

Q2 ZWISCHENBERICHT
ZUM 30.06.2011

OMV Head Office (Hoch Zwei), Wien, Österreich



Unsere Nähe ist unsere Stärke.



KENNZAHLEN

		01.01. – 30.06. 2011	01.01. – 30.06. 2010
Umsatz	EUR Mio.	102,3	79,4
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	81,3	65,3
EBITDA	EUR Mio.	49,5	36,8
EBIT	EUR Mio.	51,3	30,1
EBT	EUR Mio.	12,5	6,6
Periodenergebnis	EUR Mio.	10,1	5,0
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.172,8	2.128,4
Eigenkapital	EUR Mio.	530,4	518,1
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.642,4	1.610,4
Eigenkapitalquote (inkl. Genusssrechtskapital)	in %	36	36
Investitionen	EUR Mio.	17,9	82,4
Operativer Cashflow	EUR Mio.	51,3	28,2 ¹⁾
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-5,8	-35,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-118,3	-61,3
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	58,3	142,7
NOI-Ratio	in %	49	49
Loan-to-Value-Ratio	in %	60	57
FFO	EUR Mio.	21,6	16,4 ¹⁾
Ergebnis je Aktie	EUR	0,11	0,09
NAV je Aktie	EUR	8,54	8,23
Kurs-Abschlag vom NAV	in %	46	41
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,75	0,41
Immobilienvermögen (Marktwert)	EUR Mio.	2.005,9	1.853,7
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	56,8	103,3

¹⁾ Angepasst



Wohngebäude Mommsenstraße, Berlin, Deutschland

Inhalt

BRIEF DES VORSTANDS	2
INVESTOR RELATIONS	6
ZWISCHENLAGEBERICHT	9
Der Markt im Überblick	9
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	13
Chancen und Risiken	17
Ausblick 2011	18
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2011	19
ERKLÄRUNG GEMÄSS § 87 ABS. 1 Z 3 BÖRSEG	39
FINANZKALENDER	40
KONTAKT / IMPRESSUM	41

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

nach einem erfolgreichen Start ins Jahr 2011 setzt die S IMMO im zweiten Quartal ihre positive Entwicklung konstant fort. So konnten wir im Jahresvergleich das Periodenergebnis verdoppeln, den Cashflow um 80 % erhöhen und weitere relevante Kennzahlen deutlich steigern. Wir blicken auf Erfolgsmeldungen aus dem Asset Management, internationale Auszeichnungen und sehr gute Resultate aus unserem Revitalisierungsprogramm in Deutschland.

Nervosität an den Kapitalmärkten

Diese erfreulichen Entwicklungen und die starke Substanz unseres Unternehmens spiegeln sich allerdings nicht in der Performance unserer Aktie wider: Der Kapitalmarkt zeichnet seit einigen Wochen ein schwieriges Bild, das von Turbulenzen, Verunsicherung und hoher Volatilität geprägt ist. Trotz aller internationalen Bemühungen um eine Beruhigung der Finanzmärkte befinden sich die Börsen seit Anfang August weltweit auf Talfahrt. Die Furcht vor einer Rezession in den Vereinigten Staaten und einer Ausbreitung der europäischen Schuldenkrise sowie die Herabstufung der US-Kreditwürdigkeit sorgen weiterhin für Unsicherheit. Mit Ankäufen von italienischen und spanischen Anleihen versuchte die Europäische Zentralbank die Kapitalmärkte zu beruhigen. Dennoch brachten die weltweiten Entwicklungen negative Auswirkungen für den europäischen Finanzmarkt mit sich und zogen auch die Wiener Börse stark ins Minus. So hatte der ATX seit Jahresbeginn phasenweise mehr als 30 % an Wert verloren. Noch stärker als der österreichische Leitindex war in den vergangenen Wochen der Immobilienindex IATX betroffen, der unter seinen Startwert von vor 15 Jahren gefallen war. Gleichzeitig zogen die Handelsumsätze deutlich an.

Die S IMMO Aktie schloss das erste Halbjahr 2011 bei einem Ultimokurs von EUR 4,632 und konnte sich den Entwicklungen der letzten Wochen nicht entziehen. Gleichzeitig verdoppelte sich das gehandelte Volumen – ein Zeichen der extrem hohen Volatilität der Märkte. Auch wenn die Performance der S IMMO Aktie eindeutig im Fahrwasser der internationalen Kapitalmärkte zu sehen ist, sind wir als Management mit dem aktuellen Abschlag zum inneren Wert des Unternehmens alles andere als zufrieden. Wir werden bei internationalen und nationalen Roadshows, Konferenzen und Anlegergesprächen das sichtlich vorhandene Potenzial der S IMMO Aktie und die starke Substanz unseres Unternehmens weiter kommunizieren.

Gleichzeitig stehen die Aufnahme in relevante Indizes und die Vereinfachung unserer Kapitalstruktur auf unserer Agenda. In diesem Zusammenhang startete das Unternehmen ein weiteres Rückkaufprogramm für S IMMO INVEST Genussscheine. Insgesamt konnten seit Jahresanfang bisher rund 8,5 % der Genussscheine zurückgekauft werden. In vielen Investoren- und Analystengesprächen wurde uns dies als wesentlicher Schritt in die richtige Richtung bestätigt.



Das Vorstandsteam der S IMMO AG:
Friedrich Wachernig, Ernst Vejdovszky und Holger Schmidtmayr (v.l.n.r.)

Nach einem Beschluss der diesjährigen Hauptversammlung wurde der Firmenwortlaut unseres Unternehmens auf S IMMO AG geändert und damit unser neuer, international einheitlicher und prägnanter Außenauftritt erfolgreich umgesetzt.

Erstes Halbjahr operativ äußerst erfolgreich

Mit der operativ sehr erfolgreichen Entwicklung unseres Unternehmens im ersten Halbjahr 2011 sind wir überaus zufrieden: Sowohl unsere Mieterlöse in Höhe von EUR 61,7 Mio. als auch die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von EUR 19,6 Mio. sind im Jahresvergleich deutlich gestiegen. Insgesamt verbesserte sich das Bruttoergebnis um rund 30 % auf EUR 54,5 Mio. Der aus der Veräußerung von Immobilien erzielte Gewinn betrug EUR 3,9 Mio. und leistete einen wesentlichen Beitrag zum Anstieg des EBITDA auf EUR 49,5 Mio. Das entspricht einem beachtlichen Plus von knapp 35 % gegenüber der Vergleichsperiode. Insgesamt konnte das Periodenergebnis, das sich per 30.06.2011 auf EUR 10,1 Mio. belief, gegenüber dem ersten Halbjahr 2010 verdoppelt werden.

Weitere Kennzahlen, an denen sich unser Geschäft wesentlich orientiert, belegen diese äußerst positive Entwicklung: Die S IMMO konnte die Funds From Operations (FFO) um über 31 % auf EUR 21,6 Mio. steigern. Der operative Cashflow belief sich auf EUR 51,3 Mio. und stieg um erfreuliche 82 %. Diese Entwicklung zeigt, dass die Arbeit rund um die Eröffnung unserer Entwicklungsprojekte sowie die Akquisitionen im Wiener Viertel Zwei sehr gute Früchte tragen. Der EPRA-NAV, der innere Wert unserer Aktie, stieg im ersten Halbjahr erneut und beläuft sich aktuell auf EUR 8,54 je Aktie.

Die Internalisierung unseres Asset Managements und die verstärkten Vermietungsaktivitäten bei unseren bestehenden Objekten zeigen nachhaltige Erfolge: So konnten wir in unseren Einkaufszentren Sun Plaza und Serdika Center renommierte Unternehmen wie zum Beispiel H&M und Diesel als Mieter gewinnen und damit den Vermietungsgrad trotz gedämpfter Wirtschaftsleistung konstant bei 98 % bzw. 96 % halten.

Parallel dazu bauen wir beide Gebäude als Publikumsmagnete weiter aus und setzen mit gezielten Marketingaktivitäten – wie der Belebung der Terrasse – zusätzliche Besuchs- und Kaufanreize. Die herausragende Qualität der beiden Objekte wurde in den vergangenen Monaten mit internationalen Auszeichnungen wie dem Europaproperty SEE Real Estate Award in der Kategorie „SEE Overall Project of the Year“ für unser Sun Plaza bestätigt.


Was erwartet uns und unsere Anleger im zweiten Halbjahr?

Wir liegen mit der operativen Entwicklung voll im Plan und gehen aus heutiger Sicht von einem unverändert guten zweiten Halbjahr aus. Insgesamt sind wir mit unserem qualitativ hochwertigen und breit gestreuten Portfolio für die Herausforderungen der kommenden Monate sehr gut aufgestellt. In Deutschland, wo wir den Vermietungsgrad während der letzten zwölf Monate von 86 % auf 90 % und die Mieterlöse um 3,3 % erhöhen konnten, werden wir unser Revitalisierungsprogramm weiter vorantreiben. Das Aufholpotenzial, das sich speziell in den südosteuropäischen Märkten zeigt, werden wir nutzen, sobald sich diese Länder endgültig von der Wirtschaftskrise erholt haben. Für die kommenden Jahre werden für diese Region optimistische Konjunkturprognosen gegeben.

