

Q1 ZWISCHENBERICHT
ZUM 31.03.2013



In Lebensräume investieren



KENNZAHLEN

		01.01.–31.03.2013	01.01.–31.03.2012
Umsatz	EUR Mio.	46,7	46,9
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	37,4	37,8
EBITDA	EUR Mio.	25,2	23,6
EBIT	EUR Mio.	26,9	25,1
EBT	EUR Mio.	9,3	5,6
Periodenergebnis	EUR Mio.	6,5	6,4
Bilanzsumme	EUR Mio.	1.986,7	2.084,4
Eigenkapital	EUR Mio.	523,8	506,6
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.462,9	1.577,8
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	38	36
Investitionen	EUR Mio.	1,1	2,0
Operativer Cashflow	EUR Mio.	26,2	22,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	28,7	37,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-46,2	-105,5
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	60,4	60,5
NOI-Ratio	in %	54	50
Loan-to-Value-Ratio (ohne Derivatbewertung)	in %	52	56
FFO	EUR Mio.	8,4	5,9
Ergebnis je Aktie	EUR	0,09	0,09
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,34	8,88
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV	in %	50	49
Bilanz-NAV je Aktie (Buchwert je Aktie)	EUR	7,37	7,06
Kurs-Abschlag vom Bilanz-NAV	in %	36	36
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,39	0,33
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.841,7	1.934,4
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	20,3	56,0

INHALT

Brief des Vorstands	1
Investor Relations	2
Zwischenlagebericht	4
Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2013	10
Finanzkalender	25
Kontakt / Impressum	25

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

die S IMMO startete voller Elan erfolgreich ins Jahr 2013. Nachdem wir vor wenigen Wochen mit dem Jahresergebnis 2012 das höchste EBIT der Unternehmensgeschichte und unseren Dividendenvorschlag mit einer Steigerung von 50 % auf 15 Cent je Aktie präsentierten, stellen wir mit den Zahlen zum ersten Quartal 2013 unter Beweis, dass wir diesen positiven Trend fortsetzen. Bei wesentlichen Kennzahlen erreichte die S IMMO ein Plus: So erhöhten wir das Periodenergebnis auf EUR 6,5 Mio. und die Funds From Operations um 42,6 % auf EUR 8,4 Mio. Damit liegen wir voll im Plan. Darüber hinaus bestätigen diese Werte unsere Position im Branchenvergleich: Die S IMMO ist die Nummer eins in Sachen Effizienz.

Obwohl das erste Quartal für den Immobilien-Transaktionsmarkt traditionell schwächer ausfällt als die Folgemonate, verkauften wir im Berichtszeitraum erneut erfolgreich Immobilien und erzielten damit ein Veräußerungsergebnis in Höhe von EUR 32,6 Mio. mit einem Gewinn von EUR 1,4 Mio. Unserem für 2013 gesteckten Ziel, Immobilien im Wert von etwa EUR 100 Mio. zu veräußern, sind wir damit bereits ein gutes Stück näher gekommen.

Investitionsseitig konzentrieren wir uns vor allem auf den Berliner Markt. Mit dem Kauf des Büroobjekts Sonnenallee, das aus einem architektonisch ansprechenden und vollständig renovierten Altbau sowie einem Mitte der 1990er-Jahre neu zugebauten Teil mit insgesamt rund 11.000 m² vermietbarer Fläche besteht, haben wir einen ersten Schritt getan. Die im ersten Quartal getätigten Veräußerungen und der erwähnte Zukauf unterstreichen unseren Ansatz, Immobilienzyklen strategisch zu nutzen. Wohnobjekte, die derzeit vor allem in Berlin, Hamburg und Wien noch eine Boomphase erleben, werden lukrativ verkauft. Opportunitäten wie zum Beispiel am Berliner Büromarkt möchten wir ergreifen, um mit unserem lokalen Expertenteam Potenziale zu nutzen und damit den Wert unseres Portfolios auch in Zukunft weiter zu steigern.

Unverändert bleibt die Strategie der S IMMO: Wir sind gezielt in vier Nutzungsarten in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union investiert. Die Streuung nach Regionen hilft uns, Immobilienschwankungen auszugleichen. Hochphasen, wie wir sie derzeit in Wien und Berlin erleben, ermöglichen es, schwächere Märkte zu kompensieren. Derzeit sehen wir vor allem Budapest auf Grund der wirtschaftlichen und politischen Situation als



Das Vorstandsteam: Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig

herausforderndsten Standort. In Sofia und Bukarest dürften wir den Tiefpunkt schon erreicht haben. Vermietungsgespräche in unseren Serdika und Sun Offices laufen vielversprechend, so dass wir schrittweise den Vermietungsgrad in diesen beiden Büroobjekten steigern können.

Gestärkt durch die guten Jahresergebnisse 2012, die vom Markt positiv aufgenommene Dividendenankündigung und die Erfolge im ersten Quartal blicken wir dem weiteren Verlauf des aktuellen Geschäftsjahres sehr positiv entgegen.

Ihr Vorstandsteam



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

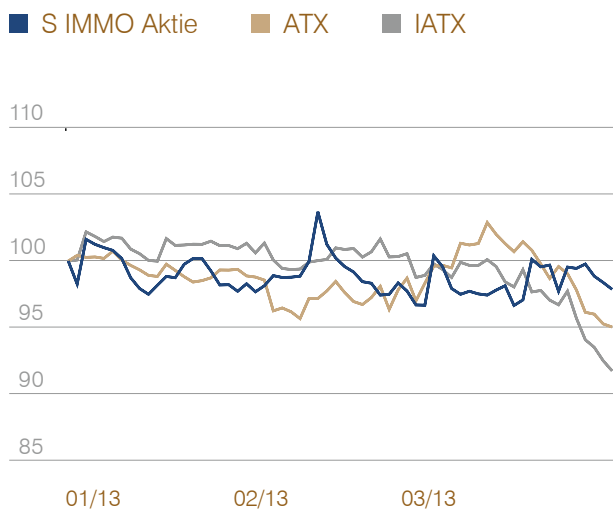
Unsere Aktie

Nach einem erfolgreichen Jahresende 2012 waren die Kapitalmärkte für 2013 positiv gestimmt: Indexhöchststände vor der Krise sollten übertroffen und dadurch das Vertrauen in die Märkte gestärkt werden. An der Wiener Börse war der erste Handelstag des Jahres 2013 der beste im bisherigen Jahresverlauf. Die Euphorie an den Kapitalmärkten erfuhr jedoch einen Dämpfer, der fast das gesamte erste Quartal anhielt. Der nur knapp abgewendete Staatsbankrott Zyperns brachte Europa erneut in eine

