

**Q1** ZWISCHENBERICHT  
ZUM 31.03.2012



Wir bringen Immobilien ins Leben.



## KENNZAHLEN

		01.01. – 31.03. 2012	01.01.–31.03. 2011
Umsatz	EUR Mio.	46,9	48,3
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	37,8	38,7
EBITDA	EUR Mio.	23,6	24,1
EBIT	EUR Mio.	25,1	26,6
EBT	EUR Mio.	5,6	5,5
Periodenergebnis	EUR Mio.	6,4	5,4
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.084,4	2.175,4
Eigenkapital	EUR Mio.	506,6	531,7
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.577,8	1.643,6
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	36	36
Investitionen	EUR Mio.	2,0	6,0
Operativer Cashflow	EUR Mio.	22,6	27,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	37,7	-5,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-105,5	-91,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	60,5	58,4
NOI-Ratio	in %	50	50
Loan-to-Value-Ratio	in %	60	60
FFO	EUR Mio.	5,9	3,6 <sup>1)</sup>
Ergebnis je Aktie	EUR	0,09	0,04
EPRA-NAV je Aktie	EUR	8,88	8,45
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV	in %	49	40
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	7,06	7,32
Kurs-Abschlag vom NAV laut Bilanz	in %	36	31
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,33	0,40
Immobilienvermögen (Marktwert)	EUR Mio.	1.934,4	2.012,5
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	56,0	56,2

<sup>1)</sup> Angepasst

# Inhalt



<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>INVESTOR RELATIONS</b>	<b>4</b>
<b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
Wirtschaftlicher Überblick	6
Der Immobilienmarkt im Überblick	7
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	9
Chancen und Risiken	11
Ausblick	12
<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31.03.2012</b>	<b>13</b>
<b>FINANZKALENDER</b>	<b>29</b>
<b>KONTAKT / IMPRESSUM</b>	<b>29</b>

# Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2012 ist für die S IMMO AG ein Jubiläumsjahr: Vor 25 Jahren begründete unser Unternehmen das Segment der Immobilieninvestment-Gesellschaften an der Wiener Börse. Zusätzlich zu diesem Ereignis haben wir vor wenigen Wochen mit den Zahlen für 2011 ein Rekordergebnis veröffentlicht. Wir verzeichneten das höchste EBITDA der Unternehmensgeschichte und konnten im Vergleich zum Jahr 2010 das Konzernergebnis verzehnfachen. Dieser Erfolg macht uns stolz und ist gleichzeitig ein klarer Auftrag für die kommenden Quartale. Die Stabilisierung unseres Wachstums und die kontinuierliche Fortführung unserer Erfolgsstrategie stehen im Fokus unserer täglichen Arbeit. Im Jahr 2012 konzentrieren wir uns darauf, unsere hohen Erträge auf konstantem Niveau zu sichern. Dieser Aufgabe widmen wir uns mit hoher Leidenschaft, persönlichem Engagement und auf Basis jener Säulen, auf die wir schon seit Unternehmensgründung unser Geschäft bauen: Erfahrung, Partnerschaft und ausgewogene Portfoliostreuung.



Mag. Friedrich Wachernig MBA

Wir achten auf schlanke Unternehmensstrukturen, um fit und flexibel für die Zukunft zu bleiben. Im vergangenen Jahr senkte die S IMMO ihre Verwaltungskosten um beachtliche 8 %. Diese Einsparungen erreichen wir hauptsächlich, indem wir interne Expertise ausbauen und externe Beratungsleistungen durch eigenes Know-how ersetzen. Dieser Prozess reduziert nicht nur Kosten, sondern stärkt auch die Nähe zu unseren Mietern. Denn ihre Zufriedenheit ist der wichtigste Indikator für die Qualität unseres Portfolios und ein wesentlicher Baustein zur nachhaltigen Sicherung unseres Unternehmenswertes. Nur durch konstante Betreuung und partnerschaftliche Kommunikation werden wir den Ansprüchen unserer Kunden und Partner auch langfristig gerecht. Dieser Weg bewährt sich seit 25 Jahren, und diesen Weg werden wir konstant weitergehen.

Eine wesentliche Grundlage unserer strategischen Ausrichtung bleibt unser breit gestreutes Portfolio. Die Diversifizierung sowohl nach Nutzungsarten als auch nach Regionen ermöglicht es uns, flexibel auf unterschiedliche Marktentwicklungen zu reagieren. Der Eintritt in den deutschen Markt, den wir seit 2005 erfolgreich umgesetzt haben, eröffnet uns aktuell profitable Möglichkeiten. Durch gezielte Maßnahmen im Zuge unseres Revitalisierungsprogramms sowie durch die steigende Anzahl der Haushalte in Berlin können wir sehr erfreuliche Entwicklungen bei den Mietpreisen verzeichnen. Gleichzeitig drängen zahlreiche Investoren in den deutschen Markt, was ein vorteilhaftes Transaktionsumfeld schafft. Auch 2012 planen wir daher, 5 % unseres Portfolios mit einem Gesamterlös von rund EUR 100 Mio. zu veräußern. Langfristig sehen wir in den Märkten Zentral- und Südosteuropas großes Wachstumspotenzial.

Die Zahlen des ersten Quartals zeigen auch im Vergleich zur ausgesprochen erfolgreichen Vorjahresperiode ein zufriedenstellendes Bild. Wesentliche Kennzahlen der S IMMO blieben annähernd auf dem sehr hohen Vorjahresniveau. Infolge eines verringerten Immobilienbestands reduzierten sich die Mieterlöse leicht auf EUR 30,1 Mio. Der Wegfall von Sondereffekten am ungarischen Hotelmarkt im Zusammenhang mit der EU-Präsidentschaft im ersten Halbjahr 2011 führte zu einer leichten Verminderung des Bruttoergebnisses auf EUR 26,7 Mio. und des EBITDA auf EUR 23,6 Mio. Beachtlich ist, dass in Summe – das heißt beim Periodenergebnis – eine Steigerung von 18,2 % auf EUR 6,4 Mio. im Vergleich zum ersten Quartal des Rekordjahres 2011 erzielt wurde.

Die Zahlen des ersten Quartals zeigen auch im Vergleich zur ausgesprochen erfolgreichen Vorjahresperiode ein zufriedenstellendes Bild. Wesentliche Kennzahlen der S IMMO blieben annähernd auf dem sehr hohen Vorjahresniveau. Infolge eines verringerten Immobilienbestands reduzierten sich die Mieterlöse leicht auf EUR 30,1 Mio. Der Wegfall von Sondereffekten am ungarischen Hotelmarkt im Zusammenhang mit der EU-Präsidentschaft im ersten Halbjahr 2011 führte zu einer leichten Verminderung des Bruttoergebnisses auf EUR 26,7 Mio. und des EBITDA auf EUR 23,6 Mio. Beachtlich ist, dass in Summe – das heißt beim Periodenergebnis – eine Steigerung von 18,2 % auf EUR 6,4 Mio. im Vergleich zum ersten Quartal des Rekordjahres 2011 erzielt wurde.

Am Kapitalmarkt zeigen die operativen Erfolge der letzten Quartale noch nicht die gewünschte Wirkung. Wir haben im Herbst des vergangenen Jahres ein Aktienrückkauf-Programm gestartet, da uns bei der aktuellen Kursentwicklung unser eigenes Wertpapier als das beste Investment erscheint. Im Zuge des Rückkaufs konnten wir 483.998 Aktien erwerben und werden das Programm planmäßig bis zum 31.05.2012 fortsetzen. Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 01.06.2012 werden wir unseren Aktionären außerdem eine Dividende in Höhe von EUR 0,10 pro Aktie vorschlagen. Damit machen wir aus der S IMMO Aktie nach 25 Jahren erstmals ein ausschüttendes Papier. Die Ausschüttung für 2011 ist für den 15.06.2012 geplant.



MMag. Holger Schmidtmayr MRICS

Mit klarem Fokus auf nachhaltige und stabile Wertentwicklung werden wir weiter an der Optimierung und Ertragskraft unseres Portfolios arbeiten. Darüber hinaus konzentrieren wir uns mittelfristig auf das Entwicklungsprojekt Quartier Belvedere Central – ein Teilprojekt eines der größten europäischen Bauvorhaben rund um den zukünftigen Wiener Hauptbahnhof. Gemeinsam mit unseren Partnern werden wir dort in mehreren Phasen Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 130.000 m<sup>2</sup> entwickeln. Die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die mit einer leichten Inflation bei niedrigen Zinsen durchaus Vorteile für die Immobilienbranche bringen, nützen wir, um auch unsere Finanzierung weiter zu optimieren. Die S IMMO wird ihre Loan-to-Value-Ratio von aktuell 60 % in den nächsten Jahren auf unter 55 % senken.