Bei den Entwicklungsgrundstücken in unseren Investitionsmärkten – alle in Hauptstädten der Europäischen Union – arbeiten wir weiterhin an Widmungen und Genehmigungen. So liegt für unser Büroprojekt Grivitei in Bukarest die Flächenwidmung vor, die derzeit die Konzepterstellung und Vorbereitung der Baugenehmigung in unseren Fokus rückt. Sobald die entsprechenden Genehmigungen vorliegen und es die lokalen Marktbedingungen ermöglichen, wird mit dem Bau einzelner Projekte begonnen. Für unser Projekt Quartier Belvedere Central, das wir gemeinsam mit der Erste Group Immorent und der PORR Solutions am neuen Wiener Hauptbahnhof vorbereiten, erwarten wir für Anfang 2012 die Widmung und eine erste Baugenehmigung im Laufe des kommenden Jahres.

Zum Abschluss möchten wir erwähnen, dass wir mit unserem Geschäftsbericht wieder internationale Auszeichnungen gewonnen haben. So sehr wir uns über das Urteil externer Fachleute freuen, sind es doch die zahlreichen Rückmeldungen von Ihnen, unseren Aktionären, die uns helfen, unsere Kommunikation noch transparenter und service-orientierter zu gestalten. Für Ihr Feedback, das wir täglich auf unsere Begleitbriefe, per E-Mail oder in Telefonaten erhalten, und für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen, möchten wir uns an dieser Stelle bedanken. Gemeinsam mit unseren Mitarbeitern stehen wir Ihnen über unsere Aktionärshotline, durch die Services auf unserer Website und auf zahlreichen Veranstaltungen sehr gerne persönlich zur Verfügung.

Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidmayr



Ernst Vejdovsky



Friedrich Wachernig

Unsere Aktie

Internationale Aktienmärkte stark belastet

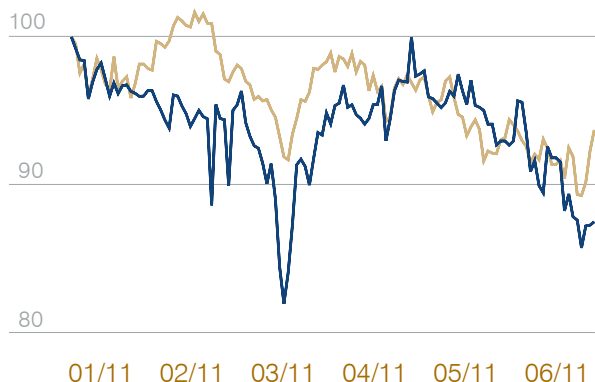
Die Aktienmärkte waren im ersten Halbjahr 2011 von den Auswirkungen schwerer Naturkatastrophen wie Erdbeben, Tsunami und Super-GAU in Japan sowie der angespannten Finanzsituation Griechenlands geprägt. Die potenzielle Zahlungsunfähigkeit Griechenlands mit all ihren Auswirkungen auf den EURO

und den gemeinsamen Wirtschaftsraum ließ die Märkte nicht zur Ruhe kommen. Vor allem die im Raum stehende Gefahr, dass mitten in Europa ein Land zahlungsunfähig wird, verursachte Schockwellen in den Kapitalmärkten. In Österreich führte zusätzlich die Diskussion um die Wertpapierzuwachssteuer zur international schlechtesten Aktienperformance nach Griechenland, Slowenien und Finnland.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2011 bis 30.06.2011

■ S IMMO Aktie ■ ATX



Perfomancedaten S IMMO Aktie

(ISIN AT0000652250)

1 Jahr	-4,93 %
3 Jahre (p.a.)	-12,48 %

Perfomancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	10,50 %	2,10 %
3 Jahre (p.a.)	4,40 %	3,80 %

Die Zahlen zeigen zum 30.06.2011 ein differenzier-tes Bild: Der deutsche Leitindex DAX konnte sich seit Jahresanfang um 462,05 Punkte bzw. 6,7 % ver-

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
31.12.2010	5,280	70,310	72,000	2.904,47	188,26
31.03.2011	5,046	72,670	72,680	2.882,18	196,18
30.06.2011	4,632	75,000	74,000	2.766,73	186,44

bessern und beendete das Halbjahr mit einem Zählerstand von 7.376,24 Punkten. Vom bisherigen Höchststand des DAX bei 8.151,57 Punkten im Frühjahr 2007 ist man nur noch 9,5 % entfernt.

Ähnlich positiv verhält sich die Entwicklung beim Dow Jones Industrial Index (DJII), dem Leitindex der USA. Im letzten Halbjahr konnte der Index um 836,83 Punkte bzw. 7,2 % zulegen und schloss zum 30.06.2011 bei 12.414,34 Punkten. Beim DJII beträgt der Abstand zum historischen Höchstwert von 14.198,10 Punkten im Oktober 2007 noch 12,6 %.

Gänzlich anders stellt sich die Situation beim österreichischen Leitindex ATX dar. Wie bei Krisen üblich, werden Anlegergelder aus Nebenmärkten – Wien ist als solcher zu betrachten – abgezogen. In Verbindung mit der Wertpapierzuwachssteuer, deren Implementierung bestätigt, aber zeitlich verschoben wurde, hatten die Rückflüsse ohne stabilisierende Kauforders drastische Auswirkungen auf den ATX. Nicht nur auf Sechs-Monatssicht, wo ein Minus von 4,7 % zu einem Indexstand von 2.766,73 Punkten führte, sondern vor allem im Vergleich zum historischen Höchststand im Juli 2007 wird die Situation deutlich. Von diesem Höchststand bei 5.010,93 Punkten trennen den ATX per 30.06.2011 mehr als 44,8 %.

Performance IATX und S IMMO Aktie rückläufig

Ähnlich stellt sich die Situation beim IATX, dem Branchenindex für österreichische Immobilienaktien, dar. Entgegen den internationalen Trends konnte der Index in den ersten sechs Monaten des Jahres nicht zulegen, sondern verlor knapp 1,0 % und schloss bei 186,44 Zählern.

Auch die S IMMO Aktie musste Verluste hinnehmen und schloss das erste Halbjahr 2011 bei einem Ultimokurs von EUR 4,632 mit einem Minus von 3,1 %. Das Management zeigt sich mit der aktuellen Kursentwicklung höchst unzufrieden und arbeitet intensiv daran, das deutliche Potenzial der S IMMO Aktie, das sich durch die Differenz zwischen Aktienkurs und NAV ergibt, am nationalen und internationalen Investorenmarkt aufzuzeigen.

Weiteres Rückkaufprogramm S IMMO INVEST gestartet

Der Vorstand der S IMMO hat mit Genehmigung des Aufsichtsrats ein weiteres Rückkaufprogramm für S IMMO INVEST Genussscheine beschlossen. In diesem Zusammenhang kann die Gesellschaft bis zu 15 % der ausstehenden Genussscheine, also maximal 477.129 Stück, zurückkaufen. Das Rückkaufprogramm begann am 20.06.2011 und endet spätestens am 20.06.2012. Damit setzt das Unternehmen einen weiteren Schritt zur nachhaltigen Vereinfachung der Kapitalstruktur.

Aktiendaten		01 - 06 / 2011	01 - 06 / 2010
Schlusskurs (per 30.06.)	EUR	4,632	4,872
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	60.000	44.000
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,11	0,09
NAV je Aktie	EUR	8,54	8,23
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,75	0,41
Kurs/operativer Cashflow	EUR	3,08	5,88
Kurs-Abschlag zum NAV (per 30.06.)	in %	46	41

Internationale Präsenz bei Investorenkonferenzen

Während der ersten sechs Monate des laufenden Jahres haben das Management und die IR-Verantwortlichen des Unternehmens die Rückkehr einer positiven Grundhaltung bezüglich Immobilienaktien im In- und Ausland festgestellt.

Mit dem Analysehaus CA Cheuvreux und seiner Erstanalyse der S IMMO präsentierte sich das Unternehmen bei Kundenterminen und Gruppenpräsentationen in Paris und New York. In der Schweiz wurde mit der Credit Suisse der Fokus auf Private-Banking-Termine gelegt. Der grundsätzlich langfristige Investmentansatz im Private Banking unterstützt unsere Argumentation, dass ein Einstieg zum jetzigen Kursniveau nachhaltig großes Potenzial in sich birgt.

Mit der Erste Group wurden Investorentermine in London wahrgenommen, wo man die Entwicklung der österreichischen Immobilienaktien mit großem Interesse verfolgt. Die S IMMO war auch dieses Jahr

wieder bei der Investmentkonferenz der Raiffeisen Centro Bank in Zürs vertreten. Neben einer Unternehmenspräsentation fanden zahlreiche One-on-Ones mit interessierten Anlegern statt, die größtenteils Schweizer Unternehmen und Institute vertraten.

Hauptversammlung und Firmenwortlautänderung

Die jährliche ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG fand am 31.05.2011 im Vienna Marriott Hotel, einer Bestandsimmobilie des Unternehmens, statt. An der Veranstaltung nahmen knapp 200 Aktionäre teil. Sowohl die Entlastung des Vorstands als auch die Entlastung des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2010 fanden 100 % Zustimmung der Aktionäre.

