im EBIT.

Steigerung des Bruttoergebnisses

In den ersten drei Quartalen beliefen sich die Gesamterlöse der S IMMO auf EUR 139,6 Mio. (Q3 2017: EUR 144,2 Mio.) und die Mieterlöse auf EUR 76,5 Mio. (Q3 2017: EUR 86,0 Mio.). Dem verkaufsbedingten Rückgang der Mieterlöse konnte durch eine positive Like-for-Like-Performance der Mieten sowie durch Zukäufe in Höhe von EUR 69,2 Mio. entgegengewirkt werden. Der Fokus lag dabei auf Objekten in mittelgroßen deutschen Städten wie Kiel oder Leipzig. Bereits im dritten Quartal 2018 lagen die Mieterlöse mit EUR 26,1 Mio. fast auf dem Niveau der Vorjahresperiode von EUR 27,5 Mio.

Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse in den ersten drei Quartalen wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 58,3 % (Q3 2017: 54,7 %) und CEE 41,7 % (Q3 2017: 45,3 %) bei. Nach Hauptnutzungsart aufgeteilt, leisteten Gewerbeimmobilien einen Anteil von 75,7 % (Q3 2017: 81,4 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 24,3 % (Q3 2017: 18,6 %) bei.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung konnten in den ersten drei Quartalen 2018 auf EUR 38,3 Mio. (Q3 2017: EUR 32,8 Mio.) gesteigert werden. Diese positive Entwicklung ist unter anderem auf den Abschluss der in den ersten beiden Halbjahren 2016 und 2017 durchgeführten Umbauarbeiten im Vienna Marriott Hotel zurückzuführen.

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung reduzierte sich deutlich auf EUR -38,8 Mio. (Q3 2017: EUR -47,2 Mio.). Insgesamt konnte das Bruttoergebnis auf EUR 76,2 Mio. (Q3 2017: EUR 74,2 Mio.) gesteigert werden.

Entwicklung des EBITDA, der Immobilienbewertung und des EBIT

Das EBITDA betrug in den ersten drei Quartalen EUR 62,8 Mio. (Q3 2017: EUR 71,3 Mio.). Dies ist primär darauf zurückzuführen, dass sich das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien auf EUR 0 (Q3 2017: EUR 10,3 Mio.) belief.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung erreichte in den ersten drei Quartalen ein erfreuliches Niveau von EUR 45,8 Mio. (Q3 2017: EUR 68,2 Mio.). In der Folge übertraf das EBIT zwar die Marke von EUR 100 Mio., lag aber unter dem Vorjahresniveau und machte EUR 102,9 Mio. (Q3 2017: EUR 133,0 Mio.) aus.

Deutlich verbessertes Finanzergebnis

Das Finanzergebnis verbesserte sich in den ersten drei Quartalen gegenüber der Vorjahresperiode um mehr als EUR 32 Mio. und reduzierte sich auf EUR -7,4 Mio. (Q3 2017: EUR -39,7 Mio.). Diese positive Entwicklung ist zu einem erheblichen Teil auf Dividendenerträge aus den Aktienbeteiligungen an CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG in Höhe von EUR 14,3 Mio. (Q3 2017: EUR 4,3 Mio.) zurückzuführen. Zu dem sehr guten Ergebnis trugen auch die geringeren Kredit- und Derivatkosten bei, die teilweise mit den Verkäufen des letzten Jahres in Verbindung stehen. Ein weiterer positiver Effekt wurde mit dem Entfall des Genusssscheinaufwands (Genusssscheinaufwand Q3 2017: EUR 3,5 Mio.) erzielt.

Darüber hinaus konnten die Cost of Funding (Finanzierungskosten exklusive Anleihen und Genusssscheinkosten) im Vergleich zum Stichtag 30.09.2017 von 2,32 % auf 2,25 % verringert werden.