Mag. Ernst Vejdovszky

Die Qualität unseres Portfolios, die Kompetenz unserer Mitarbeiter, die Effizienz unserer Verwaltung und die partnerschaftliche Beziehung zu unseren Mietern lassen uns optimistisch in die Zukunft blicken. Wir werden unseren Weg konsequent weitergehen und sind für die Aufgaben der nächsten Monate sehr gut aufgestellt.

25 Jahre erfolgreiche Unternehmensgeschichte sind auch Anlass, sich zu bedanken: bei unseren Wegbegleitern, Partnern und Mitarbeitern sowie bei Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären. Ihr Vertrauen zu bewahren, sehen wir als Aufgabe, der wir uns auch in Zukunft tagtäglich mit höchstem Verantwortungsbewusstsein stellen werden.

Ihr Vorstandsteam

Holger Schmidtmayr

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

# Unsere Aktie

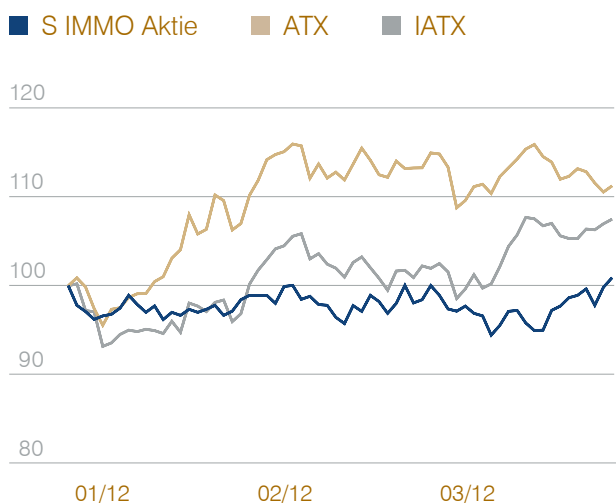
Nachdem das Jahr 2011 für die Aktienmärkte enttäuschend zu Ende gegangen war, begann 2012 für alle Marktteilnehmer mit gemischten Erwartungen. Trotz Unsicherheitsfaktoren wie der europäischen Schuldenkrise, hoher Rohölpreise und gedämpfter Konjunkturaussichten – vor allem in China, aber auch international – zeigten die Kapitalmärkte weltweit leichte Entspannung. Im Berichtszeitraum verzeichneten die Märkte positive Kursentwicklungen, was sich in gestiegenen Indexständen widerspiegelte. Dennoch war das erste Quartal 2012 von starker Volatilität

gekennzeichnet: Kurseinbrüche im Ausmaß von mehreren Prozentpunkten und raschen Erholungsphasen prägten den Börsenalltag.

Der amerikanische Leitindex Dow Jones Industrial Index (DJII), der die 30 größten US-amerikanischen Titel abbildet, startete mit einer Monatsperformance von 2,4 % und schloss im Jänner bei 12.632,91 Zählern. Diese positive Entwicklung setzte sich im restlichen Quartal fort, sodass der DJII per 31.03.2012 einen Wertzuwachs von 8,1 % verzeichnete und das Quartal mit einem Indexstand von 13.212,04 Zählern beendete.

## Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2012 bis 31.03.2012



Wie auch andere europäische Nebenbörsen konnte die Wiener Börse zwar Transaktionen im Gleichklang mit den Weltbörsen tätigen, allerdings mit weit geringeren Umsätzen und weitgehend unter Abwesenheit von internationalen institutionellen Anlegern. Das von der österreichischen Regierung erstellte Sparprogramm beinhaltet unter anderem die Umsetzung der schon für das Jahr 2010 angedachten Wertpapier-Zuwachsteuer. Diese hatte bereits im vergangenen Jahr an der Wiener Börse zu erheblichen Umsatzrückgängen von bis zu 40 % geführt. Darüber hinaus wurde von der österreichischen Regierung die Finanztransaktionssteuer zur Budgetsanierung in das Sparpaket aufgenommen. Die Unsicherheit, die diese zusätzliche Kostenbelastung mit sich bringt, ist ein weiterer negativer Einflussfaktor auf die Umsätze an der Wiener Börse.

Umso beachtlicher ist die Tatsache, dass sich der Wiener Leitindex ATX nur unwesentlich schwächer entwickelte als der deutsche Leitindex DAX in Frankfurt. In Wien wurde das erste Börsenquartal mit einem Zählerstand von 2.158,57 beendet, was einem Wertzuwachs von 14,1 % entspricht. Der DAX legte

Aktiendaten		2012	2011
Schlusskurs (per 31.03.)	EUR	4,488	5,046
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	60.600	77.800
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,09	0,04
EPRA-NAV je Aktie	EUR	8,88	8,45
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	49	40
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	7,06	7,32
Kurs-Abschlag zum NAV laut Bilanz	in %	36	31
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,33	0,40
Kurs/operativer Cashflow	EUR	3,36	3,12

### Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN AT0000652250	
1 Jahr	-11,06 %
3 Jahre (p.a.)	24,07 %

### Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	IATX
Börsenkapitalisierung (31.03.2012)	EUR 305,72 Mio.
Anzahl der Aktien (31.03.2012)	68.118.718
Market Maker	Erste Group/ Silvia Quandt & Cie. AG
Erstnotiz	28.06.2002

um 14,3 % zu und schloss per 31.03.2012 bei 6.946,83 Zählern. Der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX verbesserte sich im ersten Quartal um 9,2 % und hatte zum Quartalsultimo einen Indexstand von 151,30 Punkten.

Weltweit entwickelten sich Immobilienaktien durchwegs positiv und verzeichneten laut Global Property Research (GPR) einen Kursanstieg von 13,2 %. Den stärksten Anstieg wies Asien mit 24,8 % auf, Europa hatte eine Sektorerhöhung bei Immobilien von 9,8 %. Österreich verbesserte sich laut GPR um 10,5 %, wobei nur Frankreich, Großbritannien und die Niederlande eine bessere Drei-Monatsperformance erzielten. In diesem Umfeld verhielt sich die S IMMO Aktie neutral und schloss das erste Quartal nahezu unverändert mit EUR 4,49.

Im Berichtszeitraum setzte die S IMMO ihr Aktienrückkauf-Programm fort: Insgesamt wurden seit Beginn des Programms 483.998 Aktien zurückgekauft. Unter Berücksichtigung der deutlichen Differenz zwischen Kurs und innerem Wert der Aktie sieht die S IMMO im Rückkauf-Programm das derzeit beste Invest-

### Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	6,60%	-1,50 %
3 Jahre (p.a.)	25,40%	29,50 %

### Genussscheindaten

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMIq.VI Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung (31.03.2012)	EUR 210,72 Mio.
Anzahl der Genuss-scheine (31.03.2012)	1.808.499 Tranche I; 1.096.927 Tranche II

ment für die Gesellschaft und ihre Aktionäre. Im Einklang mit Compliance-Vorschriften (Sperrfrist vor Veröffentlichungen) mussten sowohl das Aktienrückkauf-Programm als auch das Rückkauf-Programm für S IMMO INVEST Genussscheine Anfang Februar ausgesetzt werden und können bis zur ordentlichen Hauptversammlung am 01.06.2012 nur kurzfristig wieder aufgenommen werden. Beide Rückkauf-Programme wurden sowohl von Anlegern als auch von den sechs Analysehäusern, die das Unternehmen bewerten, sehr positiv aufgenommen.

Im traditionell etwas ruhigeren ersten Quartal wurden die Anlegerbetreuung und Anlegerakquisition konsequent fortgesetzt. So nahmen das Management und das Investor-Relations-Team der S IMMO beispielsweise an der Immobilienkonferenz der HSBC in Frankfurt oder an der Investmentkonferenz von CA Cheuvreux in Paris teil. Darüber hinaus wurde das im Vorjahr gestartete Maßnahmenpaket für Privatanleger in Kooperation mit den Sparkassen und Filialen der Erste Bank fortgeführt. Auf Grund der hohen Nachfrage und des positiven Feedbacks wird dieses bis zum Ende des ersten Halbjahres 2012 verlängert.