Darüber hinaus wurde in der diesjährigen Hauptversammlung durch eine Satzungsänderung der finale Schritt zum neuen, international einheitlichen und prägnanteren Unternehmensauftritt ermöglicht. Der Firmenwortlaut wurde mit der Eintragung im Firmenbuch per 01.07.2011 auf S IMMO AG geändert.

Analysehaus	Zielkurs / Fair Value	Empfehlung	Letztes Update
CA Cheuvreux	EUR 5,50	Underperform	10.05.11
Edge Capital	EUR 6,70	Outperform	15.04.11
Erste Group	EUR 6,30	Buy	21.04.11
HSBC Global Research	EUR 7,00	Overweight	01.03.11
KBC Securities	EUR 5,23	Hold	21.06.11
SRC Research	EUR 7,50	Buy	25.01.11

Zwischenlagebericht

Der Markt im Überblick

Angesichts der sich ausbreitenden Staatsschuldenkrise, die seit einigen Monaten außer Kontrolle zu geraten scheint, bereitet die allgemeine wirtschaftliche Lage Europas Analysten und Ökonomen zunehmend Sorge. Es herrscht weitgehende Übereinstimmung, dass Griechenland im kommenden Jahr nicht in der Lage sein könnte, seine Verpflichtungen zu erfüllen. Zudem haben die Besorgnis erregenden Wirtschaftsaussichten mittlerweile auch auf weiter westlich gelegene Regionen wie Italien und die Iberische Halbinsel übergegriffen. Die Finanzkrise der Eurozone hatte jedoch keinerlei Auswirkung auf die CEE-Region.

Die Aussichten für den EURO sind unsicher: Einige bezweifeln sogar die langfristige Überlebensfähigkeit der Einheitswährung und befürchten, dass die Schuldenkrise im Euroraum die europäische Währung unweigerlich auf ein unhaltbares Niveau hinunterziehen könnte.

Die Immobilieninvestitionen sind im zweiten Quartal in der gesamten Eurozone auf EUR 25 Mrd. zurückgegangen – eine Entwicklung, die die wachsende Unsicherheit angesichts der finanziellen Situation widerspiegelt. Die Gesamtumsätze aus Immobilienanlagen in ganz Europa waren um 12 % niedriger als im ersten Quartal (EUR 28,4 Mrd.) und lagen im Jahresvergleich mit EUR 25,7 Mrd. um 3 % zurück.

Die im Vorjahr im CEE-Markt entstandene Dynamik setzte sich im zweiten Quartal mit einem Umsatz von EUR 2,6 Mrd. fort, von dem jedoch über 50 % auf den russischen Markt entfielen.

ÖSTERREICH

Der Wiener Büroimmobilienmarkt blieb im zweiten Quartal im Großen und Ganzen stabil. Die Spitzenmieten für Büroobjekte waren mit EUR 23,50/m²/Monat im Vergleich zum vorhergehenden Quartal konstant. Dies entspricht im Jahresvergleich einem Anstieg von 5,6 %. Die Spitzenbürorenditen in Wien lagen bei 5,25 %. Sie blieben damit auf dem Niveau des vorhergehenden Quartals, gingen jedoch im Jahresvergleich um 30 Basispunkte zurück.

Die Vermietungsleistung in der österreichischen Hauptstadt war im ersten Halbjahr 2011 mit 85.000 m² unverändert. Auf Grund der Verschiebung von einigen wichtigen Neuvermietungsprojekten erwarten die österreichischen Immobilienmakler für das zweite Halbjahr 2011 einen leichten Aufwärtstrend, wobei die allgemeine Vermietungsleistung voraussichtlich trotzdem um 5 % auf 210.000 m² zurückgehen wird. 2011 und 2012 werden in der Wiener Innenstadt auch viele neu errichtete und sanierte Büroflächen auf den Markt kommen. Am

Quellen:

CBRE, European Property Investment, Juli 2011; CBRE, EMEA Rents and Yields, 30.06.2011; CBRE MarketView, German Investment Quarterly, Q2 2011; Die Presse.com, Property prices are rising faster than rents, Juni 2011; Jones Lang LaSalle; Property Investor Europe, Juli 2011; The Wall Street Journal, 21.06.2011; TRI Hospitality Group (www.hotstats.com; 26.07.2011); Wien Tourismus Statistiken und Presseausendungen (www.wien.info; 26.07.2011)

Ende des zweiten Quartals 2011 belief sich das gesamte Angebot an Büroflächen in Wien auf rund 10,3 Mio. m².

Der Wiener Retail-Markt zeigte ein gemischtes Bild: Die Spitzenmieten verzeichneten einen leichten Anstieg auf EUR 226,00/m²/Monat, was einer Steigerung von 0,4 % gegenüber dem vorhergehenden Quartal und von 1,8 % im Jahresvergleich entspricht. Zugleich sanken die Spitzenrenditen auf 4,50 % – ein Rückgang von 10 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr, aber ein unveränderter Wert gegenüber dem Vorquartal.

Anders stellt sich der Wiener Wohnimmobilienmarkt dar: Eine Neubauwohnung kostet derzeit durchschnittlich über EUR 3.000,00/m² und ist damit teurer als im Vorjahr. Wohnungen in städtischen Spitzenlagen können mit EUR 8.600,00/m² fast das Dreifache kosten. Die Wohnungsmieten in Wien sind im vergangenen Jahr um 2,8 % gestiegen.

DEUTSCHLAND

Aufbauend auf dem letzten Quartal festigt Deutschland weiter seine Position als einer der wichtigsten und potenziell gewinnbringendsten Anlagemärkte der Welt. Die gesamten Gewerbeimmobilienanlagen verzeichneten mit einem Transaktionsvolumen von EUR 5,6 Mrd. zwischen April und Juli 2011 einen Anstieg von 28 % gegenüber dem Vorjahr.

In den fünf Hauptinvestitionszentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München blieben die Spitzenmieten für Büros gegenüber dem Vorquartal konstant. Sowohl in Berlin als auch in Frankfurt sanken die Spitzenrenditen jedoch geringfügig um 10 Basispunkte auf 5,10 % beziehungsweise 5,00 %. Der Retail-Markt in Deutschland zeigte im Vergleich zu den geringfügigen Bewegungen des Büroimmobilienmarkts starke Unterschiede. In drei der fünf wichtigsten Investitionszentren Deutschlands

stiegen die Spitzenmieten, wobei insbesondere in Hamburg ein Anstieg von 13,6 % gegenüber dem Vorquartal auf EUR 250,00/m²/Monat zu verzeichnen war. Damit zählt Hamburg zu den europäischen Städten mit den am schnellsten steigenden Mieten. Die Spitzenrenditen in Hamburg blieben mit 4,40 % gegenüber dem Vorquartal unverändert und sanken im Jahresvergleich um nur 10 Basispunkte.

Auch Düsseldorf und Frankfurt verzeichneten mit einem Plus von 4,5 % beziehungsweise 7,1 % gegenüber dem ersten Quartal 2011 und von 4,5 % beziehungsweise 11,1 % im Jahresvergleich einen signifikanten Anstieg der Spitzenmieten.

Diese blieben in Berlin und München gegenüber dem vorhergehenden Quartal unverändert, wobei in Berlin die Spitzenrenditen im Vergleich zum Vorjahr um 15 Basispunkte sanken. In München betrug der Rückgang gegenüber dem Vorjahr 10 Basispunkte. Die Spitzenmieten beliefen sich in Berlin auf EUR 250,00/m²/Monat und in München auf EUR 310,00/m²/Monat.

Bei den Wohnimmobilien kehren die institutionellen Investoren und Retail-Anleger in den Markt zurück. Die Wohnungspreise schossen in einigen der größten Städte nach oben. So stiegen die Preise für Spitzenwohnimmobilien in Berlin seit Oktober 2010 um 17,0 %, in Frankfurt um 15,0 % an.

ZENTRAL- UND OSTEUROPA (CEE)

Die Spitzenmieten für Büroobjekte in der ungarischen Hauptstadt Budapest blieben mit EUR 20,00/m²/Monat sowohl gegenüber dem letzten Quartal als auch im Jahresvergleich unverändert. Die Spitzenrenditen lagen auch in diesem Quartal wieder bei 7,50 %, was einem Rückgang von 50 Basispunkten im Jahresvergleich entspricht.

Die Spitzenmieten im Retail-Markt zeigten sich in Budapest gegenüber dem vorhergehenden Quartal beziehungsweise im Jahresvergleich mit EUR 90,00/m²/Monat konstant und folgten damit dem Entwicklungstrend der Büromieten. Im Vergleich dazu lagen die Spitzenrenditen gegenüber dem vorhergehenden Quartal bei stabilen 7,00 %, gingen allerdings im Jahresvergleich um 25 Basispunkte zurück.

Am Ende des zweiten Quartals 2011 waren in Budapest insgesamt 86.193 m² an Büroflächen neu vermietet. Der Gesamtbestand belief sich auf 3,1 Mio. m².