Steigerung von EBT, Periodenüberschuss und Ergebnis je Aktie

Das höhere Bruttoergebnis und das deutlich verbesserte Finanzergebnis konnten die geringeren Immobilienbewertungen ausgleichen. Dadurch konnte das EBT auf EUR 95,4 Mio. (Q3 2017: EUR 93,3 Mio.) gesteigert werden. In weiterer Folge stieg der Periodenüberschuss in den ersten drei Quartalen auf EUR 79,7 Mio. (Q3 2017: EUR 77,0 Mio.). Das Ergebnis je Aktie stieg entsprechend auf EUR 1,20 (Q3 2017: EUR 1,12).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.272,3 Mio. per 31.12.2017 auf EUR 2.611,7 Mio. per 30.09.2018. In den ersten drei Quartalen wurden die Beteiligungen an der IMMOFINANZ AG auf knapp 12 % und in deutlich geringerem Ausmaß auch an der CA Immobilien Anlagen AG aufgestockt. Insgesamt erhöhte sich die Position „andere finanzielle Vermögenswerte“ per 30.09.2018 auf EUR 493,8 Mio. (31.12.2017: EUR 300,2 Mio.). Immobilienseitig wurden Liegenschaften in Deutschland erworben und die Entwicklung des Bürogebäudes The Mark in Bukarest vorangetrieben.

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Ende des dritten Quartals bei EUR 67,6 Mio. (31.12.2017: EUR 73,4 Mio.). Im ersten Quartal 2018 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.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich in den ersten drei Quartalen 2018 auf EUR 1.018,8 Mio. (31.12.2017: EUR 940,8 Mio.). Der Buchwert je Aktie verbesserte sich damit trotz der im zweiten Quartal erfolgten Dividendenausschüttung auf EUR 15,39 (31.12.2017: EUR 14,21). Per 30.09.2018 betrug die Eigenkapitalquote 39,1 % (31.12.2017: 41,6 %).

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 inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien beliefen sich per 30.09.2018 auf EUR 2.470,9 Mio. (31.12.2017: EUR 2.138,2 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen belief sich auf 38,0 % (31.12.2017: 36,6 %).

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 Anleiheemissionen des ersten Quartals auf 14,9 % (31.12.2017: 12,7 %). Insgesamt betrug die LTV-Ratio der Gesellschaft 52,9 % (31.12.2017: 49,3 %). Die Berechnungsmethodik 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, immobilienpezifische, finanzielle und sonstige Risiken. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Risiken und Chancen versucht die Gesellschaft, potenzielle Erfolgsfaktoren, aber auch negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen und diese in Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen.

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

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab wie beispielsweise der Konjunktur-entwicklung 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 (EU) und hat ein nach Regionen und Nutzungsarten diversifiziertes Portfolio.

Was die wirtschaftliche Entwicklung in der EU anbelangt, korrigierte der Internationale Währungsfonds (IWF) seine Prognose für das laufende Jahr von 2,9 % auf 2 %. Hintergrund für diese Korrektur ist die Zunahme von Unsicherheitsfaktoren und Negativeffekten. Internationale Handelsstreitigkeiten, die politische und wirtschaftliche Instabilität in Italien sowie die ungewissen Folgen des für Ende März 2019 anberaumten Brexits gehören zu den größten Risiken für die europäische Wirtschaft.

Für Österreich meldete das Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) einen BIP-Zuwachs von 0,5 % im dritten Quartal 2018. Für das Gesamtjahr 2018 wird ein Anstieg von 3 % erwartet. Das WIFO geht allerdings davon aus, dass die österreichische Konjunktur ihren Höhepunkt erreicht hat, und prognostiziert für das kommende Jahr eine Verlangsamung des Wachstums auf 2 %.

In Bezug auf Immobilienmärkte rechnet das Unternehmen damit, dass die im laufenden Jahr 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. Darüber hinaus hält die S IMMO Aktien der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG in erheblichem Umfang. Beide Gesellschaften unterliegen als Immobilien-Investmentgesellschaften und Immobilienentwickler ähnlichen Risiken wie die S IMMO. Die Aktien der IMMOFINANZ und der CA Immo notieren im österreichischen Leitindex ATX und unterliegen Marktpreisrisiken, welche sich negativ auf das Eigenkapital der S IMMO auswirken können.

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.

Den potenziellen Risiken stehen auch Chancen gegenüber: Die S IMMO profitiert gegenwärtig vom dynamischen Wachstum am deutschen Immobilienmarkt und der guten wirtschaftlichen Entwicklung in CEE. Vor diesem Hintergrund realisiert das Unternehmen Entwicklungsprojekte und tätigt opportunistische Zu- und Verkäufe.

