

**Q2** ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30.06.2012



Wir bringen Immobilien ins Leben.



## KENNZAHLEN

		01.01. – 30.06. 2012	01.01. – 30.06. 2011
Umsatz	EUR Mio.	98,6	102,3
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	79,2	81,3
EBITDA	EUR Mio.	50,9	49,5
EBIT	EUR Mio.	51,0	51,3
EBT	EUR Mio.	15,9	12,5
Periodenergebnis	EUR Mio.	15,1	10,1
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.026,8	2.172,8
Eigenkapital	EUR Mio.	501,1	530,4
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.525,6	1.642,4
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	36	36
Investitionen	EUR Mio.	7,4	17,9
Operativer Cashflow	EUR Mio.	46,2	51,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	88,3	-5,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-182,8	-118,3
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	54,5	58,3
NOI-Ratio	in %	50	49
Loan-to-Value-Ratio	in %	60	60
FFO	EUR Mio.	16,2	11,0 <sup>1)</sup>
Ergebnis je Aktie	EUR	0,21	0,11
EPRA-NAV je Aktie	EUR	8,88	8,54
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV	in %	52	46
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	7,00	7,31
Kurs-Abschlag vom NAV laut Bilanz	in %	39	37
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,68	0,75
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.883,6	2.005,9
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	56,5	56,8

<sup>1)</sup> Angepasst



# Inhalt

<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>INVESTOR RELATIONS</b>	<b>4</b>
<b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>6</b>
Wirtschaftlicher Überblick	6
Der Immobilienmarkt im Überblick	7
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	9
Chancen und Risiken	11
Ausblick	12
<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.06.2012</b>	<b>13</b>
<b>ERKLÄRUNG GEMÄSS § 87 ABS. 1 Z 3 BÖRSEGESETZ</b>	<b>28</b>
<b>FINANZKALENDER</b>	<b>29</b>
<b>KONTAKT / IMPRESSUM</b>	<b>29</b>

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

wie bei sportlichen oder kulturellen Ereignissen bietet eine Halbzeit auch im Wirtschaftsleben die Gelegenheit, einen Blick auf bereits Geleistetes und die Pläne für die zweite Hälfte zu werfen. Was die ersten sechs Monate unseres laufenden Geschäftsjahres betrifft, können wir unterstreichen: Die S IMMO AG ist weiter erfolgreich unterwegs, das Geschäft läuft voll nach Plan, und die Kennzahlen sind im Einklang mit unseren Zielen für das heurige Jahr.



Mag. Friedrich Wachernig MBA

Aus operativer Sicht blicken wir auf ein sehr zufriedenstellendes erstes Halbjahr: Die S IMMO kann auf erfolgreiche Vertragsverlängerungen mit wichtigen Mietern in Ungarn und Vermietungserfolge in Südosteuropa verweisen. So wurde für das Bürogebäude Eurocenter in Zagreb ein weiterer internationaler Mieter gewonnen. Das Objekt ist damit zu 100 % vermietet. Auch in Österreich erzielte unser Asset Management beachtliche Leistungen und schloss in der Arcade Meidling einen zehnjährigen Vertrag mit der Stadt Wien über insgesamt knapp 4.000 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerflächen ab. Unser Einkaufszentrum Serdika Center in Sofia wurde mit einem weiteren Preis als „SEE Green Building of the Year“ ausgezeichnet. Dies sind nur einige ausgewählte Nachweise für die Qualität unseres Portfolios sowie für die Arbeit und Leidenschaft, mit der unsere Mitarbeiter in ihrem täglichen Einsatz die Immobilien der S IMMO ins Leben bringen.

Im Berichtszeitraum veräußerten wir gewinnbringend 16 Objekte in Österreich und Deutschland. Die Erlöse aus diesen Verkäufen betragen EUR 97,4 Mio. Damit haben wir eines unserer für heuer gesteckten Ziele – 5 % unseres Portfolios mit einem Gesamterlös von rund EUR 100 Mio. zu veräußern – bereits zur Jahresmitte nahezu erfüllt. In diesem Zusammenhang sei nochmals das positive Transaktionsumfeld erwähnt, das derzeit vor allem in Deutschland und Österreich Möglichkeiten für Verkäufe über den letzten Schätzwerten bietet und von dem wir weiterhin profitieren werden.

Das Ergebnis des ersten Halbjahres 2012 zeigt auch im Vergleich zur ausgesprochen erfolgreichen Vorjahresperiode ein erfreuliches Bild. Wesentliche Kennzahlen der S IMMO blieben annähernd auf Vorjahresniveau oder konnten gesteigert werden. Obwohl sich der Immobilienbestand auf Grund der Objektverkäufe reduzierte, entwickelten sich die Mieterlöse sehr zufriedenstellend und verringerten sich nur geringfügig auf EUR 60,6 Mio. Beachtlich ist, dass in Summe – das heißt beim Periodenergebnis – eine markante Steigerung von 49,3 % auf EUR 15,1 Mio. erzielt werden konnte. Gleichzeitig stiegen die Funds From Operations um 46,9 % auf EUR 16,2 Mio. Diese Ergebnisse zeigen die kontinuierliche Steigerung unserer Ertragskraft und sind gleichzeitig die solide Basis für die kommenden Quartale.

Auf dem Kapitalmarkt ist in den letzten Wochen trotz der allgemein hohen Volatilität und der geringen Liquidität an der Wiener Börse ein Aufwärtstrend zu spüren. So schloss die S IMMO Aktie bei Redaktionsschluss am 20.08.2012 bei EUR 4,62. Ende Juli wurden wir informiert, dass die Erste Group Bank AG ihre Beteiligung an der S IMMO AG auf über 10 % erhöht hat. Wir sehen diese Aufstockung nicht nur als Vertrauensbeweis unseres Kernaktionärs, sondern auch als Zeichen, dass die S IMMO Aktie angesichts der aktuellen Differenz zwischen Börsenkurs und innerem Wert eine attraktive Investitionsmöglichkeit darstellt. Nach wie vor bilden das Netzwerk, die Größe und die Erfahrung unserer beiden Hauptaktionäre Erste Group und Vienna Insurance Group wichtige strategische Eckpfeiler unseres Unternehmens.

Die Dividendenauszahlung von EUR 0,10 je Aktie, die auf unserer 23. ordentlichen Hauptversammlung beschlossen wurde, erfolgte am 15.06.2012 in Form einer KEST-freien Einlagenrückzahlung. Außerdem ermächtigte die Hauptversammlung den Vorstand, ein weiteres Rückkauf-Programm für die S IMMO Aktie zu starten. Die Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder mit einer Zustimmung von 100 % sehen wir als großen Vertrauensbeweis unserer Aktionäre, dem wir in unserer täglichen Arbeit weiterhin mit größter Sorgfalt und höchstem Verantwortungsbewusstsein gerecht werden möchten.

Auf unserer Agenda für die kommenden Monate stehen weiterhin die Optimierung und Steigerung der Ertragskraft unseres Portfolios mit klarem Fokus auf nachhaltige und stabile Wertentwicklung. Die Loan-to-Value-Ratio wird die S IMMO in den nächsten Jahren auf unter 55 % senken. Kapitalmarktseitig werden wir unser Aktienrückkauf-Programm und das Rückkauf-Programm des S IMMO INVEST Genussscheins bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit im Juni 2013 umsetzen. Die erstmalige Dividendenauszahlung der S IMMO im Juni 2012 stellt einen langfristigen Strategiewechsel dar



MMag. Holger Schmidtmayr MRICS

und soll in den Folgejahren fortgesetzt werden. Mittelfristig konzentrieren wir uns auf das Wiener Entwicklungsprojekt Quartier Belvedere Central, wo wir gemeinsam mit Partnern in mehreren Phasen Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien mit einer Bruttogeschoßfläche von rund 130.000 m<sup>2</sup> entwickeln werden.

Mit der Kompetenz der S IMMO Mitarbeiter, schlanken Strukturen und unserem qualitativ hochwertigen Portfolio sind wir für die Aufgaben der kommenden Monate sehr gut aufgestellt und gehen mit Optimismus in die zweite Halbzeit des laufenden Geschäftsjahres.

