

**Q3** ZWISCHENBERICHT  
ZUM 30.09.2011

OMV Head Office (Höchst Zwei), Wien, Österreich



Unsere Nähe ist unsere Stärke.



## KENNZAHLEN

		01.01. – 30.09. 2011	01.01. – 30.09. 2010
Umsatz	EUR Mio.	151,9	126,2
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	121,1	102,6
EBITDA	EUR Mio.	76,6	55,0
EBIT	EUR Mio.	74,0	45,5
EBT	EUR Mio.	23,9	4,5
Periodenergebnis	EUR Mio.	20,3	1,3
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.157,2	2.075,7
Eigenkapital	EUR Mio.	517,4	513,3
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.639,8	1.562,3
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	36	37
Investitionen	EUR Mio.	25,1	99,0
Operativer Cashflow	EUR Mio.	74,0	52,8 <sup>1)</sup>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	8,7	-33,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-153,5	-107,5
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	47,8	112,2
NOI-Ratio	in %	49,4	45,6
Loan-to-Value-Ratio	in %	61	56
FFO	EUR Mio.	32,9	22,6 <sup>1)</sup>
FFO inklusive Genussschein	EUR Mio.	23,1	14,5
Ergebnis je Aktie	EUR	0,24	0,02
EPRA-NAV je Aktie	EUR	8,64	8,27
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV	in %	54	33
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	7,11	6,81
Kurs-Abschlag vom NAV laut Bilanz	in %	44	19
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,09	0,78 <sup>1)</sup>
Immobilienvermögen (Marktwert)	EUR Mio.	1.988,2	1.850,8
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	57,3	76,7

<sup>1)</sup> Angepasst



Hotel Zwei / Hoch Zwei / Plus Zwei (v.l.n.r.), Wien, Österreich

# Inhalt

<b>BRIEF DES VORSTANDS</b>	<b>2</b>
<b>INVESTOR RELATIONS</b>	<b>6</b>
<b>ZWISCHENLAGEBERICHT</b>	<b>9</b>
Der Markt im Überblick	9
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	13
Risikobericht	16
Ausblick	18
<b>KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2011</b>	<b>19</b>
<b>FINANZKALENDER 2012</b>	<b>40</b>
<b>KONTAKT / IMPRESSUM</b>	<b>41</b>

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2011 läuft für die S IMMO AG sehr erfolgreich. So blicken wir in einem wirtschaftlich herausfordernden Umfeld auf ein hervorragendes drittes Quartal zurück, in dem wir alle wesentlichen Kennzahlen steigern und wieder erfreuliche Neuigkeiten aus dem Asset Management berichten konnten. Anfang Oktober setzten wir darüber hinaus mit dem Start des Aktien-Rückkaufprogramms ein wichtiges Signal für den Kapitalmarkt.

Unser Unternehmen führt die positive Entwicklung aus dem ersten Halbjahr konstant fort: Wir steigerten im Berichtsquartal unsere Mieterlöse auf EUR 91,8 Mio. und die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 29,3 Mio. Das EBITDA betrug zum Quartalsultimo EUR 76,6 Mio., was einem beachtlichen Plus von knapp 40 % entspricht. Insgesamt konnte die S IMMO AG ihr Periodenergebnis auf EUR 20,3 Mio. erhöhen.

Weitere Kennzahlen, an denen sich unser Geschäft wesentlich orientiert, unterstreichen diese positive Entwicklung: So konnten wir die Funds From Operations (FFO) um über 45 % auf EUR 32,9 Mio. erhöhen. Der operative Cashflow belief sich auf EUR 74,0 Mio. und stieg um erfreuliche 40 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Diese positive Ertragsentwicklung ist zu einem großen Teil auf die Ergebnisbeiträge der im vergangenen Jahr eröffneten Entwicklungsprojekte sowie die Akquisitionen im Wiener Viertel Zwei zurückzuführen. Auch der EPRA-NAV, der innere Wert unserer Aktie, stieg im dritten Quartal erneut und beläuft sich aktuell auf EUR 8,64 je Aktie. Um die Vergleichbarkeit unseres Unternehmens und damit unsere Transparenz zu erhöhen, weisen wir ab diesem Quartal auch den NAV laut Bilanz (EUR 7,11 je Aktie per 30.09.2011) und die Funds From Operations unter Einbeziehung des laufenden Genussscheinaufwands (EUR 23,1 Mio. per 30.09.2011) aus.



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

### **Aktien-Rückkaufprogramm gestartet**

Im Laufe des dritten Quartals trafen wir für den Kapitalmarkt relevante Entscheidungen, nachdem wir mit der Entwicklung unserer Aktie im volatilen Umfeld nicht zufrieden waren: Der Abschlag des Aktienkurses zum inneren Wert betrug per Quartalsultimo über 50 %. Die Year-to-Date-Performance wies ein Minus von 24,8 % auf – sowohl für uns als Management, als auch für Sie als Anleger sehr enttäuschende Werte. Um einerseits die Liquidität der S IMMO Aktie zu verbessern und andererseits neue Anleger anzusprechen, arbeiten wir seit August 2011 mit einem zweiten Market Maker zusammen. Weiters starteten wir Anfang Oktober ein Aktien-Rückkaufprogramm, das sowohl von Analysten und Investoren als auch medial positiv aufgenommen wurde. Wir sehen diesen Rückkauf gerade bei der aktuell bestehenden Differenz zwischen Börsenkurs und innerem Wert als sinnvollstes Investment. Zum Redaktionsschluss am 18.11.2011 notierte die S IMMO Aktie bei EUR 4,189.

### **Ausblick: Steigerung der Ertragskraft**

Im Fokus sämtlicher Geschäftstätigkeiten der S IMMO steht die Steigerung der Ertragskraft. Wie die Ergebniszahlen zeigen, stellt 2011 hier bereits einen wesentlichen Meilenstein dar. Um diese Ertragssteigerung weiter voranzutreiben, setzen wir auf mehrere Säulen: Unser Revitalisierungsprogramm in Deutschland läuft sehr gut und wird planmäßig Ende 2012 abgeschlossen werden. Dies bedeutet nicht nur einen Abschluss der laufenden Investitionen und damit verbundenen Kosten, sondern auch eine kontinuierliche Verbesserung des Vermietungsgrads. Wie schon in der Vergangenheit

werden wir gewinnbringende Verkaufsmöglichkeiten über Schätzwert nutzen und jährlich etwa 5 % unseres Portfolios drehen. Hier kommt einmal mehr die Stärke unserer Diversifizierung zum Tragen, die uns erlaubt, Vorteile aus den unterschiedlichen Immobilien-Zyklen zu nutzen. Einen Schwerpunkt werden wir weiterhin auf aktives Asset Management legen. In diesem Bereich können wir auf neue Mietverträge mit renommierten Unternehmen wie H&M, PepsiCo und Uniqo, die erfolgreiche Optimierung des Mieter-Mixes in unseren Shoppingcentern und insgesamt eine konstruktive, partnerschaftliche Zusammenarbeit mit über 6.800 bestehenden Mietern verweisen.

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 Flächenwidmung. Die Entwicklung der einzelnen Bauteile ist in mehreren Phasen, voraussichtlich mit 2013 beginnend, vorgesehen.

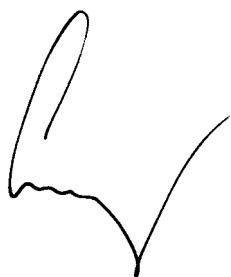
### **Aktuelles wirtschaftliches Umfeld begünstigt Immobiliengesellschaften**

Während sich zu Jahresbeginn weltweit eine wirtschaftliche Erholung abzeichnete und Optimismus spürbar war, geht man aktuell überwiegend von einem Konjunkturrückgang bis hin zu einer Rezession aus. Die Staatsschuldenkrise in Europa und den USA, eine Verschlechterung der Arbeitsmarktsituation in der Eurozone und getrübbte Wirtschaftsprognosen zeigen bereits Auswirkungen auf die Realwirtschaft. Die Europäische Zentralbank senkte vor kurzem den Leitzins auf 1,25 % und begründete dies mit einer drohenden moderaten Rezession.