Ausblick

Das Nutzen von Immobilienzyklen ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie der S IMMO AG. Dabei werden Regionen und Nutzungsarten mit dem Ziel kombiniert, nachhaltige Erträge zu erwirtschaften und für die nächsten Jahre zu sichern. Die S IMMO profitiert weiterhin von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in ihren Märkten sowie vom niedrigen Zinsumfeld und dem hohen Preisniveau in vielen Immobilienmärkten.

Aktuell findet die S IMMO vor allem in aufstrebenden deutschen Großstädten wie Leipzig, Kiel und Rostock attraktive Ankaufsmöglichkeiten. Das Wachstumspotenzial und die demografische Entwicklung dieser Städte sichern einen nachhaltigen Cashflow und bieten ein interessantes Wertsteigerungspotenzial.

In CEE werden die beiden Büroprojekte Einsteinova Business Center in Bratislava und The Mark in Bukarest finalisiert. Das Einsteinova Business Center ist bereits vollvermietet – unter anderem an IBM und UNIQA. Die Büroimmobilie The Mark ist vor der geplanten Fertigstellung zu über 75 % vorvermietet. Namhafte Unternehmen wie Deloitte, Dentons, WPP oder Starbucks konnten als Mieter gewonnen werden. Beide Büroimmobilien weisen hervorragende ökologische Daten auf, daher strebt die S IMMO jeweils ein BREEAM-Nachhaltigkeitszertifikat mit dem Level „Excellent“ an.

Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz

zum 30.09.2018

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	30.09.2018	31.12.2017
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.717.934	1.668.405
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	56.100	37.100
		1.774.034	1.705.505
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	126.106	127.875
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.685	4.655
Immaterielle Vermögenswerte		224	230
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		13.060	12.237
Beteiligungen		2.848	842
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen		13.243	10.946
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	493.790	300.175
Latente Steuern		1.821	2.277
		2.430.811	2.164.742
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.4.	507	530
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.895	8.447
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		14.396	6.607
Andere Vermögenswerte		10.909	12.239
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	67.602	73.390
		102.309	101.213
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.6.	78.601	6.300
		180.910	107.513
		2.611.721	2.272.255

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	30.09.2018	31.12.2017
Eigenkapital			
Grundkapital		240.544	240.544
Kapitalrücklagen		68.832	68.832
Sonstige Rücklagen		709.463	631.439
		1.018.839	940.815
Nicht beherrschende Anteile		2.326	3.611
		1.021.165	944.426
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.8.	436.692	287.518
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.9.	870.439	686.589
Rückstellungen		1.389	2.334
Andere Verbindlichkeiten		8	7
Latente Steuern		155.584	135.128
		1.464.112	1.111.576
Kurzfristiges Fremdkapital			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.7.	0	56.717
Finanzverbindlichkeiten	3.1.9.	76.868	113.398
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		4.023	4.666
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.550	7.363
Andere Verbindlichkeiten		29.006	34.109
		118.447	216.253
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	3.1.6.	7.997	0
		126.444	216.253
		2.611.721	2.272.255

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2018 bis zum 30.09.2018

in TEUR	Anhang- angabe	01 – 09 / 2018	01 – 09 / 2017
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	76.533	86.044
Betriebskostenerlöse		24.696	25.389
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	38.345	32.751
		139.574	144.184
Sonstige betriebliche Erträge			
		1.445	1.431
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-38.822	-47.200
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-25.976	-24.208
Bruttoergebnis		76.221	74.207
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		6.641	461.253
Buchwerte veräußerter Immobilien		-6.641	-450.910
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	10.343
Verwaltungsaufwand		-13.424	-13.228
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		62.797	71.322
Abschreibungen		-5.712	-6.553
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	45.789	68.220
Betriebsergebnis (EBIT)		102.874	132.989
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-25.711	-42.527
Finanzierungsertrag ¹	3.2.5.	15.998	5.921
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	2.283	355
Genussscheinergebnis	3.1.7.	0	-3.468
Ergebnis vor Steuern (EBT)		95.444	93.270
Ertragsteuern	3.2.6.	-15.738	-16.229
Periodenüberschuss		79.706	77.041
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		79.640	73.837
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		66	3.204
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		1,20	1,12