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
31.03.2011	5,046	72,67	72,68	2.882,18	196,18
31.12.2011	4,500	67,50	67,80	1.891,68	138,49
31.03.2012	4,488	73,00	71,75	2.158,57	151,30

# Zwischenlagebericht

## Wirtschaftlicher Überblick

Während die globale Konjunktur zum Jahreswechsel 2011/2012 noch kein klares Bild zeigte, gibt es inzwischen Grund zu vorsichtigem Optimismus. Die Lage an den Finanzmärkten hat sich mit Beginn des Jahres tendenziell stabilisiert, die Geldpolitik ist nach wie vor expansiv.

In den USA erholte sich die Wirtschaft zum Jahresende 2011, das Tempo könnte sich allerdings im ersten Halbjahr 2012 wieder etwas verlangsamen. Grund dafür ist die Tatsache, dass das Einkommen von privaten Haushalten nur mäßig steigt und zuletzt mit den Konsumausgaben nicht Schritt hielt. Die US-Notenbank Federal Reserve signalisierte, dass sie die extreme Niedrigzinspolitik bis Ende 2014 fortsetzen möchte. Auch die japanische Wirtschaft profitierte vom moderaten Aufschwung der USA. Die Erholung ist zwar noch schleppend, weil die Folgen des Erdbebens vom März 2011 nachwirken, doch setzt der Wiederaufbau ebenfalls Impulse für eine positive Entwicklung.

In Europa hat das Jahr 2012 aus konjunktureller Sicht positiv begonnen. Grund dafür sind unter anderem die deutlich ausgeweiteten Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Liquiditätsversorgung der europäischen Banken. Die Aussichten sind jedoch eher verhalten: Die Staatsschuldenkrise der einzelnen Länder trübt das Wirtschaftsklima in Europa weiterhin. Die Wahlen in Griechenland und Frankreich sorgen nach wie vor für Verunsicherung um die Stabilität in der Euro-Zone. Zudem wirken hohe Energiepreise belastend – ein erneuter Anstieg der Energie- und Rohstoffpreise könnte die Konjunktur weiter dämpfen. Die Divergenz der Wirtschaftsleistung in den einzelnen EU-Staaten nimmt tendenziell noch zu. Während für Griechenland, Spanien, Portugal, Italien, Ungarn und Slowenien heuer eine Rezession erwartet wird, werden Deutschland und Polen

wachsen. Das Investitionsniveau in der Immobilienbranche soll nur in wenigen der 27 Mitgliedsstaaten ansteigen. Durch den Schuldenabbau wird kein Kapital für Immobilienkredite freigesetzt, und Kredite könnten kurzfristig teurer werden. Das Thema Fremdkapital wird das Jahr 2012 dominieren und für viele Unternehmen eine große Herausforderung darstellen.

Nach einem leichten Rückgang gegen Ende 2011 wird die österreichische Wirtschaft laut OeNB ein geringes Wachstum von 0,3 % verzeichnen. Voraussetzung dafür ist, dass es zu keiner neuerlichen Verschärfung der europäischen Schuldenkrise kommt. Für das Jahr 2012 wird eine Arbeitslosenquote in Österreich nach nationaler Berechnung von 7 % (und für das Jahr 2013 von 7,5 %) prognostiziert – ein im internationalen Vergleich niedriger Wert. Die Investitionsbereitschaft von österreichischen Unternehmen wird 2012 trotz schwierigem finanzwirtschaftlichen Umfeld größer sein als erwartet. Dies ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass Unternehmen rechtzeitig auf neue Märkte, Produkte und Innovationen gesetzt haben.

Insgesamt rechnet die Weltbank für das Jahr 2012 mit einem globalen Wirtschaftswachstum von 2,5 %. Außerhalb Europas könnten die USA wieder zum Zugpferd der Konjunktur werden. Für Zentraleuropa wird ein Wachstum von 1,5 % prognostiziert, während in Südosteuropa eine Stagnation des BIP wahrscheinlich ist. In der Euro-Zone könnte die Wirtschaftsleistung um 0,2 % zurückgehen.

## Der Immobilienmarkt im Überblick

### ÖSTERREICH

Im ersten Quartal 2012 stiegen in Wien die Mieten und Preise für Eigentumswohnungen erneut an. Diese Entwicklung wird sich im weiteren Verlauf des Jahres voraussichtlich fortsetzen – hauptsächlich auf Grund der Erhöhung der Richtwertmieten um 5 %, denen allein in Wien 220.000 Wohnungen unterliegen, sowie auf Grund des begrenzten Angebots.

Während 2010 und 2011 schwierige Jahre für den Wiener Büromarkt waren, steigt die Nachfrage seit Anfang 2012, da derzeit mehrere renommierte Unternehmen in Wien nach neuen Standorten suchen. Im ersten Quartal wurden 65.000 m<sup>2</sup> an Büroflächen neu vermietet, das entspricht einer Steigerung von 30 % gegenüber dem Vorjahr. Dieser Anstieg war in erster Linie auf Umzüge in modernere und günstiger gelegene Büroobjekte zurückzuführen. Die Folge war eine Erhöhung der Spitzenmieten, während der Rest des Marktes noch keine Anzeichen einer Erholung zeigte.

Im Wiener Retail-Markt blieben Belegung und Mieten an Spitzenstandorten stabil, während der Druck auf Standorte in mittleren Lagen, die mit steigenden Leerstandsquoten und sinkenden Mieten zu kämpfen haben, zunahm.

Der Hotelmarkt in Wien verzeichnete im ersten Quartal 2012 einen Anstieg des Nächtigungsaufkommens um 7,4 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Die Umsätze der Wiener Hotellerie stiegen in den ersten beiden Monaten um 15,2 % an. Grund für das positive Ergebnis war vor allem der starke Inlandtourismus. Das durchschnittliche Bettenangebot der Wiener Hotellerie hat sich von März 2011 bis März 2012 um rund 3.500 Betten erhöht. Das entspricht einem Plus von 7 %.

### DEUTSCHLAND

Der deutsche Investitionsmarkt für Gewerbeimmobilien verzeichnete im ersten Quartal 2012 ein Transaktionsvolumen von EUR 5,1 Mrd., was einem Rückgang von 7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das Interesse der Anleger konzentrierte sich weiterhin auf die fünf Hauptinvestitionszentren (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München), auf die 48 % des gesamten deutschen Investitionsvolumens entfielen. Entspre-

chend der Aufgliederung nach Nutzungsarten entfielen auf Bürogebäude 50 %, gefolgt von Retail-Objekten mit 27 %. Die Spitzenrenditen für erstklassige Gewerbeimmobilien aller Klassen blieben auf dem niedrigen Niveau des vorhergehenden Quartals.

Die Büro-Vermietungsleistung in den oben erwähnten Märkten belief sich im ersten Quartal 2012 auf 531.000 m<sup>2</sup>, was eine Verringerung von 14,9 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Trotz dieses Rückgangs sanken die Leerstandsquoten in allen Städten bedingt durch die geringe Zahl der Neufertigstellungen. Die Spitzenmieten blieben daher größtenteils unverändert, wobei einige Städte geringfügige Anstiege verzeichneten. Die Prognose des letzten Quartals, dass die Vermietungsleistung im Jahr 2012 nur geringfügig niedriger sein wird als 2011, bleibt weiterhin aufrecht.

2012 werden für den deutschen Wohnungsmarkt umfangreiche Transaktionen erwartet. Im ersten Quartal 2012 wurden bereits 35 Transaktionen mit insgesamt 56.000 Einheiten verzeichnet. Das Transaktionsvolumen belief sich auf ca. EUR 3 Mrd.

### ZENTRALEUROPA (CEE)

Die Brutto-Vermietungsleistung von Prager Büroflächen betrug im ersten Quartal 2012 insgesamt 79.750 m<sup>2</sup>. Das entspricht einem Rückgang von 10 % gegenüber dem vierten Quartal 2011 und von 6 % gegenüber dem Vorjahr. Bei rund der Hälfte der Transaktionen handelte es sich um Neuverhandlungen von Verträgen. Die Leerstandsquote stieg leicht an und betrug 12,3 %. Die Mieten werden voraussichtlich stabil bleiben und an Standorten mit höheren Leerstandsquoten eventuell sinken.

Der Budapester Büromarkt musste im Vergleich zum ersten Quartal 2011 einen Rückgang bei der Vermietungsleistung von 32 % hinnehmen. Der Anteil der Mietvertragsverlängerungen blieb mit 44 % der Gesamtvermietungen von 53.200 m<sup>2</sup> hoch. Die Leerstandsquote stieg im ersten Quartal 2012 auf 20,4 %.