Krisensituation. Vor allem wurde das Vertrauen der Europäer dadurch erschüttert, dass erstmals Spareinlagen privater Anleger zur Rettung des Bankensektors herangezogen werden sollten. Erst nach Protesten wurden in einem zweiten Anlauf Sparguthaben unter EUR 100.000 von der verpflichtenden Abgabe ausgenommen.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2013 bis 31.03.2013



In Europa sorgte darüber hinaus einerseits der Ausgang der italienischen Parlamentswahlen, der eine Regierungsbildung fast unmöglich macht und erneute Neuwahlen realistischer werden lässt, für Pessimismus. Andererseits kämpft Frankreich mit einer schwachen Wirtschaftsleistung und möchte diese mittels attraktiverer Exportpolitik ankurbeln. International wird die Stimmung durch ein verlangsamtes Wirtschaftswachstum in China sowie die Budget- und Verschuldungspolitik in den USA getrübt.

Diese Verunsicherungen spürte auch die Wiener Börse im ersten Quartal 2013. So schloss der Wiener Leitindex ATX per 31.03.2013 mit einem Zählerstand von 2.352,01 und der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX mit 163,36 Zählern. Grundsätzlich hat die Wiener Börse als Börsenplatz durch abnehmende Liquidität, mangelnde Alternativen zur Ost-europa-Story und fehlende Impulse in der Kapitalmarktpolitik weiter an Attraktivität verloren.

Aktien­daten		2013	2012
Schlusskurs (per 31.03.)	EUR	4,688	4,488
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	45.500	60.600
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,09	0,09
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,34	8,88
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	50	49
Bilanz-NAV je Aktie (Buchwert je Aktie)	EUR	7,37	7,06
Kurs-Abschlag zum Bilanz-NAV	in %	36	36
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,39	0,33
Kurs/operativer Cashflow	EUR	3,02	3,36

Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN AT0000652250	
1 Jahr	4,46 %
3 Jahre (p.a.)	-1,80 %

Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	GPR General / IATX
Börsenkapitalisierung (31.03.2013)	EUR 319,34 Mio.
Anzahl der Aktien (31.03.2013)	68.118.718
Market Maker	Erste Group/ KochBank
Erstnotiz	28.06.2002

Wie die meisten anderen Werte des Prime Markets verlor auch die S IMMO Aktie an Wert und beendete das erste Quartal mit einem Schlusskurs von EUR 4,69. Dennoch entwickelte sich die S IMMO Aktie besser als der IATX und der ATX. Auf 12-Monats-Sicht verzeichnete die S IMMO einen Wertzuwachs von 4,5 %.

Seit April 2013 arbeitet die S IMMO wieder mit einem zweiten Market Maker, der KochBank GmbH Wertpapierhandelsbank in Frankfurt, zusammen. Dadurch ist es möglich, die S IMMO Aktie im XETRA DAX und über das Internetportal FLATEX, einen der führenden Online-Broker Deutschlands, zu erwerben.

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	4,30 %	13,50 %
3 Jahre (p.a.)	5,90 %	6,30 %

Genussscheindaten

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMIg.VI Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung (31.03.2013)	EUR 200,80 Mio.
Anzahl der Genussscheine (31.03.2012)	1.703.069 (Tranche I) 1.070.893 (Tranche II)

Im ersten Quartal 2013 nahmen das Management und das Investor-Relations-Team der S IMMO AG an der Investorenkonferenz der Erste Group in London und an der Real Estate Conference von HSBC in Frankfurt teil. In den persönlichen Investorengesprächen konnte immer häufiger Interesse für die zukünftige Dividendenpolitik sowie den Investitionsfokus der S IMMO festgestellt werden. Die Konzentration des Unternehmens auf Ertragssteigerung stößt sowohl bei privaten als auch bei institutionellen Anlegern auf breite Zustimmung. Dies bestärkt das Unternehmen in seinen Bemühungen, diesen Weg auch in Zukunft zu gehen.

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
31.03.2012	4,488	73,000	71,750	2.158,57	151,30
31.12.2012	4,810	72,970	72,250	2.401,21	174,01
31.03.2013	4,688	72,000	73,000	2.352,01	163,36

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Europa befand sich im Jahr 2012 mit einem negativen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,6 % in der Euro-Zone in einer Rezession. Besonders betroffen waren die unter der Staatsschulden- und Bankenkrise leidenden Länder Italien, Spanien, Portugal, Slowenien und Zypern. Auch in Deutschland nahm die Wirtschaftsleistung ab. Die Lage an den Kapitalmärkten und die Unsicherheit über die Folgen der Schuldenkrise haben sich jedoch seit dem Spätsommer 2012 etwas entspannt. Diese Beruhigung hat sich auch auf Unternehmen und private Haushalte übertragen und in wichtigen Stimmungsindikatoren Niederschlag gefunden. Die Inflationsgefahr scheint derzeit in der Euro-Zone gering zu sein, könnte aber bei Fortsetzung der expansiven Geldpolitik ansteigen. Die Europäische Kommission rechnet für das Jahr 2013 noch mit einem Rückgang des Wirtschaftswachstums um 0,3 %. Ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 % wird erst für 2014 prognostiziert.