Allerdings bieten die wirtschaftlichen Aussichten der kommenden Jahre für Immobiliengesellschaften mit einem niedrigen Zinsniveau, d.h. auch niedrigeren Finanzierungskosten, und einer moderaten Inflation, die wiederum steigende Mieten mit sich bringt, bessere Bedingungen als für andere Branchen. Wir sehen für die nähere Zukunft einen allgemeinen Fokus der europäischen Volkswirtschaften auf Schuldenreduktion und insgesamt geringere Wachstumsraten. Dies bedeutet aber auch eine Trendumkehr in Richtung Werterhaltung statt Wertsteigerung.

Mit unserem Geschäftsmodell der Diversifikation, der guten Substanz unseres Unternehmens, unserem Top-Immobilienportfolio und dem Know-how unserer Mitarbeiter sehen wir uns für die Herausforderungen der kommenden Jahre bestens aufgestellt. Wir freuen uns darauf, die S IMMO AG 2012 in das 25. Jahr ihres Bestehens zu führen sowie für Sie, unsere geschätzten Aktionärinnen und Aktionäre, mit unserem vollen Einsatz gute Ergebnisse zu liefern.

Ihr Vorstandsteam



Holger Schmidmayr



Ernst Vejdovsky



Friedrich Wachernig

# Unsere Aktie

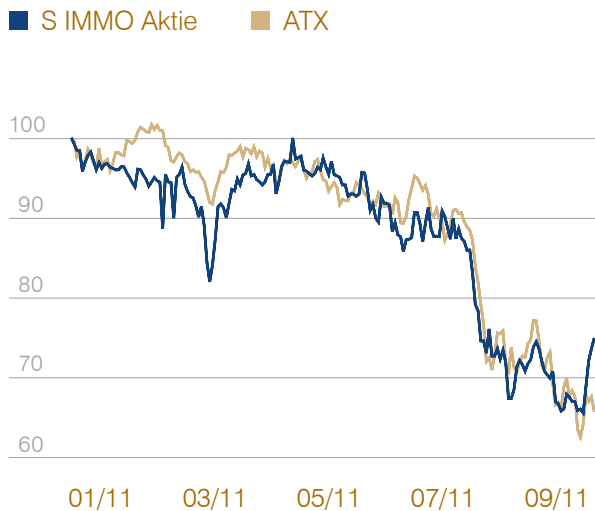
## Unsicherheit an den internationalen Märkten beeinflusst Entwicklung der S IMMO Aktie

Getrübtete Konjunkturaussichten, die Angst vor einer Rezession und mehrere Unsicherheitsfaktoren innerhalb der Europäischen Union sorgten im dritten Quartal 2011 für Nervosität an den Kapitalmärkten. Während sich zu Jahresbeginn noch eine wirt-

schaftliche Erholung abzeichnete und Optimismus spürbar war, geht man aktuell überwiegend von einer „Double-Dip-Rezession“ aus: ein Konjunkturrückgang mit einem anschließenden kurzlebigen Aufschwung, dem eine weitere Rezession folgt. Erste Auswirkungen auf die Realwirtschaft zeichnen sich bereits ab: Unternehmen fehlen Anreize für große Investitionen oder Personalaufnahmen, die Anzahl der Industrieaufträge sowie die Prognosen für den privaten Konsum sind rückläufig.

## Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2011 bis 30.09.2011



### Perfomancedaten S IMMO Aktie

(ISIN AT0000652250)

1 Jahr	-28,34 %
3 Jahre (p.a.)	-6,20 %

### Perfomancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN AT0000795737 AT0000630694

1 Jahr	-1,50 %	10,40 %
3 Jahre (p.a.)	10,60 %	6,10 %

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
30.09.2011	3,970	69,600	69,000	1.943,74	139,74

Ähnlich wie in der Eurozone verhält sich die Entwicklung in den USA. Sämtliche Stimmungsindikatoren – wie jener für den privaten Konsum – verschlechterten sich über den Sommer signifikant. Der Dow Jones Industrial Index (DJII) verlor allein im September dieses Jahres 6 % seines Wertes und beendete das Quartal bei einem Indexstand von 10.913,38 Zählern. Auf Jahressicht ist das eine Verbesserung von 125,38 Zählern, allerdings war der Index zwischenzeitlich am 29.04.2011 auf einem Stand von 12.810,50 Punkten und hat seitdem 14,8 % seines Wertes eingebüßt. Im dritten Quartal 2011, welches das schlechteste seit dem Jahr 2008 war, verzeichneten auch alle anderen wichtigen amerikanischen Indizes einen Rückgang. So schrieb der Standard & Poors-Index S&P 500 im Berichtszeitraum ein Minus von 14,3 % und schloss am Quartalsstichtag bei 1.131,42 Punkten. Der die Technologiewerte abbildende Nasdaq Composite Index zeigte ein beinahe identisches Bild. Der Indexstand zum 30.06.2011 belief sich auf 2.773,52 Zähler. Drei Monate später waren es nur noch 2.415,40 Zähler, was einer negativen Entwicklung von 12,9 % entspricht.

Der EUROSTOXX 50 Index, der die 50 größten europäischen Aktiengesellschaften umfasst, beendete das dritte Quartal 2011 bei einem Stand von 2.179,66 Zählern und verlor innerhalb von zwölf Monaten 20,2 %. Beim deutschen Leitindex DAX zeigte sich ein sehr ähnliches Bild: Per 30.09.2011 schloss er bei 3.121,22 Zählern und wies im Jahresvergleich einen Rückgang von 530,78 Zählern auf, was einem Minus von 14,5 % entspricht.

Bei einem derartigen Umfeld überrascht es nicht, dass sich der ATX, der österreichische Leitindex, sowie der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien, IATX, nicht positiv entwickeln konnten. Seit Jahresanfang ist der ATX in Wien um mehr als 33,0 % abgestürzt, wobei auch die psychologisch wichtige Marke von 2.000 Punkten nach unten durchbrochen wurde. Der ATX hatte nach dem Index der griechischen Aktien (Athex Composite Share Price Index) die zweitschlechteste europäische Performance und beendete das dritte Quartal 2011 bei 1.943,74 Zählern. Auch der IATX entwickelte sich negativ und notierte bei 139,74 Zählern per 30.09.2011. Das ist eine Verschlechterung um 25,8 % gegenüber dem Jahresultimo 2010.

Aktiendaten		01 - 09 / 2011	01 - 09 / 2010
Schlusskurs (per 30.09.)	EUR	3,970	5,540
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	75.000	69.000
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,24	0,02
EPRA-NAV je Aktie	EUR	8,64	8,27
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	7,11	6,81
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,09	0,78 <sup>1)</sup>
Kurs/operativer Cashflow	EUR	2,74	5,36 <sup>1)</sup>
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV (per 30.09.)	in %	54	33
Kurs-Abschlag zum NAV laut Bilanz (per 30.09.)	in %	44	19

<sup>1)</sup> Angepasst

Immobilienaktien konnten sich dem weltweiten Abwärtstrend nicht entziehen, was sich auch in der Entwicklung des GPR 250 Index – er bildet weltweit die 250 größten und liquidesten Immobilienaktien ab – deutlich widerspiegelte. Die europäischen Immobilienaktien verloren im dritten Quartal des laufenden Jahres 17,9 % ihres Wertes, wobei allein im September ein Minus von 8,7 % entstand. Die österreichischen Immobilienaktien lieferten ein Ergebnis von -24,2 %.

Dieses Bild zeigt sich auch bei der S IMMO Aktie: Die Year-to-date-Performance beläuft sich auf -24,8 %. Diese Aktienentwicklung ist sowohl für das Management des Unternehmens als auch für die Anleger sehr enttäuschend. Aus diesem Grund traf das Management im dritten Quartal eine wichtige Entscheidung. Seit August 2011 arbeitet die S IMMO AG mit einem zweiten Market Maker, Silvia Quandt & Cie. AG, zusammen. Dadurch konnte einerseits die Liquidität der S IMMO Aktie verbessert werden, andererseits wird der Zugang zu neuen Anlegermärkten in Deutschland ermöglicht. Weiters wurde am 06.10.2011 ein Aktien-Rückkaufprogramm gestartet, welches bis zum 31.05.2012 den Rückkauf

von bis zu 3 % der ausgegebenen Aktien ermöglicht. Gerade bei der aktuell bestehenden Differenz zwischen Börsenkurs und innerem Wert sieht das Management den Rückkauf als das derzeit sinnvollste Investment an.

