



Q1 Zwischenbericht

zum 31.03.2017



Kennzahlen

		01.01.–31.03.2017	01.01.–31.03.2016
Umsatz	EUR Mio.	46,5	46,3
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	36,4	36,4
EBITDA	EUR Mio.	19,5	20,3
EBIT	EUR Mio.	27,2	55,3
EBT	EUR Mio.	17,9	34,7
Periodenergebnis	EUR Mio.	16,2	27,6
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.335,6	2.112,2
Eigenkapital	EUR Mio.	847,6	671,6
Fremdkapital	EUR Mio.	1.488,0	1.440,6
Eigenkapitalquote	in %	36	32
Operativer Cashflow	EUR Mio.	19,0	19,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-62,9	-14,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	20,8	-12,2
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	43,8	45,4
NOI-Ratio	in %	49	51
FFO I	EUR Mio.	9,9	8,8
FFO II	EUR Mio.	10,1	9,3
Ergebnis je Aktie	EUR	0,21	0,40
Buchwert je Aktie	EUR	12,33	9,71
Kurs-Abschlag vom Buchwert je Aktie	in %	9	16
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,29	0,30
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.096,3	2.010,9
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	23,6	16,6

Inhalt

Brief des Vorstands	01
S IMMO am Kapitalmarkt	02
Zwischenlagebericht	04
Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2017	10
Finanzkalender/Kontakt/Impressum	24

Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,

vor wenigen Wochen haben wir Ihnen mit unserem Geschäftsbericht 2016 ein Rekordergebnis präsentiert. Dieses war maßgeblich auf den sehr profitablen Verkauf von Teilen unseres Deutschlandportfolios zurückzuführen. Rekorde machen stolz, sie sind aber nur das viel zitierte „Tüpfelchen auf dem i“. Dahinter steht sehr viel operative Arbeit, der wir uns auch im laufenden Jahr mit voller Energie widmen.

Die Basis unseres unternehmerischen Handelns bleibt unsere zyklusorientierte Strategie. Wir sehen in manchen Märkten weiterhin lukrative Verkaufsmöglichkeiten, die wir an der einen oder anderen Stelle nutzen möchten. In anderen Städten finden wir noch attraktive Immobilien zu günstigen Preisen. Vor allem in deutschen Städten wie zum Beispiel Leipzig oder Dresden halten wir Akquisitionen nach wie vor für sinnvoll. In anderen Märkten arbeiten wir intensiv an unseren Projektentwicklungen, um neue Objekte zum richtigen Zeitpunkt auf den Markt zu bringen.

Die Restrukturierung unserer Finanzierung, der wir uns im Jahr 2015 sehr intensiv gewidmet haben, trägt weiterhin Früchte. So konnte das Finanzergebnis im Vergleich zum Vorjahr um mehr als EUR 10 Mio. verbessert werden. In Summe beläuft sich das Periodenergebnis für das erste Quartal auf EUR 16,2 Mio. Dies entspricht einer Verdoppelung des sehr guten Ergebnisses im ersten Quartal 2015. Erwartungsgemäß liegt dieser Wert allerdings unter dem des Vorjahres, der bereits deutlich durch die Entwicklungen am deutschen Markt beeinflusst war.

Kapitalmarkt

Die S IMMO Aktie hat ein ausgesprochen starkes erstes Quartal hinter sich. Unser Wertpapier schloss zum Quartalsultimo bei EUR 11,24. In den ersten drei Monaten des Jahres erzielte die Aktie somit ein Plus von 12,40 %. Damit wurden sowohl der ATX als auch der IATX erneut deutlich übertroffen. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 23.05.2017 notierte die Aktie bereits bei EUR 12,55. Trotz der deutlichen Kursgewinne besteht nach wie vor ein Abschlag zum EPRA-NAV, der zum 31.03.2017 bei EUR 14,95 lag.

Ausblick

Deutschland bleibt das Maß aller Dinge. Wir haben im vergangenen Jahr weitere Immobilien zugekauft und unseren Bestand



Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig

auch im laufenden Jahr um einige Liegenschaften erweitert. Im ersten Quartal 2017 haben wir neun Objekte in Deutschland erworben, die im Laufe des zweiten Quartals in unser Portfolio übergehen werden. Wir achten bei unseren Investitionsentscheidungen auf gute Rahmenbedingungen und eine positive demografische Entwicklung.

Parallel dazu treiben wir unsere Projektentwicklungen voran. Die zweite Phase der Renovierung des Sun Plazas in Bukarest soll im Herbst abgeschlossen werden, die Büroentwicklungen in Bukarest und Bratislava laufen ebenfalls nach Plan. Und in Berlin und Wien stehen weitere sehr spannende Projekte auf unserer Agenda.

Bei allem, was wir tun, ist unser oberstes Ziel, nachhaltige Werte für Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, zu schaffen. Dafür arbeiten wir in unseren Märkten, quer über unsere Segmente tagtäglich aufs Neue mit maximalem Einsatz. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen – es ist unser höchstes Gut!

Ihr Vorstandsteam

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Vejdovszky'.

Ernst Vejdovszky

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Wachernig'.

Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Bis zum Ende des Jahres 2016 zeigten Indizes wie der US-amerikanische Dow Jones (DJIA) oder der deutsche DAX eine beeindruckende Performance. Dieser Aufwärtstrend setzte sich auch im ersten Quartal 2017 fort. Eine Konjunkturbelebung in den USA, die anhaltende Niedrigzinspolitik und das Anleihe-Kaufprogramm der Europäischen Zentralbank (EZB) waren Gründe für diese positive Entwicklung. Der britische Antrag auf Austritt aus der Europäischen Union, welcher Ende März 2017 offiziell eingereicht wurde, hatte bislang keinen signifikanten Einfluss auf die Entwicklung der weltweiten Börsenkurse.

Vor allem die europäischen Indizes zeigten im ersten Quartal des Jahres eine hervorragende Entwicklung. Der DAX, der das Jahr 2016 bereits mit einem historischen Höchststand beendet hatte, schloss zum Quartalsultimo bei 12.312,87 Punkten – ein Plus von 7,25 %. Auch der EURO STOXX 50, der die 50 größten börsennotierten Unternehmen der Eurozone beinhaltet, be-

Kursentwicklung

indiziert vom 01.01.2017 bis 31.03.2017

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



endete das erste Quartal 2017 mit einem Plus von 6,39 %. Der Dow Jones verzeichnete im Vergleich dazu lediglich eine Steigerung von 4,56 %. Im Gegensatz dazu übertraf der österreichische Leitindex ATX die genannten Indizes und schloss zum Quartalsende bei 2.828,79 Punkten, was einem Anstieg von 8,03 % seit Jahresbeginn entspricht. Der heimische Aktienmarkt steht damit an der europäischen Spitze. Vor allem die prosperierende Wirtschaft in der CEE-Region sowie die positiven Ergebnisse österreichischer Unternehmen trugen zu dieser erfreulichen Entwicklung bei.

