

Q3 ZWISCHENBERICHT
ZUM 30.09.2012



Wir bringen Immobilien ins Leben.



KENNZAHLEN

		01.01. – 30.09. 2012	01.01.–30.09. 2011
Umsatz	EUR Mio.	146,3	151,9
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	119,0	121,1
EBITDA	EUR Mio.	75,3	76,6
EBIT	EUR Mio.	73,9	74,0
EBT	EUR Mio.	22,7	23,9
Periodenergebnis	EUR Mio.	20,4	20,3
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.014,7	2.157,2
Eigenkapital	EUR Mio.	500,1	517,4
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.514,7	1.639,8
Eigenkapitalquote (inkl. Genussrechtskapital)	in %	36	36
Investitionen	EUR Mio.	7,1	25,1
Operativer Cashflow	EUR Mio.	68,0	74,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	120,5	8,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-224,1	-153,5
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	72,7	47,8
NOI-Ratio	in %	50	49
Loan-to-Value-Ratio (ohne Derivatbewertung)	in %	54	58
FFO	EUR Mio.	24,9	32,9
Ergebnis je Aktie	EUR	0,29	0,24
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,02	8,64
Kursabschlag vom EPRA-NAV	in %	47	54
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	7,01	7,11
Kursabschlag vom NAV laut Bilanz	in %	32	44
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,00	1,09
Immobilienvermögen	EUR Mio.	1.855,7	1.988,2
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	56,6	57,3

Inhalt



BRIEF DES VORSTANDS	2
INVESTOR RELATIONS	4
ZWISCHENLAGEBERICHT	6
Wirtschaftlicher Überblick	6
Der Immobilienmarkt im Überblick	7
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	9
Chancen und Risiken	11
Ausblick	12
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30.09.2012	13
FINANZKALENDER	29
KONTAKT / IMPRESSUM	29

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

auch im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres waren wir für Sie erfolgreich unterwegs: Die S IMMO AG konnte wichtige Kennzahlen wie Periodenüberschuss und Funds From Operations steigern. Alle Ergebnisse sind im Einklang mit unseren Zielen für das heurige Jahr, das Geschäft läuft nach Plan, und am Kapitalmarkt sind erfreuliche Anzeichen einer Erholung zu spüren.

Gewinnbringende Verkäufe und erfolgreiches Asset Management

Aus operativer Sicht können wir für die letzten Monate beachtliche Erfolge vorweisen: Die S IMMO nutzte weiterhin die positive Stimmung auf dem Immobilienmarkt und veräußerte im Berichtszeitraum gewinnbringend insgesamt 20 Objekte in Deutschland und Österreich. Die Erlöse aus diesen Verkäufen betragen EUR 130,1 Mio. Damit haben wir eines unserer für heuer gesteckten Ziele – 5 % unseres Portfolios mit einem Gesamterlös von rund EUR 100 Mio. zu veräußern – bereits im dritten Quartal deutlich übertroffen.



Mag. Friedrich Wachernig MBA

Im Asset Management haben wir ebenfalls viel bewegt: So können wir in Rumänien und Bulgarien, den nach wie vor herausforderndsten Märkten, in unseren Büro-Projekten renommierte neue Mieter wie Atos, Merck oder Abbott begrüßen. Im Hinblick auf unsere Nachhaltigkeitsstrategie wurden die Sun Offices in Bukarest mit einem Green-Building-Zertifikat von BREEAM ausgezeichnet. BREEAM (BRE Environmental Assessment Method) ist die führende und am weitesten verbreitete freiwillige Zertifizierungsmethode für Immobilien weltweit. Außerdem haben wir in Wien weitere Eigentumswohnungen unserer Büro- und Wohnimmobilie Neutor 1010 zu attraktiven Preisen verkauft. Im deutschen Portfolio bringen die umfassenden Revitalisierungs-

maßnahmen der vergangenen Jahre unmittelbare Erfolge mit sich: Rund 2.200 m² wurden in Berlin und München an renommierte Mieter wie die Konrad-Adenauer-Stiftung neu vermietet. Dies sind nur einige ausgewählte Nachweise für das Qualitäts- und Verantwortungsbewusstsein sowie das Engagement, mit dem wir täglich an der Wertsteigerung Ihres Investments arbeiten.

Die operativen Leistungen im Berichtszeitraum schlagen sich in einem sehr zufriedenstellenden Quartalsergebnis nieder. Wesentliche Kennzahlen der S IMMO blieben annähernd auf Vorjahresniveau oder konnten gesteigert werden. So beendeten wir die ersten drei Quartale mit einem Periodenüberschuss von EUR 20,4 Mio., was im Vergleich zur äußerst erfolgreichen Vorjahresperiode einer leichten Steigerung entspricht. Gleichzeitig stiegen die Funds From Operations um knapp 8 % und betragen EUR 24,9 Mio. Im Verhältnis zur Börsenkapitalisierung von EUR 324,9 Mio. ergibt sich trotz Reduktion des Portfoliowertes auf Grund von Immobilienverkäufen eine attraktive FFO-Rendite von 10,2 %. Diese Ergebnisse zeigen die kontinuierliche Steigerung unserer Ertragskraft und stellen gleichzeitig eine solide Basis für die kommenden Quartale dar.