Auch im dritten Quartal pflegten das Management und das IR-Team der S IMMO AG laufend den Kontakt zu Anlegern und waren unter anderem bei folgenden Veranstaltungen im In- und Ausland präsent: EPRA Jahreskonferenz in London, SRC Forum Financials & Real Estate in Frankfurt, Silvia Quandt & Cie. AG Real Estate Konferenz in London und Erste Group Investorenkonferenz in Stegersbach. Darüber hinaus wurden wie gewohnt etliche Telefonkonferenzen und Einzelgespräche mit Analysten sowie bestehenden und potenziellen Investoren geführt.

Analysehaus	Zielkurs / Fair Value	Empfehlung	Letztes Update
CA Cheuvreux	EUR 5,50	Underperform	10.05.2011
Edge Capital	EUR 5,30	Outperform	31.08.2011
Erste Group	EUR 5,20	Buy	14.11.2011
HSBC Global Research	EUR 6,50	Overweight	25.10.2011
KBC Securities	EUR 3,90	Hold	29.09.2011
SRC Research	EUR 7,50	Buy	31.08.2011

# Zwischenlagebericht

## Der Markt im Überblick

Die jüngsten Entwicklungen in der Eurozone bereiten Ökonomen und Analysten zunehmend Sorge, zumal sich die Finanzkrise zu verschärfen scheint und es an politischem Leadership mangelt. Angesichts einer drohenden Double-Dip-Rezession erscheint es nun zunehmend wahrscheinlich, dass die Europäische Zentralbank einige der größten Volkswirtschaften der Europäischen Union unterstützen wird, um die ernsthafte Bedrohung durch die sich ausbreitende Finanzkrise abzuwehren.

Trotz dieses eher düsteren Bildes wachsen die Immobilieninvestitionen in CEE weiter. Die Investitionen in dieser Region betragen EUR 8 Mrd. per Ende September 2011 und haben sich damit gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres mehr als verdoppelt. Tschechien hat Russland im dritten Quartal 2011 als aktivstes Land, bezogen auf das Investitionsvolumen, überholt. Der Grund für diesen Höhenflug liegt darin, dass in Tschechien hauptsächlich große Transaktionen durchgeführt wurden.

### ÖSTERREICH

Die Spitzenmieten für Büroobjekte in Wien verzeichneten im dritten Quartal nur ein geringfügiges Plus von 1,0 % gegenüber dem Vorquartal, erzielten jedoch über das Jahr gerechnet ein stärkeres Wachstum von 5,6 % und lagen bei EUR 23,75/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrenditen in Wien blieben im Vergleich zum zweiten Quartal mit 5,25 % unverändert, gingen aber im Jahresvergleich um 15 Basispunkte zurück.

Der Wiener Retail-Markt zeigte im dritten Quartal ein gemischtes Bild. Die Spitzenmieten verzeichneten gegenüber dem Vorquartal mit 0,9 % ein leichtes Plus und stiegen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % auf EUR 228,00/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrenditen in teuren Einkaufsstraßen zeigten mit 4,45 % einen leichten Rückgang von 5 Basispunkten gegenüber dem Vorquartal und von 10 Basispunkten im Jahresvergleich.

#### Quellen:

CBRE Market View, CEE Property Investment, Q3 2011; CBRE Market View, EMEA Rents and Yields, Q3 2011; CBRE Market View, German Investment Quarterly, Q3 2011; Cushman & Wakefield, Hungary Marketbeat, Q3 2011; DTZ Property Times, Budapest Office, Q3 2011; DTZ Property Times, Czech Republic, Q3 2011; Erste Group Research, Is CEE better prepared for the new storm? 14.10.2011; Property Investor Europe, Morgan Stanley said looking to invest €1bn on German housing, Oktober 2011; Haufe.Immobiliens, Run to housing investment continues to grow, Oktober 2011; The Wall Street Journal, Eastern Europe Faces Bleak Outlook, 18.10.2011; TRI Hospitality Consulting ([www.hotstats.com](http://www.hotstats.com)), Wien Tourismus

## DEUTSCHLAND

Deutschland baut seine Position als sicheres Investitionsland in der Europäischen Union in Zeiten verstärkter Unruhe der Märkte und des Finanzsektors weiter aus. Im dritten Quartal 2011 wurden EUR 5,7 Mrd. in deutsche Gewerbeimmobilien investiert, was einem Anstieg von 56 % gegenüber dem dritten Quartal 2010 entspricht. Das bedeutet, dass in Deutschland in diesem Jahr bisher EUR 16,8 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert wurden.

Insgesamt konzentrierten sich die Anleger im dritten Quartal weiterhin auf Retail-Objekte, wobei der Retail-Sektor allein für fast 50 % des gesamten Transaktionsvolumens verantwortlich zeichnet. Die Investitionen in Büroflächen beliefen sich auf ca. 33 %. Darin enthalten sind große Transaktionen wie zum Beispiel der Verkauf der Doppeltürme der Deutschen Bank in Frankfurt an den geschlossenen Immobilienfonds DWS. Die fünf größten Investitionszentren Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) verzeichneten bis zum Ende des dritten Quartals 2011 Investitionen in Höhe von ca. EUR 7,2 Mrd.

Die Büropreise in den fünf größten Investitionsmärkten blieben im Vergleich zum vorhergehenden Quartal stabil. Auch die Mieten für Top-Retail-Objekte in Deutschland blieben im Vergleich zum vorhergehenden Quartal unverändert. Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien ist weiterhin hoch: Morgan Stanley wird in nächster Zukunft voraussichtlich ca. EUR 1 Mrd. in deutsche Wohnimmobilien investieren.

Besonders stark ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Berlin. 38 % des gesamten Investitionsvolumens konzentrierten sich auf die Hauptstadt, die ein wichtiges Zentrum der deutschen Wirtschaft und Industrie ist.

## ZENTRAL- UND OSTEUROPA (CEE)

Die CEE-Region wird von der aktuell in Europa herrschenden wirtschaftlichen Unsicherheit tendenziell weniger stark betroffen sein, da sie besser geschützt ist als andere Teile der Eurozone. Dies beruht in erster Linie auf der Tatsache, dass sich die Volkswirtschaften des CEE-Raums im Vergleich zur Finanzkrise 2008 in einem anderen Stadium ihres wirtschaftlichen Zyklus befinden und seit damals ihre Schuldenlast bedeutend reduziert haben.

Die Spitzenbüromieten in Budapest waren mit EUR 20,00/m<sup>2</sup>/Monat für das dritte aufeinanderfolgende Quartal unverändert. Die Spitzenrenditen gingen gegenüber dem Vorquartal um 25 Basispunkte zurück und pendelten sich bei 7,25 % für das dritte Quartal ein.

Die Spitzenmieten im Retailbereich in Budapest waren je nach Bezirk und Typ unterschiedlich: In der Váci útca liegen die Spitzenmieten für High-Street-Geschäfte bei EUR 100,00/m<sup>2</sup>/Monat, während die Mieten in der Andrassy útca mit EUR 50,00/m<sup>2</sup>/Monat nur halb so teuer sind. Bei den Fachmärkten betragen die Spitzenmieten in Budapest EUR 8,00/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrenditen für Einkaufszentren in Ungarn fielen von 7,00 % in der Vorjahresperiode auf aktuell 6,50 %.

Am Ende des dritten Quartals 2011 kurbelten mehrere größere Transaktionen die Mietaktivitäten an. Die Leerstandsrate ist jedoch weiterhin hoch. Die Entwicklungsaktivitäten stagnieren – für das dritte

Quartal waren keine Fertigstellungen angekündigt, obwohl einige Projekte mit rund 80.000 m<sup>2</sup> an neuen Büroflächen kurz vor der Fertigstellung stehen und im vierten Quartal 2011 übergeben werden sollen.

Die Büromieten für Spitzenobjekte in Bratislava lagen auch in diesem Quartal bei EUR 17,00/m<sup>2</sup>/Monat und blieben damit gegenüber den beiden vorhergehenden Quartalen und im Jahresvergleich konstant. Auch die Spitzenrenditen blieben mit 7,25 % unverändert, fielen jedoch gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 25 Basispunkte.

Die Mieten im Retailbereich in Bratislava wuchsen im Jahresvergleich um 13,3 %, zeigten jedoch gegenüber dem vorhergehenden Quartal keine Veränderung und blieben bei EUR 85,00/m<sup>2</sup>/Monat. Die Renditen lagen bei 7,00 %, ein leichter Rückgang von 25 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr, aber keine Veränderung gegenüber dem Vorquartal.