Auch heimische Immobilientitel profitierten von der guten Stimmung an der Wiener Börse. Während der GPR General Europe lediglich 1,40 % zulegen konnte, stieg der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX bis zum Ende des ersten Quartals 2017 auf 263,08 Punkte – ein Plus von 6,38 % seit Jahresbeginn.

Die S IMMO Aktie

Am 05.04.2017 veröffentlichte die S IMMO das beste Jahresergebnis ihrer Unternehmensgeschichte. Die guten Ergebnisse spiegeln sich auch in der Kursentwicklung der S IMMO Aktie wider, welche zum 31.03.2017 mit einem Plus von 12,40 % bei EUR 11,24 schloss. Damit wurden sowohl der ATX als auch der IATX erneut deutlich übertroffen. Auch die Handelsvolumina der

Aktien Daten

		31.03.2017	31.03.2016
Schlusskurs	EUR	11,240	8,149
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück	130.256	100.148
Ergebnis je Aktie (EPS) für das erste Quartal	EUR	0,21	0,40
Buchwert je Aktie	EUR	12,33	9,71
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	9	16
EPRA-NAV je Aktie	EUR	14,95	12,24
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	25	33
EPRA-NNAV je Aktie	EUR	12,82	10,04
FFO I je Aktie für das erste Quartal	EUR	0,15	0,13
FFO II je Aktie für das erste Quartal	EUR	0,15	0,14
Dividende je Aktie	EUR	0,40*	0,30**

* Die Dividende für das Geschäftsjahr 2016, welche der Hauptversammlung am 08.06.2017 vorgeschlagen wird.

** Die Dividende, welche 2016 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2015.

Performancedaten

zum 31.03.2017

	S IMMO Aktie	S IMMO INVEST Genussscheine	
ISIN	AT0000652250/SPI	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996)	AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
1 Jahr	37,93 %	12,30 %	12,24 %
3 Jahre (p. a.)	28,04 %	10,18 %	10,71 %
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI, Bloomberg: SPI:AV	Reuters: SIMig.VI, Bloomberg: SIIG:AV	
Handelsplatz	Wiener Börse	Wiener Börse	
Marktsegment	Prime Market	other securities.at	
Index-Zugehörigkeit	GPR General/IATX	–	
Börsenkapitalisierung (31.03.2017)	EUR 752,15 Mio.	EUR 56,23 Mio.	
Anzahl der Wertpapiere (31.03.2017)	66.917.179	486.844	117.758
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/ Baader Bank/Raiffeisen Centrobank		

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
31.03.2016	8,149	86,500	86,500	2.270,38	227,65
31.12.2016	10,000	90,000	90,000	2.618,43	247,29
31.03.2017	11,240	93,010	93,000	2.828,79	263,08

Anleihedaten

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnebbetrag in TEUR
AT0000A19SB5	02.10.2019	3,00 %	100.000,00
AT0000A177D2	16.06.2021	4,50 %	89.739,50
AT0000A1DBM5	08.04.2025	3,25 %	33.993,50
AT0000A1DWK5	20.04.2027	3,25 %	65.000,00

S IMMO Aktie verzeichneten eine erfreuliche Steigerung, was gemeinsam mit der Wertentwicklung die S IMMO Aktie auf Platz 23 der ATX-Beobachtungsliste von März 2017 brachte. Bei Redaktionsschluss dieses Berichts am 23.05.2017 notierte die Aktie bei EUR 12,55.

Investor-Relations-Aktivitäten

Der Vorstand und das IR-Team nutzten die ausgezeichnete Entwicklung der S IMMO Aktie und nahmen im ersten Quartal 2017 an zahlreichen Investorenkonferenzen und Roadshows teil. Darunter waren auch neue Veranstaltungen: So war die S IMMO

erstmalig auf einer mehrtägigen Investorenkonferenz von Oddo Seydler in Lyon präsent. Auch die German Real Estate Conference der Commerzbank, welche in London stattfand, wurde heuer zum ersten Mal besucht. Nach einer mehrjährigen Pause trafen der S IMMO Vorstand und das IR-Team auch wieder Investoren in den USA. Innerhalb von drei Tagen gab es Gespräche in Chicago, Philadelphia und New York. Das ertrags- und cashflowstarke Portfolio der S IMMO konnte dabei überzeugen. Darüber hinaus standen bis zum Quartalsende etablierte Veranstaltungen wie die jährliche Investorenkonferenz der Erste Group in London oder jene der Raiffeisen Centrobank in Zürich wieder auf der Agenda.

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Laut ifo-Institut der Universität München wird sich das Bruttoinlandsprodukt in der Eurozone im zweiten Quartal 2017 um 0,5 % und im dritten Quartal um 0,4 % verbessern. Treiber dieser Entwicklung sind private Investitionen und der private Konsum. Die Unklarheit über die zukünftige Beziehung zwischen Großbritannien und der EU sowie die noch nicht absehbaren Folgen der Wahl in Deutschland sorgen weiterhin für wirtschaftliche und politische Unsicherheit. Hinzu kommt die schwer einschätzbare politische Ausrichtung der USA. Dennoch soll die Weltwirtschaft 2017 laut Internationalem Währungsfonds (IWF) um 3,5 % wachsen.

In Österreich erwartet das Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) eine Konjunktursteigerung von 2 % für 2017 und von 1,8 % für 2018. Die Vorlaufindikatoren geben Hinweise auf eine lebhaftere Binnennachfrage und einen starken Beitrag des Außenhandels zum Wirtschaftswachstum. Die Arbeitslosenquote in Österreich soll 2017 bei 9,1 % (nationale Definition) stagnieren und 2018 geringfügig auf 9,2 % ansteigen (nach Eurostat-Definition 5,9 % beziehungsweise 6,0 %). Die Inflationsrate soll sich laut Oesterreichischer Nationalbank (OeNB) 2017 auf 2,2 % belaufen und 2018 auf 1,8 % zurückgehen.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Im ersten Quartal 2017 lag die Vermietungsleistung am Wiener Büroimmobilienmarkt bei 26.274 m² und damit 57 % unter dem Vorjahresquartal. Insgesamt wird für 2017 eine etwas geringere Vermietungsleistung von rund 240.000 m² (2016: 329.000 m²) erwartet. Die Leerstandsrate blieb mit 5,5 % unverändert. Nach Jahren sinkender Neubauleistung soll diese im laufenden Jahr und 2018 deutlich steigen. 2017 werden rund 150.000 m² neue Flächen erwartet, wobei mehr als die Hälfte bereits vorvermietet oder eigengenutzt ist.

Nach dem siebenten Nächtigungsrekord in Folge im Jahr 2016 setzt die Wiener Hotellerie ihren positiven Trend fort. In den ersten drei Monaten des Jahres 2017 stiegen die Nachtigungen auf über 2,7 Millionen – ein Plus von 0,5 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Der Netto-Nächtigungsumsatz für die Monate Jänner und Februar 2017 stieg um 15,7 %.