¹ davon Dividendeneträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: 30.09.2018: EUR 14,3 Mio.; 30.09.2017: EUR 4,3 Mio.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2018 bis zum 30.09.2018

in TEUR	01–09/2018	01–09/2017
Periodenüberschuss	79.706	77.041
Bewertung Cashflow-Hedge	-431	-161
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	58	13
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	935	13.679
Währungsrücklage	1.698	142
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	0	33.022
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	0	-8.255
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	2.260	38.440
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	31.293	0
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-10.166	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	21.127	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	103.093	115.481
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	103.027	110.026
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	66	5.455

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2018 bis zum 30.09.2018

in TEUR	Anhang- angabe	07-09/2018	07-09/2017
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	26.130	27.500
Betriebskostenerlöse		8.230	6.096
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	14.204	13.133
		48.564	46.729
Sonstige betriebliche Erträge			
		487	547
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-12.647	-17.285
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-8.936	-8.219
Bruttoergebnis		27.468	21.772
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		0	437.512
Buchwerte veräußerter Immobilien		0	-427.169
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	10.343
Verwaltungsaufwand		-4.246	-4.596
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		23.222	27.519
Abschreibungen		-1.966	-2.291
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	27.225	-1.111
Betriebsergebnis (EBIT)		48.481	24.117
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-6.493	-17.770
Finanzierungsertrag	3.2.5.	468	196
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	-153	297
Genussscheinergebnis	3.1.7.	0	-805
Ergebnis vor Steuern (EBT)		42.303	6.035
Ertragsteuern	3.2.6.	-10.471	-1.370
Periodenüberschuss		31.832	4.665
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		31.814	5.371
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		18	-706
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,48	0,08

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2018 bis zum 30.09.2018

in TEUR	07-09/2018	07-09/2017
Periodenüberschuss	31.832	4.665
Bewertung Cashflow-Hedge	720	82
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-108	-33
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	312	7.337
Währungsrücklage	-517	241
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	0	16.055
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	0	-4.014
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	407	19.668
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	41.309	0
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-10.327	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	30.982	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	63.222	24.333
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	63.204	23.020
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	18	1.314

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2018 bis zum 30.09.2018

in TEUR	01-09/2018	01-09/2017
Operativer Cashflow	59.364	59.832
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-4.592	1.974
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	54.772	61.806
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-255.028	166.172
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	194.504	-122.788
Gesamt	-5.752	105.190
Liquide Mittel per 01.01.	73.390	66.029
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	-36	0
Liquide Mittel per 30.09.	67.602	171.219
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-5.752	105.190

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Rücklage für Eigen- kapital- instrumente ²	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	79.640	79.640	66	79.706
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.698	562	21.127	0	23.387	0	23.387
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-1.351	-1.351
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-54	54	0	0	0
Ausschüttung ¹	0	0	0	0	0	-26.481	-26.481	0	-26.481
Stand 30.09.2018	240.544	68.832	-15.502	-5.460	46.126	684.299	1.018.839	2.326	1.021.165
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	73.837	73.837	3.204	77.041
Sonstiges Ergebnis	0	0	142	11.280	24.767	0	36.189	2.251	38.440
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	977	977	-30.604	-29.627
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-26.481	-26.481	0	-26.481
Stand 30.09.2017	240.544	68.832	-17.223	-6.305	20.909	573.370	880.127	3.588	883.715

¹ Die Ausschüttung von TEUR 26.481 im Jahr 2018 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,40 (2017: EUR 0,40) je Aktie und gelangte am 16.05.2018 zur Auszahlung.

² Siehe Anhang 3.1.3.

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 zum Stichtag in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien. Zum 30.09.2018 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. 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 30.09.2018 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 30.09.2018 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.09.2018 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.

Im zweiten Quartal 2018 wurden erstmalig die S IMMO Property Neun GmbH, Österreich, und die S IMMO Property Zehn GmbH, Österreich, in den Konzernzwischenabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidierte Unternehmen miteinbezogen. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei beiden neu konsolidierten Gesellschaften nicht gegeben.