Der Markt für Prager Büroobjekte in Spitzenlagen blieb sowohl im Jahresvergleich als auch gegenüber dem Vorquartal unverändert. Die Spitzenmieten lagen bei EUR 21,00/m<sup>2</sup>/Monat, während die Renditen für Spitzenbüroobjekte über das Jahr um 35 Basispunkte auf 6,50 % zurückgegangen sind.

Die Spitzenmieten im Retail-Sektor in Prag blieben mit EUR 85,00/m<sup>2</sup>/Monat sowohl im Jahresvergleich als auch gegenüber dem zweiten Quartal unverändert, während die Spitzenrenditen gegenüber dem Vorquartal um 25 Basispunkte und im Jahresvergleich um 60 Basispunkte auf 6,25 % zurückgingen.

Im dritten Quartal 2011 überschritt das Investitionsvolumen in Tschechien die Grenze von EUR 1 Mrd. und verzeichnete das bisher höchste Niveau, das der Markt je erreichte. Dies war hauptsächlich auf drei bedeutende Akquisitionen im Retail-Sektor zurückzuführen. Da sich noch einige große Transaktionen in der Abwicklung befinden, könnte das gesamte Investitionsvolumen bis zum Ende des vierten Quartals die Grenze von EUR 2 Mrd. überschreiten. Tschechien gilt derzeit als der wichtigste Zielmarkt in CEE.

## **SÜDOSTEUROPA (SEE)**

Im Gegensatz zu CEE ist die SEE-Region auf Grund der engeren Handels- und Finanzbeziehungen zu Griechenland stärker von der Finanzkrise betroffen. Laut Angaben der EBRD wird das Wachstum der südosteuropäischen Länder auf Grund der griechischen Schuldenprobleme und der Auswirkungen, die diese auf die Banken haben, schwächer ausfallen als erwartet.

Die Spitzenbüromieten in Sofia gingen gegenüber dem Vorquartal um 3,6 % und gegenüber dem Vorjahr um 5,3 % auf EUR 13,50/m<sup>2</sup>/Monat zurück, während die Spitzenrenditen stark blieben und sich im dritten Quartal bei 9,35 % einpendelten. Damit waren sie gegenüber dem vorhergehenden Quartal unverändert, jedoch im Jahresvergleich um 65 Basispunkte rückläufig.

Die Spitzenmieten für Einkaufszentren in Sofia lagen bei EUR 65,00/m<sup>2</sup>/Monat, ein Rückgang gegenüber demselben Zeitraum des Vorjahres, aber keine Veränderung gegenüber dem vorhergehenden Quartal. Die Spitzenrenditen lagen bei 9,00 % und verzeichneten damit weder gegenüber dem Vorquartal noch im Jahresvergleich eine Veränderung.

Die Büromieten für Spitzenobjekte in Bukarest blieben über das Jahr und gegenüber dem Vorquartal konstant und liegen derzeit bei EUR 19,50/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrenditen sanken in Bukarest im Jahresvergleich um 100 Basispunkte auf 8,50 %.

Die Spitzenmieten für Einkaufszentren in Bukarest blieben im Jahresvergleich und gegenüber dem Vorquartal unverändert und betragen weiterhin EUR 75,00/m<sup>2</sup>/Monat. Die Renditen für Spitzen-

objekte im Retail-Sektor betragen 9,00 %. Sie sanken über das Jahr um 50 Basispunkte, blieben jedoch gegenüber dem vorhergehenden Quartal stabil.

In der kroatischen Hauptstadt Zagreb lagen die Spitzenbüromieten bei EUR 15,90/m<sup>2</sup>/Monat. Dies ist ein Rückgang von 2,2 % im Jahresvergleich, jedoch keine Veränderung gegenüber dem Vorquartal. Die Spitzenrenditen betragen 8,30 % und blieben damit sowohl im Jahresvergleich als auch gegenüber dem Vorquartal konstant.

	Spitzenmieten EUR/m <sup>2</sup> /Monat	Vermietungs- leistung 2011 (m <sup>2</sup> )	Leerstand (%)	Spitzenrenditen (%)	
	Büro	Büro	Büro	Büro	Retail
Wien	23,75 <sup>a</sup>			5,25 <sup>a</sup>	4,45 <sup>a</sup>
Berlin	22,00 <sup>a</sup>	135.000 <sup>c</sup>	8,4 <sup>c</sup>	5,10 <sup>a</sup>	4,75 <sup>a</sup>
Hamburg	23,00 <sup>a</sup>	380.000 <sup>c</sup>	7,8 <sup>c</sup>	4,90 <sup>a</sup>	4,40 <sup>a</sup>
Prag	21,00 <sup>a</sup>	50.000 <sup>d</sup>	11,8 <sup>d</sup>	6,50 <sup>a</sup>	6,25 <sup>a</sup>
Bratislava	17,00 <sup>a</sup>	12.000 <sup>e</sup>	8,3 <sup>e</sup>	7,25 <sup>a</sup>	7,00 <sup>a</sup>
Budapest	20,00 <sup>a</sup>	113.900 <sup>b</sup>	20,7 <sup>b</sup>	7,25 <sup>a</sup>	7,00 <sup>a</sup>
Bukarest	19,50 <sup>a</sup>			8,50 <sup>a</sup>	9,00 <sup>a</sup>
Sofia	13,50 <sup>a</sup>			9,35 <sup>a</sup>	9,00 <sup>a</sup>
Zagreb	15,90 <sup>a</sup>			8,30 <sup>a</sup>	8,25 <sup>a</sup>

Quellen:

<sup>a</sup> CBRE Market View, EMEA Rents and Yields, Q3 2011

<sup>b</sup> DTZ Property Times, Budapest Office, Q3 2011

<sup>c</sup> DTZ Property Times, Berlin, Q3 2011

<sup>d</sup> Cushman & Wakefield, Czech Republic Office Marketbeat, Q3 2011

<sup>e</sup> Cushman & Wakefield, Slovakia Office Marketbeat, Q3 2011

## HOTELS

Die positive Entwicklung der Hotelmärkte im ersten Halbjahr konnte auch im dritten Quartal 2011 fortgesetzt werden: Die meisten europäischen Märkte profitierten von einer Nachfragesteigerung, daher konnten die Zimmerpreise leicht, in manchen Fällen sogar deutlich steigen.

In Wien erhöhte sich die Anzahl der Nächtigungen in den ersten neun Monaten des Jahres um 4,7 %. Dieses Plus ist vor allem auf einen überdurchschnittlichen Nächtigungsanstieg ausländischer Gäste von 7,8 % zurückzuführen. Positiv dabei ist, dass durch die gesteigerte Auslastung auch höhere Zimmerpreise erzielt werden konnten: Die Kettenhotellerie konnte in den ersten neun Monaten ein Plus von

5,2 % beim durchschnittlichen Nettozimmerpreis verzeichnen – hauptsächlich getragen von einem zweistelligen Wachstum der Zimmerpreise im Bereich Konferenzgeschäft und Firmenkunden.

Auf Grund der EU-Präsidentschaft Ungarns hat sich der Budapester Hotelmarkt im ersten Halbjahr sehr gut entwickelt. Dieser positive Trend konnte auch im dritten Quartal fortgesetzt werden. Die Zimmerauslastung wurde von Jänner bis August 2011 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um rund 5,9 % und der RevPAR, der durchschnittliche Umsatz pro verfügbarem Zimmer, sogar um 11,9 % verbessert. Auch Prag setzte den leichten Aufwärtstrend fort: So konnte bis Juli bereits ein Anstieg des RevPar um 9,5 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet werden.

## Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

### Immobilienportfolio

Die S IMMO Gruppe besitzt insgesamt 239 Immobilien in Österreich, Deutschland und sechs Ländern Zentral- und Südosteuropas. Das Unternehmen ist hauptsächlich in Hauptstädten der Europäischen Union und deutschen Millionenstädten investiert. Per 30.09.2011 wies das Immobilienportfolio einen Wert von EUR 1.988,2 Mio. mit einer Gesamtfläche von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> (exklusive Anlagen in Bau und Entwicklungsgrundstücke) auf.

Das Portfolio ist sowohl nach Regionen als auch nach Nutzungsarten gestreut, wobei sich rund 60 % des Immobilienbestands in Westeuropa und etwa 40 % in Zentral- und Südosteuropa befinden. Genauer betrachtet, zeigt sich folgende Aufteilung: Die Objekte in Österreich und Deutschland bilden einen Anteil von 31,7 % bzw. 27,8 %. In SEE sind es 21,3 %, in CEE 19,2 %.