In Bratislava blieben die Büromieter äußerst kostenbewusst, wodurch die Spitzenmieten im Stadtzentrum unter Druck gerieten. Trotzdem sanken die Leerstandsquoten im ersten Quartal 2012 in allen Teilmärkten. Neuverhandlungen machten 37 % aller

Vermietungsaktivitäten aus, wodurch die Flächenabsorption beinahe auf null sank. Das Angebot an neuen Büroflächen wird 2012 voraussichtlich beschränkt bleiben, was die Leerstandsquoten auf stabilem Niveau halten sollte.

Die Mieten und Renditen von Einkaufszentren in guten Lagen und in Geschäftsstraßen blieben in Prag im ersten Quartal 2012 unverändert. Mehrere neue Marken planen für 2012 den Einstieg in den tschechischen Retail-Markt und halten vor allem Ausschau nach Standorten in Spitzenlagen. Die Fertigstellungen konzentrieren sich 2012 hauptsächlich auf Regional- und Bezirksstädte.

Auf dem slowakischen Retail-Markt waren die Mieter trotz des breiten Flächenangebots auch in diesem Quartal nicht bereit zu expandieren. Die Nachfrage war weiterhin schwach und konzentrierte sich in erster Linie auf Projekte und Objekte in Spitzenlagen mit ausgezeichneten Konditionen. Der Druck auf weniger attraktive Standorte oder Einkaufszentren dürfte weiter steigen. Die Spitzenmieten und Renditen werden voraussichtlich unverändert bleiben, wobei ein geringfügiger Rückgang der Spitzenmieten möglich ist.

Der Hotelmarkt in CEE zeigte folgendes Bild: Prag konnte den Aufwärtstrend des Jahres 2011 auch im ersten Quartal 2012 fortsetzen. Die Prager Hotellerie verzeichnete einen Anstieg der Zimmerauslastung um 5,7 % und des Nettozimmerpreises um 2,3 %. Die gute Entwicklung dieser beiden Indikatoren wirkte sich auch positiv auf das Bruttoergebnis (GOP) aus. Ein Plus von 70,6 % des GOP pro verfügbarem Zimmer gibt der Prager Hotellerie nach drei sehr schwierigen Jahren endlich wieder Auftrieb. Der RevPAR, der durchschnittliche Umsatz pro verfügbarem Zimmer, stieg um beachtliche 15 %. Budapest konnte in den ersten beiden Monaten des Jahres die Zimmerauslastung mit einem Minus von 0,5 % auf fast unverändertem Niveau halten, während der Zimmerpreis gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres leicht gestiegen ist. Es ist zu beachten, dass die EU-Präsidentschaft letztes Jahr den ungarischen Hotelmarkt kräftig angekurbelt hatte und dieser Sondereffekt im Jahr 2012 wegfällt. Abzuwarten bleibt, ob und wie sich die politische und gesamtwirtschaftliche Situation auf die Geschäftstätigkeit der ungarischen Hotellerie auswirken wird.

## **SÜDOSTEUROPA (SEE)**

Die Netto-Vermietungsleistung auf dem rumänischen Büromarkt belief sich im ersten Quartal 2012 auf 46.000 m<sup>2</sup>, was eine signifikante Steigerung gegenüber dem Vorquartal bedeutet. Die Spitzenrenditen und Leerstandsquoten gingen leicht zurück, während die Spitzenmieten stabil blieben. Letztgenannte werden sich in den Geschäftsbezirken im Laufe des Jahres 2012 voraussichtlich weiter stabilisieren.

Der bulgarische Büromarkt verzeichnete im ersten Quartal mit einer Vermietungsleistung von nur 10.600 m<sup>2</sup> einen langsamen Start. Die Mieter halten Ausschau nach Möglichkeiten zur Kostenoptimierung und ziehen daher oft in höherwertige Büros um, die ihnen auf Grund der hohen Leerstandsquote zu günstigeren Konditionen angeboten werden. Trotz der zeitlichen Verschiebung einiger Projekte werden für 2012 75.000 m<sup>2</sup> an Neuf Flächen erwartet.

Der Büromarkt in Zagreb zeigte im ersten Quartal 2012 keine Veränderungen von Spitzenmieten und Renditen.

2012 wird auf dem rumänischen Retail-Markt ein Neuangebot von 172.000 m<sup>2</sup> erwartet, das auf elf Neueröffnungen hauptsächlich in Sekundärstädten zurückzuführen ist. Einkaufszentren in Toplagen verzeichneten im ersten Quartal 2012 eine Leerstandsquote von unter 3 %. Die Spitzenmieten und Renditen blieben stabil.

Am bulgarischen Retail-Markt konzentrierte sich die Nachfrage auf Spitzenstandorte in Sofia mit einem attraktiven Mieter-Mix und günstigen Mietbedingungen. Die Mieten der Einkaufszentren blieben im ersten Quartal 2012 stabil, könnten jedoch infolge der Eröffnung neuer Objekte im Verlauf des Jahres sinken. Die Nachfrage seitens der Mieter wird voraussichtlich gedämpft bleiben.

Die Entwicklung der Zimmerpreise und der Auslastung auf dem rumänischen Hotelmarkt lässt auf das Durchschreiten der Talsohle schließen. Dennoch ist ein Anstieg der Zimmerpreise auf das Vorkrisenniveau noch nicht zu verzeichnen. Wie auch in CEE wird die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Europa für die weitere Entwicklung der Hotelmarktzahlen in Bukarest entscheidend sein.

	Spitzenmieten (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)		Spitzenrenditen (%)		Vermietungs- leistung im ersten Quartal 2012 (m <sup>2</sup> )	Leerstands- quote (%)
	Büro	Retail	Büro	Retail	Büro	Büro
Berlin	22,00 <sup>1</sup>	260,00 <sup>2</sup>	5,10 <sup>2</sup>	4,75 <sup>2</sup>	108.100 <sup>1</sup>	9,2 <sup>1</sup>
Bratislava	17,00 <sup>2</sup>	85,00 <sup>2*</sup>	7,25 <sup>2</sup>	7,00 <sup>2*</sup>	24.000 <sup>6</sup>	9,1 <sup>10</sup>
Bukarest	19,50 <sup>2</sup>	50,00 <sup>2*</sup>	8,00 <sup>2</sup>	8,75 <sup>2</sup>	49.000 <sup>8</sup>	13,4 <sup>9</sup>
Budapest	20,00 <sup>2</sup>	100,00 <sup>2*</sup>	7,25 <sup>2</sup>	7,00 <sup>2*</sup>	53.200 <sup>4</sup>	20,4 <sup>4</sup>
Hamburg	24,00 <sup>1</sup>	250,00 <sup>2</sup>	4,90 <sup>2</sup>	4,40 <sup>2</sup>	84.500 <sup>1</sup>	8,5 <sup>1</sup>
Prag	21,00 <sup>2</sup>	85,00 <sup>2*</sup>	6,50 <sup>2</sup>	6,25 <sup>2*</sup>	79.750 <sup>4</sup>	12,3 <sup>4</sup>
Sofia	13,00 <sup>2</sup>	25,00 <sup>2*</sup>	9,00 <sup>2</sup>	9,00 <sup>2*</sup>	10.600 <sup>5</sup>	
Wien	24,25 <sup>2</sup>	232,00 <sup>2</sup>	5,20 <sup>2</sup> –5,40 <sup>3</sup>	4,35 <sup>2</sup>	65.000 <sup>7</sup>	6,0 <sup>7</sup> –6,5 <sup>3</sup>
Zagreb	15,75 <sup>2</sup>	22,50 <sup>2*</sup>	8,30 <sup>2</sup>	8,25 <sup>2*</sup>	7.000 <sup>11</sup>	>13 <sup>11</sup>

\* Daten für Einkaufszentren

<sup>1</sup> CBRE, Market View, Office Markets Germany, Q1 2012

<sup>2</sup> CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q1 2012

<sup>3</sup> EHL, Office Market Report Vienna, Frühling 2012

<sup>4</sup> DTZ, Commercial Real Estate Market Review

<sup>5</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat Office Snapshot Bulgaria, Q1 2012

<sup>6</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat Office Snapshot Slovakia, Q1 2012

<sup>7</sup> CBRE, Office Market Report Vienna, Q1 2012

<sup>8</sup> Cushman & Wakefield, Marketbeat Office Snapshot Romania, Q1 2012

<sup>9</sup> DTZ, Property Times, Offices Romania, Q1 2012

<sup>10</sup> Market Publishers, Slovakia Real Estate Report, Q1 2012

<sup>11</sup> CBRE, Market View, Office Market Report Zagreb, Q1 2012

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

### Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO ist sowohl nach Nutzungsarten als auch nach Regionen gestreut, wobei sich rund 60 % des Immobilienbestands in Westeuropa und etwa 40 % in Zentral- und Südosteuropa befinden. Der Fokus liegt auf Hauptstädten der Europäischen Union.