Deutschland

Auch im ersten Quartal 2017 sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen in Deutschland gestiegen. Da die Preise nun schon fünf Jahre in Folge ansteigen, ist laut dem Zentralen Immobilien Ausschuss in naher Zukunft vor allem für die Metropolen mit Korrekturen zu rechnen.

Der Berliner Büromarkt verzeichnete einen sehr starken Jahresauftakt 2017. Der Flächenumsatz betrug 200.000 m² und lag damit rund 15 % unter dem Vorjahresquartal, aber 63 % über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt. Die Leerstandsrate sank innerhalb eines Jahres um 30 % auf 4,2 %. Die Spitzenmieten hielten sich in den ersten drei Monaten auf hohem Niveau und sollen im Laufe des Jahres weiter steigen. Im ersten Quartal 2017 kamen 77.400 m² neue Büroflächen auf den Markt. Obwohl die Bautätigkeit gestiegen ist, kann sie die Angebotssituation nach wie vor nicht entspannen.

CEE

Die Nachfrage am Budapester Büromarkt belief sich im ersten Quartal 2017 auf 67.000 m² und lag damit im Fünf-Jahres-Durchschnitt. Mit einem Anteil von 53 % waren Neuvermietungen der Haupttreiber der Vermietungsaktivität. Laut Budapest Research Forum gab es in den ersten drei Monaten 2017 insgesamt 154 Mietabschlüsse mit einer durchschnittlichen Größe von 435 m². Die Leerstandsrate reduzierte sich weiter auf 9,2 % und damit auf den niedrigsten jemals verzeichneten Wert.

Die Hotellerie in Budapest erwirtschaftete im ersten Monat des Jahres 2017 eine Steigerung des Umsatzes pro verfügbarem Zimmer von 5,7 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig führten höhere Kosten zu geringeren Gewinnen pro Zimmer.

Der slowakische Büromarkt wird durch positive konjunkturelle Entwicklungen wie etwa die rückläufige Arbeitslosenquote unterstützt. Spitzenmieten und Renditen blieben im ersten Quartal 2017 stabil. Während die Flächennachfrage hoch ist, mangelt es derzeit an adäquatem Angebot. 2018 sollen jedoch zahlreiche neue Projekte auf den Markt kommen.

Der Hotelmarkt in Bratislava profitierte im Jahr 2016 von einem starken Wirtschaftswachstum und dem Vorsitz im Rat der Europäischen Union. Der Umsatz pro verfügbarem Zimmer stieg um 20,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Es bleibt abzuwarten, ob dieser positive Trend auch 2017 anhält.

Mit 14,7 Mio. Nächtigungen verzeichnete der Prager Hotelmarkt im Jahr 2016 einen neuen Rekord. Der Umsatz pro verfügbarem Zimmer stieg um 6 %.

Der Bukarester Büromarkt verzeichnete im ersten Quartal 2017 eine Gesamtvermietungsleistung von 94.000 m² und damit einen Rückgang um 11 % im Jahresvergleich. Dennoch erreichte die Leerstandsrate mit 9,5 % ihren niedrigsten Wert seit neun Jahren. Lediglich zwei neue Objekte mit insgesamt 11.600 m² kamen im ersten Quartal auf den Markt. Zahlreiche Projekte, die für 2017 vorgesehen waren, verzögern sich. Für 2018 ist aktuell die Eröffnung von 13 Projekten mit einer Gesamtmietfläche von 300.000 m² geplant.

Der Büromarkt in Sofia verzeichnete ein außergewöhnliches Quartal mit einer deutlichen Steigerung der Vermietungsleistung und zunehmender Entwicklungsaktivität. Die Nachfrage erhöhte sich im Jahresvergleich um 43 % und belief sich auf rund 32.000 m². Davon entfielen mehr als 60 % auf die IT- und Outsourcing-Branche, die damit ein wichtiger Akteur am Markt bleibt. Auf Grund der hohen Vermietungsleistung sank die Leerstandsrate auf 9,6 %. Obwohl 2017 rund 150.000 m² neue Flächen auf den Markt kommen sollen, ist das geringe Angebot an hochwertigen Büros nach wie vor ein Thema. Die meisten Fertigstellungen werden in der zweiten Jahreshälfte erwartet, wodurch die Anzahl der Vorvermietungen weiterhin hoch bleiben wird.

Der Einzelhandelsmarkt in Sofia befindet sich in einer Erholungsphase mit starker Mieteraktivität und leicht steigenden Spitzenmieten. Eine der bedeutendsten Vermietungen im ersten Quartal 2017 war die Eröffnung eines Forever 21 Shops mit 1.400 m² im Serdika Center – einer Immobilie der S IMMO AG. Für das laufende Jahr sind keine Neueröffnungen von Einkaufszentren geplant.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 31.03.2017 aus 198 (31.12.2016: 194) Objekten mit einem Buchwert von EUR 2.096,3 Mio. (31.12.2016: EUR 2.063,9 Mio.) und einer Gesamtfläche von rund 1,3 Mio. m² (31.12.2016: 1,3 Mio. m²). Zum Bilanzstichtag lag der Vermietungsgrad bei 93,8 % (31.12.2016: 93,9 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,1 % (31.12.2016: 6,2 %).

Die Immobilien befinden sich in den entwickelten Märkten Österreich und Deutschland sowie im Wachstumsmarkt CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien). Per 31.03.2017 befanden sich nach Buchwert betrachtet 62,5 % (31.12.2016: 62,6 %) der Objekte in Österreich und Deutschland und 37,5 % (31.12.2016: 37,4 %) der Immobilien in CEE.

In Bezug auf Nutzungsarten bestand das Immobilienportfolio nach Buchwert betrachtet zu 80,6 % (31.12.2016: 80,7 %) aus Gewerbeimmobilien (Büro, Geschäft und Hotel) und einem ergänzenden Anteil von 19,4 % (31.12.2016: 19,3 %) an Wohnobjekten.

Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

Die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2017 verliefen für die S IMMO erneut sehr erfolgreich. So konnten die Gesamterlöse trotz der Verkäufe des letzten Jahres leicht gesteigert und das Finanzergebnis erheblich verbessert werden.