Nach Nutzungsart aufgeschlüsselt, setzt sich das Portfolio aus Büro- (36,0 %), Geschäfts- (26,7 %) und Wohnobjekten (23,3 %) sowie Hotels (14,0 %) zusammen. Der Vermietungsgrad der Immobilien liegt bei stabilen 91,8 %. Die Gesamt-Mietrendite beläuft sich auf 6,6 %.

### Überblick über die Mietrenditen

in %	30.09.2011
Deutschland	6,4
Österreich	5,7
SEE	7,8
CEE	7,4
<b>Gesamt</b>	<b>6,6</b>

In den ersten drei Quartalen 2011 wurden acht Eigentumswohnungen in den Wiener Immobilien Neutor 1010 und Stuckgasse veräußert. Darüber hinaus wurden sieben Wohnimmobilien und ein Geschäftsobjekt in Berlin – alle über dem Schätzwert – verkauft. Insgesamt konnten Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien in Höhe von EUR 40,5 Mio. und ein daraus resultierender Gewinn von EUR 9,2 Mio. erzielt werden.

## ERGEBNISENTWICKLUNG

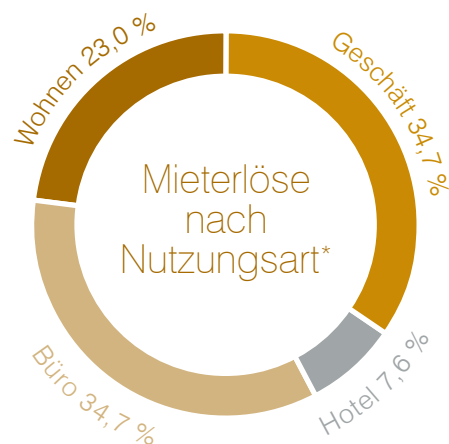
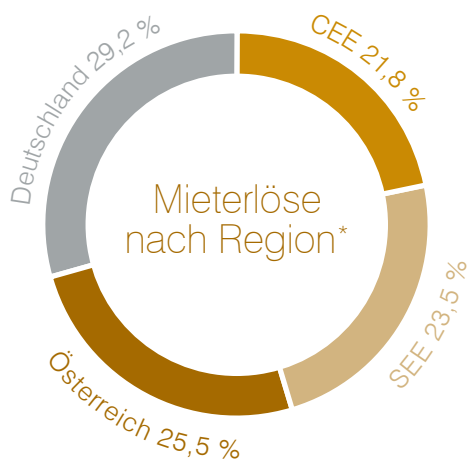
### Entwicklung des Bruttoergebnisses

Die positive Entwicklung des ersten Halbjahres 2011 konnte auch im dritten Quartal 2011 fortgesetzt werden. So entwickelten sich die Mieterlöse überaus zufriedenstellend und beliefen sich auf EUR 91,8 Mio. (Q3 2010: EUR 75,5 Mio.). Einen wesentlichen Beitrag leisteten unter anderem die im vergangenen Dezember zugekauften Gebäude im Wiener Viertel Zwei sowie die im vergangenen Geschäftsjahr fertiggestellten Entwicklungsprojekte.

Der anhaltend positive Trend in der Hotelbranche in Wien und Budapest schlägt sich auch in der Entwicklung der S IMMO Hotels nieder. So wurden die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung von EUR 27,1 Mio. auf EUR 29,3 Mio. gesteigert. Auch der Ergebnissaldo konnte um 16,7 % auf EUR 6,9 Mio. erhöht werden.

Nach Regionen aufgeteilt, setzen sich die Mieterlöse der ersten drei Quartale wie folgt zusammen: Mehr als die Hälfte der Beiträge leisteten Deutschland mit 29,2 % und Österreich mit 25,5 %. SEE trug einen Anteil von 23,5 % bei, während 21,8 % der Mieterlöse aus CEE stammen.

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



\* ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Zusammenfassend konnte die S IMMO AG das Bruttoergebnis in den ersten neun Monaten 2011 um beachtliche 30,9 % auf EUR 80,1 Mio. steigern (Q3 2010: EUR 61,2 Mio.).

### Entwicklung der Ertragslage

Durch erfolgreiche Immobilienverkäufe konnte ein Veräußerungsgewinn von EUR 9,2 Mio. erzielt werden. In Folge stieg das EBITDA deutlich auf EUR 76,6 Mio. (Q3 2010: EUR 55,0 Mio.). Das entspricht einem Plus von 39,4 % gegenüber der Vergleichsperiode im Vorjahr.

Das Finanzergebnis für die ersten drei Quartale betrug EUR -40,3 Mio. und enthielt einen nicht cashwirksamen Fremdwährungsgewinn von EUR 3,3 Mio. Dieser Effekt ergibt sich aus dem Kursanstieg des EURO gegenüber Währungen in Zentral- und Südosteuropa (rumänischer Leu, ungarischer Forint, tschechische Krone, kroatische Kuna).

Insgesamt erzielte die S IMMO AG ein hervorragendes Periodenergebnis von EUR 20,3 Mio. (Q3 2010: EUR 1,3 Mio.).

### Funds From Operations (FFO)

Die S IMMO konnte ihre FFO in den ersten drei Quartalen um 45,7 % auf EUR 32,9 Mio. deutlich steigern (Q3 2010: EUR 22,6 Mio.). 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. Unter Einbeziehung des laufenden Genussscheinaufwands beliefen sich die FFO inklusive Genussscheine auf EUR 23,1 Mio. (Q3 2010: EUR 14,5 Mio.).

### Net Operating Income (NOI)

Die sehr gute operative Geschäftsentwicklung zeigte sich auch im NOI, welches von EUR 57,5 Mio. auf EUR 75,0 Mio. gesteigert werden konnte.

### Aufstellung des NOI per 30.09.

	2011	2010	Veränderung
NOI in EUR Mio.	75,0	57,5	30,4 %
NOI Margin in %	49,4	45,6	3,8 PP

### Cashflow

Der operative Cashflow betrug per Quartalsultimo EUR 74,0 Mio. Das entspricht einem beachtlichen Anstieg von 40,0 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit erreichte EUR 8,7 Mio. (Q3 2010: EUR -33,4 Mio.), während der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit EUR -153,5 Mio. (Q3 2010: EUR -107,5 Mio.) betrug.

### Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe reduzierte sich im Jahresvergleich auf Grund der erfolgreichen Verkäufe leicht von EUR 2.256,2 Mio. auf EUR 2.157,2 Mio. per 30.09.2011. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten betrug Ende September 2011 EUR 47,8 Mio. (31.12.2010: EUR 129,7 Mio.).

Im Rahmen 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 startete die S IMMO ein weiteres Rückkaufprogramm für den S IMMO INVEST Genussschein. Im Zuge dessen wurden per Quartalsultimo 234.583 Genussscheine zurückgekauft. Insgesamt wurden in diesem Jahr rund 10 % des in Umlauf befindlichen Genussschein volumens zurückgekauft.

Die diesjährige Ausschüttung von EUR 4,36 je Genussschein erfolgte am 28.04.2011. Daraus resultierte ein Genussscheinkapital von EUR 250,3 Mio. per 30.09.2011 (31.12.2010: EUR 257,8 Mio.).

#### **Net Asset Value (NAV)**

Per 30.09.2011 betrug der NAV laut Bilanz EUR 7,11 je Aktie (31.12.2010: EUR 7,07 je Aktie). Der EPRA-NAV, der innere Wert der Aktie berechnet nach den Standards der European Public Real Estate Association, lag bei EUR 8,64 je Aktie (31.12.2010: EUR 8,34 je Aktie).

## Risikobericht

Die Gesamteinschätzung der potenziellen Chancen und möglichen Risiken der S IMMO AG ist im Geschäftsbericht 2010 (S. 68 ff.) ausführlich und detailliert dargestellt. Die Chancen und Risiken der S IMMO Gruppe haben sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 vor allem im gesamtwirtschaftlichen Kontext verändert.

In den nächsten Wochen liegt der Fokus auf den Volkswirtschaften und der Schuldensituation einzelner EU-Staaten sowie auf der damit im Zusammenhang stehenden Entwicklung der Banken. Sollte es zu einer wesentlichen konjunkturellen Beeinträchtigung kommen, wird dies auch entsprechende Auswirkungen auf die europäische Immobilienbranche haben. Bereits jetzt zeigen sich Investoren zurückhaltend, allerdings wird der Immobiliensektor insgesamt auf Grund seiner strategisch langfristigen Orientierung grundsätzlich weniger stark von der Konjunktur beeinflusst als andere Wirtschaftszweige.