Innerhalb der Euro-Zone bleibt die Entwicklung weiterhin regional unterschiedlich: Staaten wie Italien und Spanien, denen massive Konsolidierungsmaßnahmen bevorstehen, müssen auch 2013 mit einer Rezession rechnen. Laut den jüngsten Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) könnte auch Frankreich in eine Rezession fallen. Dies wäre für die gesamte Euro-Zone bedenklich, da die zweitgrößte europäische Volkswirtschaft gemeinsam mit Deutschland den größten Beitrag zur Staatenrettung leistet und zweitwichtigster Garantgeber des Euro-Rettungsschirms ist. In Zentral- und Südosteuropa war vor allem die schwache inländische Nachfrage im vergangenen Jahr eine Wachstumsbremse. Obwohl sie sich heuer verbessern soll, erwartet die Erste Group für die Region ebenfalls eine Stagnation oder nur ein schwaches Wachstum für das Jahr 2013.

Die Wirtschaftsentwicklung in Österreich hat laut Oesterreichischer Nationalbank (OeNB) zu Jahresbeginn die Talsohle mit großer Wahrscheinlichkeit durchschritten, dennoch kommt die Konjunktur nur langsam in Schwung. Ökonomen des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung (WIFO) und des Instituts für Höhere Studien (IHS) rechnen damit, dass sich das heimische Bruttoinlandsprodukt 2013 auf knapp 1 % und 2014 auf 1,6 % verbessern wird.

Der Immobilienmarkt im Überblick

ÖSTERREICH/DEUTSCHLAND

Der Wiener Büromarkt verzeichnete im ersten Quartal 2013 einen deutlichen Rückgang bei der Vermietungsleistung im Vergleich zur Vorjahresperiode. Dennoch steht Wien mit einem Büroerstand von 6,6 % im europäischen Vergleich sehr gut da. Der Berliner Wohnimmobilienmarkt zählt nach wie vor zu den attraktivsten Märkten Europas. Die Angebotspreise für Wohnungen und Häuser sind auch im ersten Quartal weiter gestiegen.

Darüber hinaus verzeichneten in der deutschen Bundeshauptstadt Projektentwicklungen im Wohnbereich einen sprunghaften Anstieg.

Der Wiener Hotelmarkt hat sich im ersten Quartal 2013 erneut positiv entwickelt. Im Vergleich zur Vorjahresperiode verbesserte sich die Anzahl der Nächtigungen um 5,1 % und das Gästevolumen um 3,3 %. Insbesondere im Luxus-Segment wird sich auch heuer das Angebot internationaler Top-Marken und individueller

Boutique-Hotels weiter erhöhen. Auch im Budget-Segment sind weitere Hotels in Bau. Zwar wurde das zusätzliche Zimmerangebot vom Markt weitestgehend gut aufgenommen, die durchschnittliche Zimmerauslastung ist dennoch geringfügig auf 51 % gesunken.

ZENTRALEUROPA (CEE)

Trotz der wirtschaftlich eher angespannten Lage verzeichnete Budapest im ersten Quartal einen deutlichen Anstieg der Vermietungsleistung am Büromarkt, wobei der Anteil der Vertragsverlängerungen nur 24,6 % ausmachte – der niedrigste Wert seit dem dritten Quartal 2009. Der Schwerpunkt der Mieter liegt auf kleinen Einheiten unter 500 m². In Prag und Bratislava liegt der Fokus am Büromarkt auf Flächenrationalisierung und Kostenoptimierung. In Prag erhöhte sich die Leerstandsrate leicht, und der Anteil der Vertragsverlängerungen lag bei über 40 %. In Bratislava werden dezentrale, kosteneffiziente Lagen zunehmend beliebter. Die limitierte Anzahl geplanter Projekte und verfügbarer A-Klasse-Objekte sollte die Leerstandsrate verbessern.

Während sich der Hotelmarkt in Prag im Vorjahr deutlich erholen konnte, ist er in Bratislava nach wie vor von einem starken Überangebot und geringer Nachfrage geprägt. Das wirkt sich auch auf die Wertentwicklung der Hotels aus. Für Budapest wird für 2013 abhängig von der weiteren wirtschaftlichen und politischen Entwicklung des Landes eine ähnlich stabile Entwicklung der Hotelkennzahlen wie im Jahr 2012 erwartet.

SÜDOSTEUROPA (SEE)

Der Büromarkt in Bukarest ist auf Grund des bestehenden Überangebots immer noch mietergetrieben. Trotz einiger Neuvermietungen bestand die Vermietungsleistung hauptsächlich aus Vertragsverlängerungen und Flächenrationalisierungen. In den nächsten ein bis zwei Jahren laufen wichtige Mietverträge aus, was zu einer höheren Dynamik am Markt führen sollte. In Sofia kamen im ersten Quartal 2013 deutlich weniger neue Büroflächen auf den Markt als im Jahr zuvor. Darüber hinaus werden bis Mitte 2014 keine größeren spekulativen Fertigstellungen erwartet, was eine weitere Reduktion des Leerstands unterstützen sollte.

Der rumänische Einzelhandel erwartet 2013 eine stabile Entwicklung, wobei lediglich große Unternehmen expandieren wollen. Die geringe Anzahl neuer Projekte bietet bestehenden Einkaufszentren die Chance, ihren Mietermix zu optimieren und internationale Ankermieter zu gewinnen. Der Wettbewerb in Sofia hingegen bleibt stark. Im ersten Quartal 2013 wurde das Paradise Center eröffnet, ein weiteres Einkaufszentrum steht kurz vor Betriebsaufnahme. Aktives Mieter-Management und eine gute Marktpositionierung sind wichtiger denn je.

Am Bukarester Hotelmarkt hat im Vorjahr eine Stabilisierung der Zimmerpreise und der Auslastung auf niedrigem Niveau stattgefunden. Für 2013 wird abhängig von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung nur mit einem geringen Wachstum gerechnet.