Im dritten Quartal 2018 wurden die H.W.I. I ApS, Dänemark, die H.W.I. IV ApS, Dänemark, die GPI I ApS, Dänemark, die GPI II ApS, Dänemark, und die GPI III ApS, Dänemark, aufgelöst.

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.

Art des finanziellen Vermögenswerts	Ursprüngliche Bewertungskategorie nach IAS 39	Neue Bewertungskategorie nach IFRS 9	Ursprünglicher Buchwert nach IAS 39	Neuer Buchwert nach 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 hierzu auch die detaillierten Ausführungen im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017).

Ab 01.01.2019 ist IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ erstmalig anzuwenden, wobei sich der neue Standard vornehmlich auf die Bilanzierung von Operating-Leasingverhältnissen auswirken wird.

Für Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger, oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert, in diesen Fällen gibt es jeweils ein Wahlrecht.

Leasinggeber unterscheiden für Bilanzierungszwecke weiterhin zwischen Finanzierungs- oder Mietleasingvereinbarungen. Das Bilanzierungsmodell von IFRS 16 unterscheidet sich hierbei nicht wesentlich von jenem in IAS 17 Leasingverhältnisse. Die S IMMO Gruppe ist Leasingnehmer im Sinne des IFRS 16 vor allem im Zusammenhang mit Baurechten und diversen Kfz-Leasings. Für diese Leasingverhältnisse sind zukünftig Right-of-Use-Assets zu aktivieren. Korrespondierend zu diesen Right-of-Use-Assets sind Leasingverbindlichkeiten anzusetzen. Die Right-of-Use-Assets in Bezug auf Kfz-Leasings werden über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Right-of-Use-Assets für Baurechte auf Grund von IFRS 16.34 sind künftig über das Ergebnis aus der Immobilienbewertung zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten, da diese die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfüllen. Korrespondierend zu den Right-of-Use-Assets auf der Aktivseite sind auf der Passivseite Leasingverbindlichkeiten anzusetzen, deren Fortschreibung zu zusätzlichen Zinsaufwendungen im Finanzierungsaufwand führen wird.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, bei denen der zu Grunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist, wird die S IMMO Gruppe vom Wahlrecht der Nichterfassung eines Vermögenswerts und einer korrespondierenden Verbindlichkeit gem. IFRS 16.5 Gebrauch machen.

Durch die Anwendung des IFRS 16 ergeben sich in der Bilanzierung als Leasinggeber für die S IMMO Gruppe voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen.

Derzeit werden die konkreten Auswirkungen evaluiert. Eine Betragsangabe der Höhe der Nutzungsrechte und der korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten ist derzeit jedoch noch nicht möglich.

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. Ausgewählte Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2017	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	87.121	13.544
Abgänge	-8	-341
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	40.126	5.797
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-77.710	0
Stand am 30.09.2018	1.717.934	56.100
davon verpfändet	1.671.700	53.400

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Österreich	346.710	379.470
Deutschland	837.691	765.855
CEE	533.533	523.080
	1.717.934	1.668.405

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
CEE	56.100	37.100
	56.100	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 der ersten drei Quartale 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 bzw. auf Kaufverträgen. Die Bewertungen der ersten drei Quartale 2018 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 bis zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 als Available-for-Sale-Wertpapiere gem. IAS 39 bilanziert wurden. Zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 (mit 01.01.2018) hat der Vorstand die Entscheidung getroffen, diese Eigenkapitalinstrumente als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Hierdurch kam es zum 01.01.2018 zu einer Umgliederung der kumulierten historischen Gewinne und Verluste aus der bisherigen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vom sonstigen Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam) in das sonstige Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam). Im Unterschied zu IAS 39 ist nach IFRS 9 kein Recycling vom sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung mehr möglich. In den ersten drei Quartalen 2018 hat die S IMMO ein Paket von Aktien an der IMMOFINANZ AG außerbörslich erworben und so ihren Anteil an der IMMOFINANZ AG auf knapp 12 % gesteigert. Im

Berichtszeitraum wurden Dividendenerträge von insgesamt TEUR 14.332 erfolgswirksam erfasst (30.09.2017: TEUR 4.302).