Ihr Vorstandsteam



Mag. Ernst Vejdovszky

Holger Schmidtmayr

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

# Unsere Aktie

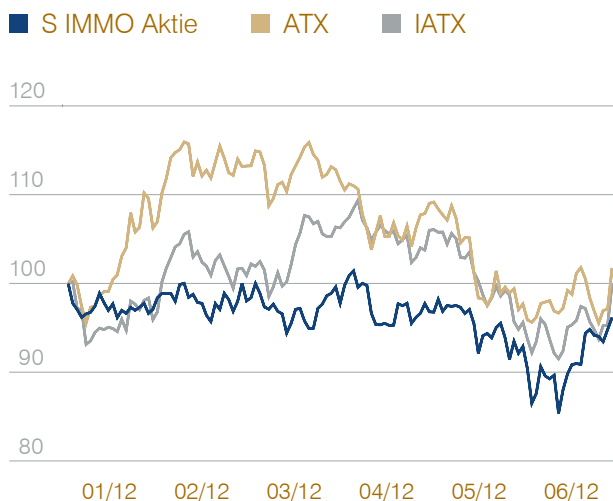
Die Ereignisse in Europa waren in den vergangenen Monaten weiterhin von der Euro-Krise bestimmt: Obwohl Griechenland seit Juni eine neue Pro-EU-Regierung hat und reformwilligen Ländern beim EU-Gipfel Hilfe ohne ein zusätzliches Anpassungsprogramm zugesagt wurde, beruhigt sich die Situation in den Krisenländern kaum. Im Sommer 2012 soll der Europäische Stabilitätsmechanismus (ESM) in Kraft treten. Er wird den bisherigen Euro-Rettungsschirm EFSF (European Financial Stability Facility) ablösen und soll die gesamte Euro-Zone stabilisieren. Die Europäische Zentralbank (EZB) reduzierte den Leitzinssatz

Anfang Juli auf den historischen Tiefststand von 0,75 %. Im März 2012 machten europäische Banken von dem zweiten Refinanzierungsgeschäft der EZB (Langfristender) im Ausmaß von EUR 530 Mrd. Gebrauch.

An den Börsen zeigte sich per 30.06.2012 ein positives Bild: Der Dow Jones Industrial Index (DJII) verbesserte sich in den ersten sechs Monaten um 5,4 % und schloss bei einem Indexstand von 12.880,09 Zählern. Noch besser entwickelte sich der deutsche Leitindex DAX, der das erste Halbjahr 2012 bei 6.416,28 Zählern beendete. Im Vergleich zum 31.12.2011 entspricht dies einem Wertzuwachs von 8,8 %.

## Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2012 bis 30.06.2012



Der Wiener Leitindex ATX konnte ein Plus von 4,4 % bei einem Indexstand von 1.975,35 Punkten verzeichnen. Die Wiener Börse war von einer neuerlichen Reduktion der bereits schwachen Handelsvolumina des Vorjahres geprägt. Negative Einflussfaktoren wie die Wertpapier-Zuwachssteuer erschweren eine Umsatzerholung. Wie stark die Umsätze an der Wiener Börse zurückgegangen sind, verdeutlicht folgender Vergleich: Das Handelsvolumen eines Monats im Jahr 2007 entspricht jenem im Zeitraum von sechs Monaten im Jahr 2012. Der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX verbesserte sich im zweiten Quartal um 1,6 % und hatte zum Quartalsultimo einen Indexstand von 140,79 Punkten. Der GPR Europe Index, der die größten Immobiliengesellschaften in Europa abbildet, stieg ebenfalls um 1,6 % an. Der schwachen Performance an der Wiener Börse konnte sich die S IMMO Aktie im zweiten Quartal nicht entziehen und beendete den Berichtszeitraum mit EUR 4,28.

Aktien­daten		2012	2011
Schlusskurs (per 30.06.)	EUR	4,279	4,632
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	45.000	60.000
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,21	0,11
EPRA-NAV je Aktie	EUR	8,88	8,54
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	52	46
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	7,00	7,31
Kurs-Abschlag zum NAV laut Bilanz	in %	39	37
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,68	0,75
Kurs/Operativer Cashflow	EUR	3,13	3,08

### Performancedaten S IMMO Aktie

	ISIN AT0000652250
1 Jahr	-7,62 %
3 Jahre (p.a.)	-0,09 %

### Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	IATX
Börsenkapitalisierung (30.06.2012)	EUR 291,5 Mio.
Anzahl der Aktien (30.06.2012)	68.118.718
Market Maker	Erste Group/ Silvia Quandt & Cie. AG
Erstnotiz	28.06.2002

### Hauptversammlung und IR-Aktivitäten

Die 23. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG fand am 01.06.2012 wieder im Vienna Marriott Hotel, einer Bestandsimmobilie des Unternehmens, statt. Auf der Agenda stand erstmals die Abstimmung über die Ausschüttung einer Dividende. Die beschlossene Dividendenauszahlung von EUR 0,10 je Aktie erfolgte am 15.06.2012 in Form einer steuerlichen Einlagenrückzahlung ohne Abzug von Kapitalertragssteuer. Darüber hinaus erfolgte die Entlastung der Vorstands- und der Aufsichtsratsmitglieder mit einer Zustimmung von 100 %. Neben der Wahl des Abschlussprüfers für 2012 wurden sowohl die Ermächtigung zur Durchführung einer Aktienkapitalerhöhung als auch die Ermächtigung zur Begebung einer Wandelschuldverschreibung erteilt.

Weiters hat die Hauptversammlung dem Rückkauf eigener Aktien zugestimmt. In der Folge wurde nach Genehmigung durch den Aufsichtsrat ein neuerliches Aktienrückkauf-Programm beschlossen. Das Rückkauf-Programm mit einer Laufzeit von einem Jahr startete am 27.06.2012 und sieht den Erwerb von bis zu 3 % des Grundkapitals vor. Bis Ende Juni 2012 wurden bereits

### Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	-5,50 %	0,50 %
3 Jahre (p.a.)	10,80 %	12,30 %

### Genussscheindaten

ISIN	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996) AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
Börsenkürzel	Reuters: SIMIq.VI Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	other securities.at
Börsenkapitalisierung (30.06.2012)	EUR 196,86 Mio.
Anzahl der Genussscheine (30.06.2012)	1.808.499 Tranche I 1.096.927 Tranche II

13.000 S IMMO Aktien zurückgekauft. Im Rahmen des vorangegangenen Aktienrückkauf-Programms, das mit Ende Mai 2012 ausgelaufen ist, sind insgesamt 498.398 Aktien im Wert von rund EUR 2,1 Mio. zurückgekauft worden. Darüber hinaus wurde auch ein weiteres Rückkauf-Programm für S IMMO INVEST Genussscheine beschlossen, welches das Unternehmen ermächtigt, maximal 10 % der noch notierenden 2.905.426 Stück bis zum 21.06.2013 zu erwerben und einzuziehen.

Neben der Hauptversammlung wurden für Privatinvestoren Informationsveranstaltungen in Zusammenarbeit mit den österreichischen Sparkassen und weiteren Partnern abgehalten. Kernthema der Vorträge des Vorstands und des Investor-Relations-Teams war das Paradoxon der steigenden Immobilienpreise in Österreich gegenüber den tiefen Börsenkursen heimischer Immobilienaktien im Vergleich zu ihren inneren Werten. Auf internationaler Ebene traf die S IMMO AG im Rahmen der Investmentkonferenz der Raiffeisen Centro Bank in Zürich viele potenzielle Investoren.

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
30.06.2011	4,632	74,99	76,00	2.611,32	175,49
31.12.2011	4,500	67,50	67,80	1.891,68	138,49
30.06.2012	4,279	67,00	69,00	1.975,35	140,79

# Zwischenlagebericht

## Wirtschaftlicher Überblick

Die Weltkonjunktur kam im ersten Quartal 2012 wieder etwas in Schwung. Insbesondere verbesserte sich die Produktion in den Schwellenländern. Die Stimmungsindikatoren deuten jedoch darauf hin, dass das Expansionstempo der Weltwirtschaft in den letzten Monaten abgenommen hat. In der Euro-Zone steht die Wirtschaftspolitik vor großen Herausforderungen, denn die Verschärfung der Staatsschuldenkrise belastet weiterhin die Konjunktur. Laut dem Wiener Institut für Höhere Studien (IHS) wird sich diese Vertrauenskrise aber langsam zurückbilden. Die expansive Geldpolitik und der Rückgang des Ölpreises sollen die Wirtschaftsleistung ankurbeln.