Zwar konnte das letztjährige Rekordergebnis aus der Immobilienbewertung wie erwartet nicht mehr erreicht werden, der Periodenüberschuss belief sich aber auf Grund der genannten positiven Effekte auf erfreuliche EUR 16,2 Mio. (Q1 2016: EUR 27,6 Mio.). Das ist eine Verdoppelung gegenüber dem von Bewertungseffekten weniger stark beeinflussten Periodenergebnis des ersten Quartals 2015 in Höhe von EUR 8,1 Mio.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

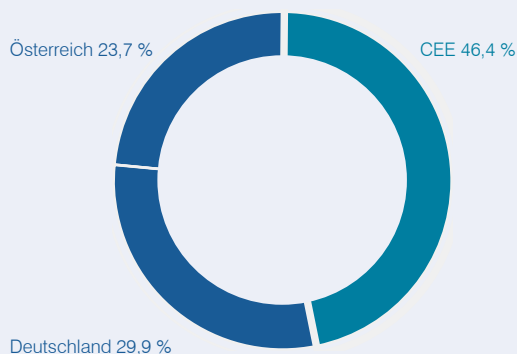
In den ersten drei Monaten 2017 beliefen sich die Gesamterlöse der S IMMO auf EUR 46,5 Mio. (Q1 2016: EUR 46,3 Mio.) und lagen damit knapp über dem Niveau des Vorjahres. Die darin enthaltenen Mieterlöse machten EUR 28,9 Mio. (Q1 2016: EUR 29,2 Mio.) aus.

Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse im ersten Quartal 2017 wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland 53,6 % (Q1 2016: 55,2 %) sowie CEE 46,4 % (Q1 2016: 44,8 %). Nach Nutzungsarten aufgeteilt, leisteten Gewerbeimmobilien einen Anteil von 82,8 % (Q1 2016: 78,4 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 17,2 % (Q1 2016: 21,6 %) bei.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) erhöhten sich auf EUR 7,4 Mio. (Q1 2016: EUR 7,2 Mio.). Hauptgrund für diesen Anstieg war die gute Performance des Budapest Marriott Hotels. Nachdem im ersten Halbjahr 2016 die Hälfte der verfügbaren Zimmer im Vienna Marriott Hotel renoviert wurden, ist das erste Halbjahr 2017 vom Umbau der verbleibenden Zimmer betroffen. Der Umbau war zu Redaktionsschluss bereits abgeschlossen, sodass für die zweite Jahreshälfte mit einer verbesserten Performance für diese Immobilie gerechnet werden kann. Generell unterliegt die Hotelbranche saisonalen Schwankungen, daher variiert das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung im Jahresverlauf auch unabhängig von den genannten Umbaumaßnahmen.

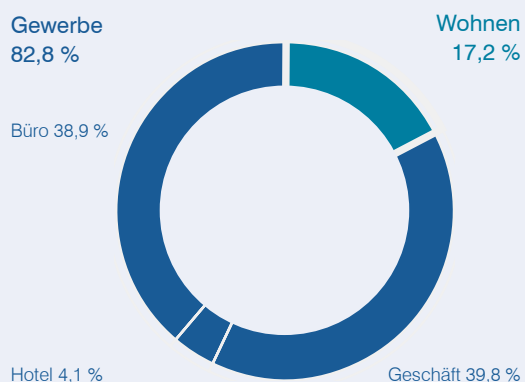
Im ersten Quartal 2017 betragen die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung EUR 16,5 Mio. (Q1 2016: EUR 16,1 Mio.). Das Bruttoergebnis lag mit EUR 23,4 Mio. (Q1 2016: EUR 24,0 Mio.) auf dem Niveau des Vorjahres.

Mieterlöse nach Region*



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Nutzungsart*



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Erfolgreiche Immobilientransaktionen

Die S IMMO war in den ersten drei Monaten 2017 vor allem auf der Ankaufsseite aktiv, wobei der Fokus ausschließlich auf Wohnimmobilien in mittelgroßen deutschen Städten lag. So erfolgte im ersten Quartal das Closing für den Erwerb von fünf Immobilien zu einem Gesamtkaufpreis von knapp über EUR 12 Mio. Zusätzlich wurden bis Redaktionsschluss Verträge für den Ankauf 14 weiterer Immobilien mit einem Gesamttransaktionsvolumen von rund EUR 44,8 Mio. abgeschlossen. Daneben wurde im ersten Quartal ein Objekt in Wien veräußert.

Entwicklung EBITDA und EBIT

Das EBITDA sank von EUR 20,3 Mio. im ersten Quartal 2016 auf EUR 19,5 Mio. im ersten Quartal 2017. Trotz eines wiederum erfreulich hohen Bewertungsergebnisses konnte das Rekordniveau des letzten Jahres nicht erreicht werden, sodass sich das EBIT für das erste Quartal 2017 auf EUR 27,2 Mio. belief (Q1 2016: EUR 55,3 Mio.).

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis exklusive Genussscheinergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund EUR 10,7 Mio. auf EUR -8,5 Mio. (Q1 2016: EUR -19,3 Mio.). Diese erhebliche Verbesserung ist vor allem auf positive Effekte aus den Derivatbewertungen sowie auf einen geringeren laufenden Aufwand für Finanzierungen zurückzuführen. Diese erfreuliche Entwicklung wurde unter anderem durch die in den letzten beiden Jahren erfolgte Restrukturierung des Derivateportfolios ermöglicht, im Zuge derer auch die Absicherungszeiträume erheblich verlängert wurden. Die Verbesserung in der Finanzierungsstruktur lässt sich auch aus der Entwicklung der Cost of Funding (Finanzierungskosten exklusive Anleihen und Genussscheinkosten) ableiten, die im Vergleich zum Stichtag 31.03.2016 von 3,14 % auf 2,94 % reduziert werden konnten.

Entwicklung EBT und Periodenüberschuss

Das EBT belief sich auf EUR 17,9 Mio. (Q1 2016: EUR 34,7 Mio.). Auf Grund der oben beschriebenen Effekte erreichte der Periodenüberschuss EUR 16,2 Mio. (Q1 2016: EUR 27,6 Mio.). Auch wenn das Rekordergebnis des letzten Jahres damit nicht erreicht wurde, blickt die S IMMO damit auf ein sehr erfolgreiches erstes Quartal zurück.

Funds From Operations (FFO)

Der FFO I, der eine wesentliche Kennzahl für die operative Performance eines Immobilienunternehmens darstellt und keine Verkäufe von Bestandsobjekten beinhaltet, stieg im ersten Quartal 2017 um 13,5 % und betrug EUR 9,9 Mio. (Q1 2016: EUR 8,8 Mio.).

in TEUR	01-03/ 2017	01-03/ 2016
Jahresüberschuss	16.160	27.591
Anpassung Cash-Steuern	1.279	6.630
Angepasster Jahresüberschuss	17.439	34.222
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-9.752	-36.944
Nicht cashwirksame Abschreibungen	2.081	1.871
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-536
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	675	1.225
Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten	-364	9.188
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	-131	-261
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	9.948	8.765
FFO I je Aktie in EUR	0,15	0,13

Die Einbeziehung der Genussscheineffekte erfolgt nicht auf Basis der einmal jährlich erfolgenden Ausschüttung, sondern unter Berücksichtigung des laufend zurechenbaren Ergebnisses.