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	30.09.2018	31.12.2017
Guthaben bei Kreditinstituten	67.365	73.114
Kassenbestand	237	276
	67.602	73.390

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

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilien zeitnah zu veräußern. Diese Absicht besteht derzeit bei insgesamt sechs Immobilien in Deutschland und Österreich.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Vermietete Immobilien	78.475	6.300
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sonstiges Sachanlagevermögen	0	0
Latente Steuern	0	0
Vorräte	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	25	0
Andere Vermögenswerte	64	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	36	0
	78.601	6.300

Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Latente Steuern	2.240	0
Finanzverbindlichkeiten	5.550	0
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	13	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8	0
Andere Verbindlichkeiten	186	0
	7.997	0

3.1.7. Nachrangiges Genussrechtskapital

Im zweiten Quartal 2017 hat die S IMMO von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und sämtliche von ihr ausgegebenen Genusscheine 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 Genusscheinverbindlichkeit wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 04.04.2018 festgestellt. Sämtliche Auszahlungen sind vertragskonform binnen eines Monats ab diesem Datum erfolgt.

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. Per 30.09.2018 betragen die Buchwerte der entsprechenden Anleiheverbindlichkeiten TEUR 99.223 bzw. TEUR 49.721.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der 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 betragen inklusive der in der Bilanzposition „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ enthaltenen Finanzverbindlichkeiten in Summe TEUR 952.857 (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 verzinslichen Immobilienfinanzierungen. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den anderen finanziellen Vermögenswerten (30.09.2018: TEUR 1.068; 31.12.2017: TEUR 1.170) bzw. den sonstigen Finanzverbindlichkeiten (30.09.2018: TEUR 14.923; 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. 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 30.09.2018 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 431 (30.09.2017: Aufwand TEUR 161), der erfolgsneutral 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 1.332 (30.09.2017: negativer Ergebnisbeitrag TEUR 12.682).

30.09.2018

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	577.581	475	-14.923
Caps	190.000	593	0
Summe	767.581	1.068	-14.923

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	01-09/2018	01-09/2017
Büro	25.197	32.673
Wohnimmobilien	18.564	16.056
Geschäft	29.182	33.643
Hotel	3.590	3.672
	76.533	86.044

Der Rückgang der Mieterlöse ist dabei vor allem auf die Verkäufe der Liegenschaften Viertel Zwei und Serdika Shopping Center mit der dazugehörigen Büroimmobilie im dritten Quartal 2017 zurückzuführen. Die Verringerung wurde teilweise durch Zukäufe und eine positive Like-for-Like-Performance kompensiert.

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, 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.

In den ersten drei Quartalen 2018 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 592 (30.09.2017: 570) Mitarbeiter inklusive des Personals für den Hotelbetrieb. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Das Veräußerungsergebnis der ersten drei Quartale 2018 betrifft zum überwiegenden Teil eine in Berlin gelegene Immobilie:

in TEUR	01–09/2018	01–09/2017
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	341	1.741
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	6.300	459.512
Vorräte	0	0
	6.641	461.253
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-341	-1.741
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-6.300	-449.169
Vorräte	0	0
	-6.641	-450.910
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	10.343
Vorräte	0	0
	0	10.343

3.2.4. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung betrifft mit TEUR 24.732 (30.09.2017: TEUR 35.515) das Segment Deutschland, mit TEUR 10.960 (30.09.2017: TEUR 24.610) das Segment Österreich und mit TEUR 10.097 (30.09.2017: TEUR 8.095) das Segment CEE.

3.2.5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01–09/2018	01–09/2017
Finanzierungsaufwand	-25.711	-42.527
Finanzierungsertrag	15.998	5.921
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2.283	355
	-7.430	-36.251

3.2.6. Ertragsteuern

in TEUR	01–09/2018	01–09/2017
Laufender Steueraufwand	-3.428	-12.628
Latenter Steueraufwand	-12.310	-3.601
	-15.738	-16.229

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 länderspezifisch 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 die Tochterunter-

nehmen in Dänemark (entkonsolidiert per 30.09.2018) 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 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 Vorstandsvorsitzende.