Wie in Budapest blieben auch in Bratislava Spitzenmieten für Büroimmobilien mit EUR 17,00/m²/Monat sowohl im Vergleich zum vorhergehenden Quartal als auch im Jahresvergleich unverändert. Dieselbe Entwicklung war bei den Spitzenrenditen zu beobachten, die sich mit 7,25 % im Vergleich zum letzten Quartal nicht bewegten. Im Jahresvergleich verzeichneten sie allerdings einen Rückgang um 25 Basispunkte.

Der Retail-Markt in der slowakischen Hauptstadt Bratislava war einer der wenigen Märkte, die im Vergleich zum vorhergehenden Quartal und zum Vorjahr weder bei den Spitzenmieten noch bei den Spitzenrenditen einen prozentuellen Rückgang hinnehmen mussten. Bei den Spitzenmieten, die um die EUR 17,00/m²/Monat betragen, blieb der Büromarkt in Bratislava auf demselben Niveau wie im ersten Quartal. Die Spitzenrenditen, die im Jahresvergleich um 25 Basispunkte nachgaben (kein Rückgang im Vergleich zum vorhergehenden Quartal), blieben mit 7,25 % auf einem relativ guten Niveau.

In der tschechischen Hauptstadt Prag zeigten die Mieten für Büros in Spitzenlagen gegenüber dem Vorquartal und im Jahresvergleich keine Verände-

rung und blieben mit EUR 21,00/m²/Monat konstant. Die Spitzenbürorenditen lagen mit 6,50 % auf demselben Niveau wie im vorhergehenden Quartal, gaben jedoch im Jahresvergleich um 35 Basispunkte nach.

Die Spitzenmieten im Retail-Sektor blieben sowohl im Vergleich zum letzten Quartal als auch gegenüber dem Vorjahr mit EUR 170,00/m²/Monat unverändert. Ebenfalls unverändert gegenüber dem vorhergehenden Quartal waren die Spitzenrenditen in Prag, die jedoch im Jahresvergleich einen Rückgang um 25 Basispunkte auf 6,50 % verzeichneten.

Das Investitionsvolumen in Zentral- und Osteuropa betrug Ende Mai 2011 EUR 4,4 Mrd. – eine Zunahme um 180 % gegenüber demselben Zeitraum des Vorjahres. Die Anlegeraktivitäten konzentrierten sich in erster Linie auf Polen, Tschechien und Russland. Trotzdem werden auch die Aktivitäten in anderen Märkten, insbesondere in Budapest und Bukarest, auf Grund der dort immer noch beträchtlichen Spitzenrenditen voraussichtlich weiter zunehmen.

SÜDOSTEUROPA (SEE)

In Bulgarien wurden 2011 bisher – im Gegensatz zu dem Rekord an neu errichteten Einkaufszentren im Vorjahr – keine nennenswerten Projekte im Retail-Sektor abgeschlossen. Sollten alle Neubauprojekte erfolgreich fertiggestellt werden, würde allerdings die insgesamt verfügbare Einzelhandelsfläche um 42 % auf fast 800.000 m² ansteigen.

Die Spitzenmieten für Retailobjekte in Sofia pendelten sich bei EUR 40,00/m²/Monat ein und bewegten sich nicht gegenüber dem vorhergehenden Quartal. Die Spitzenrendite lag bei 8,00 % – ein sowohl im Quartals- als auch im Jahresvergleich konstanter Wert.

Die Spitzenbüromieten in Sofia sanken im Jahresvergleich um 3,5 %, blieben jedoch mit EUR 14,00/m²/Monat gegenüber dem letzten Quartal konstant. Die Spitzenbürorenditen in Sofia beliefen sich auf 9,35 % und verzeichneten einen Rückgang von 15 Basispunkten gegenüber dem Vorquartal und von 65 Basispunkten im Jahresvergleich.

Die Spitzenmieten für Büros blieben mit EUR 19,50/m²/Monat in der rumänischen Hauptstadt Bukarest stabil. Hingegen verzeichneten die Spitzenrenditen einen Rückgang um 25 Basispunkte im Vergleich zum letzten Quartal bzw. einen substanzialen Rückgang um 10 Basispunkte auf 8,50 % im Jahresvergleich.

Im Retail-Sektor kam es in Bukarest gegenüber dem letzten Quartal und im Jahresvergleich zu keiner Veränderung der Spitzenmieten, die bei EUR 70,00/m²/Monat lagen. Auch die Spitzenren-

diten blieben mit 10,25 % konstant. Da Bukarest wie 2010 auch in diesem Jahr für Retailer und Entwickler attraktiv ist, werden sich die Aktivitäten auch weiterhin hier konzentrieren.

In Zagreb lagen die Spitzenbüromieten bei EUR 15,90/m²/Monat. Das ist ein Rückgang von 0,6 % gegenüber dem Vorquartal und ein Minus von 3,6 % gegenüber dem Vorjahr. Die Rendite lag bei 8,30 % – ein konstanter Wert sowohl im Quartals- als auch im Jahresvergleich.

Der Retail-Markt in Zagreb präsentiert sich mit einem leichten Anstieg der Spitzenmieten auf EUR 77,50/m²/Monat – ein Plus von 3,3 % gegenüber dem vorhergehenden Quartal – weiterhin stark und unverändert gegenüber dem Vorjahr. Die Spitzenrenditen verzeichneten im Vergleich zum vorhergehenden Quartal einen leichten Rückgang um 10 Basispunkte auf 7,50 %.

	Spitzenmieten EUR/m ² /Monat		Vermietungs- leistung 2011 (m ²)	Leerstand (%)	Spitzenrenditen (%)	
	Büro	Retail	Büro	Büro	Büro	Retail
Wien	23,50 ^a	226,00 ^a	60.000 ^b	5,8 ^b	5,25 ^a	4,50 ^a
Berlin	22,00 ^a	250,00 ^a	277.300 ^c	9,4 ^c	5,10 ^a	4,75 ^a
Hamburg	22,50 ^a	250,00 ^a	214.600 ^d	8,6 ^d	4,90 ^a	4,40 ^a
Prag	21,00 ^a	170,00 ^a	88.000 ^e	11,9 ^e	6,50 ^a	6,50 ^a
Bratislava	17,00 ^a	54,00 ^a	Nicht verfügbar	Nicht verfügbar	7,25 ^a	8,50 ^a
Budapest	20,00 ^a	90,00 ^a	86.200 ^f	20,6 ^f	7,50 ^a	7,00 ^a
Bukarest	19,50 ^a	70,00 ^a	65.000 ^g	Nicht verfügbar	8,50 ^a	10,25 ^a
Sofia	14,00 ^a	40,00 ^a	Nicht verfügbar	Nicht verfügbar	9,35 ^a	8,00 ^a
Zagreb	15,90 ^a	77,50 ^a	Nicht verfügbar	Nicht verfügbar	8,30 ^a	7,50 ^a

Quellen:

^a CBRE MarketView, EMEA Rents and Yields, Q2 2011

^b CBRE MarketView, Vienna Offices, Q2 2011

^c CBRE MarketView, Office Market Berlin, Q2 2011

^d CBRE MarketView, Office Market Hamburg, Q2 2011

^e CBRE MarketView, Prague Offices, Q2 2011

^f DTZ Research, Budapest Offices, Q2 2011

^g DTZ Research, Europe, Q2 2011

HOTELS

In Wien konnten die Hotels ihre positive Entwicklung der Gästenächtigungen und der Umsätze vom Jahresanfang fortsetzen. Im ersten Halbjahr 2011 sind die Gästenächtigungen gegenüber dem Vorjahr um 5,3 % gestiegen. Die Umsätze in der Hotelbranche legten von Jänner bis Mai 12,1 % gegenüber der Vorjahresperiode zu. Diese Steigerungen ergaben sich vor allem durch ausländische Gäste.

Erfreulich ist auch, dass es – trotz der Erhöhung der Gesamtkapazität bei Wiener Hotels um 1.800 Betten gegenüber dem Vorjahr – zu einem leichten Auslastungsanstieg kam. Gemeinsam mit höheren durchschnittlichen Zimmerpreisen resultierte dies in einem Umsatzplus von 4,5 % gegenüber dem Vergleichszeitraum.

Bratislava konnte auf Grund der Eishockey-Weltmeisterschaft im Mai 2011 einen kräftigen Anstieg der Auslastung und der Zimmerpreise – insbeson-

dere in der Gruppe der 4-Sterne-Hotels – verbuchen. Die Zimmerpreise stiegen im Mai um 26 % gegenüber dem Vorjahr.

Das positive Ergebnis des Monats Mai kann allerdings über die noch immer schwache Auslastung der Hotels und niedrige Zimmerpreise während der restlichen ersten Jahreshälfte nicht hinwegtäuschen. Die slowakische Hauptstadt leidet nach wie vor an einem Überangebot an Zimmern, das erst absorbiert werden muss.

Der Budapester Hotelmarkt profitierte von einer deutlichen Nachfrigesteigerung auf Grund der ungarischen EU-Ratspräsidentschaft im ersten Halbjahr. Die Hotels in Prag konnten nach langer Zeit sowohl bei der Auslastung als auch bei den Zimmerpreisen zulegen. Im Mai 2011 ist der RevPar, der durchschnittliche Umsatz pro verfügbarem Zimmer, in Prag um 10 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Die S IMMO Gruppe ist in Österreich, Deutschland und sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas investiert. Per 30.06.2011 besitzt das Unternehmen insgesamt 244 Immobilien vorwiegend in Hauptstädten der Europäischen Union und in deutschen Millionenstädten. Das Immobilienportfolio des Unternehmens hat einen Verkehrswert von EUR 2.005,9 Mio. und eine vermietete Gesamtfläche von rund 1,4 Mio. m².