Aufwärtstrend am Kapitalmarkt

Wenn wir eingangs erwähnen, dass wir in den vergangenen Monaten erfolgreich unterwegs waren, schließt das auch den Kapitalmarkt ein. Auf zahlreichen Roadshows und Konferenzen sowie in Telefonaten und persönlichen Gesprächen hielten wir laufend Kontakt zu unseren Anlegern. Nach durchaus schwierigen Quartalen spüren wir in den letzten Monaten einen klaren Aufwärtstrend am Kapitalmarkt: Seit Jahresbeginn erzielte die S IMMO Aktie einen Anstieg von 6,0 % und beendete das dritte Quartal mit einem Schlusskurs von EUR 4,77. Bei Redaktionsschluss am 19.11.2012 notierte die Aktie bei EUR 4,94. Begleitet wird diese Kursentwicklung von einer höheren Anzahl gehandelter Aktien.

Für 2013 ausgezeichnet aufgestellt

Die S IMMO rechnet weiterhin mit der Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung. Für 2013 haben wir uns wieder das Ziel gesetzt, etwa 5 % unseres Portfolios zu veräußern. Die dabei realisierten Erlöse werden unter anderem zur weiteren Reduktion der Loan-to-Value-Ratio von derzeit rund 55 % auf unter 50 % genutzt.

Kapitalmarktseitig werden die Rückkauf-Programme für die S IMMO Aktie und den S IMMO INVEST Genussschein wie geplant bis Ende Juni 2013 fortgesetzt. Die Aufnahme der Dividendenzahlung im Juni 2012 stellt einen langfristigen Strategiewechsel dar und soll auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden. Die wichtigste Projektentwicklung der Zukunft ist für uns das Quartier Belvedere Central rund um den neuen Hauptbahnhof in Wien. Auf einer Bruttogeschoßfläche von etwa 130.000 m² entwickeln wir in den kommenden Jahren gemeinsam mit Partnern Büros, Hotels und Geschäftsimmobilen.



MMag. Holger Schmidtmayr MRICS

Mit all unserer Energie werden wir uns dafür einsetzen, die Erfolge des laufenden Geschäftsjahres künftig fortzusetzen. Die kontinuierliche Fortführung unserer Erfolgsstrategie und die Steigerung der Ertragskraft stehen klar im Fokus unserer täglichen Arbeit. Für die Aufgaben der kommenden Monate und Quartale sind wir sehr gut aufgestellt und schauen mit Optimismus in die Zukunft.

Zum Abschluss möchten wir Sie herzlich einladen, gemeinsam mit uns auf unserer Website „25 Jahre S IMMO“ Revue passieren zu lassen. Viele Branchenkollegen, Partner und Wegbegleiter haben uns ihre Eindrücke zu unserem Unternehmen und Glückwünsche geschickt. Wir freuen uns auch auf Ihre Nachricht: www.simmoag.at/25

Ihr Vorstandsteam



Mag. Ernst Vejdovszky



Holger Schmidtmayr



Ernst Vejdovszky



Friedrich Wachernig

Unsere Aktie

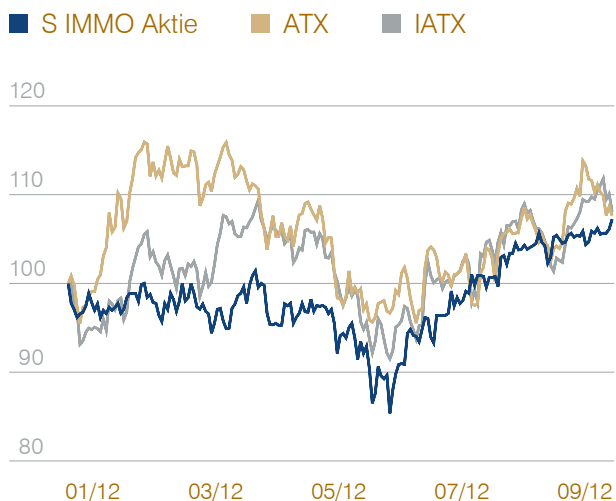
Wenn sich zu viele Börsenteilnehmer die Regel „Sell in May and go away“ zu Herzen nehmen, kann das zu einer Sommerflaute führen. In dieser Phase bewegen sich die Kurse meist nur seitwärts, und die Umsätze sind verschwindend gering. Heuer jedoch entwickelte sich der Markt gegen den Trend: Die weltweite Wirtschaftskrise wurde zwar nicht beendet, aber die realwirtschaftlichen Daten und der Überhang an Bargeld führten zu einer echten Sommerrally. Die Börsianer hatten genug von Endzeitszenarien und krankgeredeteten Währungen und kauften wieder verstärkt Realwerte. Da nicht alle Marktteilnehmer aktiv

am Börsengeschehen mitwirkten und das Angebot nur beschränkt war, hatten die Käufe durchaus starke Auswirkungen. Die Aussagen des Präsidenten der Europäischen Zentralbank (EZB) zur Rettung des Euros ließen den Optimismus der Investoren weltweit steigen.

An den Börsen zeigte sich per 30.09.2012 ein positives Bild: So kletterten die Kurse im Dow Jones Industrial Index (DJII), dem weltweit wichtigsten Stimmungsbarometer an den Börsen, allein im September um 2,6 %. Im gesamten Berichtszeitraum stieg der DJII sogar um 9,7 % und beendete das dritte Quartal mit 13.437,13 Zählern. Noch besser entwickelte sich der deutsche Leitindex DAX, der im September 3,5 % zulegte. Seit Jahresbeginn verbesserte sich der DAX um 22,3 % und schloss per 30.09.2012 mit einem Indexstand von 7.216,15 Zählern.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2012 bis 30.09.2012



Diesen positiven Trend machten auch der Wiener Leitindex ATX und der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX mit. Der ATX erzielte über die Sommermonate ein Plus von 5,8 % und schloss bei 2.089,74 Zählern. Insgesamt verzeichnete der ATX in den ersten drei Quartalen einen Wertzuwachs von 10,5 %, was ein positives Signal für österreichische Qualitätsaktien darstellt. Im Vergleich dazu verlor der ATX im vergangenen Jahr 34,9 %. Der IATX verbesserte sich im dritten Quartal um 6,6 % und hatte per Quartalsultimo einen Indexstand von 152,17 Zählern. Auf Sicht von neun Monaten konnte sogar eine Kurssteigerung von 9,9 % erzielt werden. Das Jahr 2011 beendete der IATX mit einem Wertverlust von 26,4 %. Der GPR 250 Europe Index, der die größten Immobiliengesellschaften in Europa abbildet, legte im dritten Quartal 5,1 % und seit Jahresbeginn 17,2 % zu.