Per 31.03.2012 hielt das Unternehmen 229 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> und einem Buchwert von EUR 1.934,4 Mio. Der Immobilienbestand setzte sich aus Büro- (38,5 %), Geschäfts- (26,2 %) und Wohnobjekten (21,7 %) sowie aus Hotels (13,6 %) zusammen. Nach Regionen betrachtet, bildeten Objekte in Österreich mit 32,0 % und in Deutschland mit 28,0 % die größten Anteile des Immobilienportfolios. Die Immobilien in SEE machten einen Anteil von 20,5 % aus, in CEE befanden sich 19,5 % des Portfolios.

Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios liegt bei sehr guten 93,1 %. Die Gesamt-Mietrendite beläuft sich auf 6,8 %.

### Überblick über die Mietrenditen

in %	31.03.2012
Deutschland	6,3
Österreich	5,8
SEE	8,5
CEE	7,5
<b>Gesamt</b>	<b>6,8</b>

**ERGEBNISENTWICKLUNG**

Die S IMMO konnte nach einem ausgezeichneten Jahresergebnis 2011, das bereits mit einem positiven ersten Quartal und eindrucksvollen Kennzahlen begonnen hatte, sehr gut ins neue Jahr starten. Das Periodenergebnis wurde im Vergleich zur Vorjahresperiode gesteigert, die restlichen Kennzahlen entwickelten sich unterschiedlich, insgesamt aber auf annähernd gleichbleibend hohem Niveau.

**Entwicklung des Bruttoergebnisses**

Auf Grund gewinnbringender Objektverkäufe im ersten Quartal verringerte sich der Immobilienbestand des Unternehmens. In der Folge reduzierten sich die Mieterlöse im ersten Quartal 2012 leicht auf EUR 30,1 Mio. (Q1 2011: EUR 30,3 Mio.).

Aufgeteilt nach Regionen setzten sich die Mieterlöse des ersten Quartals folgendermaßen zusammen: Deutschland bildete mit 28,3 % das größte Segment, gefolgt von Österreich mit 25,7 %. SEE trug einen Anteil von 24,6 % bei, während 21,4 % der Mieterlöse aus CEE stammten.

Betrachtet man die Mieterlöse nach Nutzungsart, leisteten Büroflächen mit 36,0 % den größten Beitrag, gefolgt von Geschäftsflächen mit 35,5 % und Wohnungen mit 22,4 %. Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 6,1 %. Die in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott sind in den Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

Der Wegfall von Sondereffekten am ungarischen Hotelmarkt im Zusammenhang mit der EU-Präsidentschaft im ersten Halbjahr 2011 führte zu einer Reduktion des Bruttoergebnisses der Hotelbewirtschaftung auf EUR 0,7 Mio. im ersten Quartal 2012 (Q1 2011: EUR 1,2 Mio.).

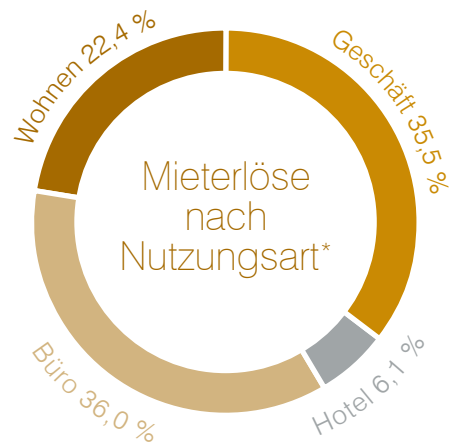
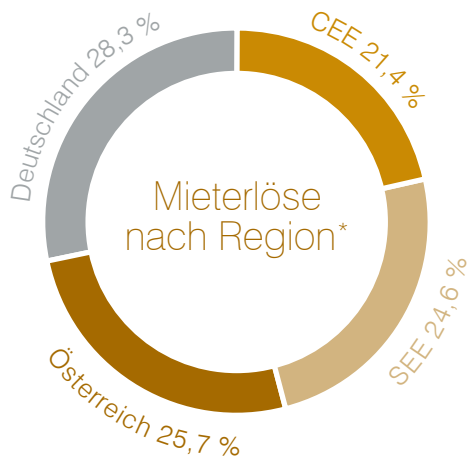
In Summe verminderte sich das Bruttoergebnis um 3,7 % auf EUR 26,7 Mio. (Q1 2011: 27,7 Mio.).

**Steigerung des Periodenergebnisses**

Im ersten Quartal 2012 nutzte die S IMMO die anhaltend gute Nachfrage und verkaufte fünf Wohnimmobilien in Berlin, ein Büroobjekt in München sowie ein Wohngebäude in Wien über Schätzwert. Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betragen EUR 39,5 Mio. (Q1 2011: EUR 4,3 Mio.), und der erzielte Veräußerungsgewinn belief sich auf EUR 0,7 Mio. Gegenüber den Schätzwerten per 30.09.2011 betrug der Veräußerungsgewinn EUR 4,2 Mio. Das EBITDA verringerte sich um 1,8 % auf EUR 23,6 Mio. (Q1 2011: EUR 24,1 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung machte im ersten Quartal 2012 EUR 3,9 Mio. aus. Die Aufwertungen bezogen sich zur Gänze auf das deutsche Immobilienportfolio. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres ergab sich in Summe ein Rückgang des EBIT um 5,6 % von EUR 26,6 Mio. auf EUR 25,1 Mio.

Das Finanzergebnis betrug per 31.03.2012 EUR -16,3 Mio. (Q1 2011: -17,6 Mio.) und enthielt einen nicht cashwirksamen Fremdwährungsverlust von EUR 2,6 Mio.



\* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Insgesamt wurde das erste Quartal 2012 mit einem Periodenüberschuss von EUR 6,4 Mio. abgeschlossen (Q1 2011: EUR 5,4 Mio.). Das entspricht einem beachtlichen Plus von 18,2 % im Vergleich zur Vorjahresperiode.

### Funds From Operations (FFO)

Die FFO der S IMMO stiegen im ersten Quartal 2012 um beachtliche 65,2 % auf EUR 5,9 Mio. (Q1 2011: EUR 3,6 Mio.). Zur Berechnung der FFO wurde das Periodenergebnis um nicht cashwirksame Positionen wie Abschreibungen, das Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen bereinigt.

### Net Operating Income (NOI)

Trotz des gesunkenen Bruttoergebnisses aus der Hotelbewirtschaftung konnte das NOI auf Grund reduzierter immobilienbezogener Aufwendungen beinahe auf Vorjahresniveau gehalten werden und betrug im ersten Quartal 2012 EUR 23,6 Mio. (Q1 2011: EUR 24,1 Mio.).

### Aufstellung des NOI per 31.03.

	2012	2011	Veränderung
NOI in EUR Mio.	23,6	24,1	-2,1 %
NOI-Marge in %	50,4	50,0	0,4 PP

## Chancen und Risiken

Die Gesamteinschätzung der potenziellen Chancen und möglichen Risiken der S IMMO Gruppe ist im Geschäftsbericht 2011 (Seite 49 ff.) ausführlich beschrieben. In diesem Abschnitt werden vor allem mögliche Risiken der kommenden Monate dargestellt.

So sieht sich die S IMMO Gruppe unter anderem mit einem möglichen Umfeld- und Branchenrisiko konfrontiert. Zwar hat in Europa eine leichte wirtschaftliche Erholung begonnen, dennoch bleiben die Prognosen verhalten: Vor allem die hohen Verschuldungsquoten und Defizite in den einzelnen Ländern trüben weiterhin die Wirtschaftsaussichten in Europa. Im April ist der Einkaufsmanagerindex für die Euro-Zone unter 50 Punkte ge-

### Cashflow

Obwohl es im ersten Quartal 2012 im Vergleich zum Vorjahr zu keinen Wohnungsverkäufen in der Wiener Immobilie Neutor 1010 kam, belief sich der operative Cashflow per Quartalsultimo auf sehr zufriedenstellende EUR 22,6 Mio. (Q1 2011: EUR 27,5 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erreichte EUR 37,7 Mio. (Q1 2011: EUR -5,6 Mio.), während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR -105,5 Mio. (Q1 2011: EUR -91,8 Mio.) betrug.

### Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe reduzierte sich auf Grund der veräußerten Immobilien im Vergleich zum Jahresende leicht von EUR 2.175,4 Mio. auf EUR 2.084,4 Mio. per 31.03.2012. Darüber hinaus hatte das Unternehmen zum Quartalsultimo einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 60,5 Mio. (31.12.2011: EUR 115,3 Mio.).