Der unter Einrechnung von verkaufsbedingten Bewertungseffekten und Verkaufsgewinnen des laufenden Jahres ermittelte FFO II belief sich auf EUR 10,1 Mio. (Q1 2016: EUR 9,3 Mio.).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.278,9 Mio. per 31.12.2016 auf EUR 2.335,6 Mio. per 31.03.2017. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 31.03.2017 bei EUR 43,8 Mio. (31.12.2016: EUR 66,0 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im ersten Quartal 2017 auf EUR 816,6 Mio. (31.12.2016: EUR 795,6 Mio.). Die Eigenkapitalquote blieb in der Folge unverändert auf 36 % (31.12.2016: 36 %) und der Buchwert je Aktie erhöhte sich auf EUR 12,33 per 31.03.2017 (31.12.2016: EUR 12,02).

Finanzierung

Eine wesentliche Kennzahl zur Beurteilung der Finanzierungsstruktur ist die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio). Die S IMMO unterscheidet zwei Arten dieser Kennzahl: LTV-Ratio für durch Immobilien (Hypotheken) besicherte Finanzierungen und LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen. Letztere sind im Wesentlichen die von der S IMMO AG emittierten Anleihen.

Die Immobilien-Investments der S IMMO beliefen sich per 31.03.2017 auf EUR 2.228,1 Mio. (31.12.2016: EUR 2.151,3 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen sank in der Berichtsperiode auf 40,8 % (31.12.2016: 41,3 %).

Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag in der Berichtsperiode bei 15,6 % (31.12.2016: 14,6 %). Insgesamt betrug die LTV-Ratio der Gesellschaft 56,4 % (31.12.2016: 55,9 %). Die Berechnung beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2016 (Seite 27) ausführlich beschrieben.

Risikomanagementbericht

Das Risikomanagement der S IMMO AG sowie eine Übersicht über mögliche Risiken für das laufende Geschäftsjahr sind im Geschäftsbericht 2016 (Seite 31 ff.) ausführlich dargestellt. In diesem Abschnitt wird vor allem auf spezifische Risiken der kommenden Monate eingegangen.

Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die S IMMO AG einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die wiederum stark von der Konjunkturlage in den bearbeiteten Märkten abhängen. Für das laufende Geschäftsjahr liegen gute Prognosen vor. So erwartet die EU-Kommission ein Wachstum von durchschnittlich 1,8 % für die gesamte EU (Österreich und Deutschland jeweils 1,6 %, Ungarn 3,5 %, Tschechien 2,6 %, Slowakei und Bulgarien jeweils 2,9 % sowie Rumänien 4,4 %). Auch die Fortsetzung der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) scheint sehr wahrscheinlich und sollte sich positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken. Große Unsicherheitsfaktoren bleiben allerdings unter anderem die Folgen des Brexits, die Wahl in Deutschland, die schwer einschätzbare US-Politik, die Situation in der Türkei und der Bürgerkrieg in Syrien.

Sollte es zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kommen, hätte dies Einfluss auf potenzielle immobilien-spezifische und finanzielle Risiken der S IMMO, die im Geschäftsbericht 2016 detailliert beschrieben sind. Ebenso können Volatilitäten auf den internationalen Wertpapiermärkten auf Grund der genannten Unsicherheiten sowie der bereits relativ hohen Bewertungen in vielen Asset- und Branchenklassen nicht ausgeschlossen werden. Dies könnte auch Einfluss auf die Kursentwicklung der S IMMO Aktie haben.

Die S IMMO begegnet Risiken mit sorgfältigem Risikomonitoring und verantwortungsvoller Risikopolitik.

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

Ausblick

Aktuell profitiert die S IMMO von den beschriebenen guten Rahmenbedingungen: positive wirtschaftliche Entwicklung, niedriges Zins- sowie das damit einhergehende hohe Preisniveau auf den Immobilienmärkten. Letzteres nutzen wir im Zuge unserer zyklusorientierten Strategie für attraktive Verkäufe. Zukäufe von Bestandsimmobilien führen wir gegenwärtig nur sehr punktuell durch und konzentrieren uns dabei auf aufstrebende deutsche Städte innerhalb unseres Einzugsgebiets.

Neben Investitionen in unser bestehendes Portfolio liegt unser Fokus aktuell auf Projektentwicklungen: In Wien ist die S IMMO als Investor am Quartier Belvedere Central beim Hauptbahnhof beteiligt. In der Siebenbrunnengasse im fünften Gemeindebezirk arbeiten wir an einer Wohn- und Büroimmobilie. In Berlin haben wir einige Projekte, wo Neugestaltungen und Sanierungen stattfinden.

In CEE haben wir in unserem Bukarester Shoppingcenter Sun Plaza die erste Umbauphase abgeschlossen. Im Herbst 2017 werden bis zu 40 neue Shops eröffnet. Das Büroprojekt The Mark, das derzeit ebenfalls in der rumänischen Hauptstadt gebaut wird, liegt im zentralen Geschäftsbezirk. In Bratislava entsteht gleichzeitig das moderne Büroprojekt Einsteinova, das sich an höchsten Green-Building-Standards orientiert und bereits zu 85 % vorverwertet ist.

Konzernbilanz

zum 31.03.2017

Aktiva in TEUR

Anhang-
angabe

31.03.2017

31.12.2016

Langfristiges Vermögen

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.922.454	1.917.303
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	23.563	20.801
		1.946.017	1.938.104
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	128.236	125.768
Sonstiges Sachanlagevermögen		6.572	6.340
Immaterielle Vermögenswerte		187	193
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		10.148	10.241
Beteiligungen	3.1.3.	750	777
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen		11.063	10.372
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	135.326	90.394
Latente Steuern		5.617	5.807
		2.243.916	2.187.996

Kurzfristiges Vermögen

Vorräte	3.1.4.	584	606
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.784	10.412
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	6.099	4.241
Andere Vermögenswerte		10.476	9.616
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	43.769	66.029
		69.712	90.904
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.6.	22.000	0
		91.712	90.904
		2.335.628	2.278.900

Passiva in TEUR

Anhang-
angabe

31.03.2017

31.12.2016

Eigenkapital

Grundkapital		240.544	240.544
Kapitalrücklagen		68.832	68.832
Sonstige Rücklagen		507.205	486.229
		816.581	795.605
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	31.034	28.737
		847.615	824.342

Langfristiges Fremdkapital

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	58.850	58.131
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.9.	287.293	287.221
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	777.084	770.602
Rückstellungen		2.133	2.143
Andere Verbindlichkeiten		18	15
Latente Steuern		109.244	105.645
		1.234.622	1.223.757

Kurzfristiges Fremdkapital

Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	203.237	184.096
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		3.341	3.666
Rückstellungen		75	162
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		9.267	9.298
Andere Verbindlichkeiten		37.471	33.579
		253.391	230.801