Die wirtschaftliche Entwicklung in den USA ist grundsätzlich positiv, allerdings ist eine leichte Abschwächung eingetreten. War in den vorherigen Quartalen die private Inlandsnachfrage die Konjunkturlokomotive, so sendete der öffentliche Konsum, vor allem jener der Bundesstaaten und lokalen Gebietskörperschaften, negative Impulse. Schwächere Aktienmärkte und die weiterhin rückläufige Entwicklung der Hauspreise trübten das Vertrauen der Konsumenten leicht. Trotz der starken Binnen- nachfrage und der weiterhin expansiven Geldpolitik sieht die US-Notenbank Federal Reserve aber keine Gefahr für die Preis- stabilität.

Innerhalb Europas wird die divergierende Wirtschaftsentwick- lung immer deutlicher. Die Länder Zentral-, Ost- und Südost- europas erholen sich zusehends, wobei sich Russland (3,7 %) und Polen (2,5 %) heuer zu Wachstumsspitzenreitern entwickeln. Viele Länder der Euro-Zone sind hingegen von der Staatsschul-

denkrise geprägt: Weder der Wahlausgang noch die rasch ein- gesetzte neue Regierung in Griechenland hat dazu beigetragen, die verunsicherten Finanzmärkte zu beruhigen. Frankreichs neuer Präsident Hollande sieht sich zum Auftakt seiner Amtszeit mit zunehmend schlechteren Konjunkturprognosen konfrontiert. Spanien kämpft nicht nur mit einer Rezession, sondern auch mit einem angeschlagenen Bankensektor, der mit einer Hilfszahlung in Milliardenhöhe aus dem Euro-Rettungsschirm rekapitalisiert werden soll. Die entscheidende Frage ist, ob die Finanzmärkte diesen Rahmen als ausreichend ansehen werden. Auch in Italien spitzt sich die Situation zu.

In Österreich erholt sich die Volkswirtschaft seit Jahresbeginn 2012. Die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) geht davon aus, dass sich dieses Wachstum auf Grund einer leicht be- schleunigten internationalen Nachfrageentwicklung weiter festi- gen wird. Der reale private Konsum soll dieses Jahr um 0,9 % zulegen. Belebend wirken sich dabei die im internationalen Ver- gleich gute Arbeitsmarktentwicklung und der nachlassende Preisdruck aus. Die Beschäftigungsdynamik wird jedoch in den Jahren 2013 und 2014 etwas schwächer sein.

Die europäische Schuldenkrise ist weiterhin eine Belastung für die gesamte Weltwirtschaft. Die Weltbank geht davon aus, dass die Wirtschaft in der Euro-Zone in diesem Jahr um 0,3 % schrumpfen und im nächsten Jahr um 0,7 % wachsen wird.

Quellen: Across Shopping-Klima-Index, Budapest Research Forum, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield, Das Wirtschaftsblatt, Der Standard, Die Presse, Europäische Zentralbank (EZB), EuroStat, Format, Forton, Handelsblatt, HotStats.com von TRI Hospitality Consulting, IMX Juni 2012 – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Oesterreichische Nationalbank (OeNB), Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO), Raiffeisenbank, Salzburger Nachrichten, Weltbank, Wiener Institut für Höhere Studien (IHS), Wirtschaftskammer Österreich (WKO), Wien Tourismus

## Der Immobilienmarkt im Überblick

### ÖSTERREICH

Auf Grund der starken Preissteigerungen der letzten Jahre wird immer wieder von einer Blasenbildung am österreichischen Wohnimmobilienmarkt gesprochen. Die meisten Experten sehen zwar in einigen Teilen des Landes unrealistische Preisentwicklungen, jedoch keine Blase, weil der Anstieg der Preise eher auf die Umschichtung von privatem Vermögen zurückzuführen und nicht kreditgetrieben ist.

Am Wiener Büromarkt wurden im zweiten Quartal 80.000 m<sup>2</sup> Flächen vermietet – ein Plus von 23 % gegenüber dem ersten Quartal 2012. Während die Spitzenmieten ein leichtes Plus von rund 1 % verzeichneten, blieben die Mieten in guten und durchschnittlichen Lagen überwiegend stabil. Der Leerstand von momentan 6 % soll im Laufe des Jahres auf Grund des deutlichen Flächenzuwachses und der eher verhaltenen Vermietungsleistung auf etwa 6,7 % ansteigen.

Am Wiener Retail-Markt stiegen die Spitzenmieten von EUR 232,00 im ersten Quartal des Jahres auf EUR 300,00 im zweiten Quartal. Die Spitzenrendite hingegen verzeichnete einen leichten Rückgang auf 4,30 %. Ende 2012 wird mit der Eröffnung zahlreicher Bahnhofflächen sowie eines Einkaufszentrums in Gerasdorf die Shoppingcenter-Entwicklung in Wien für die nächsten Jahre vorerst abgeschlossen sein.

Der Wiener Hotelmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2012 einen Anstieg des Nächtigungsaufkommens um 8,4 % gegenüber der Vorjahresperiode, wobei der Inlands- und der Auslandstourismus gleichermaßen zulegten. Die Umsätze stiegen in den ersten fünf Monaten des Jahres um 5,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Wiener Kettenhotellerie berichtete ebenfalls einen Anstieg der Zimmerauslastung im ersten Halbjahr um rund 1,5 % auf 68,1 %. Das ist angesichts der rund 2.500 neuen Betten, die seit Juni 2011 auf den Markt gekommen sind, erfreulich. Allerdings ist der durchschnittliche Zimmerpreis im ersten Halbjahr um rund 3,2 % auf EUR 134,10 leicht zurückgegangen. Es bleibt abzuwarten, inwieweit sich die derzeit in Bau befindlichen Hotelprojekte auf die Entwicklung des Wiener Hotelmarktes auswirken werden.

### DEUTSCHLAND

Der starke Preisanstieg für Eigentumswohnungen am deutschen Wohnimmobilienmarkt setzte sich im zweiten Quartal fort. Die durchschnittlichen Mieten stiegen hingegen lediglich um rund 0,7 Prozentpunkte. Weitere Preisanstiege gelten in beiden Fällen als wahrscheinlich.

Die Vermietungsleistung von Büroflächen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München verzeichnete im ersten Halbjahr einen Rückgang von 13 %. Der Leerstand verringerte sich dennoch von 10,9 % auf 10,1 %. Vor allem der Berliner Büromarkt überzeugte mit einer hohen Vermietungsleistung.

### ZENTRALEUROPA (CEE)

Am Prager Büromarkt wurden im zweiten Quartal fünf neue Gebäude mit insgesamt rund 60.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt, wobei 90 % der Flächen bereits vermietet sind. Die Vermietungsleistung betrug rund 71.000 m<sup>2</sup>, was einem Rückgang von 19 % im Jahresvergleich entspricht. Dennoch verringerte sich der Leerstand auf 11,5 %. Zurzeit befinden sich ca. 135.000 m<sup>2</sup> Büroflächen in Bau. Der Großteil davon soll 2013 auf den Markt kommen.

Die Vermietungsleistung am Budapester Büromarkt belief sich im zweiten Quartal auf rund 96.000 m<sup>2</sup> – eine Steigerung von 80 % verglichen mit dem ersten Quartal. Der Anteil der Mietvertragsverlängerungen vergrößerte sich auf 51,1 %. Eine der größten Transaktionen im zweiten Quartal war eine 9.700 m<sup>2</sup> umfassende Vertragsverlängerung im River Estates Gebäude der S IMMO. Trotz der guten Vermietungsaktivitäten und des geringen Neuangebots erhöhte sich der Leerstand am gesamten Budapester Büromarkt auf 21,3 %.

Am Büromarkt in Bratislava blieb die Vermietungsleistung im zweiten Quartal leicht hinter den Zahlen des ersten Quartals zurück. Die Mieter zeigten sich nach wie vor sehr kostenbewusst, was dazu führte, dass die Nachfrage hauptsächlich von Flächenrationalisierungen geprägt war. Neuverhandlungen sind weit verbreitet und üben weiter Druck auf die Vermieter aus, günsti-

gere Konditionen anzubieten. Der Leerstand soll sich auf Grund zahlreicher Fertigstellungen im zweiten Halbjahr erhöhen. Am Retail-Markt war die Mieternachfrage niedrig, aber stabil. Die Konsumausgaben sollen laut Schätzungen weiter schwach bleiben, im Verlauf des nächsten Halbjahres jedoch schrittweise steigen.