### Net Asset Value (NAV)

Der NAV laut Bilanz betrug per 31.03.2012 EUR 7,06 je Aktie (31.12.2011: EUR 6,96 je Aktie). Der EPRA-NAV, der innere Wert der Aktie berechnet nach den Standards der European Public Real Estate Association, lag bei EUR 8,88 je Aktie (31.12.2011: EUR 8,70 je Aktie). Bei der Kalkulation des EPRA-NAV wird das Eigenkapital um Effekte, die keinen langfristigen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe haben (wie beispielsweise die Bewertung der Zinsabsicherungsinstrumente und latente Steuern), bereinigt.

sunken, was auf einen Wirtschaftsrückgang hindeutet. Selbst in Deutschland und Österreich scheint sich das Wachstum zu verlangsamen. Für Deutschland wird lediglich ein Wirtschaftsanstieg zwischen 0,7 % und 1,0 % für das Jahr 2012 erwartet. Ungarn bleibt auf Grund seiner aktuellen Wirtschaftspolitik weiterhin krisenanfällig. Eine Erholung der ungarischen Wirtschaft wird vor allem vom Erfolg der Kreditverhandlungen mit dem IWF abhängen.

Dieses herausfordernde makroökonomische Umfeld in Europa könnte negative Auswirkungen auf die Immobilienbranche und somit auch auf die S IMMO Gruppe haben. So kann davon ausgegangen werden, dass das Investitionsniveau in der Immo-

bilienbranche nur in wenigen der 27 Mitgliedsstaaten ansteigen wird. Darüber hinaus kann eine schwache Konjunktur sowohl Vermietungen als auch Bewertungen beeinträchtigen, wovon auch die S IMMO betroffen sein könnte.

Das unmittelbare Fremdwährungsrisiko ist für die S IMMO Gruppe relativ gering, da rund 65 % der Mieteinnahmen in der Euro-Zone generiert werden und die restlichen Mieteinnahmen größtenteils an den Euro gebunden sind. Bei Kursschwankungen zwischen Euro und lokalen Währungen werden nicht cashwirksame Fremdwährungseffekte schlagend.

## Ausblick

Nach einem aus ökonomischer Sicht herausfordernden Jahr hat 2012 für Europa mit einer wirtschaftlichen Entspannung begonnen. Allerdings beeinflusst die Staatsschuldenkrise in den einzelnen Ländern nach wie vor die gesamte europäische Wirtschaft weiterhin negativ. Zwar haben in den betroffenen Staaten die Haushaltskonsolidierungen begonnen, dennoch weisen viele Länder noch immer bedrohlich hohe Schuldenstände und Defizite auf. Ende 2011 verzeichnete Griechenland mit 165 % des BIP die höchste Schuldenquote, wobei der Schuldenstand auf Grund eines Schuldenschnitts bereits um rund 25 % gesenkt worden war. Dahinter folgten Italien mit 120 % und Irland mit 108 %. Für das laufende Jahr gehen Ökonomen von einer allmählichen Verbesserung der Staatsfinanzen, allerdings auch von einer sehr langsamen konjunkturellen Erholung aus. So prognostiziert die Weltbank für die Euro-Zone einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,2 %. Für Zentraleuropa geht man von einem BIP-Wachstum von 1,5 % aus, und in Südosteuropa wird mit einer Stagnation des BIP gerechnet.

In diesem wirtschaftlich noch immer schwierigen Umfeld ist die S IMMO nach einem operativ erfolgreichen ersten Quartal für das Jahr 2012 sehr gut aufgestellt. Den Schwerpunkt unserer Immobilien-Investitionen bildet das Abschließen unseres Revitalisierungsprogramms in Deutschland. Darüber hinaus möchten wir die anhaltend positive Stimmung in einigen Märkten nutzen und 5 % unseres Portfolios mit einem Gesamterlös von rund EUR 100 Mio. veräußern. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf österreichischen und deutschen Immobilien. Den Fokus unserer Vermietungsaktivitäten legen wir vor allem auf die zu den Ein-

Die neuen Eigenkapitalerfordernisse für Banken könnten zu einer noch restriktiveren Kreditvergabepolitik und somit zu einem Engpass bei der Aufnahme von Fremdkapital führen. Sollte es zu einer Verschärfung auf dem Finanzierungssektor kommen, können Herausforderungen hinsichtlich der Refinanzierung bei der S IMMO nicht ausgeschlossen werden.

Ein weiteres Risiko ergibt sich aus einer möglichen Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern. Das könnte Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erforderlich machen.

kaufszentren gehörenden Bürogebäude in Sofia und Bukarest. Verhandlungen mit potenziellen neuen Mietern gestalten sich trotz der nachteiligen Marktsituation in den jeweiligen Regionen durchwegs erfreulich.

Auf Grund der vorherrschenden lokalen Marktbedingungen werden wir kurzfristig nicht mit dem Bau neuer Projekte starten. Mittelfristig konzentrieren wir uns auf das Entwicklungsprojekt Quartier Belvedere, eines der größten innerstädtischen Bauvorhaben Europas rund um den zukünftigen Hauptbahnhof in Wien. Gemeinsam mit Partnern werden wir das prominente Teilprojekt Quartier Belvedere Central mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 130.000 m<sup>2</sup> und einem Nutzungsmix aus Büros, Hotels und Geschäftsimmobilen realisieren. Der Anteil der S IMMO am Investitionsvolumen beträgt 25 %.

Kapitalmarktseitig werden wir im zweiten Quartal unser Aktienrückkauf-Programm und das Rückkauf-Programm des S IMMO INVEST Genussscheins planmäßig fortsetzen. Darüber hinaus wird der Vorstand den Aktionären in der Hauptversammlung am 01.06.2012 eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 0,10 je Aktie vorschlagen, die für den 15.06.2012 geplant ist. Die Ausschüttung der S IMMO INVEST Genussscheine beträgt nach der Anpassung an den tatsächlichen Periodenerfolg EUR 3,85 je Genussschein und gelangte am 18.05.2012 zur Auszahlung. Mit unserem zweiten Market Maker soll außerdem die Liquidität unserer Aktie gesteigert und ein weiterer Zugang zu neuen Anlegergruppen erreicht werden.

# Konzernzwischenabschluss



KONZERNBILANZ	14
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	16
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG	17
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	18
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	19
KONZERNANHANG	20

# Konzernbilanz

zum 31.03.2012

**Aktiva** in TEUR

 ANHANGS-  
ANGABE

**31.03.2012**

31.12.2011

## LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.718.694	1.716.899
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	56.005	55.480
		<b>1.774.699</b>	<b>1.772.379</b>
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	132.487	134.321
Sonstiges Sachanlagevermögen		7.227	7.472
Immaterielle Vermögensgegenstände		150	165
Firmenwerte		10	10
Anteile an assoziierten Unternehmen		5	5
Beteiligungen		8.751	8.991
Latente Steuern		34.383	33.532
		<b>1.957.712</b>	<b>1.956.875</b>

## KURZFRISTIGES VERMÖGEN

Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.3.	27.195	62.800
Vorräte	3.1.4.	7.017	7.097
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.941	9.943
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		13.827	15.987
Andere Vermögenswerte		8.220	7.416
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	60.483	115.260
		<b>126.683</b>	<b>218.503</b>
		<b>2.084.395</b>	<b>2.175.378</b>

## Passiva in TEUR

 ANHANGS-  
ANGABE

31.03.2012

31.12.2011

### EIGENKAPITAL

Grundkapital		245.875	246.341
Kapitalrücklagen		73.329	73.416
Sonstige Rücklagen		158.796	154.285
		478.000	474.042
Nicht beherrschende Anteile	3.1.6.	28.598	29.088
		506.598	503.130

### LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.7.	233.990	230.797
Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	1.068.701	1.103.371
Rückstellungen		5.589	7.892
Andere Verbindlichkeiten		9.935	9.717
Latente Steuern		61.581	62.600
		1.379.796	1.414.377

### KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	152.821	208.888
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.416	9.900
Andere Verbindlichkeiten		39.764	39.083
		198.001	257.871