Aktien­daten		2012	2011
Schlusskurs (per 30.09.)	EUR	4,770	3,970
Durchschnittlicher Tagesumsatz	Stück	81.000	75.000
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,29	0,24
EPRA-NAV je Aktie	EUR	9,02	8,64
Kursabschlag zum EPRA-NAV	in %	47	54
NAV laut Bilanz je Aktie	EUR	7,01	7,11
Kursabschlag zum NAV laut Bilanz	in %	32	44
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,00	1,09
Kurs/Operativer Cashflow	EUR	3,55	2,74

Performancedaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250
1 Jahr	20,15 %
3 Jahre (p.a.)	-2,98 %

Stammdaten S IMMO Aktie

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	IATX
Börsenkapitalisierung (30.09.2012)	EUR 324,94 Mio.
Anzahl der Aktien (30.09.2012)	68.118.718
Market Maker	Erste Group/ Silvia Quandt & Cie. AG
Erstnotiz	28.06.2002

In diesem Umfeld konnte sich auch die S IMMO Aktie positiv entwickeln: Seit Jahresbeginn erzielte die Aktie einen Kursanstieg von 6,0 % und beendete das dritte Quartal mit einem Schlusskurs von EUR 4,77. Begleitet wurde diese positive Entwicklung von einer höheren Anzahl gehandelter Aktien.

Investor-Relations-Aktivitäten

Auch im dritten Quartal hielten das Management und das IR-Team der S IMMO AG laufend Kontakt zu ihren Anlegern. So nahm das Unternehmen unter anderem am SRC Forum in Frankfurt, an der Baader Bank Investmentkonferenz in München und an einer Roadshow der Raiffeisen Centro Bank in London teil. Weiters traf die S IMMO im Rahmen der Erste Group Investorenkonferenz in Stegersbach eine Vielzahl von Anlegern. Investoren aus Polen, der Schweiz, aber auch Österreich interessierten sich für die weitere Entwicklung und die Strategie des Unternehmens. Ende November wird die S IMMO an der jährlich stattfindenden Investmentkonferenz von Auerbach-Grayson, die für die Erste Group in New York veranstaltet wird, teilnehmen.

Performancedaten S IMMO INVEST Genussscheine

ISIN	AT0000795737	AT0000630694
1 Jahr	6,40 %	1,20 %
3 Jahre (p.a.)	6,00 %	6,00 %

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 (30.09.2012)	EUR 203,92 Mio.
Anzahl der Genuss-scheine (30.09.2012)	1.808.499 (Tranche I) 1.096.927 (Tranche II)

Darüber hinaus wurde die Strategie der S IMMO von SRC Research und Erste Group in ihren Analyse-Updates positiv kommentiert und in weiterer Folge auch das Kursziel der S IMMO Aktie nach oben korrigiert.

Das etablierte und ganzjährig verfügbare Informationspaket für Erste-Bank-Filialen und Sparkassen wurde auch im dritten Quartal bereitgestellt. Mit diesem Service möchte das Unternehmen seine Partner bei der Betreuung und Information der größten Anlegergruppe der S IMMO, der österreichischen Privataktionäre, bestmöglich unterstützen. Zusätzlich wurden für Privatinvestoren auch gemeinsame Informationsveranstaltungen abgehalten. Das Unternehmen wird auch in Zukunft mit vollem Einsatz daran arbeiten, den langfristig orientierten Anleger von der Unternehmensstrategie zu überzeugen.

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
30.09.2011	3,970	69,600	69,000	1.943,74	139,74
31.12.2011	4,500	67,500	67,800	1.891,68	138,49
30.09.2012	4,770	70,000	70,500	2.089,74	152,17

Zwischenlagebericht

Wirtschaftlicher Überblick

Nach einem positiven Start zu Jahresbeginn verschlechterte sich die Weltkonjunktur im zweiten Quartal 2012. Insbesondere Industrie- und Schwellenländer zeigten eine rückläufige Entwicklung. Die Schuldenkrise in der Euro-Zone ist dafür nur teilweise verantwortlich, denn auch viele Industriestaaten außerhalb des Euro-Raums hatten mit makroökonomischen Ungleichgewichten zu kämpfen und mussten in ähnlicher Form wie südosteuropäische Länder gesamtwirtschaftliche Rückgänge bewältigen.

In den USA verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum im Vergleich zum Ende des Jahres 2011 wieder. Hauptrisikofaktor ist die in der aktuellen Gesetzgebung vorgesehene drastische Fiskalkonsolidierung, die unter Umständen im Jahr 2013 sogar eine Stagnation zur Folge haben könnte. Der Konsolidierungsplan dürfte jedoch noch abgemildert werden, um das Wachstum nicht zu gefährden. Der US-amerikanische Immobilienmarkt sendet hingegen seit einigen Monaten positive Signale aus.