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)		Spitzen- Bruttorenditen (%)		Vermietungsleistung 1. Quartal 2013 (m ²)	Leerstands- quote (%)
	Büro	Retail	Büro	Retail	Büro	Büro
Berlin	22,50 ¹	300,00 ¹	5,00 ¹	4,50 ¹	85.500 ⁵	8,5 ⁵
Bratislava	16,00 ¹	75,00 ^{1*}	7,25 ¹	7,00 ^{1*}	20.000 ¹¹	14,3 ¹¹
Budapest	20,00 ¹	100,00 ^{1*}	7,50 ¹	7,00 ^{1*}	71.400 ⁶	19,6 ⁶
Bukarest	18,00 ¹	50,00 ^{1*}	8,25 ¹	8,75 ^{1*}	62.500 ⁸	15,4 ⁸
Hamburg	24,00 ¹	250,00 ¹	4,75 ¹	4,30 ¹	107.000 ⁹	7,6 ⁹
Prag	21,00 ¹	85,00 ^{1*}	6,25 ¹	6,25 ^{1*}	93.000 ⁷	13,1 ⁷
Sofia	12,50 ²	27,00 ^{3*}	9,50 ²	9,25 ^{3*}	31.300 ¹⁰	31,7 ¹⁰
Wien	25,00 ¹	300,00 ¹	4,85 ¹	4,15 ¹	50.000 ⁴	6,6 ⁴
Zagreb	15,00 ¹	22,50 ^{1*}	8,30 ¹	8,25 ^{1*}	8.800 ¹²	16,0 ¹²

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

¹ CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q1 2013

² Cushman & Wakefield, Marketbeat, Office Snapshot Bulgaria, Q1 2013

³ Forton, Bulgarischer Retailmarkt, Q1 2013

⁴ CBRE, Marktbericht, Wiener Büromarkt, Q1 2013

⁵ CBRE, Marktbericht, Berliner Büromarkt, Q1 2013

⁶ Budapest Research Forum, Presseausendung, Q1 2013

⁷ Cushman & Wakefield, Marketbeat, Office Snapshot Czech Republic, Q1 2013

⁸ Cushman & Wakefield, Marketbeat, Office Snapshot Romania, Q1 2013

⁹ CBRE, Marktbericht, Hamburger Büromarkt, Q1 2013

¹⁰ Forton, Bulgarischer Büromarkt, Q1 2013

¹¹ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bratislava, Q1 2013

¹² CBRE, Marktbericht, Büromarkt Zagreb, Q1 2013

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 31.03.2013 aus 216 Gebäuden mit einem Verkehrswert von EUR 1.841,7 Mio. und einem sehr guten Vermietungsgrad von 91,0 %. Das Unternehmen ist gezielt in vier Segmenten investiert: Büro- (39,2 %), Geschäfts- (25,7 %), Wohnimmobilien (21,4 %) sowie Hotels (13,7 %). Die Immobilien befinden sich in Österreich (33,1 %), Deutschland (25,8 %), SEE (21,0 %) und CEE (20,1 %). Die Gesamt-Mietrendite beläuft sich auf 6,9 %.

Ergebnisentwicklung

Die S IMMO konnte ihre immobilienbezogenen Kosten und Verwaltungskosten im Vergleich zum ersten Quartal 2012 weiter reduzieren. In der Folge wurden das EBITDA um 6,8 % auf EUR 25,2 Mio. und das EBIT um 7,1 % auf EUR 26,9 Mio. erhöht. Die Verbesserung beider Kennzahlen im Vergleich zur Vorjahresperiode ist ein weiterer Beweis dafür, dass die S IMMO

die Nummer eins in Effizienz ist. Die Funds From Operations (FFO) wurden um beachtliche 42,6 % auf EUR 8,4 Mio. gesteigert. Insgesamt konnte das erste Quartal mit einem Periodenüberschuss von EUR 6,5 Mio. beendet werden.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Im ersten Quartal 2013 betragen die Gesamterlöse EUR 46,7 Mio. Die darin enthaltenen Mieterlöse reduzierten sich auf Grund der im Jahr 2012 getätigten Immobilienverkäufe erwartungsgemäß und beliefen sich auf EUR 29,4 Mio. (Q1 2012: EUR 30,1 Mio.). Während sich das Immobilienportfolio um 6,3 % verringerte, sanken die Mieterlöse lediglich um 2,4 %.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) erhöhten sich um 3,6 % auf EUR 8,0 Mio. (Q1 2012: EUR 7,7 Mio.) und bestätigen damit den anhaltend positiven Trend, der bereits in der zweiten Jahreshälfte 2012 zu

beobachten war. Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich in der Folge um 12,4 % auf EUR 0,8 Mio. (Q1 2012: EUR 0,7 Mio.).

Betrachtet man die Aufteilung der Mieterlöse nach Regionen, leistete SEE mit 28,3 % den größten Beitrag, gefolgt von Österreich mit 26,2 % und Deutschland mit 26,0 %. Die Mieterlöse in CEE wiesen einen Anteil von 19,5 % auf.

Nach Nutzungsarten aufgeteilt, setzten sich die Mieterlöse im ersten Quartal 2013 folgendermaßen zusammen: Geschäftsflächen bildeten mit 39,4 % den größten Anteil, gefolgt von Büroimmobilien mit 34,4 % und Wohngebäuden mit 19,8 %. Die vermieteten Hotels erbrachten einen Anteil von 6,4 %.

In Summe erhöhte sich das Bruttoergebnis um 2,6 % auf EUR 27,4 Mio. (Q1 2012: EUR 26,7 Mio.).