2.335.628

2.278.900

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2017 bis zum 31.03.2017

in TEUR	Anhang- angabe	01-03/2017	01-03/2016
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	28.929	29.233
Betriebskostenerlöse		10.133	9.900
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		7.447	7.175
		46.509	46.308
Sonstige betriebliche Erträge			
		483	543
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-16.488	-16.077
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.150	-6.824
Bruttoergebnis		23.354	23.950
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.741	1.368
Buchwerte veräußerter Immobilien		-1.741	-832
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	536
Verwaltungsaufwand		-3.825	-4.231
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		19.529	20.255
Abschreibungen		-2.081	-1.871
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		9.752	36.944
Betriebsergebnis (EBIT)		27.200	55.328
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-9.290	-20.093
Finanzierungsertrag	3.2.4.	851	757
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	-93	64
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-719	-1.387
Ergebnis vor Steuern (EBT)		17.949	34.669
Ertragsteuern	3.2.5.	-1.789	-7.078
Periodenüberschuss		16.160	27.591
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		13.728	27.003
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		2.432	588
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,21	0,40

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2017 bis zum 31.03.2017

in TEUR	01-03/2017	01-03/2016
Periodenüberschuss	16.160	27.591
Bewertung Cashflow-Hedge	2.547	-5.037
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-488	1.199
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	1.062	1.561
Währungsrücklage	-295	-261
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	6.183	0
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-1.546	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	7.463	-2.538
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	23.623	25.053
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	20.976	24.632
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	2.647	421

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2017 bis zum 31.03.2017

in TEUR	01-03/2017	01-03/2016
Operativer Cashflow	19.019	19.931
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	837	1.811
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	19.856	21.742
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-62.938	-14.829
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	20.822	-12.198
Gesamt	-22.260	-5.285
Liquide Mittel per 01.01.	66.029	50.684
Liquide Mittel per 31.03.	43.769	45.399
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-22.260	-5.285

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklagen	Rücklage Hedge- Accounting	AFS- Rücklage	Übrige Rücklagen	Zwischen- summe S IMMO Ge- sellschafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2017	240.544	68.832	-17.365	-17.585	-3.858	525.037	795.605	28.737	824.342
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	13.728	13.728	2.432	16.160
Sonstiges Ergebnis	0	0	-295	2.906	4.637	0	7.248	215	7.463
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abgang	0	0	0	0	0	0	0	-350	-350
Stand 31.03.2017	240.544	68.832	-17.660	-14.679	779	538.765	816.581	31.034	847.615
Stand 01.01.2016	242.453	72.030	-16.536	-20.356	0	345.673	623.264	23.331	646.595
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	27.003	27.003	588	27.591
Sonstiges Ergebnis	0	0	-261	-2.110	0	0	-2.371	-167	-2.538
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abgang	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.03.2016	242.453	72.030	-16.797	-22.466	0	372.676	647.896	23.751	671.647

Konzernanhang

(verkürzt)

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime-Market-Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Dänemark. Zum 31.03.2017 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark. 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 bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projektentwicklungspartnern.

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2017 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 31.12.2016 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2016 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2017 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 31.03.2017 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12. eines

Jahres. Im ersten Quartal 2017 wurde die bisher vollkonsolidierte österreichische Gesellschaft S IMMO Property Drei GmbH veräußert.

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

2.2. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Für das Geschäftsjahr 2017 gibt es keine neuen, verpflichtend anzuwendenden Standards. Anpassungen zu IAS 7 (im Rahmen der Disclosure Initiative), IAS 12 (betreffend den Ansatz von Deferred Tax Assets für unrealisierte Gewinne) sowie Anpassungen für IFRS 12 im Zuge der jährlichen Verbesserungen Zyklus 2012–2014 sind zwar vom IASB verabschiedet worden, das EU-Endorsement steht aber noch aus.

Neue Standards und Interpretationen, die bereits zur Anwendung in der EU zugelassen, aber für das Geschäftsjahr 2017 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, wurden nicht angewandt (siehe hierzu auch die detaillierten Ausführungen im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016).

2.3. Berichtswährung und Währungs-umrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der Euro. Die funktionale Währung wird anhand der Kriterien von IAS 21 bestimmt und ist bei der überwiegenden Anzahl der Konzerngesellschaften der Euro.

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

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2016	1.826.403	16.201
Zugänge	117.340	11.250
Abgänge	0	-5.305
Sonstige Veränderungen	-245	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	195.380	-1.345
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-221.575	0
Stand am 31.12.2016	1.917.303	20.801
davon verpfändet	1.806.978	0
Zugänge	20.569	2.762
Abgänge	-1.741	0
Sonstige Veränderungen	-1.429	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	9.752	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-22.000	0
Stand am 31.03.2017	1.922.454	23.563
davon verpfändet	1.799.082	20.163

Zusammensetzung

Vermietete Immobilien

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Österreich	573.555	574.808
Deutschland	652.597	660.044
CEE	696.302	682.451
	1.922.454	1.917.303

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
CEE	23.563	20.801
	23.563	20.801

Grundsätzlich werden einmal jährlich Bewertungsgutachten von unabhängigen Sachverständigen zur Bemessung des Verkehrswerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien eingeholt. Die Bewertungsmethoden wurden im Vergleich zum Jahresabschluss 2016 nicht verändert und entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Quartals 2017 für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beruhen auf internen Rechenmodellen mit im Vergleich zum Jahresabschluss 2016 veränderten Inputparametern unter Beibehaltung der für den Jahresabschluss 2016 angewandten Bewertungsmethoden. Die Bewertungen des ersten Quartals betreffen hauptsächlich Deutschland und CEE.

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. Finanzielle Vermögenswerte

Die Buchwerte der kurz- und langfristigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen im Wesentlichen ihrem Zeitwert.

3.1.4. Vorräte

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

3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Guthaben bei Kreditinstituten	43.539	65.726
Kassenbestand	230	303
	43.769	66.029

3.1.6. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Deutschland	22.000	0
	22.000	0

3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 31.034 (31.12.2016: TEUR 28.737) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %). Der in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Abgang in Höhe von TEUR 350 per 31.03.2017 ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.8. Nachrangiges Genussrechtskapital

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine S IMMO INVEST wurden rückwirkend ab 01.01.2007 geändert (Beschluss der Versammlung der Genuss-

scheinhaber 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:

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

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

Für den Zeitraum 01.01.2017 bis 31.03.2017 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 664 (31.12.2016: TEUR 6.735).

Zum 31.03.2017 waren 604.602 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 31.03.2017 beträgt EUR 97,34 (31.12.2016: EUR 96,15) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussschein- kapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2017	43.937			1.133	45.070
Ergebnisvortrag 01.01.2017		6.326			6.326
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2016			6.735		6.735
Ausschüttung			0		0
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		6.735	-6.735		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			664		664
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				55	55
Genussscheinkapital 31.03.2017	43.937	13.061	664	1.188	58.850
Pro Genussschein in EUR	72,67	21,60	1,10	1,96	97,34

in TEUR	Genussschein- kapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2016	45.839			998	46.837
Ergebnisvortrag 01.01.2016		4.671			4.671
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2015			4.452		4.452
Ausschüttung vom 25.05.2016			-2.429		-2.429
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		2.023	-2.023		0
Rückkauf und Einzug von 26.177 Stück	-1.902	-368		-41	-2.311
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			6.735		6.735
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				176	176
Genussscheinkapital 31.12.2016	43.937	6.326	6.735	1.133	58.131
Pro Genussschein in EUR	72,67	10,47	11,14	1,87	96,15

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben eine Laufzeit bis 31.12.2029, wobei sowohl die Genussscheininhaber als auch die Gesellschaft die Genussscheine (zur Gänze oder in Teilen) erstmals mit Wirkung zum 31.12.2017 kündigen können.