Europas größter Immobilienmarkt Deutschland ist trotz Finanzmarktkrise weiterhin vor allem im Segment der Wohnimmobilien attraktiv. Schätzungen zufolge gelten vor allem Top-Objekte in guten Lagen weiterhin als stabil und weisen ein positives Marktszenario auf. Ebenso erfreulich entwickelt sich der österreichische Wohnimmobilienmarkt, wo die Nachfrage – auch bei niedrigen Renditen – noch immer ungebrochen ist. Allerdings gehen Konjunkturprognosen für die österreichische Wirtschaft von einer Verlangsamung aus. Der Internationale Währungsfonds hat seine Österreich-Prognose für das Jahr 2012 auf 1,6 % nach unten korrigiert. Heimische Wirtschaftsforscher gehen von einem noch geringeren Wachstum aus. So schätzt das Wirtschaftsforschungsinstitut (Wifo) für 2012 einen BIP-Zuwachs von 0,8 %, das Institut für Höhere Studien (IHS) prognostiziert 1,3 %. Die Oesterreichische Nationalbank hat für das dritte Quartal 2011 ein Plus von 0,1 % und für das vierte Quartal sogar eine

Stagnation jeweils im Vergleich zum Vorquartal vorhergesagt. Die Auswirkung auf die österreichische Immobilienwirtschaft könnte eine weitere Nachfrage nach Realwerten sein – vor allem bei Wohnimmobilien. Zurückhaltung bei Entwicklungsprojekten könnte die Folge bei Gewerbeimmobilien sein.

Der zentraleuropäische Markt zeigt sich – insbesondere in Polen und Tschechien – insgesamt stabil. Der ungarische Markt gilt derzeit als schwierig, wobei vor allem die politische Lage internationale Investoren abschreckt. Im Vermietungsbereich ist die Situation deutlich besser als im Investitionsbereich. So ist es der S IMMO Gruppe gelungen, einige ihrer langfristigen Mietverträge mit renommierten internationalen Unternehmen zu verlängern.

In Südosteuropa erholt sich die Wirtschaft weiterhin sehr langsam. Die EBRD prognostiziert für Bulgarien und Rumänien ein BIP-Wachstum für das nächste Jahr von 2,3 % bzw. 1,1 %. Das verlangsamte Wirtschaftswachstum wird Auswirkungen auf die Kaufkraft und somit die Ertragssituation der Einkaufszentren haben. Langfristig gesehen wird die SEE-Region jedoch höhere Wachstumsraten als Westeuropa aufweisen.

Den immobilienpezifischen Risiken bezogen auf Marktentwicklungen begegnet die S IMMO Gruppe weiterhin mit einer sehr ausgewogenen Diversifizierung des Immobilienportfolios nach Region und nach Nutzungsart.

Die aktuelle Situation in den PIIGS-Staaten (Portugal, Italien, Irland, Griechenland und Spanien) hat keine direkten Auswirkungen auf das operative Geschäft der S IMMO Gruppe, da sie in diesen Ländern nicht investiert ist. Allenfalls kann es zu einer indirekten Beeinträchtigung durch eine Verschlechterung der Bankensituation kommen.

Rund 70 % der Mieteinnahmen der S IMMO Gruppe kommen aus der Eurozone. Bei den verbleibenden 30 % sind die Mieteinnahmen größtenteils an den EURO gebunden, sodass das Fremdwährungsrisiko minimiert wird.

Das Zinsänderungsrisiko verringert die S IMMO Gruppe mittels Zins-Hedging-Instrumenten (Caps, Collars und Swaps). Auf Grund der jüngsten Leitzinssenkungen durch die Europäische Zentralbank erwartet das Unternehmen kurzfristig keine Steigerung der Costs of Funding. Bis Jahresende ist auch keine langfristige Kreditaufnahme geplant.

## Ausblick

Die ersten drei Quartale 2011 sind für die S IMMO Gruppe sehr gut verlaufen. Bis Jahresende erwarten wir operativ weiterhin konstante und stabile Erlöse. Sollte es zu einer weiteren Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation in der Europäischen Union kommen und die Schuldenfrage ungelöst bleiben, können entsprechende Auswirkungen auf die europäischen Immobilienmärkte jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Unser Fokus für die kommenden Monate liegt auf der Steigerung der Ertragskraft unseres Portfolios. Zu diesem Zweck werden wir in Deutschland die Revitalisierung unserer Gebäude fortsetzen. Die gesetzten Modernisierungsmaßnahmen, welche Investitionen in Dach und Fach (z.B. Fassade oder Treppenhäuser) und direkte Investitionen in Wohnungen umfassen, tragen zur Steigerung von Mieteinnahmen und Gebäudewerten sowie zur Reduktion des Leerstands bei. Das Revitalisierungsprogramm wird planmäßig Ende 2012 abgeschlossen werden.

In Österreich konzentrieren wir uns auf das innerstädtische Entwicklungsprojekt Quartier Belvedere. Rund um den Hauptbahnhof entsteht in den kommenden Jahren auf einer Gesamtfläche von über 550.000 m<sup>2</sup> ein einzigartiges Büro-, Wohn- und Geschäftsviertel. Im Rahmen dieser Stadtentwicklung – eine der größten Europas – wird die S IMMO gemeinsam mit Partnern das prominente Teilprojekt Quartier Belvedere Central mit einer Bruttogeschoßfläche von 136.000 m<sup>2</sup> und einem Nutzungsmix aus Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien realisieren. Derzeit arbeiten wir an der Erlangung der Flächenwidmung, welche für Anfang 2012 erwartet wird. Die Entwicklung der einzelnen Bauteile ist in mehreren Phasen, voraussichtlich mit 2013 beginnend, vorgesehen.

In Zentral- und Südosteuropa werden wir das Augenmerk weiterhin auf die Vermietungsaktivitäten legen. Unser Ziel ist es, durch erfolgreiches Asset Management die Mieterlöse weiter zu steigern und den Vermietungsgrad konstant hoch zu halten. In unseren Einkaufszentren in Sofia und Bukarest werden wir den Mieter-Mix weiter optimieren: Beispielsweise wird im Sun Plaza die schwedische Modekette H&M im November ihre 1.600 m<sup>2</sup> große Filiale auf zwei Ebenen eröffnen.

Auf unserer Agenda steht weiters die Gewinnung von zusätzlichen Mietern für die Bürogebäude Sun Offices und Serdika Offices. So ist es uns gelungen, eine Fläche von 2.100 m<sup>2</sup> in den Sun Offices an den internationalen Getränkehersteller PepsiCo sowie eine weitere Fläche an die Versicherungsgesellschaft Uniqa zu vermieten. Demnächst wird auch das Pharmaunternehmen Siepcofar in die neuen Büroräumlichkeiten in den Sun Offices übersiedeln. Derzeit werden Verhandlungen mit weiteren potenziellen Mietern für eine Gesamtfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> in beiden Bürogebäuden geführt.

Kapitalmarktseitig liegt der Fokus auf dem schrittweisen Rückkauf der Genussscheine und auf dem Aktien-Rückkaufprogramm, welches bis zum 31.05.2012 läuft. Auf Grund der aktuellen Entwicklung des Aktienkurses und der sich daraus ergebenden Differenz zum inneren Wert der S IMMO Aktie ist der Rückkauf derzeit das sinnvollste Investment.