Laut kürzlich veröffentlichter Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Euro-Zone im Jahr 2013 erneut jene Region mit dem geringsten Zuwachs sein und die Rezession erst Mitte 2013 zögerlich überwinden. Grund für die schwache Wirtschaftsleistung von 0,2 % im Jahr 2012 ist das unerwartet magere erste Halbjahr 2012. Fast alle westlichen Regierungen setzten ihre Sparrunden gleichzeitig um, was zu einer stärkeren Schwächung der globalen Nachfrage führte. Der Plan des

Präsidenten der Europäischen Zentralbank (EZB), unbegrenzt Staatsanleihen durch die EZB zu kaufen, konnte zwar in den letzten Wochen die Stimmung heben. Die Bedenken in Bezug auf eine notwendige Rettungsaktion Spaniens sowie die Ungewissheit, ob die Mittel des Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) für die Kapitalausstattung der Banken verwendet werden können, sorgen aber erneut für Verunsicherung. Für Südosteuropa prognostiziert der IWF ein moderates Wachstum: So soll die Wirtschaft in Rumänien dieses Jahr um 0,9 % und in Bulgarien um 0,5 % wachsen.

Österreichs Wirtschaft gehört trotz Rezession in Europa mit einem erwarteten Konjunkturplus von 0,6 % zu den Spitzenreitern innerhalb der Euro-Zone. Die Lage auf dem österreichischen Arbeitsmarkt ist im internationalen Vergleich nach wie vor sehr gut. Laut EuroStat wies Österreich im Juli mit 4,5 % die mit Abstand niedrigste Arbeitslosenquote in der gesamten Europäischen Union auf.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Probleme der Weltwirtschaft nach einer kurzen Phase der Verbesserung im Jahr 2011 heuer wieder zugenommen haben. Die Erholung hat nachgelassen. Im kommenden Jahr wird die Konjunktur kaum, am ehesten noch im zweiten Halbjahr, an Fahrt gewinnen.

Der Immobilienmarkt im Überblick

ÖSTERREICH

Die Mietpreise am Wiener Wohnimmobilienmarkt stiegen im dritten Quartal um 3 %. Der durchschnittliche Mietpreis in Wien lag bei EUR 13,89/m²/Monat, in den inneren Bezirken bei EUR 15,34/m²/Monat. Eigentumswohnungen als sichere Anlage sind nach wie vor gefragt, da Wien im internationalen Vergleich für Investoren immer noch günstig ist.

Am Wiener Büromarkt gab es heuer deutlich mehr Großvermietungen als in den Jahren zuvor. Die Nachfrage durchschreitet die Talsohle: Erstmals seit fünf Jahren wird die Vermietungsleistung 2012 wieder leicht ansteigen. Die Neufächenproduktion hingegen erreichte ein Rekordtief und soll 2013 noch weiter zurückgehen. Die Leerstandsrate stieg auf 6,4 %, da es sich bei den Vermietungen größtenteils um Umzüge in hochwertige Neubauten bei gleichzeitiger Reduktion der Fläche handelte. Dadurch stieg der Druck vor allem auf Vermieter älterer Objekte.

Der Wiener Hotelmarkt verzeichnete in den ersten drei Quartalen 2012 einen Anstieg des Nächtigungsaufkommens um 7,5 % gegenüber der Vorjahresperiode, wobei sowohl der Inlands- als auch der Auslandstourismus im gleichen Ausmaß zulegen. Der Nächtigungsumsatz stieg von Jänner bis Juli 2012 um 6,4 % im Vergleich zum Jahr 2011. Die durchschnittliche Zimmerauslastung betrug in den ersten neun Monaten 71 %. Das entspricht einem Plus von 1,7 % im Vergleich zu 2011. Der durchschnittliche Zimmerpreis erhöhte sich um 2,5 % auf rund EUR 138. Seit Jänner 2012 kamen rund 1.200 neue Hotelzimmer auf den Markt, die aber laut Experten weitestgehend absorbiert wurden. In den nächsten Jahren werden weitere Hotelzimmer im Mittelklasse- und Luxussegment auf den Markt kommen. Obwohl die Anzahl der Nächtigungen steigt, ist auf Grund des erhöhten Wettbewerbs davon auszugehen, dass damit auch der Investitionsdruck auf bestehende, in die Jahre gekommene Betriebe erhöht wird.

DEUTSCHLAND

Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien ist, insbesondere in Berlin, ungebrochen. Die Angst vor einer Inflation sowie die historisch niedrigen Zinsen treiben Nachfrage und Preise weiter in die Höhe. Deutsche Wohnportfolios gelten zurzeit bei institutionellen Investoren als eine der gefragtesten Anlagemöglichkeiten.

In den fünf wichtigsten deutschen Büromärkten Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf und München sank die Leerstandsquote im dritten Quartal 2012 auf 9,4 % – eine Reduktion von 0,9 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahresquartal. Für diesen Rückgang sind einerseits die niedrigen spekulativen Fertigstellungen 2011 und 2012, andererseits die Umwidmung leer stehender Flächen in andere Nutzungsarten verantwortlich. Für die kommenden zwei Jahre wird jedoch mit einer Steigerung der neu auf den Markt kommenden Flächen gerechnet.

ZENTRALEUROPA (CEE)

Der Brutto-Flächenumsatz am Prager Büromarkt sank im dritten Quartal 2012 um 38 % gegenüber dem Vorquartal und belief sich auf 44.400 m². Die Leerstandsrate stieg leicht um 0,3 Prozentpunkte auf 11,8 %. Mit 780 m² gab es im dritten Quartal nahezu keine Absorption. Der Markt hatte jedoch 2012 bereits 73.100 m² neu aufgenommen. Bis zum Ende des Jahres werden rund 20.000 m² neue Flächen fertiggestellt werden.