Der Immobilienbestand ist sowohl nach Regionen als auch nach Nutzungsarten diversifiziert, wobei sich rund 60 % des Immobilienbestands in Westeuropa und etwa 40 % in Zentral- und Südosteuropa befinden. Konkret zeigt sich folgende Aufteilung: In Österreich sind 31,5 % der Immobilien, gefolgt von Deutschland mit 28,3 % und SEE mit 21,1 %. In CEE liegen 19,1 % der Objekte.

Nach Nutzungsart betrachtet, setzt sich das Portfolio aus Büro- (35,7 %), Geschäfts- (26,5 %) und Wohnobjekten (23,9 %) sowie Hotels (13,9 %) zusammen. Der Vermietungsgrad der Immobilien liegt bei sehr guten 91,2 %. Die Mietrendite beläuft sich auf 6,6 %.

Überblick über die Mietrenditen

in %	30.06.2011
Deutschland	6,4
Österreich	5,8
SEE	7,8
CEE	7,3
Gesamt	6,6

Im ersten Halbjahr 2011 wurden vier Eigentumswohnungen in der Büro- und Wohnimmobilie Neutor 1010 und ein Wohngebäude in Wien veräußert. Darüber hinaus wurden zwei Wohnimmobilien und ein Geschäftsobjekt in Berlin – in Summe über dem Gesamtschätzwert – verkauft. Dadurch konnte bei einem Veräußerungserlös von EUR 18,4 Mio. ein Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von EUR 3,9 Mio. erzielt werden.

In Deutschland, speziell in Berlin, wird das Revitalisierungsprogramm fortgesetzt. Die Maßnahmen betreffen sowohl Investitionen in Dach und Fach (zum Beispiel Fassade oder Treppenhäuser) als auch direkte Investitionen in Wohnungen. Damit verbessern wir die Profitabilität des Unternehmens, wobei wir den Vermietungsgrad im Gesamtportfolio Deutschlands von 86 % auf 90 % und die Mieterlöse um 3,3 % erhöhen konnten. Mit der Sanierung wurde auch eine deutliche Wertsteigerung der Gebäude erzielt.

In den beiden Einkaufszentren Sun Plaza in Bukarest und Serdika Center in Sofia ist der Vermietungsgrad mit 98 % und 96 % trotz gedämpfter Wirtschaftsleistung sehr zufriedenstellend. Mit der schwedischen Modekette H&M konnten wir einen neuen Großmieter und Publikumsmagneten für das Sun Plaza gewinnen. H&M wird im November seine 1.600 m² große Filiale auf zwei Ebenen eröffnen. Die herausragende Qualität der beiden Shoppingcenter wurde auch im Mai 2011 auf der Europaproperty SEE Real Estate Awards Gala in Bukarest gewürdigt. Sun Plaza war in der Kategorie „Shopping Center Large“ klarer Sieger und konnte darüber hinaus die Auszeichnung zum „SEE Overall Project of the Year“ für sich entscheiden. Das Serdika Center in Sofia gewann die Auszeichnung für das beste Einkaufszentrum des Jahres 2010 in der Kategorie „Shopping Center Medium“.

ERGEBNISENTWICKLUNG

Verbesserung des Bruttoergebnisses

Im ersten Halbjahr 2011 entwickelten sich die Mieterlöse sehr zufriedenstellend und beliefen sich auf EUR 61,7 Mio. (1. Halbjahr 2010: EUR 48,2 Mio.). Die im vergangenen Dezember zugekauften drei Gebäude im Wiener Viertel Zwei leisteten erstmals einen Ergebnisbeitrag in voller Höhe. Darüber hinaus ist die Steigerung der Mieterträge auch auf die Einnahmen aus den im vergangenen Geschäftsjahr fertiggestellten Entwicklungsprojekten zurückzuführen.

Der anhaltend positive Trend in der Hotelbranche in Wien und Budapest schlägt sich auch in der Entwicklung der S IMMO Hotels nieder. So konnten die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung von EUR 17,0 Mio. auf EUR 19,6 Mio. gesteigert werden.

Trotz leicht gestiegener Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich der Ergebnissaldo um etwa 25 % auf EUR 4,2 Mio. im ersten Halbjahr 2011.

Nach Regionen aufgeteilt, setzen sich die Mieterlöse der ersten sechs Monate folgendermaßen zusammen: Mehr als die Hälfte der Beiträge leisteten Deutschland mit 29,3 % und Österreich mit 25,3 %. SEE machte einen Anteil von 23,6 % aus, während 21,8 % der Mieterlöse aus CEE stammen.

Betrachtet man die Mieterlöse nach Nutzungsarten, leisteten Geschäftsimmobilien mit 35,0 % den größten Anteil, gefolgt von Büroflächen mit 34,2 % und Wohngebäuden mit 23,2 %. Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 7,6 %. Die in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott sind in den Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

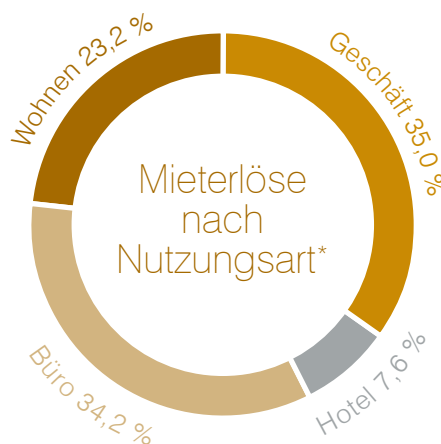
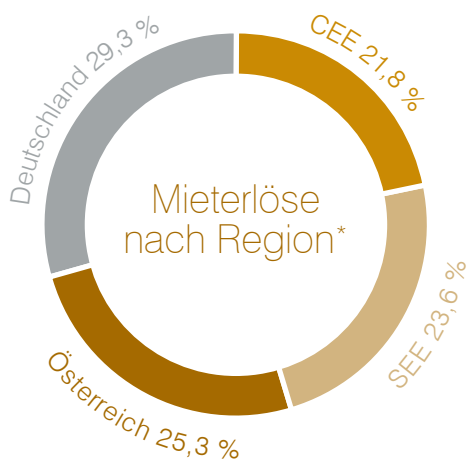
Zusammenfassend konnte die S IMMO AG das Bruttoergebnis im ersten Halbjahr 2011 um 30,5 % auf EUR 54,5 Mio. steigern (1. Halbjahr 2010: EUR 41,8 Mio.).

Entwicklung der Ertragslage

Die S IMMO hat im ersten Halbjahr 2011 insgesamt vier Objekte in Wien und Berlin sowie vier Eigentumswohnungen in der Büro- und Wohnimmobilie Neutor 1010 in Wien veräußert. Der aus der Veräußerung erzielte Gewinn betrug EUR 3,9 Mio. und trug wesentlich zum Anstieg des EBITDA von EUR 36,8 Mio. auf EUR 49,5 Mio. bei. Das entspricht einem beachtlichen Plus von 34,7 % gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Per 30.06.2011 betrug das Finanzergebnis EUR -32,0 Mio. und enthielt einen nicht cash-wirksamen Fremdwährungsverlust von EUR 3,4 Mio. Dieser Effekt ergibt sich aus dem Kursverlust des EURO gegenüber funktionalen Währungen in Zentral- und Südosteuropa (rumänischer Leu, ungarischer Forint, tschechische Krone und kroatische Kuna).

Insgesamt konnte das Periodenergebnis im Vergleich zur Vorjahresperiode verdoppelt werden und belief sich auf EUR 10,1 Mio.



* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Funds From Operations (FFO)

Gegenüber dem ersten Halbjahr 2010 konnte die S IMMO ihre FFO um 31,6 % auf EUR 21,6 Mio. signifikant verbessern. Zur Berechnung der FFO wurde das Periodenergebnis um nicht-cashwirksame Positionen wie Abschreibungen, das Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen sowie um alle Effekte aus der Bedienung der Genussscheine bereinigt. Die Vorjahreszahl wurde entsprechend angepasst.

Net Operating Income (NOI)

Die sehr gute Geschäftsentwicklung zeigt sich auch im NOI, welcher von EUR 38,7 Mio. auf EUR 50,2 Mio. erhöht wurde.

Aufstellung des NOI

	01-06/ 2011	01-06/ 2010	Ver- änderung
NOI in EUR Mio.	50,2	38,7	29,6 %
NOI Marge in %	49,1	48,8	0,3 PP

Cashflow

Der operative Cashflow belief sich per 30.06.2011 auf EUR 51,3 Mio. und stieg um beachtliche 81,9 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR -5,8 Mio. (1. Halbjahr 2010: EUR -35,0 Mio.), während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR -118,3 Mio. (1. Halbjahr 2010: EUR -61,3 Mio.) ausmachte.

Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe reduzierte sich leicht von EUR 2.256,2 Mio. auf EUR 2.172,8 Mio. per 30.06.2011. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten betrug Ende Juni 2011 EUR 58,3 Mio. (31.12.2010: EUR 129,7 Mio.).