Serdika Center, Sofia, Bulgarien

# Konzernzwischenabschluss

<b>KONZERNBILANZ</b>	<b>20</b>
<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> vom 01.01.2011 bis zum 30.09.2011	<b>22</b>
<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b> vom 01.01.2011 bis zum 30.09.2011	<b>23</b>
<b>KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG</b> vom 01.07.2011 bis zum 30.09.2011	<b>24</b>
<b>KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b> vom 01.07.2011 bis zum 30.09.2011	<b>25</b>
<b>KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG</b>	<b>26</b>
<b>KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG</b>	<b>27</b>
<b>KONZERNANHANG</b>	<b>28</b>

# Konzernbilanz

zum 30.09.2011

**Aktiva** in TEUR

ANHANGS-  
ANGABE

30.09.2011

31.12.2010

## LANGFRISTIGES VERMÖGEN

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.760.287	1.810.322
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	57.251	55.989
		<b>1.817.538</b>	<b>1.866.311</b>
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	135.498	140.755
Sonstiges Sachanlagevermögen		7.970	9.069
Immaterielle Vermögensgegenstände		176	179
Firmenwerte		10	100
Anteile an assoziierten Unternehmen		5	5
Beteiligungen	3.1.3.	3.354	3.117
Latente Steuern		32.030	28.455
		<b>1.996.581</b>	<b>2.047.991</b>

## KURZFRISTIGES VERMÖGEN

Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.4.	35.161	6.000
Vorräte	3.1.5.	6.872	12.029
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		10.183	10.324
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		49.515	42.287
Andere Vermögenswerte		11.015	7.811
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.6.	47.849	129.721
		<b>160.595</b>	<b>208.172</b>
		<b>2.157.176</b>	<b>2.256.163</b>

Passiva in TEUR	ANHANGS- ANGABE	30.09.2011	31.12.2010
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Grundkapital		247.509	247.509
Kapitalrücklagen		73.578	73.578
Sonstige Rücklagen		162.940	160.185
		484.027	481.272
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	33.394	31.426
		517.421	512.698
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	250.258	257.820
Finanzverbindlichkeiten	3.1.9.	1.114.007	1.228.786
Rückstellungen		8.357	8.770
Andere Verbindlichkeiten		9.856	10.955
Latente Steuern		58.573	55.981
		1.441.051	1.562.312
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Finanzverbindlichkeiten	3.1.9.	154.772	124.123
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.940	16.479
Andere Verbindlichkeiten		37.992	40.551
		198.704	181.153
		2.157.176	2.256.163

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2011 bis zum 30.09.2011

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	01 - 09 / 2011	01 - 09 / 2010
<b>Erlöse</b>			
Mieterlöse	3.2.1.	91.755	75.540
Betriebskostenerlöse		30.847	23.615
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		29.321	27.050
		<b>151.923</b>	<b>126.205</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>5.064</b>	<b>3.646</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-54.468	-47.528
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-22.458	-21.171
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>80.061</b>	<b>61.152</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		40.480	81.204
Buchwerte veräußerter Immobilien		-31.280	-74.384
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>9.200</b>	<b>6.820</b>
Verwaltungsaufwand		-12.637	-12.990
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>76.624</b>	<b>54.982</b>
Abschreibungen		-6.951	-7.222
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		4.340	-2.230
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>74.013</b>	<b>45.530</b>
Finanzergebnis	3.2.4.	-40.263	-32.871
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-9.826	-8.122
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>23.924</b>	<b>4.537</b>
Ertragssteuern	3.2.5.	-3.673	-3.270
<b>Periodenüberschuss</b>		<b>20.251</b>	<b>1.267</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		16.669	1.638
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		3.582	-371
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
unverwässert = verwässert		0,24	0,02

# Konzern-Gesamt- ergebnisrechnung

vom 01.01.2011 bis zum 30.09.2011

in TEUR	01 - 09 / 2011	01 - 09 / 2010
<b>Periodenüberschuss</b>	20.251	1.267
Bewertung Cashflow-Hedge	-13.835	-20.812
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	3.313	5.252
Währungsrücklage	-3.559	-1.470
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	6.170	-15.763
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	2.871	-15.392
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	3.299	-371

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2011 bis zum 30.09.2011

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	07-09/2011	07-09/2010
<b>Erlöse</b>			
Mieterlöse	3.2.1.	30.016	27.312
Betriebskostenerlöse		9.835	9.533
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		9.744	10.004
		<b>49.595</b>	<b>46.849</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		<b>750</b>	<b>590</b>
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-17.763	-20.622
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.057	-7.464
<b>Bruttoergebnis</b>		<b>25.525</b>	<b>19.354</b>
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		22.116	23.534
Buchwerte veräußerter Immobilien		-16.865	-19.324
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	3.2.3.	<b>5.251</b>	<b>4.210</b>
Verwaltungsaufwand		-3.693	-5.367
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>		<b>27.083</b>	<b>18.197</b>
Abschreibungen		-2.121	-2.252
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		-2.260	-500
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>22.702</b>	<b>15.446</b>
Finanzergebnis	3.2.4.	-8.225	-14.345
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-3.053	-3.121
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>11.424</b>	<b>-2.021</b>
Ertragssteuern	3.2.5.	-1.288	-1.728
<b>Periodenüberschuss / -fehlbetrag</b>		<b>10.136</b>	<b>-3.749</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		9.350	-4.577
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		786	828
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
unverwässert = verwässert		0,14	-0,07

# Konzern-Gesamt- ergebnisrechnung

vom 01.07.2011 bis zum 30.09.2011

in TEUR	07 - 09 / 2011	07 - 09 / 2010
<b>Periodenüberschuss / -fehlbetrag</b>	10.136	-3.749
Bewertung Cashflow-Hedge	-23.567	-2.554
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	5.944	820
Währungsrücklage	-5.656	740
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	-13.143	-4.743
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-13.479	-5.571
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	336	828

# Konzern- Geldflussrechnung

vom 01.01.2011 bis zum 30.09.2011

in TEUR	01 - 09 / 2011	01 - 09 / 2010 <sup>1)</sup>
Operativer Cashflow	73.997	52.839
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-11.109	-9.854
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	62.888	42.985
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	8.710	-33.396
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-153.470	-107.537
<b>Gesamt</b>	<b>-81.872</b>	<b>-97.948</b>
Liquide Mittel per 01.01.	129.721	210.151
Liquide Mittel per 30.09.	47.849	112.203
<b>Nettoveränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-81.872</b>	<b>-97.948</b>

<sup>1)</sup> 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
<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	16.669	16.669	3.582	20.251
Sonstiges Ergebnis	0	0	-3.559	-10.355	0	-13.914	-283	-14.197
Erwerb / Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.331	-1.331
<b>Stand 30.09.2011</b>	247.509	73.578	-16.957	-48.690	228.587	484.027	33.394	517.421
<b>Stand 01.01.2010</b>	247.509	147.110	-13.491	-38.668	136.543	479.003	44.832	523.835
Periodenüberschuss / -fehlbetrag	0	0	0	0	1.638	1.638	-371	1.267
Sonstiges Ergebnis	0	0	-1.470	-15.560	0	-17.030	0	-17.030
Erwerb	0	0	0	0	0	0	5.261	5.261
<b>Stand 30.09.2010</b>	247.509	147.110	-14.961	-54.228	138.181	463.611	49.722	513.333

# 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, Zypern und in der Ukraine (in Liquidation). Zum 30.09.2011 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 30.09.2011 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 30.09.2011 nicht als Veränderung im Nettoumlaufvermögen, sondern im operativen Cashflow dargestellt. Die Vergleichszahlen zum 30.09.2010 wurden dementsprechend angepasst. Die übrigen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2010 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.09.2011 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.09.2011 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 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 von der funktionalen Währung in die Darstellungswährung erfolgt gemäß 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 01.01.2010</b>	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
<b>Stand am 31.12.2010</b>	1.810.322	55.989
davon verpfändet	1.767.758	0
Zugänge	6.311	1.262
Abgänge	-20.615	0
Zeitwertänderungen	-570	0
Umgliederungen	-35.161	0
<b>Stand am 30.09.2011</b>	1.760.287	57.251
davon verpfändet	1.711.895	0

Zusammensetzung:

**Vermietete Immobilien**

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Österreich	560.397	579.914
Deutschland	533.781	565.857
Zentraleuropa	311.109	308.640
Südosteuropa	355.000	355.911
	<b>1.760.287</b>	<b>1.810.322</b>

**Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke**

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	6.240	6.175
Südosteuropa	51.011	49.814
	<b>57.251</b>	<b>55.989</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. Beteiligungen**

in TEUR	Anteil in %	30.09.2011	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		447	210
		<b>3.354</b>	<b>3.117</b>

### 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 vier in Deutschland und zwei in Österreich gelegenen Immobilien.

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Deutschland	18.181	6.000
Österreich	16.980	0
	<b>35.161</b>	<b>6.000</b>

### 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 30.09.2011 TEUR 6.872 (2010: TEUR 12.029). Fremdkapitalkosten, die den Vorräten direkt zurechenbar sind, werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert.