Im dritten Quartal waren mehr als die Hälfte des Gesamtvermietungsvolumens von 95.000 m² am Budapester Büromarkt verlängerte oder nachverhandelte Verträge. Die Mieter sind vorsichtig und suchen nach den bestmöglichen Mietkonditionen. Der Leerstand ist auf Grund begrenzter Expansionen und Neuvermietungen sowie überschüssiger Flächen, die auf den Markt zurückkommen, nach wie vor hoch. In nächster Zeit wird der Markt weiterhin mietergesteuert bleiben und eine Erholung nur langsam erfolgen.

Die Nachfrage am Büromarkt in Bratislava verbesserte sich im dritten Quartal leicht. Die Mieter sind dennoch sehr kostensensibel, was dazu führte, dass 45 % aller Transaktionen Vertragsverlängerungen und Nachverhandlungen waren. Im dritten Quartal kamen neue Büros mit einer Fläche von 41.400 m² auf den Markt. Dies führte zu einem Anstieg des Gesamt leerstands auf 12 %. Im vierten Quartal werden neue spekulative Fertigstellungen erwartet, daher ist eine weitere Erhöhung des Leerstands wahrscheinlich. Einzelhändler expandieren momentan nur in erstklassige Lagen und Einkaufszentren. Die Nachfrage ist niedrig, aber stabil, wobei der Markt derzeit Mieter begünstigt.

Die Prager Kettenhotellerie hatte in den letzten drei Jahren auf Grund eines großen Überangebots an Hotelzimmern mit hohen Rückgängen sowohl bei der Auslastung als auch bei den Zimmerpreisen zu kämpfen. Marktberichten zufolge konnte sich die Hotellerie in diesem Sommer gut erholen und beachtliche Steigerungsraten verzeichnen. So erhöhte sich die durchschnittliche Zimmerrate von Jänner bis Juli um 4,2 % auf rund EUR 82. Der RevPar, der durchschnittliche Umsatz pro verfügbarem Zimmer, stieg auf Grund einer geringfügig höheren Auslastung mit 5,4 % noch stärker. Das Bruttoergebnis (GOP) pro verfügbarem Zimmer kletterte sogar um 15,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Das Überangebot scheint nun absorbiert zu sein, sodass die steigende Nachfrage wieder ein deutliches Plus bei den Zimmerpreisen zulässt. Branchenkenner erwarten auch eine positive Entwicklung in anderen zentraleuropäischen Märkten. Der Budapester Hotelmarkt ist trotz der wirtschaftlichen und finanziellen Herausforderungen des Landes stabil. Im ersten Halbjahr 2012 blieb der RevPar auf ähnlichem Niveau wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Bratislava, das im August eine Steigerung der Auslastung um rund 16 Prozentpunkte auf etwa 55,5 % im Vergleich zum August 2011 erreichte.

SÜDOSTEUROPA (SEE)

Im dritten Quartal 2012 reduzierte sich das Angebot an neuen Flächen am Sofioter Büromarkt verglichen mit dem zweiten Quartal um 20 % und belief sich auf 19.100 m². Die Absorption hingegen gewann gegen Ende des Quartals an Dynamik. Umzüge machen jedoch nach wie vor den größten Teil der Vermietungsaktivitäten aus. Erstklassige Bürogebäude profitieren von dieser Entwicklung durch die schrittweise Erhöhung ihres Vermietungsgrades, weil viele Unternehmen von qualitativ weniger guten Objekten in A-Klasse-Gebäude umziehen. Im Moment befinden sich einige größere Vermietungen kurz vor dem Abschluss, was sich positiv auf die Absorptionsrate im vierten Quartal auswirken wird.

Der Büromarkt in Bukarest ist momentan, wie die meisten Märkte in Zentral- und Südosteuropa, ein Mietermarkt. Flexible Mietkonditionen und Mietanreize sind an der Tagesordnung. Die Vermietungsleistung im dritten Quartal belief sich auf 37.000 m² gegenüber 61.500 m², die neu auf den Markt kamen. Es besteht nach wie vor ein Angebotsüberhang insbesondere auf Grund überschüssiger Flächen, die von den Mietern an den Markt

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)		Spitzenrenditen (%)		Vermietungsleistung 1. – 3. Quartal 2012 (m ²)	Leerstandsquote (%)
	Büro	Retail	Büro	Retail	Büro	Büro
Berlin	22,00 ¹	290,00 ¹	5,10 ¹	4,75 ¹	405.500 ²	8,5 ²
Bratislava	17,00 ¹	80,00 ^{1*}	7,25 ¹	7,00 ^{1*}	77.650 ⁷	12,0 ⁷
Budapest	20,00 ¹	100,00 ^{1*}	7,50 ¹	7,00 ^{1*}	244.079 ⁸	21,5 ¹¹
Bukarest	19,00 ¹	50,00 ^{1*}	8,25 ¹	8,75 ^{1*}	159.900 ⁹	13,2 ⁹
Hamburg	24,00 ¹	250,00 ¹	4,75 ¹	4,40 ¹	303.500 ¹⁰	8,2 ¹⁰
Prag	21,00 ¹	85,00 ^{1*}	6,50 ¹	6,25 ^{1*}	195.000 ⁴	11,8 ⁴
Sofia	13,00 ¹	25,00 ^{1*}	9,00 ¹	9,00 ^{1*}	71.100 ⁶	21,4 ¹²
Wien	24,50 ¹	300,00 ¹	5,05 ¹	4,30 ¹	195.000 ³	6,4 ³
Zagreb	15,00 ¹	22,50 ^{1*}	8,30 ¹	8,25 ^{1*}	41.400 ⁵	15,0 ⁵