Im Zuge des am 08.04.2011 beendeten ersten Rückkaufprogramms des S IMMO INVEST Genussscheins wurden insgesamt 51.399 Genussscheine im Wert von EUR 3,7 Mio. zurückgekauft. Am 20.06.2011 hat die S IMMO nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat ein weiteres Rückkaufprogramm für den S IMMO INVEST Genussschein gestartet.

Die diesjährige Ausschüttung von EUR 4,36 je Genussschein erfolgte am 28.04.2011. Daraus ergab sich ein Genussscheinkapital von EUR 247,2 Mio. per 30.06.2011 (31.12.2010: EUR 257,8 Mio.).

Net Asset Value (NAV)

Der EPRA-NAV, der innere Wert der Aktie berechnet nach den Standards der European Public Real Estate Association, ist im ersten Halbjahr 2011 erneut gestiegen und beträgt EUR 8,54 je Aktie (31.12.2010: EUR 8,34 je Aktie).

Chancen und Risiken

Die Gesamtschätzung der potenziellen Chancen und möglichen Risiken der S IMMO AG ist im Geschäftsbericht 2010 (S. 68 ff.) ausführlich und detailliert dargestellt.

Den immobilienpezifischen Risiken – vor allem in Bezug auf aktuelle Marktentwicklungen – begegnet die S IMMO Gruppe mit einer sehr ausgewogenen Streuung des Portfolios sowohl nach Regionen als auch nach Nutzungsarten. Der österreichische und der deutsche Immobilienmarkt entwickeln sich weiterhin sehr positiv. Deutschland zählt derzeit zu den weltweit wichtigsten und gewinnbringendsten Immobilienmärkten. Das gesamte Transaktionsvolumen in Deutschland belief sich im ersten Halbjahr 2011 auf EUR 11,1 Mrd. Das ist ein Plus von 28 % gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr.

Die Objekte in Zentraleuropa weisen einen nachhaltig stabilen Trend im Hinblick auf Mieteinnahmen und Immobilienwerte auf – vor allem Tschechien und die Slowakei sind starke Märkte. Die Marktentwicklung in Südosteuropa bleibt hingegen noch hinter den Erwartungen zurück. Die Erholung der Volkswirtschaften Bulgariens und Rumäniens erfolgt im Vergleich zu Westeuropa und CEE noch zeitverzögert. Die niedrige Kaufkraft in den betroffenen Ländern kann die Ertragssituation der Einkaufszentren in Sofia und Bukarest weiterhin beeinträchtigen. Für die gesamte CEE- und SEE-Region werden jedoch sehr erfolgversprechende Konjunkturprognosen für die kommenden Jahre gegeben. So erhöhte die Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBWE) Ende Juli ihre Konjunkturprognose für ihre Förderländer für das Jahr 2011 von 4,6 % auf 4,8 %. Für 2012 wird unverändert mit einer Steigerung der Wirtschaftsleistung um durchschnittlich 4,4 % gerechnet. In Rumänien wird ein BIP-Zuwachs

von 1,9 % im Jahr 2011 und von 3,8 % im Jahr 2012 erwartet. In Bulgarien zeigt sich ein ähnliches Bild: Für das aktuelle Jahr wird ein Anstieg der Wirtschaftsleistung von 2,3 % und für 2012 von 3,7 % prognostiziert. Die guten Perspektiven könnten allerdings durch etwaige neue Risiken in der Eurozone getrübt werden.

Das aktuell kritische Länderrisiko Griechenlands und Italiens hat keine direkten Auswirkungen auf das Immobilienportfolio der S IMMO, da sie in diesen Ländern keine Objekte besitzt oder anderwärtig investiert ist.

Auf das Gesamtportfolio bezogen, sehen wir aus heutiger Sicht keine großen Abwertungsrisiken. Gegenüber den vorliegenden Schätzgutachten (die meisten aus Februar/März 2011) gibt es nur geringe Änderungen.

Die S IMMO ist gegen das Zinsänderungsrisiko durch eine Reihe von Maßnahmen abgesichert. Das Kreditportfolio des Unternehmens setzt sich zu 92 % aus variabel und zu 8 % aus fix verzinsten Krediten zusammen. Die variablen Kredite sind durch Zins-Hedging-Instrumente (Caps, Collars und Swaps) gesichert. Die Leitzinserhöhungen durch die EZB im April und Juli 2011 schlugen sich jedoch im Finanzierungsaufwand der S IMMO AG nieder. Durch die getroffenen Anpassungsmaßnahmen (Hedging) kamen sie allerdings nur in abgeschwächter Form zum Tragen. Für das zweite Halbjahr werden entsprechend den allgemeinen Expertenaussagen weitere Leitzinserhöhungen von 25 bis 50 Basispunkten erwartet. Daraus könnte sich für die S IMMO ein erhöhter Finanzierungsaufwand um 15 bis 20 Basispunkte ergeben.

Ausblick

Operativ ist das erste Halbjahr 2011 für die S IMMO gut verlaufen. Aus heutiger Sicht ist zu erwarten, dass sich die Ergebnisse im zweiten Halbjahr 2011 positiv weiterentwickeln werden. Unser Fokus bleibt auf den Hauptstädten in unseren Investitionsmärkten, die Mitglieder der Europäischen Union sind. Außerdem werden wir das Revitalisierungsprogramm in Berlin fortsetzen. Durch die Modernisierungsmaßnahmen haben wir die Mieteinnahmen deutlich erhöht und den Leerstand reduziert. Den derzeitigen Aufschwung auf dem deutschen Immobilienmarkt wird das Unternehmen weiter genau beobachten und gewinnbringende Verkaufsmöglichkeiten nutzen.

In Rumänien und Bulgarien ist die Wirtschaftsentwicklung nach wie vor gedämpft. Trotz der zur Zeit sehr herausfordernden Rahmenbedingungen ist die Vermietungssituation in beiden Shoppingcentern mit 98 % in Bukarest und 96 % in Sofia sehr zufriedenstellend. Im November wird die schwedische Modekette H&M ihre 1.600 m² große Filiale auf zwei Ebenen eröffnen und den Vermietungsgrad weiter verbessern. Im Serdika Center wird das italienische Modelabel Diesel demnächst seinen Shop eröffnen.

Neben den Neuvermietungen werden in der zweiten Jahreshälfte weitere Aktivitäten und Marketingmaßnahmen in den Einkaufszentren gesetzt. So wurde etwa die Terrasse im Sun Plaza umgestaltet. Der beliebte Sommertreffpunkt unter dem Motto „Sun Sensations“ wird bis in den Spätsommer viele Besucher ins Einkaufszentrum bringen. Eine Oldtimer-Ausstellung erfreute sich bei den Besuchern des Serdika Centers ebenfalls sehr großer Beliebtheit.

In den beiden zu den Einkaufszentren gehörenden Bürogebäuden zeigen sich ebenfalls weitere Mieterfolge. So wurden im ersten Halbjahr 3.600 m² im

Serdika Office vorvermietet. Verhandlungen mit renommierten internationalen Mietern über weitere 8.000 m² werden im zweiten Halbjahr 2011 fortgesetzt. Der Ausbau der Mietflächen geht planmäßig voran. Im Sun Office zeigt sich ein ähnlich erfreuliches Bild: Der Mietvertrag für eine Fläche von 2.100 m² mit einem internationalen Lebensmittelkonzern steht kurz vor dem Abschluss, weitere 3.000 m² sind in Verhandlung.

Wir sehen in unseren südosteuropäischen Märkten großes Aufholpotenzial und werden dieses weiter nutzen, sobald sich die Region wieder von der Wirtschaftskrise erholt hat. Dabei profitieren wir von dem Umstand, dass wir als eines der ersten Unternehmen in diese Märkte eingetreten sind, in schwierigen Zeiten präsent waren und unsere Projekte auch während der Finanzkrise fortgeführt und erfolgreich abgeschlossen haben.

Im Bereich der Entwicklungsprojekte liegt der Fokus im zweiten Halbjahr 2011 weiterhin auf der Bauvorbereitung der unbebauten Grundstücke. Momentan laufen diverse Widmungsverfahren, so unter anderem für den neuen Stadtteil Quartier Belvedere. Rund um den neuen Hauptbahnhof befindet sich in Wien eines der größten innerstädtischen Entwicklungsprojekte Europas. Auf einer Gesamtfläche von über 550.000 m² wird ein einzigartiges Büro-, Wohn- und Geschäftsviertel entstehen. Gemeinsam mit der Erste Group Immorent und der PORR Solutions entwickelt die S IMMO ein prominentes Teilprojekt – das Quartier Belvedere Central mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 136.000 m². Wir werden mit unseren Partnern in mehreren Phasen einen Nutzungsmix aus Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien realisieren. Die Widmung wird für Anfang 2012 und eine erste Baugenehmigung im Laufe des kommenden Jahres erwartet.