Der Prager Hotelmarkt konnte die positive Entwicklung der ersten drei Monate auch im zweiten Quartal 2012 fortsetzen. Von Jänner bis Mai stieg die Zimmerauslastung in der Kettenhotellerie um 2,6 % auf rund 62,2 %. Noch stärker konnte sich der durchschnittliche Zimmerpreis mit 4,8 % auf rund EUR 83 verbessern. Insgesamt verzeichnete die Kettenhotellerie in den ersten fünf Monaten einen Anstieg des RevPar, des durchschnittlichen Umsatzes pro verfügbarem Zimmer, um rund 9,4 %. Beim Bruttoergebnis (GOP) pro verfügbarem Zimmer konnte sogar ein Plus von 25 % erzielt werden. Nach drei äußerst schwierigen Jahren scheint die Talsohle durchschritten und das Überangebot absorbiert zu sein, sodass nun auch wieder Preissteigerungen möglich sind. In Budapest verzeichnete die Kettenhotellerie in den ersten sechs Monaten des Jahres einen leichten Rückgang der Zimmerauslastung um 2,8 % auf 68,7 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Allerdings stieg der durchschnittliche Zimmerpreis um etwa 7,2 % auf EUR 91 an. Insgesamt verbesserte sich der RevPar gegenüber dem Vorjahr geringfügig um rund 2,8 %.

## **SÜDOSTEUROPA (SEE)**

Standortwechsel waren hauptverantwortlich für die gesteigerten Vermietungsaktivitäten am Büromarkt in Sofia im zweiten Quartal. Der Leerstand sank im Vergleich zum Jahresende um 3 Prozentpunkte auf 23 %. Dennoch ist das Angebot noch immer deutlich höher als die Nachfrage. Die Prognosen sind leicht positiv, da auf Grund der wenigen Projekte in der Pipeline eine Steigerung der Absorptionsrate erwartet wird.

Das Wirtschaftsklima und die Arbeitsmarktbedingungen in Rumänien verbessern sich zunehmend – eine Entwicklung, die die Spitzenmieten unterstützt und hilft, das Vermietungsniveau am Büromarkt zu halten. Die Nachfrage ist nicht nur von Standortverlagerungen getrieben, es wurde auch neuer Bedarf verzeichnet. Der Fokus liegt dennoch auf erstklassigen Büroflächen, was sich ungünstig auf weniger attraktive Standorte auswirkt.

Der Büromarkt in Zagreb verzeichnete im zweiten Quartal einen geringen Rückgang bei den Spitzenmieten. Die Spitzenrenditen blieben unverändert bei 8,30 %.

Der Across Shopping-Klima-Index, der die aktuellen Einzelhandelsperspektiven aller CEE- und SEE-Länder abbildet, zeigte im zweiten Quartal 2012 einen Anstieg von 2,6 Punkten für den bulgarischen Retail-Markt im Vergleich zum Vorquartal. Für die kommenden Monate wird ein weiterer leichter Aufwärtstrend erwartet.

Im ersten Halbjahr 2012 kamen in Bukarest keine neuen Einkaufszentren auf den Markt. Zurzeit befinden sich hier drei Objekte in Bau, die Ende 2012 eröffnen sollen. Ein weiteres Shoppingcenter soll 2013 folgen. Die Spitzenmieten und Renditen im Retail-Bereich blieben seit dem dritten Quartal 2011 unverändert – eine Entwicklung, die sich auf Grund der momentanen wirtschaftlichen Situation fortsetzen soll.

In Bukarest konnte sich der Hotelmarkt weiter stabilisieren. Eine Rückkehr der Zimmerpreise auf das Niveau vor 2009 ist allerdings noch nicht in Sicht. Abzuwarten bleibt, wie sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Europa auf den Hotelmarkt in Bukarest auswirken wird.

	Spitzenmieten (EUR/m <sup>2</sup> /Monat)		Spitzenrenditen (%)		Vermietungs- leistung im ersten Halbjahr 2012 (m <sup>2</sup> )	Leerstands- quote (%)
	Büro	Retail	Büro	Retail	Büro	Büro
Berlin	22,00 <sup>1</sup>	270,00 <sup>1</sup>	5,10 <sup>1</sup>	4,75 <sup>1</sup>	256.000 <sup>3</sup>	9,0 <sup>3</sup>
Bratislava	17,00 <sup>1</sup>	80,00 <sup>1*</sup>	7,25 <sup>1</sup>	7,00 <sup>1*</sup>	46.650 <sup>9</sup>	10,7 <sup>9</sup>
Budapest	20,00 <sup>1</sup>	100,00 <sup>1*</sup>	7,50 <sup>1</sup>	7,00 <sup>1*</sup>	149.079 <sup>5</sup>	21,3 <sup>5</sup>
Bukarest	19,50 <sup>1</sup>	50,00 <sup>1*</sup>	8,00 <sup>1</sup>	8,75 <sup>1*</sup>	122.400 <sup>8</sup>	17,0 <sup>8</sup>
Hamburg	24,00 <sup>1</sup>	250,00 <sup>1</sup>	4,75 <sup>1</sup>	4,40 <sup>1</sup>	205.500 <sup>3</sup>	8,3 <sup>3</sup>
Prag	21,00 <sup>1</sup>	85,00 <sup>1*</sup>	6,50 <sup>1</sup>	6,25 <sup>1*</sup>	150.500 <sup>4</sup>	11,5 <sup>4</sup>
Sofia	13,00 <sup>1</sup>	25,00 <sup>1*</sup>	9,00 <sup>1</sup>	9,00 <sup>1*</sup>	53.200 <sup>6</sup>	23,0 <sup>7</sup>
Wien	24,50 <sup>1</sup>	300,00 <sup>1</sup>	5,20 <sup>1</sup>	4,30 <sup>1</sup>	145.000 <sup>2</sup>	6,0 <sup>2</sup>
Zagreb	15,15 <sup>1</sup>	22,50 <sup>1*</sup>	8,30 <sup>1</sup>	8,25 <sup>1*</sup>	21.000 <sup>10</sup>	13,0 <sup>10</sup>

\* Daten für Einkaufszentren

<sup>1</sup> CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q2 2012

<sup>2</sup> CBRE, Marktbericht, Wiener Büromarkt, 1. Halbjahr 2012

<sup>3</sup> CBRE, Pressemitteilung: Büromarkt Deutschland im 2. Quartal sehr stabil; 19.07.2012

<sup>4</sup> CBRE, Market View, Büromarkt Prag, Q2 2012

<sup>5</sup> Budapest Research Forum, Büromarkt, Q2 2012

<sup>6</sup> Forton, Büromarkt Bulgarien, 1. Halbjahr 2012

<sup>7</sup> Colliers, Bulgaria, Office Real Estate Market Overview, Juli 2012

<sup>8</sup> Jones Lang LaSalle, on.point, Bucharest City Report, Q2 2012

<sup>9</sup> CBRE, Market View, Bratislava Offices, Q2 2012

<sup>10</sup> Jones Lang LaSalle, on.point, Zagreb City Report, Q2 2012

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

### Immobilienportfolio

Die S IMMO Gruppe besaß per 30.06.2012 insgesamt 221 Immobilien in Österreich, Deutschland sowie sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas mit einem Wert von EUR 1.883,6 Mio. und einer Gesamtfläche von rund 1,32 Mio. m<sup>2</sup>. Im Detail zeigte sich folgende regionale Aufteilung: In Österreich befanden sich 32,5 % der Immobilien, gefolgt von Deutschland mit 26,4 % und SEE mit 21,1 %. In CEE lagen 20,0 % der Objekte. Der Fokus liegt nach wie vor auf Hauptstädten der Europäischen Union.

Neben der regionalen Diversifizierung ist der Immobilienbestand nach Nutzungsarten gestreut, wobei sich das Portfolio per 30.06.2012 aus Büro- (39,3 %), Geschäfts- (27,0 %) und Wohnobjekten (20,0 %) sowie Hotels (13,7 %) zusammensetzte. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag im Berichtszeitraum bei 93,4 %, die Gesamt-Mietrendite bei 6,9 %.