Zum 31.03.2017 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 93,01 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Börsenkurs von EUR 93,00 je Genussschein.

3.1.9. Anleiheverbindlichkeiten

Im Juni 2014 hat die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A177D2) im Gesamtnennbetrag von TEUR 89.739,5, aufgeteilt auf 179.479 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück im Wege eines Tauschs gegen Genussscheine emittiert. Anfang Oktober 2014 emittierte die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A19SB5) im Gesamtnennbetrag von

TEUR 100.000, aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück.

Im April 2015 emittierte die S IMMO AG erneut zwei Anleihen. Die Anleihe mit der ISIN AT0000A1DBM5 folgte einem freiwilligen öffentlichen Angebot im März 2015 gemäß §§ 4 ff. ÜbG an die Inhaber der S IMMO INVEST Genussscheine mit der ISIN AT0000795737 sowie der ISIN AT0000630694 zum Erwerb dieser Genussscheine in Form eines alternativen Umtausch- und Barangebots. Ebenfalls im April 2015 emittierte die S IMMO AG eine weitere Anleihe (ISIN AT0000A1DVK5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 65.000, aufgeteilt auf 130.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektiv- verzinsung	Laufzeit bis
AT0000A177D2	89.739,5	4,50 %	4,66 %	16.06.2021
AT0000A19SB5	100.000	3,00 %	3,13 %	02.10.2019
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	08.04.2025
AT0000A1DVK5	65.000	3,25 %	3,31 %	20.04.2027

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

3.1.10. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen sonstigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 980.321 (31.12.2016: TEUR 954.698). Bei den sonstigen Finanzverbindlichkeiten entsprechen die angegebenen Buchwerte im Wesentlichen dem Zeitwert. Die Fälligkeit der undiskontierten Zahlungsströme für zukünftige Perioden lässt sich wie folgt darstellen:

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	219.331	209.742
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	530.584	523.196
Restlaufzeit über 5 Jahre	316.769	313.974

3.1.11. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet derzeit Swaps und Caps zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinslichen Immobilienfinanzierungen. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den kurz- und langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten (31.03.2017: TEUR 3.080; 31.12.2016: TEUR 2.580) bzw. den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (31.03.2017: TEUR 26.519; 31.12.2016: TEUR 30.347). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Dabei gab es im Vergleich zum Jahresabschluss 2016 keine Änderungen der angewandten Bewertungsmethoden bzw. wesentlichen Inputparameter. Die Bewertung entspricht einer Level-2-Bewertung lt. IFRS 13. CVAs/DVAs fanden in analoger Anwendung der Methoden zum 31.12.2016 Eingang in die Derivatbewertung. Im Zeitraum 01.01.2017 bis 31.03.2017 ergab sich hieraus ein Ertrag von TEUR 2.547 (Q1 2016: Aufwand TEUR 5.037), der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. Insgesamt ergab sich aus Bewertungseffekten ein positiver Ergebniseffekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von TEUR 364 (Q1 2016: negativer Ergebniseffekt in Höhe von TEUR 9.188).

31.03.2017

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	507.671	1.332	-26.252
Caps	226.890	1.748	-267
Summe	734.561	3.080	-26.519

31.12.2016

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	508.997	1.264	-30.018
Caps	227.460	1.317	-329
Summe	736.457	2.581	-30.347

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01-03/2017	01-03/2016
Büro	11.249	10.659
Wohnimmobilien	4.981	6.302
Geschäft	11.505	11.126
Hotel	1.194	1.146
	28.929	29.233

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 in den ersten drei Monaten 2017 556 (Q1 2016: 571) 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 2017 wurde die Gesellschaft S IMMO Property Drei GmbH verkauft.

in TEUR	01-03/2017	01-03/2016
Veräußerungserlös		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.741	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
Vorräte	0	1.368
	1.741	1.368
Buchwerte		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1.741	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
Vorräte	0	-832
	-1.741	-832
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
Vorräte	0	536
	0	536

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-03/2017	01-03/2016
Finanzierungsaufwand	-9.383	-20.093
Finanzierungsertrag	851	821
	-8.532	-19.272

Im ersten Quartal 2017 ist im Finanzergebnis ein nicht cash-wirksamer Fremdwährungsgewinn von TEUR 131 (Q1 2016: Fremdwährungsgewinn TEUR 261) enthalten.

3.2.5. Ertragsteuern

in TEUR	01-03/2017	01-03/2016
Laufender Steueraufwand	-389	-358
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-1.400	-6.720
	-1.789	-7.078

4. Geschäftssegmente

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Regionen. Seit dem 01.01.2017 folgt die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur der neuen strategischen Ausrichtung, die zwischen Österreich, Deutschland und CEE differenziert. Die Segmente setzen sich länderspezifisch wie folgt zusammen:

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

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

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

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

Jeder Geschäftsbereich wird unabhängig von den anderen operativ geführt. Verantwortliche Unternehmensinstanz („Chief Operating Decision Maker“) der Geschäftsbereiche ist der Vorstandsvorsitzende.

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE ¹		Summe	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Mieterlöse	6.848	7.136	8.655	9.013	13.426	13.084	28.929	29.233
Betriebskostenerlöse	1.793	1.580	2.624	2.626	5.716	5.695	10.133	9.900
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.058	3.354	0	0	4.389	3.821	7.447	7.175
Gesamterlöse	11.699	12.069	11.279	11.639	23.531	22.600	46.509	46.308
Sonstige betriebliche Erträge	286	90	134	184	63	270	483	543
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.970	-2.398	-6.218	-7.052	-7.300	-6.627	-16.488	-16.077
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-3.785	-3.763	0	0	-3.365	-3.061	-7.150	-6.824
Bruttoergebnis	5.230	5.998	5.195	4.771	12.929	13.181	23.354	23.950
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	536	0	0	0	0	0	536
Verwaltungsaufwand	-2.150	-2.368	-1.086	-1.341	-589	-522	-3.825	-4.231
EBITDA	3.080	4.166	4.109	3.430	12.340	12.660	19.529	20.255
Abschreibungen	-1.105	-880	-19	-29	-957	-962	-2.081	-1.871
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	143	0	1.907	36.944	7.702	0	9.752	36.944
EBIT	2.118	3.286	5.997	40.345	19.085	11.697	27.200	55.328
	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2017	31.12.2016
Langfristiges Vermögen	788.722	742.766	654.377	660.385	800.817	784.845	2.243.916	2.187.996
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	628.587	635.178	276.634	262.310	329.401	326.269	1.234.622	1.223.757