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

¹ CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q3 2012

² CBRE, Market View, Büromarkt Berlin, Q3 2012

³ CBRE, Market View, Büromarkt Wien, Q3 2012

⁴ CBRE, Market View, Büromarkt Prag, Q3 2012

⁵ CBRE, Market View, Büromarkt Zagreb, Q3 2012

⁶ Forton, Bulgarian Office Market, Q3 2012

⁷ Cushman & Wakefield, Marketbeat Office Snapshot Slovakia, Q3 2012

⁸ Cushman & Wakefield, Marketbeat Office Snapshot Hungary, Q3 2012

⁹ Cushman & Wakefield, Marketbeat Office Snapshot Romania, Q3 2012

¹⁰ CBRE, Market View, Büromarkt Hamburg, Q3 2012

¹¹ Budapest Research Forum, Büromarkt, Q3 2012

¹² MBL, Market Overview, Büromarkt Sofia, Q3 2012

zurückgegeben werden. 2013 sollen das geringere Volumen an spekulativen Entwicklungen und gesteigerte Vermietungsaktivitäten helfen, eine Balance zwischen Angebot und Nachfrage herzustellen.

Trotz gesteigerter Vermietungsaktivitäten erhöhte sich der Gesamt leerstand am Büromarkt in Zagreb auf beinahe 15 %. Hauptgründe waren neu auf den Markt gekommene Flächen sowie Umzüge in kleinere Einheiten. Im Moment befinden sich 135.000 m² neue Büroflächen in Bau. Davon sollen 53 % bis Ende des Jahres und der Rest 2013 auf den Markt kommen.

Die Spitzenmieten und -renditen im Retail-Bereich in Sofia blieben im dritten Quartal unverändert. Die vier Einkaufszentren, die in Sofia bis Ende 2013 auf den Markt kommen, werden die Mieten voraussichtlich etwas unter Druck setzen.

Die Aktivitäten am Retail-Markt in Bukarest sind nach wie vor von der Expansion großer Einzelhändler und internationaler Marken geprägt, die sich auf erstklassige Einkaufszentren fokussieren. Verbraucherausgaben und Wirtschaftswachstum sollen sich laut Vorhersagen im Jahr 2013 verbessern.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Per 30.09.2012 hielt die S IMMO Gruppe 218 Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,3 Mio. m² und einem Buchwert von EUR 1.855,7 Mio. Die Immobilien befinden sich vorwiegend in den europäischen Hauptstädten Wien, Berlin, Prag, Bratislava, Budapest, Bukarest, Sofia und Zagreb.

Das Portfolio der S IMMO ist sowohl nach Nutzungsarten als auch nach Regionen gestreut. Der Immobilienbestand setzte sich aus Büro- (36,8 %), Geschäfts- (27,9 %) und Wohnobjekten (20,8 %) sowie aus Hotels (14,5 %) zusammen. Die regionale Aufteilung zeigte, dass sich in Österreich 32,5 % und in Deutschland 25,8 % der Immobilien befanden. Der Anteil in SEE belief sich auf 21,4 % und in CEE auf 20,3 %. Diese Aufteilung beinhaltet auch die Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott, die in Form von Managementverträgen betrieben werden. Der Vermietungsgrad des Gesamtportfolios lag im Berichtszeitraum bei 93,2 %. Die Gesamt-Mietrendite betrug 6,9 %.

Überblick über die Mietrenditen

in %	30.09.2012
Deutschland	6,6
Österreich	5,8
SEE	8,5
CEE	7,5
Gesamt	6,9

Ergebnisentwicklung

Die ersten neun Monate verliefen für die S IMMO sehr zufriedenstellend. Per 30.09.2012 konnte das Periodenergebnis im Vergleich zur Vorjahresperiode weiter auf EUR 20,4 Mio. gesteigert werden. Dieses Ergebnis ist auf erhöhte Effizienz, Einsparungen und erfolgreiche Verkäufe zurückzuführen. Wichtige Kennzahlen wie FFO-Rendite und Net Asset Value (NAV) entwickelten sich ebenfalls positiv.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Im dritten Quartal 2012 betragen die Gesamterlöse EUR 146,3 Mio. Die darin enthaltenen Mieterlöse entwickelten sich trotz erfolgreicher Immobilienverkäufe zufriedenstellend. Während sich der Immobilienbestand um 5,8 % reduzierte, verringerten sich die Mieterlöse trotz Veräußerungen nur um 2,5 % und beliefen sich auf EUR 89,5 Mio. (Q3 2011: EUR 91,8 Mio.). Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) lagen auf leicht erhöhtem Niveau bei EUR 29,5 Mio. (Q3 2011: EUR 29,3 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung betrug im dritten Quartal 2012 EUR 6,2 Mio. (Q3 2011: EUR 6,9 Mio.).