### Überblick über die Mietrenditen

in %	30.06.2012
Deutschland	6,5
Österreich	5,8
SEE	8,5
CEE	7,6
<b>Gesamt</b>	<b>6,9</b>

### ERGEBNISENTWICKLUNG

Den positiven Trend des Jahres 2011 und des ersten Quartals 2012 konnte die S IMMO Gruppe auch im zweiten Quartal fortsetzen: Das operative Geschäft verlief im ersten Halbjahr 2012 erfolgreich. Im Vergleich zur Vorjahresperiode konnten das Periodenergebnis um beachtliche 49,3 % auf EUR 15,1 Mio. und die Funds From Operations um 46,9 % auf EUR 16,2 Mio. gesteigert werden.

### Entwicklung des Bruttoergebnisses

Obwohl sich der Immobilienbestand auf Grund gewinnbringender Objektverkäufe in Höhe von EUR 97,4 Mio. reduzierte, entwickelten sich die Mieterlöse sehr zufriedenstellend und verringerten sich nur geringfügig auf EUR 60,6 Mio. (1. Halbjahr 2011: EUR 61,7 Mio.).

Nach Regionen aufgeteilt, setzten sich die Mieterlöse in den ersten sechs Monaten folgendermaßen zusammen: Deutschland bildete mit 28,0 % den größten Anteil, gefolgt von SEE mit 26,2 % und Österreich mit 25,7 %. Aus CEE stammten 20,1 % der Mieterlöse.

Betrachtet man die Mieterlöse nach Nutzungsarten, leisteten Geschäftsimmobilien mit 36,4 % den größten Beitrag, gefolgt von Büroflächen mit 35,1 % und Wohngebäuden mit 21,8 %. Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 6,7 %. Die in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott sind in den Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung betrug im ersten Halbjahr 2012 EUR 3,3 Mio. (1. Halbjahr 2011: EUR 4,2 Mio.).

In Summe reduzierte sich das Bruttoergebnis auf Grund der Immobilienverkäufe im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2,5 % auf EUR 53,2 Mio. (1. Halbjahr 2011: EUR 54,5 Mio.).

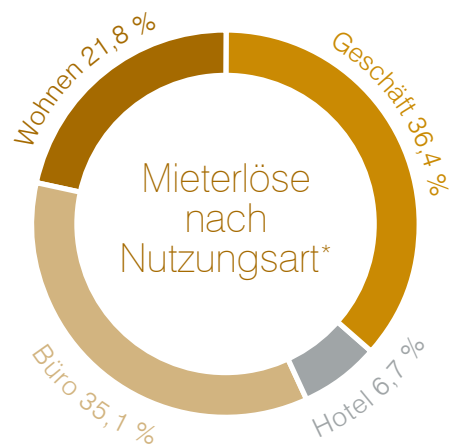
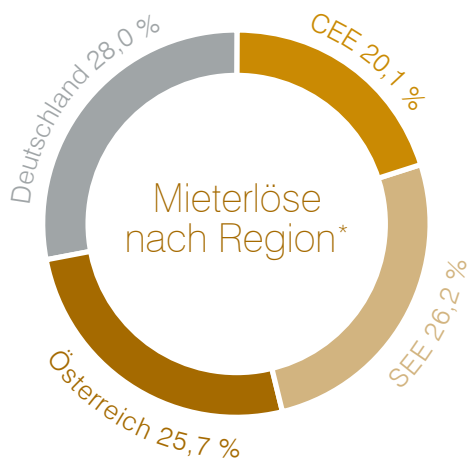
### Steigerung des Periodenüberschusses

Im ersten Halbjahr 2012 veräußerte die S IMMO gewinnbringend 16 Objekte. Die Verkäufe setzten sich folgendermaßen zusammen:

- ein Bürogebäude in München
- elf Wohnimmobilien in Deutschland (acht in Berlin und drei in Hamburg)
- zwei Bürogebäude in Wien
- ein Wohngebäude in Wien
- eine Wohnung in der Wohn- und Büroimmobilie Neutor 1010 in Wien

Die Erlöse aus Veräußerungen von Immobilien betragen EUR 97,4 Mio. (1. Halbjahr 2011: EUR 18,4 Mio.). Daraus ergibt sich ein Veräußerungsgewinn von EUR 5,8 Mio. Gegenüber den Schätzwerten per 30.09.2011 betrug der Veräußerungsgewinn EUR 10,8 Mio. In der Folge stieg das EBITDA um 2,8 % auf EUR 50,9 Mio. (1. Halbjahr 2011: EUR 49,5 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung machte im ersten Halbjahr 2012 EUR 4,7 Mio. aus (1. Halbjahr 2011: EUR 6,6 Mio.). Die Aufwertungen bezogen sich zur Gänze auf das deutsche Immobilienportfolio. Die genannten Effekte führten insgesamt zu einem leichten Rückgang des EBIT, welches sich um 0,5 % auf EUR 51,0 Mio. verringerte (1. Halbjahr 2011: EUR 51,3 Mio.).



\* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Das Finanzergebnis für die ersten sechs Monate betrug EUR -28,6 Mio. (1. Halbjahr 2011: EUR -32,0 Mio.) und enthielt einen nicht cashwirksamen Fremdwährungsverlust von EUR 1,8 Mio. Dieser Effekt ergibt sich aus dem Kursanstieg des ungarischen Forints und der tschechischen Krone gegenüber dem Euro. Der rumänische Leu verzeichnete gegenüber dem Euro eine Abschwächung.

Insgesamt wurde das erste Halbjahr 2012 mit einem Periodenüberschuss von EUR 15,1 Mio. abgeschlossen (1. Halbjahr 2011: EUR 10,1 Mio.). Das entspricht einem markanten Plus von 49,3 % im Vergleich zur Vorjahresperiode.

### Funds From Operations (FFO)

Der FFO erhöhte sich im ersten Halbjahr 2012 um 46,9 % und betrug EUR 16,2 Mio. (1. Halbjahr 2011: EUR 11,0 Mio.). Zur Berechnung des FFO wurde das Periodenergebnis um nicht cashwirksame Positionen wie Abschreibungen, das Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen bereinigt.

### Net Operating Income (NOI)

Auf Grund der erfolgreichen Objektverkäufe und des niedrigeren Bruttoergebnisses aus der Hotelbewirtschaftung sank der NOI geringfügig um 1,6 % auf EUR 49,4 Mio. im ersten Halbjahr 2012 (1. Halbjahr 2011: EUR 50,2 Mio.).

### Aufstellung des NOI per 30.06.

	2012	2011	Veränderung
NOI in EUR Mio.	49,4	50,2	-1,6 %
NOI-Marge in %	50,2	49,1	1,1 PP

## Chancen und Risiken

Die Gesamteinschätzung der potenziellen Chancen und möglichen Risiken der S IMMO Gruppe ist im Geschäftsbericht 2011 (Seite 49 ff.) ausführlich dargestellt. In diesem Abschnitt wird vor allem auf mögliche Risiken in den kommenden Monaten eingegangen.

### Cashflow

Per 30.06.2012 belief sich der operative Cashflow auf EUR 46,2 Mio. Auf Grund der nahezu abgeschlossenen Wohnungsverkäufe in der Wiener Büro- und Wohnimmobilie Neutor 1010 reduzierte sich dieser um 9,8 % gegenüber der Vorjahresperiode (1. Halbjahr 2011: EUR 51,3 Mio.). Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erreichte im Berichtszeitraum EUR 88,3 Mio. (1. Halbjahr 2011: EUR -5,8 Mio.) und beinhaltet die erfolgreichen Immobilienverkäufe. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug EUR -182,8 Mio. (1. Halbjahr 2011: EUR -118,3 Mio.).

### Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe reduzierte sich auf Grund der erfolgreichen Immobilienverkäufe im Vergleich zum Jahresende von EUR 2.175,4 Mio. auf EUR 2.026,8 Mio. per 30.06.2012. Darüber hinaus hatte das Unternehmen zum Periodenende einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 54,5 Mio. (31.12.2011: EUR 115,3 Mio.).