Erfolgreiche Immobilienverkäufe

Im ersten Quartal 2013 konnte die S IMMO AG bereits einen Teil ihres Ziels, rund 5 % des Immobilienportfolios erfolgreich zu veräußern, umsetzen. Die Verkäufe setzten sich in der Berichtsperiode folgendermaßen zusammen:

- eine Wohnung in der Wohn- und Büroimmobilie Neutor 1010 in Wien
- ein Wohngebäude in Berlin
- ein Geschäftsobjekt in Bremen

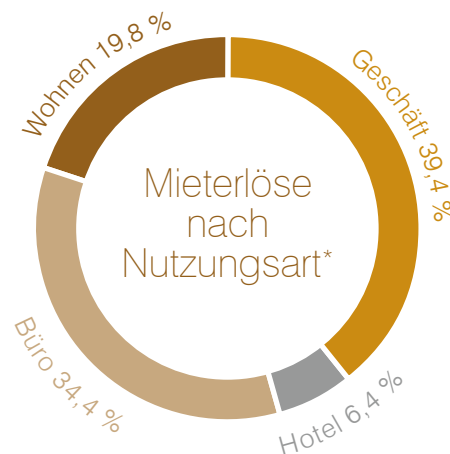
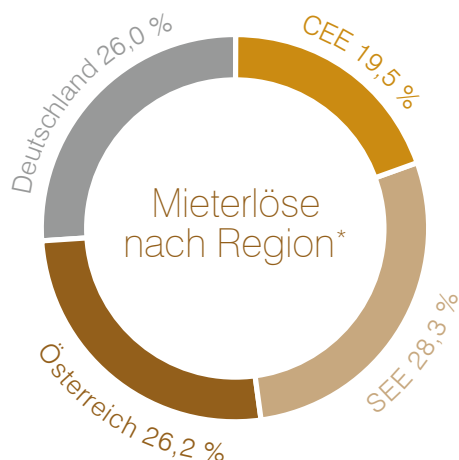
Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betrugen per 31.03.2013 EUR 32,6 Mio. (Q1 2012: EUR 39,5 Mio.). Daraus ergibt sich ein Veräußerungsgewinn von EUR 1,4 Mio. (Q1 2012: EUR 0,7 Mio.). Gegenüber den Schätzwerten per 30.09.2012 betrug der Veräußerungsgewinn EUR 5,3 Mio.

Die durch Immobilienverkäufe reduzierten Mieterlöse konnten durch eine erfolgreiche Reduktion der immobilienbezogenen Kosten sowie der Verwaltungskosten kompensiert werden und führten in Summe zu einer Erhöhung des EBITDA, welches per 31.03.2013 EUR 25,2 Mio. ausmachte (Q1 2012: EUR 23,6 Mio.). Das entspricht einem Plus von 6,8 %. Auch das EBIT konnte im Vergleich zur Vorjahresperiode um 7,1 % auf EUR 26,9 Mio. (Q1 2012: EUR 25,1 Mio.) gesteigert werden.

Das Finanzergebnis wurde im ersten Quartal 2013 um 11,7 % auf EUR -14,4 Mio. (Q1 2012: EUR -16,3 Mio.) reduziert. Das Quartalsergebnis enthält dabei nicht cashwirksame Effekte aus der Bewertung von Derivaten und Fremdwährungen von insgesamt EUR 1,3 Mio. (Q1 2012: EUR 2,6 Mio.).

Stabile Entwicklung des Periodenergebnisses

Im ersten Quartal 2013 konnte das Periodenergebnis im Vergleich zum ersten Quartal 2012 auf EUR 6,5 Mio. leicht erhöht werden (Q1 2012: EUR 6,4 Mio.).



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Funds From Operations (FFO)

Der FFO wurde gegenüber dem ersten Quartal 2012 um beachtliche 42,6 % auf EUR 8,4 Mio. gesteigert (Q1 2012: EUR 5,9 Mio.). Zur Berechnung des FFO wurde das Periodenergebnis um nicht cashwirksame Positionen wie Abschreibungen, das Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen bereinigt.

Net Operating Income (NOI)

Die verbesserte Effizienz führte zu einer Erhöhung des NOI, welcher sich zum 31.03.2013 auf EUR 25,1 Mio. belief (Q1 2012: EUR 23,6 Mio.).

Aufstellung des NOI per 31.03.

	2013	2012	Veränderung
NOI in EUR Mio.	25,1	23,6	+6,1 %
NOI-Marge in %	53,6	50,4	+3,2 PP

Cashflow

Der operative Cashflow belief sich per Quartalsultimo auf EUR 26,2 Mio. (Q1 2012: EUR 22,6 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR 28,7 Mio. (Q1 2012: EUR 37,7 Mio.), und der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit machte EUR -46,2 Mio. aus (Q1 2012: EUR -105,5 Mio.).

Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe reduzierte sich auf Grund der Immobilienverkäufe von EUR 2.013,8 Mio. per 31.12.2012 auf EUR 1.986,7 Mio. per 31.03.2013. Zum Quartalsultimo hatte das Unternehmen einen leicht erhöhten Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 60,4 Mio. (31.12.2012: EUR 57,1 Mio.).

Net Asset Value (NAV)

Im ersten Quartal 2013 konnten sowohl der Bilanz-NAV (Buchwert je Aktie) als auch der EPRA-NAV erneut gesteigert werden. So belief sich der Bilanz-NAV per 31.03.2013 auf EUR 7,37 je Aktie (31.12.2012: EUR 7,17 je Aktie), während der EPRA-NAV auf EUR 9,34 je Aktie erhöht wurde (31.12.2012: EUR 9,18 je Aktie). Bei der Kalkulation des EPRA-NAV wird das Eigenkapital um jene Effekte bereinigt, die keinen langfristigen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe haben, wie beispielsweise die Bewertung der Zinsabsicherungsinstrumente und latente Steuern.

Chancen und Risiken

Die Gesamteinschätzung der potenziellen Chancen und möglichen Risiken der S IMMO Gruppe ist im Geschäftsbericht 2012 (Seite 42 ff.) ausführlich dargestellt. Da sich die Rahmenbedingungen seit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2012 am 25.04.2013 nicht wesentlich geändert haben, wird in diesem Abschnitt vor allem auf mögliche Risiken in den kommenden Monaten eingegangen.