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mieterlöse	13.825	20.053	30.762	26.992	31.946	38.999	76.533	86.044
Betriebskostenerlöse	3.449	5.282	9.056	8.252	12.191	11.855	24.696	25.389
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	19.213	14.921	0	0	19.132	17.830	38.345	32.751
Gesamterlöse	36.487	40.256	39.818	35.244	63.269	68.684	139.574	144.184
Sonstige betriebliche Erträge	733	456	600	527	112	448	1.445	1.431
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-5.421	-9.385	-18.164	-17.180	-15.237	-20.636	-38.822	-47.200
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-14.534	-13.208	0	0	-11.442	-11.000	-25.976	-24.208
Bruttoergebnis	17.265	18.119	22.254	18.591	36.702	37.496	76.221	74.207
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	10.342	0	10.342
Verwaltungsaufwand	-7.835	-6.839	-4.118	-3.732	-1.471	-2.656	-13.424	-13.227
EBITDA	9.430	11.280	18.136	14.859	35.231	45.182	62.797	71.322
Abschreibungen	-3.281	-3.579	-138	-75	-2.293	-2.900	-5.712	-6.553
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	10.960	24.610	24.732	35.515	10.097	8.094	45.789	68.220
EBIT	17.109	32.311	42.729	50.300	43.036	50.377	102.874	132.989

	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2018	31.12.2017
Langfristiges Vermögen	920.369	759.947	838.955	766.720	671.487	638.075	2.430.811	2.164.742
Langfristige Verbindlichkeiten	719.029	512.973	373.999	275.996	371.084	322.607	1.464.112	1.111.576

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.09.2018 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 sind:

- Die Organe der S IMMO Gruppe
- Die Vienna Insurance Group (bis 09.04.2018)
- Die RPR Privatstiftung (bis 21.09.2018)
- Die Familie Benko Privatstiftung (bis 21.09.2018)
- Die IMMOFINANZ AG (seit 21.09.2018)
- 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)
- Mag. Franz Kerber, Graz
(1. stellvertretender Vorsitzender seit 03.05.2018)
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien
(2. stellvertretender Vorsitzender seit 03.05.2018)
- Mag. Andrea Besenhofer, Wien
- Mag. Hanna Bomba, Wien (seit 03.05.2018)
- Christian Hager, Krems
- DI Manfred Rapf, Wien
- Dr. Karin Rest, MBA, Wien (seit 03.05.2018)
- Dr. Ralf Zeittlberger, Wien (bis 03.05.2018)
(1. stellvertretender Vorsitzender bis 03.05.2018)

Zum 30.09.2018 bestanden keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Gegenüber der Vienna Insurance Group und der Erste Group bestanden zum 31.12.2017 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Sonstige Forderungen	0	3.830
Guthaben bei Kreditinstituten	0	60.405
Forderungen	0	64.235

in TEUR	30.09.2018	31.12.2017
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	0	346.095
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	0	49.368
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	61
Sonstige Verbindlichkeiten	0	1.224
Verbindlichkeiten	0	396.748

Gegenüber der Vienna Insurance Group (bis 09.04.2018) bzw. der Vienna Insurance Group und der Erste Group (2017) fielen in der Periode 01.01.2018 bis 30.09.2018 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-09/2018	01-09/2017
Verwaltungsentgelte	0	-212
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-1.004	-13.638
Sonstige Aufwendungen	-244	-973
Aufwendungen	-1.248	-14.823

in TEUR	01-09/2018	01-09/2017
Miete und Betriebskosten	0	431
Bankzinsen	0	150
Sonstige Zinserträge	9	172
Erträge	9	753

Wien, am 27.11.2018

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Finanzkalender 2018/2019

27.11.2018	Ergebnis 1.–3. Quartal 2018
03.04.2019	Veröffentlichung Jahresergebnis 2018 (Bilanzpressekonferenz)
27.05.2019	Ergebnis 1. Quartal 2019
04.06.2019	Nachweisstichtag Hauptversammlung
14.06.2019	Ordentliche Hauptversammlung
21.06.2019	Dividenden-Ex-Tag
24.06.2019	Nachweisstichtag Dividende
25.06.2019	Dividenden-Zahltag
27.08.2019	Ergebnis 1. Halbjahr 2019
26.11.2019	Ergebnis 1.–3. Quartal 2019

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