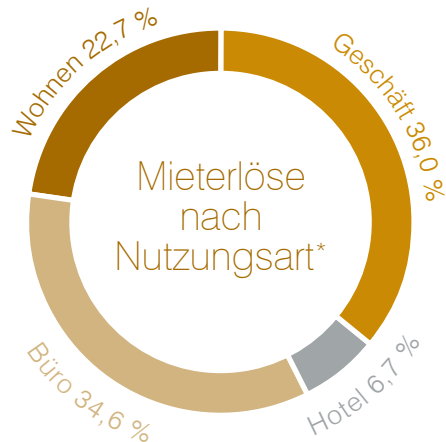
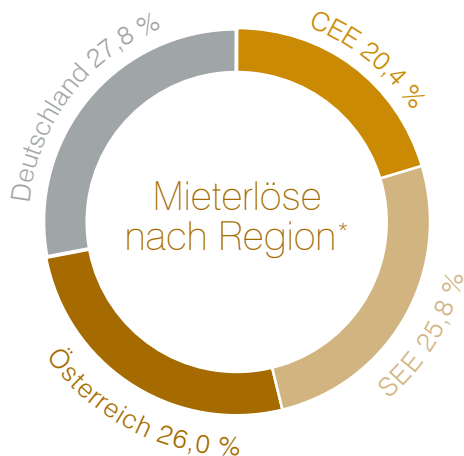
Betrachtet man die Aufteilung der Mieterlöse nach Regionen, bildete per 30.09.2012 Deutschland mit 27,8 % den größten Anteil, gefolgt von Österreich mit 26,0 % und SEE mit 25,8 %. Aus CEE stammten 20,4 % der Mieterlöse. Nach Nutzungsarten aufgeteilt, setzten sich die Mieterlöse im dritten Quartal folgendermaßen zusammen: Geschäftsflächen leisteten mit 36,0 % den größten Beitrag, gefolgt von Büros mit 34,6 %, Wohnen mit 22,7 % und Hotels mit 6,7 %.

In Summe reduzierte sich das Bruttoergebnis geringfügig um 2,9 % auf EUR 77,8 Mio. (Q3 2011: EUR 80,1 Mio.). Der Grund für diesen Rückgang liegt vor allem in den genannten Immobilienverkäufen.

Erfolgreiche Immobilienverkäufe

In den ersten drei Quartalen 2012 nutzte die S IMMO die positive Stimmung auf dem Immobilienmarkt und veräußerte gewinnbringend 14 Objekte in Deutschland. Darüber hinaus wurden sechs Immobilien in Österreich verkauft. Im Detail setzen sich die Verkäufe folgendermaßen zusammen:

- ein Bürogebäude in München
- ein Bürogebäude in Hamburg
- neun Wohnimmobilien in Berlin
- drei Wohnimmobilien in Hamburg
- drei Bürogebäude in Wien
- ein Wohngebäude in Wien
- zwei Wohnungen in der Wohn- und Büroimmobilie Neutor 1010 in Wien



Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betragen per 30.09.2012 EUR 130,1 Mio. (Q3 2011: EUR 40,5 Mio.). Damit hat die S IMMO ihr Ziel, Immobilien im Wert von EUR 100 Mio. zu verkaufen, bereits im dritten Quartal deutlich übertroffen. Der sich daraus ergebende Veräußerungsgewinn belief sich auf EUR 9,7 Mio. Trotz der Verkäufe sank das EBITDA nur leicht um 1,8 % auf EUR 75,3 Mio. (Q3 2011: EUR 76,6 Mio.). Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung machte zum Ende des dritten Quartals 2012 EUR 5,5 Mio. aus (Q3 2011: EUR 4,3 Mio.). Die Aufwertungen bezogen sich in der Berichtsperiode zur Gänze auf das deutsche Immobilienportfolio. Das EBIT blieb im Vergleich zur Vorjahresperiode nahezu unverändert und betrug EUR 73,9 Mio. (Q3 2011: EUR 74,0 Mio.).

Das Finanzergebnis betrug per 30.09.2012 EUR -41,8 Mio. (Q3 2011: EUR -40,3 Mio.). Die Veränderung ist unter anderem auf einen nicht cashwirksamen Fremdwährungsverlust von EUR 2,0 Mio. zurückzuführen (Q3 2011: Fremdwährungsgewinn von EUR 3,3 Mio.). Dieser Effekt ergibt sich aus dem Kursanstieg des ungarischen Forints, der tschechischen Krone und der kroatischen Kuna gegenüber dem Euro. Der rumänische Leu verzeichnete gegenüber dem Euro eine Abschwächung.

Weitere Steigerung des Periodenüberschusses

Insgesamt wurde das dritte Quartal 2012 mit einem sehr zufriedenstellenden Periodenüberschuss von EUR 20,4 Mio. beendet, was einem leichten Anstieg von 0,7 % (Q3 2011: EUR 20,3 Mio.) bei geringerem Portfoliovolumen entspricht.

* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Funds From Operations (FFO)

Der FFO erhöhte sich in den ersten drei Quartalen 2012 um 7,7 % und betrug EUR 24,9 Mio. (Q3 2011: EUR 23,1 Mio.). Zur Berechnung des FFO wurde das Periodenergebnis um nicht cashwirksame Positionen wie Abschreibungen, das Ergebnis aus der Bewertung von Zinsabsicherungsinstrumenten und Währungsdifferenzen bereinigt. Im Verhältnis zur Börsenkapitalisierung von EUR 324,9 Mio. per 30.09.2012 ergibt sich eine attraktive FFO-Rendite von 10,2 %.

Net Operating Income (NOI)

Obwohl der NOI auf Grund von Immobilienverkäufen um 3,1 % auf EUR 72,7 Mio. leicht zurückging (Q3 2011: EUR 75,0 Mio.), verbesserte sich die NOI-Marge um 0,3 Prozentpunkte und blieb daher nahezu auf unverändertem Niveau im Vergleich zur Vorjahresperiode. Dies ist auf Effizienzsteigerungen und Einsparungen im Bereich der immobilienbezogenen Kosten zurückzuführen.

Aufstellung des NOI per 30.09.