2.084.395

2.175.378

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2012 bis zum 31.03.2012

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	01 – 03 / 2012	01 – 03 / 2011
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	30.103	30.291
Betriebskostenerlöse		9.066	9.539
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		7.742	8.421
		46.911	48.251
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		3.075	3.614
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-16.281	-16.939
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.008	-7.194
<b>Bruttoergebnis</b>		26.697	27.732
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		39.485	4.296
Buchwerte veräußerter Immobilien		-38.833	-3.719
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	652	577
Verwaltungsaufwand		-3.740	-4.256
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		23.609	24.053
Abschreibungen		-2.346	-2.441
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		3.850	5.000
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		25.113	26.612
Finanzergebnis	3.2.4.	-16.274	-17.634
Genussscheinergebnis	3.1.7.	-3.193	-3.450
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		5.646	5.528
Ertragssteuern	3.2.5.	758	-112
<b>Periodenüberschuss</b>		6.404	5.416
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		5.991	2.760
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		413	2.656
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,09	0,04

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2012 bis zum 31.03.2012

in TEUR	01 – 03 / 2012	01 – 03 / 2011
<b>Periodenüberschuss</b>	6.404	5.416
Bewertung Cashflow Hedge	-5.411	14.521
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	971	-3.455
Währungsrücklage	2.657	3.616
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	4.621	20.098
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	4.511	17.250
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	110	2.848

# Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2012 bis zum 31.03.2012

in TEUR	01 – 03 / 2012	01 – 03 / 2011
Operativer Cashflow	22.587	27.537
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-9.533	-1.463
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	13.054	26.074
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	37.658	-5.589
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-105.489	-91.767
<b>Gesamt</b>	<b>-54.777</b>	<b>-71.282</b>
Liquide Mittel per 01.01.	115.260	129.721
Liquide Mittel per 31.03.	60.483	58.439
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-54.777</b>	<b>-71.282</b>

# Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklagen	Rücklage Hedge Account- ting	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
<b>Stand 01.01.2012</b>	246.341	73.416	-22.040	-55.627	231.952	474.042	29.088	503.130
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	0	0	0	0	5.991	5.991	413	6.404
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.657	-4.136	0	-1.480	-302	-1.782
Rückkauf eigener Aktien	-466	-87	0	0	0	-553	0	-553
Abgang	0	0	0	0	0	0	-601	-601
<b>Stand 31.03.2012</b>	245.875	73.329	-19.383	-59.764	237.943	478.000	28.598	506.598
<b>Stand 01.01.2011</b>	247.509	73.578	-13.398	-38.335	211.918	481.272	31.426	512.698
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	0	0	0	0	2.760	2.760	2.656	5.416
Sonstiges Ergebnis	0	0	3.616	10.874	0	14.490	192	14.682
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.065	-1.065
<b>Stand 31.03.2011</b>	247.509	73.578	-9.782	-27.461	214.678	498.522	33.209	531.731

# Konzernanhang

(verkürzt)

## 1. DAS UNTERNEHMEN

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1992 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Dänemark und Zypern. Zum 31.03.2012 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark und Zypern. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Geschäftsbereichen zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung beziehungsweise Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projektentwicklungspartnern.

## 2. GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG, BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

### 2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2012 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 31.12.2011 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2011 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2012 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 31.03.2012 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 Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem zum 31.12.2011 erstellten Konzernabschluss nicht verändert.

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. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der Euro. Die funktionale Währung der Konzerngesellschaften bestimmt sich nach dem wirtschaftlichen Umfeld, in dem die jeweilige Gesellschaft tätig ist. Bei den Gesellschaften der S IMMO Gruppe entspricht jeweils die Landeswährung der funktionalen Währung. Die Umrechnung der funktionalen Währung in die Darstellungswährung erfolgt gem. IAS 21 wie folgt:

- (a) Vermögenswerte und Schulden zum Stichtagskurs
- (b) Erträge und Aufwendungen zum Periodendurchschnittskurs
- (c) Alle sich daraus ergebenden Umrechnungsdifferenzen werden als Währungsumrechnungsrücklage im Eigenkapital angesetzt.

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

#### 3.1. Bilanz

##### 3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
<b>Stand am 01.01.2011</b>	1.810.322	55.989
Zugänge	12.053	1.991
Abgänge	-25.316	0
Zeitwertänderungen	-17.360	-2.500
Umgliederungen	-62.800	0
<b>Stand am 31.12.2011</b>	1.716.899	55.480
davon verpfändet	1.684.951	0
Zugänge	1.165	525
Abgänge	0	0
Zeitwertänderungen	3.850	0
Umgliederungen	-3.220	0
<b>Stand am 31.03.2012</b>	1.718.694	56.005
davon verpfändet	1.698.923	0

Zusammensetzung:

##### Vermietete Immobilien

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
Österreich	568.553	568.390
Deutschland	514.525	513.385
Zentraleuropa	306.347	305.855
Südosteuropa	329.269	329.269
	1.718.694	1.716.899

##### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	6.327	6.322
Südosteuropa	49.678	49.158
	56.005	55.480

##### 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. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn seitens des Konzernvorstands die Absicht besteht, diese Immobilien zeitnah zu veräußern (wenn zum Beispiel die Verkaufsverhandlungen bereits fortgeschritten sind). Diese Absicht besteht bei fünf in Deutschland gelegenen Immobilien.

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
Deutschland	27.195	46.550
Österreich	0	16.250
	27.195	62.800

### 3.1.4. Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus in Bau befindlichen Eigentumswohnungen (in Österreich) und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Konzernbuchwert beträgt per 31.03.2012 TEUR 7.017 (2011: TEUR 7.097). Fremdkapitalkosten, die den Vorräten direkt zurechenbar sind, werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

### 3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
Guthaben bei Kreditinstituten	60.258	115.033
Kassenbestand	225	227
	60.483	115.260

### 3.1.6. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 28.598 (2011: TEUR 29.088) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %).

### 3.1.7. Genussscheinkapital (nachrangig)

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

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

$$\begin{array}{l}
 \text{(Genussscheinkapital} \\
 \text{+ Ergebnisvortrag)} \quad * \quad \frac{\text{Konzern EBIT}}{\text{durchschnittliches} \\
 \text{Immobilienvermögen ohne} \\
 \text{Entwicklungsprojekte}}
 \end{array}$$

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

Für den Zeitraum 01.01.2012 bis 31.03.2012 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 2.896 (2011: TEUR 10.595).

Zum 31.03.2012 waren 2.905.426 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 31.03.2012 beträgt EUR 80,54 (2011: EUR 79,44) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2012</b>	<b>211.137</b>			<b>1.720</b>	<b>212.857</b>
Ergebnisvortrag 01.01.2012		7.345			7.345
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2011			10.595		10.595
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		10.595	-10.595		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			2.896		2.896
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				297	297
<b>Genussscheinkapital zum 31.03.2012</b>	<b>211.137</b>	<b>17.940</b>	<b>2.896</b>	<b>2.017</b>	<b>233.990</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>6,17</b>	<b>1,00</b>	<b>0,69</b>	<b>80,54</b>

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2011</b>	<b>234.352</b>			<b>1.254</b>	<b>235.606</b>
Ergebnisvortrag 01.01.2011		12.762			12.762
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2010			9.452		9.452
Ausschüttung vom 28.04.2011			-13.869		-13.869
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		-4.417	4.417		0
Rückkauf und Einzug von 319.458 Stück	-23.215	-999		-124	-24.339
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			10.595		10.595
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				590	590
<b>Genussscheinkapital zum 31.12.2011</b>	<b>211.137</b>	<b>7.345</b>	<b>10.595</b>	<b>1.720</b>	<b>230.797</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>2,53</b>	<b>3,65</b>	<b>0,59</b>	<b>79,44</b>

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

### 3.1.8. Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.221.522 (2011: TEUR 1.312.259). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	152.821	208.888
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	302.154	328.918
Restlaufzeit über 5 Jahre	766.547	774.453
<b>Summe</b>	<b>1.221.522</b>	<b>1.312.259</b>

### 3.1.9. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet für das Absichern von Zinsrisiken Swaps, Caps und Collars. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 120; per 31.12.2011: TEUR 259) bzw. den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 81.593; per 31.12.2011: TEUR 76.786). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von Banken. Im Zeitraum 01.01.2012 bis 31.03.2012 ergaben sich hieraus ein Aufwand von TEUR 5.411, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 464, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

### 31.03.2012

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	461.435	0	-61.745
Caps	470.653	120	-2.305
Collars	200.000	0	-17.544
<b>Summe</b>	<b>1.132.088</b>	<b>120</b>	<b>-81.593</b>

### 31.12.2011

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	461.493	0	-57.919
Caps	474.506	259	-1.878
Collars	200.000	0	-16.988
<b>Summe</b>	<b>1.135.999</b>	<b>259</b>	<b>-76.786</b>