### 3.1.6. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Guthaben bei Kreditinstituten	47.636	129.464
Kassenbestand	213	257
	<b>47.849</b>	<b>129.721</b>

### 3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 33.394 (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:

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

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

Für den Zeitraum 01.01.2011 bis 30.09.2011 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 9.259 (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 gestartet. Bis zum 30.09.2011 wurden 234.583 Genussscheine zurückgekauft.

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

Zum 30.09.2011 waren 3.180.860 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.09.2011 beträgt EUR 78,68 (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
<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 (6) Genussscheinbedingungen		-4.417	4.417		0
Rückkauf und Einzug von 44.024 Stück	-3.199	-303		-17	-3.519
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			9.259		9.259
Zuweisung anteilige stille Reserven des Immobilienvermögens				567	567
<b>Genussscheinkapital zum 30.09.2011</b>	<b>231.153</b>	<b>8.042</b>	<b>9.259</b>	<b>1.804</b>	<b>250.258</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>2,53</b>	<b>2,91</b>	<b>0,57</b>	<b>78,68</b>

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
<b>Genussscheinkapital 01.01.2010</b>	<b>234.352</b>			<b>484</b>	<b>234.836</b>
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
<b>Genussscheinkapital zum 31.12.2010</b>	<b>234.352</b>	<b>12.762</b>	<b>9.452</b>	<b>1.254</b>	<b>257.820</b>
<b>Pro Genussschein (in EUR)</b>	<b>72,67</b>	<b>3,96</b>	<b>2,93</b>	<b>0,39</b>	<b>79,95</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.

### 3.1.9. Finanzverbindlichkeiten

Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.268.779 (2010: TEUR 1.352.909). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	154.772	124.123
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	326.672	409.438
Restlaufzeit über 5 Jahre	787.335	819.348
	<b>1.268.779</b>	<b>1.352.909</b>

### 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 3.901; per 31.12.2010: TEUR 5.204) bzw. den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 67.757; 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 30.09.2011 ergaben sich hieraus ein Aufwand von TEUR 13.835, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Aufwand von TEUR 1.012, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

#### 30.09.2011

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	545.464	2.808	-51.418
Caps	474.506	1.093	0
Collars	200.000	0	-16.339
<b>Summe</b>	<b>1.220.890</b>	<b>3.901</b>	<b>-67.757</b>

#### 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
<b>Summe</b>	<b>1.048.163</b>	<b>5.204</b>	<b>-54.212</b>

### 3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

#### 3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01-09/2011	01-09/2010
Büroobjekte	31.886	22.848
Wohnobjekte	21.123	20.782
Geschäftsobjekte	31.902	28.218
Hotels	6.844	3.692
	<b>91.755</b>	<b>75.540</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 Jahresdurchschnitt inklusive des Personals für den Hotelbetrieb 542 (01-09/2010: 533) 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 acht Wohnungen im Gebäude Neutor 1010 und in der Stuckgasse in Wien enthalten. Außerdem wurden sieben Wohn- und eine Geschäftsimmobilie in Berlin verkauft.

in TEUR	01 -09/2011	01 -09/2010
<b>Veräußerungserlös</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	26.485	11.470
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	6.300	56.050
Vorräte	7.695	13.684
	<b>40.480</b>	<b>81.204</b>
<b>Buchwert abgegangener Immobilien</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-20.615	-9.519
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-6.000	-54.300
Vorräte	-4.665	-10.565
	<b>31.280</b>	<b>-74.384</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	5.870	1.951
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	300	1.750
Vorräte	3.030	3.119
	<b>9.200</b>	<b>6.820</b>

### 3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01 -09/2011	01 -09/2010
Finanzierungsaufwand	-44.574	-33.335
Finanzierungsertrag	4.311	464
	<b>-40.263</b>	<b>-32.871</b>

Im dritten Quartal 2011 ist im Finanzierungsertrag ein nicht-cashwirksamer Fremdwährungsgewinn von TEUR 3.320 enthalten.

### 3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR	01 -09/2011	01 -09/2010
Laufender Steueraufwand	-1.122	-1.407
Latenter Steueraufwand	-2.551	-1.863
	<b>-3.673</b>	<b>-3.270</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 Immobilienbesitzergesellschaften 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 30.09.2011 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	
	2011	2010
Mieterlöse	23.397	15.639
Betriebskostenerlöse	6.309	3.497
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	17.231	16.320
<b>Gesamterlöse</b>	<b>46.937</b>	<b>35.456</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.602	1.562
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-10.341	-8.905
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-13.556	-13.247
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>26.642</b>	<b>14.866</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.268	6.300
Verwaltungsaufwand	-7.165	-6.677
<b>EBITDA</b>	<b>22.745</b>	<b>14.489</b>
Abschreibungen	-2.717	-2.794
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-2.090	2.300
<b>EBIT</b>	<b>17.938</b>	<b>13.995</b>
	<b>30.09.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Langfristiges Vermögen	649.587	661.387
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechte in Österreich)	695.501	776.680

## 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

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

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
26.802	26.374	19.973	15.306	21.583	18.220	91.755	75.540
10.008	8.840	5.341	5.178	9.189	6.100	30.847	23.615
0	0	12.090	10.730	0	0	29.321	27.050
36.810	35.214	37.404	31.214	30.772	24.320	151.923	126.205
1.200	1.232	202	238	60	614	5.064	3.646
-22.667	-20.880	-6.490	-6.475	-14.970	-11.267	-54.468	-47.528
0	0	-8.902	-7.924	0	0	-22.458	-21.171
15.343	15.566	22.214	17.053	15.862	13.667	80.061	61.152
5.932	520	0	0	0	0	9.200	6.820
-3.631	-3.701	-774	-862	-1.067	-1.750	-12.637	-12.990
17.644	12.385	21.440	16.191	14.795	11.917	76.624	54.982
-125	-135	-3.272	-3.522	-837	-771	-6.951	-7.222
1.730	5.470	700	0	4.000	-10.000	4.340	-2.230
19.249	17.720	18.868	12.669	17.958	1.146	74.013	45.530
30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010	30.09.2011	31.12.2010
534.429	566.341	387.308	388.564	425.257	431.699	1.996.581	2.047.991
301.568	334.867	245.608	246.459	198.374	204.306	1.441.051	1.562.312

**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 30.09.2011 und 31.12.2010 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Sonstige Forderungen	762	1.903
Guthaben bei Kreditinstituten	14.946	40.479
<b>Forderungen</b>	<b>15.708</b>	<b>42.382</b>

in TEUR	30.09.2011	31.12.2010
Langfristige Bankverbindlichkeiten	431.576	416.314
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	61.191	83.607
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	55.401	86.901
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	430	1.103
Sonstige Verbindlichkeiten	374	623
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>548.973</b>	<b>588.548</b>

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2011 bis 30.09.2011 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-09/2011	01-09/2010
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	1.278	1.742
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	23.922	10.753
Sonstige Aufwendungen	1.162	1.173
<b>Aufwendungen</b>	<b>26.362</b>	<b>13.668</b>

in TEUR	01-09/2011	01-09/2010
Miete und Betriebskosten	815	230
Bankzinsen	131	95
Sonstige Zinserträge	104	103
<b>Erträge</b>	<b>1.050</b>	<b>428</b>

## **7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHEN- BERICHTSPERIODE**

Am 03.10.2011 wurde vom Vorstand der S IMMO AG beschlossen, von der mit Beschluss der 21. ordentlichen Hauptversammlung vom 21.05.2010 erteilten Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien Gebrauch zu machen und im Rahmen eines Aktien-Rückkaufprogramms bis zu 3 % der Aktien der Gesellschaft, also max. 2.043.561 Stückaktien, zurückzukaufen. Das Rückkaufprogramm begann am 06.10.2011 und wird spätestens am 31.05.2012 enden.

Im vierten Quartal 2011 wurden eine Wohnimmobilie in Wien, eine Büroimmobilie in München sowie sieben Wohnimmobilien in Berlin verkauft.

Wien, am 23.11.2011

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

# Finanzkalender 2012

22.03.2012	Veröffentlichung vorläufiges Jahresergebnis 2011
20.04.2012	Veröffentlichung Jahresergebnis 2011 (Bilanzpressekonferenz)
24.05.2012	Ergebnis 1. Quartal 2012
01.06.2012	Ordentliche Hauptversammlung
23.08.2012	Ergebnis 1. Halbjahr 2012
22.11.2012	Ergebnis 1.-3. Quartal 2012



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](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



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](mailto:investor@simmoag.at), [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)  
Aktionärshotline: 0800 501045