### Net Asset Value (NAV)

Der NAV laut Bilanz betrug nach Dividendenausschüttung per Quartalsultimo EUR 7,00 je Aktie (31.12.2011: EUR 6,96 je Aktie). Der EPRA-NAV, der innere Wert der Aktie berechnet nach den Standards der European Public Real Estate Association, lag bei EUR 8,88 je Aktie (31.12.2011: EUR 8,70 je Aktie). Bei der Kalkulation des EPRA-NAV wird das Eigenkapital um Effekte, die keinen langfristigen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe haben (wie beispielsweise die Bewertung der Zinsabsicherungsinstrumente und latente Steuern), bereinigt.

Das herausfordernde wirtschaftliche Umfeld in der Europäischen Union könnte negative Auswirkungen auf die Immobilienbranche und somit auch auf die S IMMO Gruppe haben. Die schwache Konjunktur könnte sowohl Bewertungen als auch Vermietungen in Südosteuropa beeinträchtigen. Das Unternehmen erwartet daher ein höheres Ausfallrisiko bei schwachen lokalen Mietern.

Dies wiederum bietet aber auch die Chance, frei gewordene Flächen an bonitätsstärkere internationale Mieter, die bereits Umsatzsteigerungen verzeichnen, neu zu vermieten.

Prinzipiell kann allerdings das Risiko einer möglichen Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit von Kunden und Geschäftspartnern im gegenwärtigen Wirtschaftsumfeld nicht ausgeschlossen werden. Die Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen könnte erforderlich werden.

Das Zinsänderungsrisiko bei variablen Krediten reduziert die S IMMO Gruppe mittels Zins-Hedging-Instrumenten (Swaps, Caps und Collars). Auf Grund der neuerlichen Senkung des Leit-zinses auf seinen historischen Tiefststand von 0,75 % durch die Europäische Zentralbank erwartet das Unternehmen kurzfristig keine Steigerung der Cost of Funding. Allerdings könnten die

neuen Eigenkapitalerfordernisse für Banken zu einer restriktive- ren Kreditvergabepolitik und somit zu einem Engpass bei der Aufnahme von Fremdkapital führen. Dies hätte einen negativen Einfluss auf die Refinanzierungshöhen der S IMMO.

Die S IMMO Gruppe ist einem unmittelbaren Fremdwährungs- risiko nur geringfügig ausgesetzt, da der Großteil der Miet- einnahmen entweder in der Euro-Zone generiert wird oder an den Euro gebunden ist. Nicht cashwirksame Fremdwährungs- effekte können sich allerdings aus einer Schwankung von Währungen des SEE- und CEE-Raums gegenüber dem Euro ergeben. Die Entwicklung des Euro-Wechselkurses gegenüber den jeweiligen lokalen Währungen, die sich im ersten Halbjahr 2012 sehr uneinheitlich dargestellt hat, ist abhängig von einer Vielzahl makroökonomischer Faktoren und damit kaum prognostizierbar.

## Ausblick

Die wirtschaftliche Situation in Europa bleibt weiterhin ange- spannt. So prognostiziert das Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München (ifo), dass die Euro-Wirtschaft schrumpfen wird. Demnach stagnierte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in der Euro-Zone im ersten Quartal, sank im zweiten Quar- tal um 0,2 % und wird im dritten Quartal um 0,1 % zurückgehen. Nach einem Tiefpunkt im dritten Quartal sollte sich das BIP – unterstützt durch eine Stabilisierung der US-Wirtschaft sowie eine steigende Nachfrage in China – langsam wieder erholen. Die größten Probleme für die Euro-Konjunktur sehen Volkswirte derzeit in den Sparprogrammen und in der angespannten Arbeitsmarktsituation. Vor allem die südlichen Länder der Euro- päischen Union sorgen weiterhin für Instabilität. Griechenland hat zwar seit Juni eine neue Regierung, die eine weitere Mitglied- schaft des Landes in der Euro-Zone befürwortet, dennoch bleibt abzuwarten, ob das geforderte harte Sparprogramm eingehalten werden kann. Spanien darf nach den zugesicherten Hilfs- zahlungen in Milliardenhöhe vorläufig aufatmen. Große Hoffnung wird in den Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) ge- setzt, der die gesamte Euro-Zone stabilisieren soll. Allerdings muss dessen Verfassungskonformität noch geprüft werden, und die Ratifizierung einiger Mitgliedsländer ist noch ausständig.

In diesem wirtschaftlich instabilen Umfeld läuft das operative Geschäft der S IMMO gut. Bei einigen wichtigen Zahlen liegen wir über Plan. Daher werden wir die für 2012 gesetzten Ziele wie vorgesehen umsetzen. Allen voran werden wir die besonders positive Stimmung bei deutschen Wohnimmobilien nutzen und etwa 5 % unseres Portfolios mit einem Gesamterlös von mindes- tens EUR 100 Mio. veräußern. Im Bereich der Vermietungsaktivi- täten liegt unser Schwerpunkt weiterhin auf den Bürogebäuden in Sofia und Bukarest. In beiden Objekten konnten wir im zwei- ten Quartal neue Vermietungserfolge verzeichnen. Weitere viel- versprechende Verhandlungen mit renommierten internationalen Unternehmen aus der Pharma-, IT- und Lebensmittelbranche laufen derzeit, sodass bei erfolgreichen Abschlüssen eine schrittweise, aber nachhaltige Verbesserung des Vermietungs- grades bis Jahresende erwartet werden kann. In den Sun Offices in Bukarest haben wir nach Abschluss eines Mietvertrags mit einem lokalen Software-Unternehmen einen aktuellen Vermie- tungsgrad von rund 67 %, wobei wir mit einer Verbesserung auf 80 % bis Jahresende rechnen.

Kapitalmarktseitig werden wir unser Aktienrückkauf-Programm und das Rückkauf-Programm des S IMMO INVEST Genuss- scheins bis zum Ende der jeweiligen Laufzeit im Juni 2013 fort- setzen. Darüber hinaus hat die S IMMO im Juni 2012 erstmals eine Dividende ausbezahlt. Diese Maßnahme stellt einen lang- fristigen Strategiewechsel dar.



# Konzernzwischenabschluss

<b>KONZERNBILANZ</b>	14
<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> vom 01.01. bis zum 30.06.2012	16
<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b> vom 01.01. bis zum 30.06.2012	17
<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> vom 01.04. bis zum 30.06.2012	18
<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b> vom 01.04. bis zum 30.06.2012	19
<b>KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG</b>	20
<b>KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG</b>	20
<b>KONZERNANHANG</b>	21

# Konzernbilanz

zum 30.06.2012

Aktiva in TEUR	ANHANGS- ANGABE	30.06.2012	31.12.2011
<b>LANGFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.675.264	1.716.899
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	56.544	55.480
		<b>1.731.808</b>	<b>1.772.379</b>
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	130.844	134.321
Sonstiges Sachanlagevermögen		6.970	7.472
Immaterielle Vermögensgegenstände		131	165
Firmenwerte		10	10
Anteile an assoziierten Unternehmen		8.024	8.266 <sup>1)</sup>
Beteiligungen		758	730 <sup>1)</sup>
Latente Steuern		35.900	33.532
		<b>1.914.445</b>	<b>1.956.875</b>
<b>KURZFRISTIGES VERMÖGEN</b>			
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.3.	20.900	62.800
Vorräte	3.1.4.	5.886	7.097
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10.183	9.943
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		13.997	15.987
Andere Vermögenswerte		6.804	7.416
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	54.537	115.260
		<b>112.307</b>	<b>218.503</b>
		<b>2.026.752</b>	<b>2.175.378</b>

<sup>1)</sup> Angepasst

## Passiva in TEUR

ANHANGS-  
ANGABE

30.06.2012

31.12.2011

### EIGENKAPITAL

Grundkapital		245.698	246.341
Kapitalrücklagen		73.299	73.416
Sonstige Rücklagen		154.619	154.285
		473.616	474.042
Nicht beherrschende Anteile	3.1. 6.	27.529	29.088
		501.145	503.130

### LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.7.	226.102	230.797
Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	1.106.895	1.103.371
Rückstellungen		8.546	7.892
Andere Verbindlichkeiten		9.859	9.717
Latente Steuern		59.503	62.600
		1.410.905	1.414.377

### KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	76.400	208.888
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		4.794	9.900
Andere Verbindlichkeiten		33.508	39.083
		114.702	257.871