Shoppingcenter Sun Plaza, Bukarest, Rumänien

Konzernzwischenabschluss

KONZERNBILANZ	20
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2011 bis zum 30.06.2011	22
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG vom 01.01.2011 bis zum 30.06.2011	23
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.04.2011 bis zum 30.06.2011	24
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG vom 01.04.2011 bis zum 30.06.2011	25
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	26
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	27
KONZERNANHANG	28

Konzernbilanz

zum 30.06.2011

Aktiva in TEUR

 ANHANGS-
ANGABE

30.06.2011

31.12.2010

LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.796.124	1.810.322
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	56.821	55.989
		1.852.945	1.866.311
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	136.926	140.755
Sonstiges Sachanlagevermögen		8.601	9.069
Immaterielle Vermögensgegenstände		192	179
Firmenwerte		100	100
Anteile an assoziierten Unternehmen		5	5
Beteiligungen	3.1.3.	3.155	3.117
Latente Steuern		26.623	28.455
		2.028.547	2.047.991

KURZFRISTIGES VERMÖGEN

Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.4.	16.030	6.000
Vorräte	3.1.5.	7.710	12.029
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.170	10.324
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		43.095	42.287
Andere Vermögenswerte		9.991	7.811
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.6.	58.270	129.721
		144.266	208.172
		2.172.813	2.256.163

Passiva in TEUR	ANHANGS- ANGABE	30.06.2011	31.12.2010
EIGENKAPITAL			
Grundkapital		247.509	247.509
Kapitalrücklagen		73.578	73.578
Sonstige Rücklagen		176.535	160.185
		497.622	481.272
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	32.784	31.426
		530.406	512.698
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	247.205	257.820
Finanzverbindlichkeiten	3.1.9.	1.127.612	1.228.786
Rückstellungen		8.568	8.770
Andere Verbindlichkeiten		11.411	10.955
Latente Steuern		58.423	55.981
		1.453.219	1.562.312
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Finanzverbindlichkeiten	3.1.9.	127.908	124.123
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8.032	16.479
Andere Verbindlichkeiten		53.248	40.551
		189.188	181.153
		2.172.813	2.256.163

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2011 bis zum 30.06.2011

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	01-06/2011	01-06/2010
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	61.739	48.228
Betriebskostenerlöse		21.012	14.082
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		19.577	17.046
		102.328	79.356
Sonstige betriebliche Erträge		4.314	3.056
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-36.705	-26.906
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-15.401	-13.707
Bruttoergebnis		54.536	41.798
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		18.364	57.670
Buchwerte veräußerter Immobilien		-14.415	-55.060
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	3.949	2.610
Verwaltungsaufwand		-8.944	-7.623
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		49.541	36.785
Abschreibungen		-4.830	-4.970
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		6.600	-1.730
Betriebsergebnis (EBIT)		51.311	30.084
Finanzergebnis	3.2.4.	-32.038	-18.526
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-6.773	-5.001
Ergebnis vor Steuern (EBT)		12.500	6.558
Ertragssteuern	3.2.5.	-2.385	-1.542
Periodenüberschuss		10.115	5.016
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		7.319	6.215
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		2.796	-1.199
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,11	0,09

Konzern-Gesamt- ergebnisrechnung

vom 01.01.2011 bis zum 30.06.2011

in TEUR	01 - 06 / 2011	01 - 06 / 2010
Periodenüberschuss	10.115	5.016
Bewertung Cashflow Hedge	9.732	-18.258
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	-2.631	4.432
Währungsrücklage	2.097	-2.210
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	19.313	-11.020
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	16.350	-9.821
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	2.963	-1.199

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2011 bis zum 30.06.2011

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	04-06/2011	04-06/2010
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	31.448	26.347
Betriebskostenerlöse		11.473	7.507
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		11.156	9.926
		54.077	43.781
Sonstige betriebliche Erträge		700	1.934
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-19.766	-16.281
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-8.207	-7.326
Bruttoergebnis		26.804	22.108
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		14.068	1.006
Buchwerte veräußerter Immobilien		-10.696	-760
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	3.372	246
Verwaltungsaufwand		-4.688	-3.698
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		25.488	18.655
Abschreibungen		-2.389	-2.612
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		1.600	-1.730
Betriebsergebnis (EBIT)		24.699	14.313
Finanzergebnis	3.2.4.	-14.404	-9.604
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-3.323	-2.251
Ergebnis vor Steuern (EBT)		6.972	2.459
Ertragssteuern	3.2.5.	-2.273	-3.461
Periodenüberschuss / -fehlbetrag		4.699	-1.002
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		4.559	233
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		140	-1.235
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,07	0,00

Konzern-Gesamt- ergebnisrechnung

vom 01.04.2011 bis zum 30.06.2011

in TEUR	04 - 06 / 2011	04 - 06 / 2010
Periodenüberschuss / -fehlbetrag	4.699	-1.002
Bewertung Cashflow Hedge	-4.789	-10.758
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	824	2.628
Währungsrücklage	-1.519	-418
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	-785	-9.550
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-900	-8.315
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	115	-1.235

Konzern- Geldflussrechnung

vom 01.01.2011 bis zum 30.06.2011

in TEUR	01 - 06 / 2011	01 - 06 / 2010 ¹⁾
Operativer Cashflow	51.267	28.190
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	1.345	671
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	52.612	28.861
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-5.778	-35.006
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-118.285	-61.279
Gesamt	-71.451	-67.424
Liquide Mittel per 01.01.	129.721	210.151
Liquide Mittel per 30.06.	58.270	142.727
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-71.451	-67.424

¹⁾ Angepasst

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklage	Rücklage Hedge Accounting	Sonstige Rücklagen	Zwischen- summe S IMMO Ge- sellschafter	Fremd- anteile	Summe
Stand 01.01.2011	247.509	73.578	-13.398	-38.335	211.918	481.272	31.426	512.698
Periodenüberschuss / -fehlbetrag	0	0	0	0	7.319	7.319	2.796	10.115
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.097	6.934	0	9.031	167	9.198
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.605	-1.605
Stand 30.06.2011	247.509	73.578	-11.301	-31.401	219.237	497.622	32.784	530.406
Stand 01.01.2010	247.509	147.110	-13.491	-38.668	136.543	479.003	44.832	523.835
Periodenüberschuss / -fehlbetrag	0	0	0	0	6.215	6.215	-1.199	5.016
Sonstiges Ergebnis	0	0	-2.210	-13.826	0	-16.036	0	-16.036
Erwerb	0	0	0	0	0	0	5.273	5.273
Stand 30.06.2010	247.509	147.110	-15.701	-52.494	142.758	469.182	48.906	518.088

Konzernanhang (verkürzt)

1. DAS UNTERNEHMEN

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzernmuttergesellschaft 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, Zypern und in der Ukraine (in Liquidation). Zum 30.06.2011 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark, Zypern und der Ukraine. 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 30.06.2011 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 31.12.2010 gelesen werden.

Bei der Berechnung des Cashflows wurde im Vergleich zum Konzernabschluss per 31.12.2010 eine Änderung in der Berechnungsmethodik vorgenommen. Der Cashflow aus dem Verkauf von Vorratsvermögen wird im Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2011 nicht als Veränderung im Nettoumlaufvermögen, sondern im operativen Cashflow dargestellt. Die Vergleichszahlen zum 30.06.2010 wurden dementsprechend angepasst. Die übrigen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2010 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2011 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.06.2011 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 31.12.2010 erstellten Konzernabschluss nicht verändert.

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

2.2. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

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

3. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2010	1.253.432	445.784
Zugänge (inkl. Erstkonsolidierung)	200.167	9.007
Abgänge	-21.733	-191
Zeitwertänderungen	-7.153	-7.000
Umgliederungen	385.610	-391.610
Stand am 31.12.2010	1.810.322	55.989
davon verpfändet	1.767.758	0
Zugänge	4.788	832
Abgänge	-4.556	0
Zeitwertänderungen	1.600	0
Umgliederungen	-16.030	0
Stand am 30.06.2011	1.796.124	56.821
davon verpfändet	1.763.123	0

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
Österreich	579.377	579.914
Deutschland	551.134	565.857
Zentraleuropa	310.702	308.640
Südosteuropa	354.911	355.911
	1.796.124	1.810.322

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	6.197	6.175
Südosteuropa	50.624	49.814
	56.821	55.989

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. Beteiligungen

in TEUR	Anteil in %	30.06.2011	31.12.2010
BGM-IMMORENT Aktiengesellschaft & Co KG	22,8	2.286	2.286
ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.	11,5	621	621
Sonstige		248	210
		3.155	3.117

3.1.4. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
Deutschland	16.030	6.000

3.1.5. Vorräte

Die Vorräte bestehen aus in Bau befindlichen Eigentumswohnungen (in Österreich) und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Konzernbuchwert beträgt per 30.06.2011 TEUR 7.710 (2010: TEUR 12.029). Fremdkapalkosten, die den Vorräten direkt zurechenbar sind, werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

3.1.6. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
Guthaben bei Kreditinstituten	58.072	129.464
Kassenbestand	198	257
	58.270	129.721

3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 32.784 (2010: TEUR 31.426) betreffen im Wesentlichen die Hansa Immobilien EOOD/ Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %).

3.1.8. 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:

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

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

Für den Zeitraum 01.01.2011 bis 30.06.2011 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 6.400 (2010: TEUR 9.452).