¹ Angepasst

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 31.03.2017 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
- die Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

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

Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)
- Dr. Ralf Zeitlberger, Wien
(1. stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Franz Kerber, Graz
(2. stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Andrea Besenhofer, Wien
- Christian Hager, Krems
- Mag. Erwin Hammerbacher, Wien
- Michael Matlin, MBA, New York
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestanden zum 31.03.2017 und 31.12.2016 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Sonstige Forderungen	3.391	2.925
Guthaben bei Kreditinstituten	26.041	48.244
Forderungen	29.432	51.169

in TEUR	31.03.2017	31.12.2016
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	346.424	351.514
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	155.381	121.673
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	164	51
Sonstige Verbindlichkeiten	5	19
Verbindlichkeiten	501.974	473.257

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2017 bis 31.03.2017 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-03/2017	01-03/2016
Verwaltungsentgelte	-73	-246
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-4.266	-14.126
Sonstige Aufwendungen	-304	-603
Aufwendungen	-4.643	-14.975

in TEUR	01-03/2017	01-03/2016
Miete und Betriebskosten	65	232
Bankzinsen	50	1
Sonstige Zinserträge	0	18
Erträge	115	251

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

S IMMO sondiert gegenwärtig diverse Verkaufsmöglichkeiten, darunter auch jene im Viertel Zwei in Wien. Die RPR Management GmbH, eine Tochter der RPR Privatstiftung (Stifter und Begünstigter: Ronny Pecik), hat über zwei verbundene Unternehmen 11,35 % an der S IMMO AG von Anadoria Investments Ltd. erworben.

Wien, am 30.05.2017

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Finanzkalender 2017

29.05.2017	Nachweisstichtag Hauptversammlung
30.05.2017	Ergebnis 1. Quartal 2017
08.06.2017	Ordentliche Hauptversammlung
13.06.2017	Dividenden-Ex-Tag
14.06.2017	Nachweisstichtag Dividende
16.06.2017	Dividenden-Zahltag
29.08.2017	Ergebnis 1. Halbjahr 2017
28.11.2017	Ergebnis 1.–3. Quartal 2017

Kontakt

S IMMO AG

Friedrichstraße 10
1010 Wien

E-Mail: office@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1112

Fax: +43 1 22795-91112

www.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1125

Fax: +43 1 22795-91125

investor.simmoag.at

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1120

Fax: +43 1 22795-91120

presse.simmoag.at

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

QBC (Cover)

Vorstand

ZOOM visual project gmbh

Thomas Smetana



Folgen Sie uns auf Twitter:

<http://twitter.com/simmoag>



Unser Netzwerk auf Xing:

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



Unsere Videos auf YouTube:

<http://www.youtube.com/simmoag1>

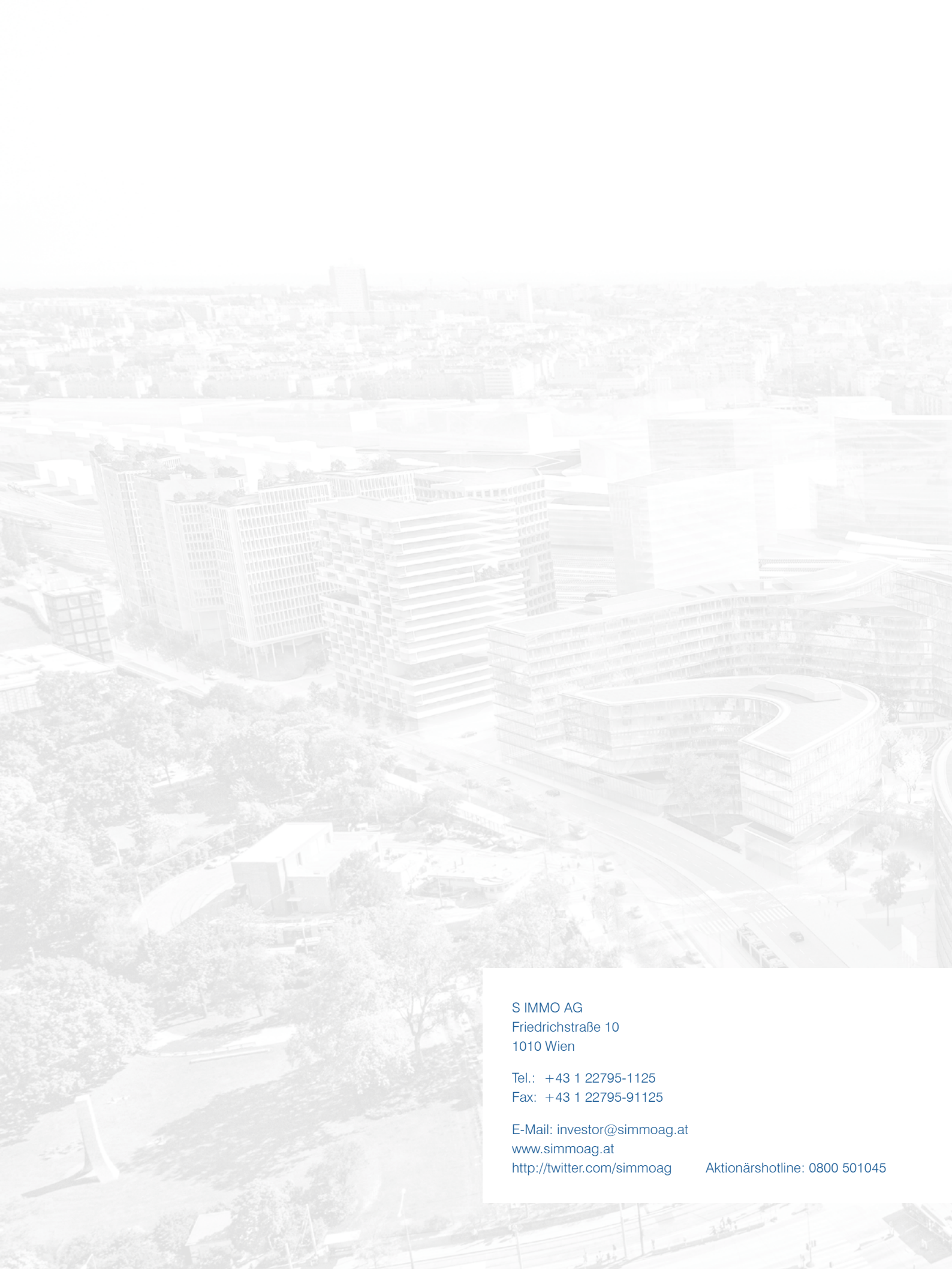


Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:

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

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

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



S IMMO AG
Friedrichstraße 10
1010 Wien

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

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

Aktionärshotline: 0800 501045