## 3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01-03/2012	01-03/2011
Büroobjekte	10.826	10.471
Wohnobjekte	6.744	7.130
Geschäftsobjekte	10.675	10.881
Hotels	1.858	1.809
<b>Summe</b>	<b>30.103</b>	<b>30.291</b>

### 3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

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

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

Der Konzern beschäftigte im Durchschnitt inklusive des Personals für den Hotelbetrieb 519 (Q1 2011: 527) 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 2012 wurden ein Wohngebäude in Wien, fünf Wohnimmobilien in Berlin sowie ein Büroobjekt in München verkauft.

in TEUR	01-03/2012	01-03/2011
<b>Veräußerungserlös:</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	39.485	0
Vorräte	0	4.296
	<b>39.485</b>	<b>4.296</b>
<b>Buchwert abgegangener Immobilien:</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	38.833	0
Vorräte	0	-3.719
	<b>38.833</b>	<b>-3.719</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	652	0
Vorräte	0	577
	<b>652</b>	<b>577</b>

### 3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-03/2012	01-03/2011
Finanzierungsaufwand	-16.413	-18.370
Finanzierungsertrag	139	736
	<b>-16.274</b>	<b>-17.634</b>

Im ersten Quartal 2012 ist im Finanzergebnis ein nicht cashwirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 2.621 enthalten.

### 3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR	01-03/2012	01-03/2011
Laufender Steueraufwand	-410	-235
Latenter Steuerertrag	1.168	123
	<b>758</b>	<b>-112</b>

#### 4. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

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

**Deutschland:** Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch die Tochterunternehmen in Dänemark, da die dänischen Tochtergesellschaften Immobilienbesitzgesellschaften sind, die Immobilien in Deutschland halten.

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

**Südosteuropa:** Das Geschäftssegment Südosteuropa umfasst die Tochterunternehmen in Bulgarien, Kroatien und Rumänien. Die zyprischen Tochtergesellschaften gehören ebenfalls zu diesem Segment, da sie sich auf die Konzerngesellschaften in Rumänien beziehen.

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

#### 5. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der S IMMO Gruppe sind zum 31.03.2012 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 Erste Group
- die Vienna Insurance Group
- Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH

in TEUR	Österreich	
	2012	2011
Mieterlöse	7.725	7.872
Betriebskostenerlöse	2.003	2.193
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	4.990	5.204
<b>Gesamterlöse</b>	<b>14.718</b>	<b>15.269</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.587	3.207
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.833	-3.077
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-4.537	-4.452
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>9.935</b>	<b>10.947</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	652	577
Verwaltungsaufwand	-2.310	-2.503
<b>EBITDA</b>	<b>8.277</b>	<b>9.022</b>
Abschreibungen	-789	-905
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	0	0
<b>EBIT</b>	<b>7.488</b>	<b>8.117</b>
	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Langfristiges Vermögen	663.403	663.372
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	644.601	706.434

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

**Vorstand der S IMMO AG**

MMag. Holger Schmidtmayr MRICS, Wien

Mag. Ernst Vejdovsky, Wien

Mag. Friedrich Wachernig MBA, Wien

**Aufsichtsrat der S IMMO AG**

Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)

Dipl.Ing. Dr. Gerald Antonitsch, Wien

(1. Stellvertretender Vorsitzender)

Mag. Franz Kerber, Graz

(2. Stellvertretender Vorsitzender)

Christian Hager, Krems

Mag. Erwin Hammerbacher, Wien

Michael Matlin MBA, New York

Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien

Dr. Ralf Zeitberger, Wien

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
8.538	8.992	6.445	6.153	7.395	7.273	30.103	30.291
2.879	3.214	1.589	1.798	2.595	2.334	9.066	9.539
0	0	2.752	3.217	0	0	7.742	8.421
11.417	12.206	10.785	11.168	9.990	9.607	46.911	48.251
323	315	82	75	83	17	3.075	3.614
-5.919	-6.969	-2.156	-2.293	-5.372	-4.601	-16.281	-16.939
0	0	-2.471	-2.742	0	0	-7.008	-7.194
5.821	5.552	6.240	6.209	4.701	5.024	26.697	27.732
0	0	0	0	0	0	652	577
-949	-1.176	-258	-290	-223	-288	-3.740	-4.256
4.872	4.376	5.982	5.919	4.478	4.735	23.609	24.053
-42	-35	-1.238	-1.241	-278	-261	-2.346	-2.441
3.850	0	0	0	0	5.000	3.850	5.000
8.680	4.341	4.745	4.679	4.200	9.475	25.113	26.612
<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
515.025	513.956	380.883	381.382	398.401	398.165	1.957.712	1.956.875
291.920	290.974	243.291	245.136	199.984	171.833	1.379.796	1.414.377

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestehen zum 31.03.2012 und 31.12.2011 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
Sonstige Forderungen	1.687	1.292
Guthaben bei Kreditinstituten	24.118	92.289
<b>Forderungen</b>	<b>25.805</b>	<b>93.581</b>
in TEUR	31.03.2012	31.12.2011
Langfristige Bankverbindlichkeiten	429.189	425.658
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	59.874	61.593
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	45.492	103.150
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	358	668
Sonstige Verbindlichkeiten	1.629	963
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>536.540</b>	<b>592.032</b>

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2012 bis 31.03.2012 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01 – 03/2012	01 – 03/2011
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	376	386
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	6.173	8.832
Sonstige Aufwendungen	771	682
<b>Aufwendungen</b>	<b>4.475</b>	<b>9.901</b>
in TEUR	01 – 03/2012	01 – 03/2011
Miete und Betriebskosten	195	272
Bankzinsen	55	40
Sonstige Zinserträge	14	61
<b>Erträge</b>	<b>255</b>	<b>373</b>

## 7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im zweiten Quartal 2012 wurden weitere 34.250 Aktien zu einem Gesamtpreis von TEUR 146 zurückgekauft. Mit Beschluss vom 19.04.2012 wurde eine Ausschüttung von EUR 3,85 je Genussschein beschlossen. Darüber hinaus wurden zwei Wohnimmobilien in Berlin und ein Wohnobjekt in Hamburg verkauft.

Wien, am 23.05.2012

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidmayr MRICS e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig MBA e.h.

Wir haben diesen Zwischenbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zwischenbericht sind, durch die Computerrechenautomatik bedingt, scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in diesem Zwischenbericht genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär / Aktionärin“ nicht berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die hier dargestellte Bezeichnung für Menschen beiderlei Geschlechts. Dieser Zwischenbericht enthält Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der S IMMO AG und ihrer Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis

aller uns zum Zeitpunkt der Erstellung des Zwischenberichts zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zu Grunde gelegten Annahmen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikobericht angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit dem Zwischenbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der S IMMO AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu. Dieser Zwischenbericht wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Der Zwischenbericht in anderen Sprachen ist eine Übersetzung des deutschen Berichts.

# Finanzkalender 2012

24.05.2012	Ergebnis erstes Quartal 2012
01.06.2012	Ordentliche Hauptversammlung
23.08.2012	Ergebnis der ersten zwei Quartale 2012
22.11.2012	Ergebnis der ersten drei Quartale 2012



Folgen Sie uns auf Twitter:  
<http://twitter.com/simmoag>



Unsere Fotos auf flickR:  
<http://www.flickr.com/photos/simmoag>



Unsere Videos auf YouTube:  
<http://www.youtube.com/simmoag1>



Unser Netzwerk auf Xing:  
<https://www.xing.com/companies/simmo>



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:  
<http://www.linkedin.com/company/2279913>

## Kontakt

### S IMMO AG

Friedrichstraße 10  
 1010 Wien

E-Mail: [office@simmoag.at](mailto:office@simmoag.at)

Tel.: +43 (0)50 100-27521

Fax: +43 (0)50 100 9-27521

**Aktionärshotline: 0800 501045**

### Investor Relations

E-Mail: [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at)

Tel.: +43 (0)50 100-27556

Fax: +43 (0)50 100 9-27556

### Unternehmenskommunikation

E-Mail: [media@simmoag.at](mailto:media@simmoag.at)

Tel.: +43 (0)50 100-27522

Fax: +43 (0)50 100 9-27522

## Impressum

### Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### Fotos

Christina Häusler, Wien (Vorstand)

Detlef Overmann, Hamburg (Cover, Seiten 1, 13)



S IMMO AG, Friedrichstraße 10, 1010 Wien  
Tel.: +43 (0)50 100-27556, Fax: +43 (0)50 100 9-27556  
E-Mail: [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at), [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)  
Aktionärshotline: 0800 501045