Im ersten Quartal 2011 wurde ein Rückkaufprogramm für den S IMMO INVEST Genussschein gestartet. Bis zum 31.03.2011 wurden 44.024 Genussscheine vom Unternehmen erworben und eingezogen. Insgesamt wurden bis zum Ende dieser Rückkaufperiode am 08.04.2011 51.399 Genussscheine vom Unternehmen erworben.

Am 20.06.2011 wurde ein weiteres Rückkaufprogramm begonnen. Bis zum 30.06.2011 wurden 26.313 Genussscheine zurückgekauft.

Die Ausschüttung betrug wie im Vorjahr EUR 4,36 pro Stück und erfolgte am 28.04.2011.

Zum 30.06.2011 waren 3.180.860 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.06.2011 beträgt EUR 77,72 (2010: EUR 79,95) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2011	234.352			1.254	235.606
Ergebnisvortrag 01.01.2011		12.762			12.762
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2010			9.452		9.452
Ausschüttung vom 28.04.2011			-13.869		-13.869
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		-4.417	4.417		0
Rückkauf und Einzug von 44.024 Stück	-3.199	-303		-17	-3.519
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			6.400		6.400
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				373	373
Genussscheinkapital zum 30.06.2011	231.153	8.042	6.400	1.610	247.205
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	2,53	2,01	0,51	77,72

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2010	234.352			484	234.836
Ergebnisvortrag 01.01.2010		36.788			36.788
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2009			-9.966		-9.966
Ausschüttung vom 21.05.2010		-14.060			-14.060
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 (6) Genussscheinbedingungen		-9.966	9.966		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			9.452		9.452
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				770	770
Genussscheinkapital zum 31.12.2010	234.352	12.762	9.452	1.254	257.820
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	3,96	2,93	0,39	79,95

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) ab dem 31.12.2017 jährlich kündigen können.

3.1.9. Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.255.520 (2010: TEUR 1.352.909). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	127.908	124.123
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	347.464	409.438
Restlaufzeit über 5 Jahre	780.148	819.348
	1.255.520	1.352.909

3.1.10. 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 4.250; per 31.12.2010: TEUR 5.204) bzw. den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 44.454; per 31.12.2010: TEUR 54.212). Die Fair Value Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von Banken. Im Zeitraum 01.01.2011 bis 30.06.2011 ergaben sich hieraus ein Ertrag von TEUR 9.732, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Aufwand von TEUR 929, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

30.06.2011

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	524.417	2.808	-33.580
Caps	467.246	1.442	0
Collars	200.000	0	-10.874
Summe	1.191.663	4.250	-44.454

31.12.2010

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	482.417	3.338	-39.782
Caps	365.746	1.866	0
Collars	200.000	0	-14.430
Summe	1.048.163	5.204	-54.212

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01-06/2011	01-06/2010
Büroobjekte	21.073	15.014
Wohnobjekte	14.319	13.707
Geschäftsobjekte	21.630	17.109
Hotels	4.717	2.398
	61.739	48.228

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 Jahresdurchschnitt inkl. des Personals für den Hotelbetrieb 541 (1. Halbjahr 2010: 527) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien ist der Verkauf von vier Wohnungen in der Neutorgasse in Wien enthalten. Außerdem wurden zwei Wohn- und eine Geschäftsimmoblie in Berlin sowie eine Wohnimmobilie in Wien verkauft.

in TEUR	01 -06/2011	01-06/2010
Veräußerungserlös:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5.427	920
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	6.300	56.750
Vorräte	6.637	0
	18.364	57.670
Buchwert abgegangener Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-4.556	-760
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-6.000	-54.300
Vorräte	-3.859	0
	-14.415	-55.060
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	871	160
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	300	2.450
Vorräte	2.778	0
	3.949	2.610

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01 -06/2011	01-06/2010
Finanzierungsaufwand	-32.708	-20.103
Finanzierungsertrag	670	1.577
	-32.038	-18.526

Im zweiten Quartal 2011 ist im Finanzierungsaufwand ein nicht-cashwirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 3.414 enthalten.

3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR	01 -06/2011	01-06/2010
Laufender Steueraufwand	-962	-976
Latenter Steueraufwand	-1.423	-566
	-2.385	-1.542

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. Weiters wird auch die Tochtergesellschaft in der Ukraine zum Geschäftsbereich Südosteuropa gezählt. Ebenfalls gehören die zyprischen Tochtergesellschaften zu diesem Segment, da sie sich auf die Konzerngesellschaften in Rumänien und der Ukraine beziehen.

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

5. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2011 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 NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahe stehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die Erste Group
- die Vienna Insurance Group

in TEUR	Österreich	
	2011	2010
Mieterlöse	15.640	10.361
Betriebskostenerlöse	4.245	2.486
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	11.473	10.263
Gesamterlöse	31.358	23.110
Sonstige betriebliche Erträge	3.440	1.682
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-6.231	-5.297
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-9.331	-8.429
Bruttoergebnis	19.236	11.066
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.782	2.450
Verwaltungsaufwand	-4.847	-3.863
EBITDA	17.171	9.653
Abschreibungen	-1.809	-1.600
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	0	2.300
EBIT	15.362	10.353
	30.06.2011	31.12.2010
Langfristiges Vermögen	658.969	661.387
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	709.350	776.680

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

MMag. Holger Schmidmayr, MRICS, Wien

Mag. Ernst Vejdovszky, Wien

Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien

Aufsichtsrat der S IMMO AG

Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)

Dipl.Ing. Dr. Gerald Antonitsch, Wien

(1. Stellvertretender Vorsitzender)

Mag. Franz Kerber, Graz

(2. Stellvertretender Vorsitzender)

Christian Hager, Krems

Mag. Erwin Hammerbacher, Wien

Michael Matlin, MBA, New York

Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien

Dr. Ralf Zeitlberger, Wien

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
18.023	17.449	13.476	9.980	14.600	10.438	61.739	48.228
6.612	5.654	3.649	3.405	6.506	2.537	21.012	14.082
0	0	8.104	6.783	0	0	19.577	17.046
24.635	23.103	25.229	20.168	21.106	12.975	102.328	79.356
643	1.008	211	217	20	149	4.314	3.056
-15.274	-12.390	-4.457	-4.183	-10.743	-5.036	-36.705	-26.906
0	0	-6.070	-5.278	0	0	-15.401	-13.707
10.004	11.721	14.913	10.924	10.383	8.088	54.536	41.798
1.167	160	0	0	0	0	3.949	2.610
-2.675	-2.527	-543	-568	-879	-665	-8.944	-7.623
8.496	9.354	14.370	10.356	9.504	7.423	49.541	36.785
-80	-99	-2.510	-2.728	-431	-544	-4.830	-4.970
1.900	970	700	0	4.000	-5.000	6.600	-1.730
10.316	10.225	12.560	7.628	13.073	1.879	51.311	30.084
30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010	30.06.2011	31.12.2010
551.218	566.341	387.281	388.564	431.079	431.699	2.028.547	2.047.991
306.909	334.867	239.451	246.459	197.509	204.306	1.453.219	1.562.312

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestehen zum 30.06.2011 und 31.12.2010 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
Sonstige Forderungen	808	1.903
Guthaben bei Kreditinstituten	29.164	40.479
Forderungen	29.972	42.382

in TEUR	30.06.2011	31.12.2010
Langfristige Bankverbindlichkeiten	421.721	416.314
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	62.771	83.607
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	55.215	86.901
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	670	1.103
Sonstige Verbindlichkeiten	962	623
Verbindlichkeiten	541.339	588.548

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2011 bis 30.06.2011 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01 - 06 / 2011	01 - 06 / 2010
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	833	1.228
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	16.188	7.325
Sonstige Aufwendungen	1.055	718
Aufwendungen	18.076	9.271

in TEUR	01 - 06 / 2011	01 - 06 / 2010
Miete und Betriebskosten	545	159
Bankzinsen	87	50
Sonstige Zinserträge	68	68
Erträge	700	277

7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Am 20.06.2011 wurde ein weiteres Rückkaufprogramm für den S IMMO INVEST Genussschein gestartet, welches spätestens am 20.06.2012 endet. Bis Redaktionsschluss wurden während dieses Rückkaufprogramms insgesamt 221.108 Stück zurückgekauft.

Wien, am 29.08.2011

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Erklärung

gemäß § 87 Abs. 1 Z 3 BörseG

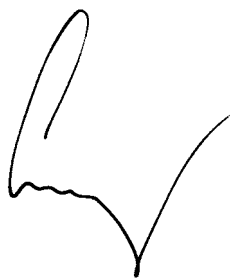
„ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des

Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen vermittelt.“

Wien, am 29.08.2011

Der Vorstand



Holger Schmidmayr



Ernst Vejdovsky



Friedrich Wachernig

Finanzkalender 2011

30.08.2011	Ergebnisse der ersten zwei Quartale 2011
24.11.2011	Ergebnisse der ersten drei Quartale 2011



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.

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



Folgen Sie uns auf Twitter:

<http://twitter.com/simmoag>



Unsere Videos auf YouTube:

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



Unsere Fotos auf flickR:

<http://www.flickr.com/photos/simmoag>



Unser Netzwerk auf Xing:

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



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:

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

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Christina Häusler, Wien (Vorstand)

Detlef Overmann, Hamburg (Cover, Seiten 1, 19)



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