2.026.752

2.175.378

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2012 bis zum 30.06.2012

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	01 – 06/2012	01 – 06/2011
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	60.604	61.739
Betriebskostenerlöse		19.361	21.012
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		18.634	19.577
		<b>98.599</b>	<b>102.328</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>3.724</b>	<b>4.314</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-33.871	-36.705
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-15.285	-15.401
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>53.167</b>	<b>54.536</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		97.384	18.364
Buchwerte veräußerter Immobilien		-91.543	-14.415
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>5.841</b>	<b>3.949</b>
Verwaltungsaufwand		-8.091	-8.944
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>50.917</b>	<b>49.541</b>
Abschreibungen		-4.531	-4.830
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		4.650	6.600
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>51.036</b>	<b>51.311</b>
Finanzergebnis	3.2.4.	-28.639	-32.038
Genussscheinergebnis	3.1.7.	-6.491	-6.773
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>15.906</b>	<b>12.500</b>
Ertragssteuern	3.2.5.	-808	-2.385
<b>Periodenüberschuss</b>		<b>15.098</b>	<b>10.115</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		14.262	7.319
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		836	2.796
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,21	0,11

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2012 bis zum 30.06.2012

in TEUR	01 – 06 / 2012	01 – 06 / 2011
<b>Periodenüberschuss</b>	15.098	10.115
Bewertung Cashflow Hedge	-12.616	9.732
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	2.440	-2.631
Währungsrücklage	2.127	2.097
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	7.049	19.313
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	7.101	16.350
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-52	2.963

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2012 bis zum 30.06.2012

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	04-06/2012	04-06/2011
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	30.501	31.448
Betriebskostenerlöse		10.295	11.473
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		10.892	11.156
		<b>51.688</b>	<b>54.077</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>649</b>	<b>700</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-17.590	-19.766
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-8.277	-8.207
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>26.470</b>	<b>26.804</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		57.899	14.068
Buchwerte veräußerter Immobilien		-52.710	-10.696
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>5.189</b>	<b>3.372</b>
Verwaltungsaufwand		-4.351	-4.688
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>27.308</b>	<b>25.488</b>
Abschreibungen		-2.185	-2.389
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		800	1.600
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>25.923</b>	<b>24.699</b>
Finanzergebnis	3.2.4.	-12.365	-14.404
Genussscheinergebnis	3.1.7.	-3.298	-3.323
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>10.260</b>	<b>6.972</b>
Ertragssteuern	3.2.5.	-1.566	-2.273
<b>Periodenüberschuss</b>		<b>8.694</b>	<b>4.699</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		8.271	4.559
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		423	140
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,12	0,07

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2012 bis zum 30.06.2012

in TEUR	04-06/2012	04-06/2011
<b>Periodenüberschuss</b>	8.694	4.699
Bewertung Cashflow Hedge	-7.205	-4.789
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	1.469	824
Währungsrücklage	-530	-1.519
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	2.428	-785
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	2.590	-900
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-162	115

# Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2012 bis zum 30.06.2012

in TEUR	01 – 06 / 2012	01 – 06 / 2011
Operativer Cashflow	46.231	51.267
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-12.478	1.345
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	33.753	52.612
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	88.335	-5.778
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-182.811	-118.285
<b>Gesamt</b>	<b>-60.723</b>	<b>-71.451</b>
Liquide Mittel per 01.01.	115.260	129.721
Liquide Mittel per 30.06.	54.537	58.270
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-60.723</b>	<b>-71.451</b>

# Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Übrige Rücklagen	Zwischensumme S IMMO Gesellschafter	Nicht beherrschende Anteile	Summe
<b>Stand 01.01.2012</b>	246.341	73.416	-22.040	-55.627	231.952	474.042	29.088	503.130
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0	0	14.262	14.262	836	15.098
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.127	-9.288	0	-7.161	-888	-8.049
Rückkauf eigener Aktien	-643	-117	0	0	0	-760	0	-760
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.507	-1.507
Ausschüttung	0	0	0	0	-6.767	-6.767	0	-6.767
<b>Stand 30.06.2012</b>	245.698	73.299	-19.913	-64.915	239.447	473.616	27.529	501.145
<b>Stand 01.01.2011</b>	247.509	73.578	-13.398	-38.335	211.918	481.272	31.426	512.698
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0	0	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
<b>Stand 30.06.2011</b>	247.509	73.578	-11.301	-31.401	219.237	497.622	32.784	530.406

# Konzernanhang

(verkürzt)

## 1. DAS UNTERNEHMEN

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1992 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Dänemark und auf Zypern. Zum 30.06.2012 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark und Zypern. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Geschäftsbereichen zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung beziehungsweise Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projektentwicklungspartnern.

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

### 2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2012 wird in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und enthält nicht alle Informationen, die in einem vollständigen IFRS-Konzernabschluss anzugeben sind. Der Zwischenabschluss sollte daher in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2011 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2011 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2012 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.06.2012 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12. eines Jahres. Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem zum 31.12.2011 erstellten Konzernabschluss nicht verändert.

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

### 2.2. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

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

### 3. ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

#### 3.1. Bilanz

##### 3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
<b>Stand am 01.01.2011</b>	<b>1.810.322</b>	<b>55.989</b>
Zugänge	12.053	1.991
Abgänge	-25.316	0
Zeitwertänderungen	-17.360	-2.500
Umgliederungen	-62.800	0
<b>Stand am 31.12.2011</b>	<b>1.716.899</b>	<b>55.480</b>
davon verpfändet	1.684.951	0
Zugänge	2.223	1.064
Abgänge	-27.608	0
Zeitwertänderungen	4.650	0
Umgliederungen	-20.900	0
<b>Stand am 30.06.2012</b>	<b>1.675.264</b>	<b>56.544</b>
davon verpfändet	1.630.348	0

Zusammensetzung:

##### Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Österreich	562.247	568.390
Deutschland	477.135	513.385
Zentraleuropa	306.601	305.855
Südosteuropa	329.281	329.269
	<b>1.675.264</b>	<b>1.716.899</b>

##### Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	6.350	6.322
Südosteuropa	50.194	49.158
	<b>56.544</b>	<b>55.480</b>

##### 3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die im Auftrag der S IMMO Gruppe von internationalen Hotelketten in Form von Managementverträgen betrieben werden. Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung – saisonalen Schwankungen.

##### 3.1.3. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Deutschland	20.900	46.550
Österreich	0	16.250
	<b>20.900</b>	<b>62.800</b>

### 3.1.4. Vorräte

Die Vorräte bestehen im Wesentlichen aus in Bau befindlichen Eigentumswohnungen (in Österreich) und sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert. Der Konzernbuchwert beträgt per 30.06.2012 TEUR 5.886 (2011: TEUR 7.097). Fremdkapitalkosten, die den Vorräten direkt zurechenbar sind, werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

### 3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Guthaben bei Kreditinstituten	54.315	115.033
Kassenbestand	221	227
	<b>54.537</b>	<b>115.260</b>

### 3.1.6. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 27.529 (2011: TEUR 29.088) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %).

### 3.1.7. Genussscheinkapital (nachrangig)

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

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

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

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

Für den Zeitraum 01.01.2012 bis 30.06.2012 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 5.954 (2011: TEUR 10.595).