Die Probleme in der Euro-Zone werden auch im zweiten Quartal einen großen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO AG haben. Eine rasche wirtschaftliche Erholung in der Region wird von Experten in Frage gestellt. Der Konsum sowie Investitionen innerhalb der Euro-Zone sollen eher gedämpft bleiben. Mögliche Wachstumsimpulse könnten nur von auswärts – beispielsweise aus den USA – kommen. Der Ausgang der italienischen Parlamentswahlen ebenso wie die Ereignisse auf Zypern haben die Stimmung und das Vertrauen in die Euro-Zone erneut angeschlagen, weshalb die Region länger in der Rezession bleiben könnte. Ein Zuwachs wird erst für 2014 erwartet.

Die S IMMO spürt diese schwache Wirtschaftsentwicklung hauptsächlich in Bulgarien, Rumänien und in Ungarn. Auswirkungen vor allem auf Immobilienbewertungen und Mieteinnahmen können daher nicht ausgeschlossen werden. In Ungarn ist die Situation zusätzlich auf Grund der politischen Entwicklung verschärft, die zur Folge hat, dass große Unternehmen ihre Standorte zusammenlegen und die Nachfrage nach Büroflächen abnimmt. Das könnte in den nächsten Quartalen auch einige Mieter der S IMMO betreffen. Neben diesen immobilien-

bezogenen Risiken könnte die angespannte wirtschaftliche Situation ebenso die Finanzierungskosten, die eigene Liquidität, aber auch die Zahlungsfähigkeit der Partner beeinflussen.

Die S IMMO versucht, potenziellen Risiken mit gezielten Maßnahmen zu begegnen und eventuelle negative Auswirkungen auf die Ertragslage und das operative Geschäft zu minimieren. Darüber hinaus wird für bekannte Risiken bilanzielle Vorsorge getroffen.

Ausblick

Die Wirtschaft in der Europäischen Union befindet sich nach wie vor in einer schwierigen Phase, wobei die Länder Südosteuropas besonders betroffen sind. Zusätzlich brachten die Ereignisse auf Zypern Europa in eine neuerliche Krisensituation. Dadurch könnte die Rezession länger anhalten oder auch tiefer ausfallen. So prognostiziert der Internationale Währungsfonds (IWF), dass die Konjunktur in der Euro-Zone heuer um 0,3 % schrumpfen könnte. Eine Erholung wird erst für 2014 prognostiziert. Innerhalb der Euro-Zone wird sich die Wirtschaft zudem unterschiedlich schnell entwickeln. So werden Italien und Spanien noch länger mit einem Wirtschaftsrückgang zu kämpfen haben. Besorgniserregend ist die Prognose des IWF für Frankreich: Demnach könnte auch die zweitgrößte Volkswirtschaft der Euro-Zone in eine Rezession fallen, was schwerwiegende Folgen für den Euro-Rettungsschirm hätte.

In diesem herausfordernden Umfeld setzt die S IMMO weiter auf ihre bewährte Strategie und ist gezielt in vier Segmenten investiert. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien in den Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union – von Berlin über Prag und Wien bis Bukarest. Dadurch können wir die Vorteile aus den unterschiedlichen Immobilienzyklen nützen. So werden wir auch im Jahr 2013 rund 5 % unseres Portfolios verkaufen – allen voran in Wien, Hamburg und Berlin – und dabei Gewinne realisieren.

Die Verkaufserlöse werden wir für attraktive Investitionsmöglichkeiten in Berlin einsetzen, aber auch um unsere Loan-to-Value-Ratio kontinuierlich auf unter 50 % zu senken. Vermietungsseitig konzentrieren wir uns in Südosteuropa auf die weitere Verwertung von Büroflächen in den Gebäuden Serdika und Sun Offices, wobei wir bei Letzterem eine Vollvermietung bis zum Jahresende anstreben. Wir planen, die bestehenden schlanken Strukturen im Unternehmen noch effizienter zu gestalten und immobilienbezogene Kosten weiter zu reduzieren, ohne unsere hohen Qualitätsansprüche aus den Augen zu verlieren.

Kapitalmarktseitig werden wir mit unserem zweiten Market Maker, der KochBank GmbH Wertpapierhandelsbank, den Zugang zu deutschen institutionellen Investoren intensivieren. Darüber hinaus setzen wir unser Aktienrückkauf-Programm und das Rückkauf-Programm des S IMMO INVEST Genussscheins bis zum Auslaufen Ende Juni fort.

Konzernbilanz

zum 31.03.2013

Aktiva in TEUR	ANHANGS- ANGABE	31.03.2013	31.12.2012
LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.654.258	1.661.226
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	20.327	20.157
		1.674.585	1.681.383
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	126.536	128.202
Sonstiges Sachanlagevermögen		6.508	7.034
Immaterielle Vermögensgegenstände		148	165
Firmenwerte		10	10
Anteile an assoziierten Unternehmen		9.145	9.382
Beteiligungen		800	774
Latente Steuern		36.081	38.504
		1.853.813	1.865.454
KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.3.	40.610	62.700
Vorräte	3.1.4.	2.578	4.150
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.740	10.560
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		13.602	8.116
Andere Vermögenswerte		5.896	5.776
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	60.420	57.076
		132.846	148.378
		1.986.659	2.013.832

Passiva in TEUR

ANHANGS-
ANGABE

31.03.2013

31.12.2012

EIGENKAPITAL

Grundkapital		244.466	244.705
Kapitalrücklagen		72.932	73.005
Sonstige Rücklagen		179.184	165.463
		496.582	483.173
Nicht beherrschende Anteile	3.1.6.	27.215	26.323
		523.797	509.496

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.7.	225.732	222.483
Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	928.655	973.426
Rückstellungen		5.231	9.853
Andere Verbindlichkeiten		9.380	9.358
Latente Steuern		70.250	68.966
		1.239.248	1.284.086

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	184.487	180.352
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.592	6.807
Andere Verbindlichkeiten		34.535	33.091
		223.614	220.250

1.986.659

2.013.832

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2013 bis zum 31.03.2013

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	01 – 03/2013	01 – 03/2012
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	29.393	30.103
Betriebskostenerlöse		9.323	9.066
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		8.018	7.742
		46.734	46.911
Sonstige betriebliche Erträge		2.341	3.075
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-14.490	-16.281
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.193	-7.008
Bruttoergebnis		27.392	26.697
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		32.618	39.485
Buchwerte veräußerter Immobilien		-31.195	-38.833
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	1.423	652
Verwaltungsaufwand		-3.596	-3.740
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		25.219	23.609
Abschreibungen		-2.421	-2.346
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		4.100	3.850
Betriebsergebnis (EBIT)		26.898	25.113
Finanzergebnis	3.2.4.	-14.366	-16.274
Genussscheinergebnis	3.1.7.	-3.248	-3.193
Ergebnis vor Steuern (EBT)		9.284	5.646
Ertragssteuern	3.2.5.	-2.778	758
Periodenüberschuss		6.506	6.404
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		5.807	5.991
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		699	413
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,09	0,09

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2013 bis zum 31.03.2013

in TEUR	01 – 03/2013	01 – 03/2012
Periodenüberschuss	6.506	6.404
Bewertung Cashflow Hedge	7.764	-5.411
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	-1.789	971
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	321	0
Währungsrücklage	1.832	2.657
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	14.634	4.621
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	13.721	4.511
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	913	110

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2013 bis zum 31.03.2013

in TEUR	01 – 03 / 2013	01 – 03 / 2012
Operativer Cashflow	26.201	22.587
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-5.281	-9.533
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	20.920	13.054
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	28.667	37.658
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-46.243	-105.489
Gesamt	3.344	-54.777
Liquide Mittel per 01.01.	57.076	115.260
Liquide Mittel per 31.03.	60.420	60.483
Nettoveränderung der liquiden Mittel	3.344	-54.777

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Übrige Rücklagen	Zwischensumme S IMMO Gesellschafter	Nicht beherrschende Anteile	Summe
Stand 01.01.2013	244.705	73.005	-19.568	-64.456	249.487	483.173	26.323	509.496
Periodenüberschuss	0	0	0	0	5.807	5.807	699	6.506
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.832	6.082	0	7.914	214	8.128
Rückkauf eigener Aktien	-238	-73	0	0	0	-312	0	-312
Abgang	0	0	0	0	0	0	-21	-21
Stand 31.03.2013	244.466	72.932	-17.736	-58.374	255.294	496.582	27.215	523.797
Stand 01.01.2012	246.341	73.416	-22.040	-55.627	231.952	474.042	29.088	503.130
Periodenüberschuss	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
Stand 31.03.2012	245.875	73.329	-19.383	-59.764	237.943	478.000	28.598	506.598

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 31.03.2013 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 31.03.2013 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 31.12.2012 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2012 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2013 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 31.03.2013 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 31.12.2012 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 wird anhand der Kriterien von IAS 21 bestimmt und ist bei der überwiegenden Zahl der Konzerngesellschaften der Euro.

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2012	1.716.899	55.480
Zugänge	6.544	1.977
Abgänge	-55.957	0
Zeitwertänderungen	23.940	-4.800
Umgliederungen	-30.200	-32.500
Stand am 31.12.2012	1.661.226	20.157
davon verpfändet	1.586.424	0
Zugänge	452	170
Abgänge	-3.910	0
Zeitwertänderungen	4.100	0
Umgliederungen	-7.610	0
Stand am 31.03.2013	1.654.258	20.327
davon verpfändet	1.579.410	0

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
Österreich	529.441	529.391
Deutschland	466.062	473.482
Zentraleuropa	302.839	302.438
Südosteuropa	355.916	355.915
	1.654.258	1.661.226

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	5.666	5.639
Südosteuropa	14.661	14.518
	20.327	20.157

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 derzeit bei einer in Österreich und zwei in Deutschland gelegenen Immobilien.

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
Deutschland	7.610	29.700
Österreich	33.000	33.000
	40.610	62.700

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 31.03.2013 TEUR 2.578 (2012: TEUR 4.150). Fremdkapitalkosten, die den Vorräten direkt zurechenbar sind, werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
Guthaben bei Kreditinstituten	60.201	56.853
Kassenbestand	219	223
	60.420	57.076

3.1.6. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 27.215 (2012: TEUR 26.323) 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 01.01.2013 bis 31.03.2013 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 3.046 (2012: TEUR 12.018).

Zum 31.03.2013 waren 2.773.692 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 31.03.2013 beträgt EUR 81,38 (2012: EUR 80,20) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2013	201.584			2.433	204.017
Ergebnisvortrag 01.01.2013		6.449			6.449
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2012			12.018		12.018
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		12.018	-12.018		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			3.046		3.046
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				202	202
Genussscheinkapital zum 31.03.2013	201.584	18.467	3.046	2.635	225.732
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	6,66	1,10	0,95	81,38

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2012	211.137			1.720	212.857
Ergebnisvortrag 01.01.2012		7.345			7.345
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2011			10.595		10.595
Ausschüttung vom 18.05.2012			-11.186		-11.186
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		-591	591		0
Rückkauf und Einzug von 131.464 Stück	-9.553	-306		-78	-9.937
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			12.018		12.018
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				791	791
Genussscheinkapital zum 31.12.2012	201.584	6.449	12.018	2.433	222.483
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	2,32	4,33	0,88	80,20

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 1.113.142 (2012: TEUR 1.153.778). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	184.487	180.352
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	460.075	472.484
Restlaufzeit über 5 Jahre	468.580	500.942
	1.113.142	1.153.778

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 0; per 31.12.2012: TEUR 30) bzw. den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 88.289; per 31.12.2012: TEUR 97.021). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von Banken. Im Zeitraum 01.01.2013 bis 31.03.2013 ergaben sich hieraus ein Ertrag von TEUR 7.764, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 940, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde. Ein Betrag von TEUR 321 (per 31.12.2012: TEUR 6.019) wurde erfolgswirksam aus dem Eigenkapital ausgebucht.