Zum 30.06.2012 waren 2.905.426 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.06.2012 beträgt EUR 77,82 (2011: EUR 79,44) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnisperiode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2012</b>	<b>211.137</b>			<b>1.720</b>	<b>212.857</b>
Ergebnisvortrag 01.01.2012		7.345			7.345
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2011			10.595		10.595
Ausschüttung vom 18.05.2012			-11.186		-11.186
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		-591	591		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			5.954		5.954
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				537	537
<b>Genussscheinkapital zum 30.06.2012</b>	<b>211.137</b>	<b>6.754</b>	<b>5.954</b>	<b>2.257</b>	<b>226.102</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>2,32</b>	<b>2,05</b>	<b>0,78</b>	<b>77,82</b>

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

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

### 3.1.8. Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.183.295 (2011: TEUR 1.312.259). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	76.400	208.888
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	337.657	328.918
Restlaufzeit über 5 Jahre	769.238	774.453
	<b>1.183.295</b>	<b>1.312.259</b>

erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 448, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

### 30.06.2012

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	459.371		-68.175
Caps	454.529	112	-2.448
Collars	200.000		-18.182
<b>Summe</b>	<b>1.113.900</b>	<b>112</b>	<b>-88.805</b>

### 3.1.9. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet für das Absichern von Zinsrisiken Swaps, Caps und Collars. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten (TEUR 112; per 31.12.2011: TEUR 259) bzw. den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 88.805; per 31.12.2011: TEUR 76.786). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von Banken. Im Zeitraum 01.01.2012 bis 30.06.2012 ergaben sich hieraus ein Aufwand von TEUR 12.616, der erfolgsneutral im Eigenkapital

### 31.12.2011

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

### 3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01-06/2012	01-06/2011
Büroobjekte	21.282	21.073
Wohnobjekte	13.237	14.319
Geschäftsobjekte	22.042	21.630
Hotels	4.043	4.717
	<b>60.604</b>	<b>61.739</b>

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

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

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

Der Konzern beschäftigte im Durchschnitt inklusive des Personals für den Hotelbetrieb 519 (Q2 2011: 541) 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 zweiten Quartal 2012 wurden ein Wohn- und zwei Bürogebäude in Wien, acht Wohnimmobilien in Berlin, drei Wohnimmobilien in Hamburg sowie ein Büroobjekt in München verkauft. Außerdem wurde eine Eigentumswohnung im Objekt Neutor 1010 verkauft.

in TEUR

	01-06/2012	01-06/2011
--	------------	------------

#### Veräußerungserlös:

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	30.708	5.427
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	64.570	6.300
Vorräte	2.106	6.637
	<b>97.384</b>	<b>18.364</b>

#### Buchwert abgegangener Immobilien:

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-27.608	-4.556
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-62.800	-6.000
Vorräte	-1.135	-3.859
	<b>-91.543</b>	<b>-14.415</b>

#### Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	3.100	871
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1.770	300
Vorräte	971	2.778
	<b>5.841</b>	<b>3.949</b>

#### 3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR

	01-06/2012	01-06/2011
--	------------	------------

Finanzierungsaufwand	-29.124	-32.708
Finanzierungsertrag	485	670
	<b>-28.639</b>	<b>-32.038</b>

Im zweiten Quartal 2012 ist im Finanzergebnis ein nicht cash-wirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 1.831 enthalten.

#### 3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR

	01-06/2012	01-06/2011
--	------------	------------

Laufender Steueraufwand	-3.828	-962
Latenter Steuerertrag	3.020	-1.423
	<b>-808</b>	<b>-2.385</b>

#### 4. GESCHÄFTSSEGMENTE

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

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

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

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

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

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

#### 5. SONSTIGE VERPFLICHTUNGEN UND UNGEWISSE VERBINDLICHKEITEN

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2012 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

in TEUR	Österreich		Deutschland		Zentraleuropa	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Mieterlöse	15.621	15.640	16.944	18.023	12.175	13.476
Betriebskostenerlöse	4.074	4.245	5.809	6.612	3.691	3.649
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	11.085	11.473	0	0	7.549	8.104
<b>Gesamterlöse</b>	<b>30.780</b>	<b>31.358</b>	<b>22.753</b>	<b>24.635</b>	<b>23.415</b>	<b>25.229</b>
Sonstige betriebliche Erträge	2.718	3.440	920	643	111	211
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-6.418	-6.231	-12.274	-15.274	-4.163	-4.457
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-9.667	-9.331	0	0	-5.618	-6.070
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>17.413</b>	<b>19.236</b>	<b>11.399</b>	<b>10.004</b>	<b>13.745</b>	<b>14.913</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	2.575	2.782	3.266	1.167	0	0
Verwaltungsaufwand	-5.068	-4.847	-1.891	-2.675	-533	-543
<b>EBITDA</b>	<b>14.920</b>	<b>17.171</b>	<b>12.774</b>	<b>8.496</b>	<b>13.212</b>	<b>14.370</b>
Abschreibungen	-1.813	-1.809	-83	-80	-2.087	-2.510
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	0	0	4.650	1.900	0	700
<b>EBIT</b>	<b>13.107</b>	<b>15.362</b>	<b>17.341</b>	<b>10.316</b>	<b>11.124</b>	<b>12.560</b>
	<b>30.06.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>30.06.2012</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>30.06.2012</b>	<b>31.12.2011</b>
Langfristiges Vermögen	656.791	663.372	477.688	513.956	380.651	381.382
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	696.561	706.434	277.777	290.974	239.391	245.136

## 6. WESENTLICHE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die Erste Group
- die Vienna Insurance Group
- Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

### Vorstand der S IMMO AG

MMag. Holger Schmidtmayr MRICS, Wien

Mag. Ernst Vejdovszky, Wien

Mag. Friedrich Wachernig MBA, Wien

Südosteuropa		Summe	
2012	2011	2012	2011
15.864	14.600	60.604	61.739
5.787	6.506	19.361	21.012
0	0	18.634	19.577
21.651	21.106	98.599	102.328
-25	20	3.724	4.314
-11.016	-10.743	-33.871	-36.705
0	0	-15.285	-15.401
10.610	10.383	53.167	54.536
0	0	5.841	3.949
-599	-879	-8.091	-8.944
10.012	9.504	50.917	49.541
-548	-431	-4.531	-4.830
0	4.000	4.650	6.600
9.464	13.073	51.036	51.311
30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
399.315	398.165	1.914.445	1.956.875
197.176	171.833	1.410.905	1.414.377

### 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

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestehen zum 30.06.2012 und 31.12.2011 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Sonstige Forderungen	1.277	1.292
Guthaben bei Kreditinstituten	24.867	92.289
<b>Forderungen</b>	<b>26.144</b>	<b>93.581</b>

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Langfristige Bankverbindlichkeiten	403.726	425.658
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	51.371	61.593
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	46.258	103.150
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	220	668
Sonstige Verbindlichkeiten	952	963
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>505.528</b>	<b>592.032</b>

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2012 bis 30.06.2012 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-06/2012	01-06/2011
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	676	833
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	13.862	16.188
Sonstige Aufwendungen	1.198	1.055
<b>Aufwendungen</b>	<b>15.736</b>	<b>18.076</b>

in TEUR	01-06/2012	01-06/2011
Miete und Betriebskosten	372	545
Bankzinsen	98	87
Sonstige Zinserträge	66	68
<b>Erträge</b>	<b>536</b>	<b>700</b>

## 7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im dritten Quartal 2012 wurden bis zum Redaktionsschluss weitere 33.444 Aktien sowie 613 Genussscheine zurückgekauft. Darüber hinaus wurden eine Wohnimmobilie in Hamburg und eine Wohnimmobilie in Berlin verkauft.

Wien, am 22.08.2012

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 Börsegesetz

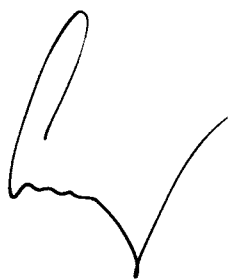
## „ERKLÄRUNG ALLER GESETZLICHEN VERTRETER

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 offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.“

Wien, am 22.08.2012

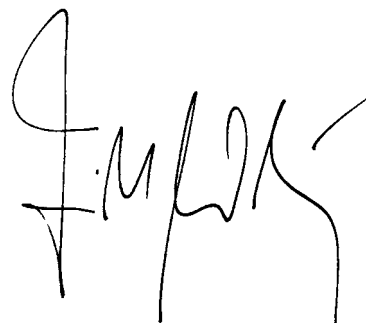
Der Vorstand



Holger Schmidtmayr



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

# Finanzkalender 2012

23.08.2012	Ergebnis der ersten zwei Quartale 2012
22.11.2012	Ergebnis der ersten drei Quartale 2012

## Kontakt / Impressum

### S IMMO AG

Friedrichstraße 10, 1010 Wien

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

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

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

**Aktionärshotline: 0800 501045**

### Investor Relations

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

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

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

### Unternehmenskommunikation

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

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

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

### Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

### Fotos

Christina Häusler, Wien (Vorstand)

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



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>

Platzhalter  
FSC-Logo

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 und Genussscheinen 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 (0)50 100-27556, Fax: +43 (0)50 100 9-27556  
E-Mail: [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at), [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)  
Aktionärshotline: 0800 501045