31.03.2013

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	456.840	0	-69.846
Caps	155.019	0	-2.665
Collars	200.000	0	-15.779
Summe	811.859	0	-88.289

31.12.2012

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	457.470	0	-76.262
Caps	385.089	30	-2.804
Collars	200.000	0	-17.956
Summe	1.042.559	30	-97.021

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01-03/2013	01-03/2012
Büroobjekte	10.108	10.826
Wohnobjekte	5.806	6.744
Geschäftsobjekte	11.573	10.675
Hotels	1.906	1.858
	29.393	30.103

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 504 (Q1 2012: 519) 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 2013 wurden eine Wohnimmobilie in Berlin sowie eine Geschäftsimmobilie in Bremen verkauft. Außerdem wurde eine Eigentumswohnung im Wiener Objekt Neutor 1010 veräußert.

in TEUR	01-03/2013	01-03/2012
Veräußerungserlös		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	29.700	39.485
Vorräte	2.918	0
	32.618	39.485
Buchwert abgegangener Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-29.700	-38.833
Vorräte	-1.495	0
	-31.195	-38.833
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	652
Vorräte	1.423	0
	1.423	652

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-03/2013	01-03/2012
Finanzierungsaufwand	-15.339	-16.413
Finanzierungsertrag	973	139
	-14.366	-16.274

Im ersten Quartal 2013 ist im Finanzergebnis ein nicht cashwirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 1.808 enthalten.

3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR	01-03/2013	01-03/2012
Laufender Steueraufwand	-1.013	-410
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-1.765	1.168
	-2.778	758

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. Ebenfalls gehört die zyprische Tochtergesellschaft zu diesem Segment, da sie sich auf die Konzerngesellschaften in Rumänien bezieht.

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 31.03.2013 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	
	2013	2012
Mieterlöse	7.691	7.725
Betriebskostenerlöse	2.134	2.003
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	4.972	4.990
Gesamterlöse	14.797	14.718
Sonstige betriebliche Erträge	1.233	2.587
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.290	-2.833
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-4.637	-4.537
Bruttoergebnis	9.103	9.935
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	1.423	652
Verwaltungsaufwand	-2.309	-2.310
EBITDA	8.217	8.277
Abschreibungen	-881	-789
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	0	0
EBIT	7.336	7.488
	31.03.2013	31.12.2012
Langfristiges Vermögen	625.456	626.758
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	600.522	663.238

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

Mag. Ernst Vejdovsky, Wien

Mag. Friedrich Wachernig MBA, Wien

bis 31.01.2013 MMag. Holger Schmidtmayr MRICS, Wien

Aufsichtsrat der S IMMO AG

Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)

DI 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 Zeitlberger, Wien

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
7.651	8.538	5.731	6.445	8.320	7.395	29.393	30.103
2.598	2.879	1.796	1.589	2.795	2.595	9.323	9.066
0	0	3.046	2.752	0	0	8.018	7.742
10.249	11.417	10.573	10.785	11.115	9.990	46.734	46.911
1.013	323	36	82	59	83	2.341	3.075
-5.502	-5.919	-2.195	-2.156	-4.503	-5.372	-14.490	-16.281
0	0	-2.555	-2.471	-1	0	-7.193	-7.008
5.760	5.821	5.859	6.240	6.670	4.701	27.392	26.697
0	0	0	0	0	0	1.423	652
-816	-949	-278	-258	-193	-223	-3.596	-3.740
4.944	4.872	5.581	5.982	6.477	4.478	25.219	23.609
-46	-42	-1.174	-1.238	-320	-278	-2.421	-2.346
4.100	3.850	0	0	0	0	4.100	3.850
8.998	8.680	4.407	4.745	6.157	4.200	26.898	25.113
31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012	31.03.2013	31.12.2012
465.998	475.052	373.064	373.831	389.295	389.813	1.853.813	1.865.454
244.847	266.086	201.288	203.332	192.591	151.431	1.239.248	1.284.086

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestehen zum 31.03.2013 und 31.12.2012 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
Sonstige Forderungen	2.277	1.123
Guthaben bei Kreditinstituten	31.206	34.159
Forderungen	33.483	35.283
in TEUR	31.03.2013	31.12.2012
Langfristige Bankverbindlichkeiten	392.888	416.702
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	38.680	51.469
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	57.508	45.632
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226	88
Sonstige Verbindlichkeiten	839	236
Verbindlichkeiten	490.141	514.128

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2013 bis 31.03.2013 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-03/2013	01-03/2012
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	360	376
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	6.211	6.173
Sonstige Aufwendungen	471	771
Aufwendungen	7.042	7.320
in TEUR	01-03/2013	01-03/2012
Miete und Betriebskosten	28	195
Bankzinsen	41	55
Sonstige Zinserträge	10	14
Erträge	79	264

7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im zweiten Quartal 2013 wurde bis Redaktionsschluss ein Bürogebäude in Berlin gekauft.

Wien, am 22.05.2013

Der Vorstand:

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 2013

23.05.2013	Ergebnis 1. Quartal 2013
12.06.2013	Ordentliche Hauptversammlung
17.06.2013	Dividenden Ex-Tag
19.06.2013	Dividenden Zahltag
27.08.2013	Ergebnis 1. Halbjahr 2013
21.11.2013	Ergebnis 1.–3. Quartal 2013



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

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

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

Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

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

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

Unternehmenskommunikation

E-Mail: 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)



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