	2012	2011	Veränderung
NOI in EUR Mio.	72,7	75,0	-3,1 %
NOI-Marge in %	49,7	49,4	0,3 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. Da sich die Rahmenbedingungen seit der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2011 nicht wesentlich geändert haben, wird in diesem Abschnitt vor allem auf mögliche Risiken in den kommenden Monaten eingegangen.

Das wirtschaftliche Umfeld in der Europäischen Union ist nach wie vor herausfordernd. Auch im dritten Quartal zeigte die Wirtschaft in dieser Region nur geringes Wachstum. So prognostizierte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) für Deutschland lediglich eine Steigerung von 0,9 % für das Jahr 2012. Die griechische Wirtschaft wird heuer zum fünften Mal in Folge schrumpfen. Aber auch in Südosteuropa zeigt sich kaum

Cashflow

Der operative Cashflow belief sich per Quartalsultimo auf EUR 68,0 Mio. (Q3 2011: EUR 74,0 Mio.). Diese Reduktion ergibt sich daraus, dass in der Wiener Büro- und Wohnimmobilie Neutor 1010 in der Berichtsperiode weniger Wohnungen verkauft wurden als im dritten Quartal 2011. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit betrug EUR 120,5 Mio. (Q3 2011: EUR 8,7 Mio.). Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit machte EUR -224,1 Mio. aus (Q3 2011: EUR -153,5 Mio.).

Konzernbilanz

Das Gesamtvermögen der S IMMO Gruppe reduzierte sich auf Grund der Immobilienverkäufe von EUR 2.175,4 Mio. per 31.12.2011 auf EUR 2.014,7 Mio. per 30.09.2012. Zum Quartalsultimo hatte das Unternehmen einen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten in Höhe von EUR 72,7 Mio. (31.12.2011: EUR 115,3 Mio.).

Net Asset Value (NAV)

Der NAV laut Bilanz betrug per 30.09.2012 EUR 7,01 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 9,02 je Aktie (31.12.2011: EUR 8,70 je Aktie). Bei der Kalkulation des EPRA-NAV wird das Eigenkapital um Effekte bereinigt, die keinen langfristigen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe haben (wie beispielsweise die Bewertung der Zinsabsicherungsinstrumente und latente Steuern).

eine Verbesserung: Zwar bestätigten der Internationale Währungsfonds (IWF) und die EU-Kommission, dass die rumänische Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal um 1,4 % gewachsen ist, allerdings senkte der IWF Mitte August seine Wachstumsprognose für dieses Jahr von 1,5 % auf 0,9 %. Die Gründe dafür liegen in innenpolitischen Machtkämpfen und dadurch beschädigtem Vertrauen. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Bulgarien, wo ein Wirtschaftswachstum von 0,5 % erwartet wird. Diese schwachen Wirtschaftsdaten könnten sowohl Bewertungen als auch Vermietungen in Südosteuropa beeinträchtigen. Wir gehen zwar davon aus, dass die Talsohle bereits erreicht ist, dennoch sehen wir eine dauerhafte Erholung erst in den kommenden Jahren. Daher erwarten wir ein höheres Ausfallrisiko bei schwachen lokalen Mietern und ein erhöhtes Vermietungsrisiko.

Eine allgemeine Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit bei Geschäftspartnern können wir unter den gegenwärtigen Wirtschaftsbedingungen ebenfalls nicht ausschließen. Das könnte zu höheren Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen führen.

Strengere Eigenkapitalerfordernisse für Banken könnten zu einer restriktiveren Kreditvergabepolitik führen. Dies hätte Auswirkungen auf die Refinanzierungen der kommenden Jahre. Heuer ist die S IMMO einem möglichen Refinanzierungsrisiko nicht ausgesetzt, da alle notwendigen Refinanzierungen bereits erfolg-

reich abgeschlossen wurden. Das mit der Fremdfinanzierung im Zusammenhang stehende Zinsänderungsrisiko minimiert das Unternehmen mittels derivativer Finanzinstrumente (Swaps, Caps und Collars). Ebenso ist das unmittelbare cashwirksame Fremdwährungsrisiko als gering anzusehen, da die Kreditfinanzierungen fast ausschließlich in Euro denominated sind und die Mietverträge fast ausschließlich an den Euro gebunden sind. Nicht cashwirksame Fremdwährungseffekte können sich allerdings aus einer Schwankung von Währungen des SEE- und CEE-Raums gegenüber dem Euro ergeben.

Ausblick

Die Europäische Union kämpft weiterhin mit der Schuldenkrise in einigen Mitgliedsstaaten, auch wenn mit dem Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) ein wichtiger Schritt in Richtung Stabilisierung des Euro-Raums gesetzt worden ist. Der EUR 500 Mrd. umfassende ESM ist am 08.10.2012 in Luxemburg offiziell ins Leben gerufen worden, um finanzschwache Eurostaaten mit Notkrediten zu unterstützen. Zusätzlich stehen noch EUR 200 Mrd. aus der seit 2010 laufenden Europäischen Finanzierungsstabilitätsfazilität (EFSF) zur Verfügung, die noch unverbraucht sind. Die Wirtschaftsprognosen für die Euro-Zone sind allerdings nach wie vor düster. So sieht die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) eine Abschwächung der Wirtschaftsleistung in der Euro-Zone. Auch der Internationale Währungsfonds (IWF) senkte seine Wachstumsprognosen für die Euro-Zone auf 0,2 % für das Jahr 2013. Heuer soll die Wirtschaftsleistung sogar um 0,4 % schrumpfen. Selbst für Kernländer wie Deutschland wurden die Schätzungen nach unten korrigiert. Die größte Volkswirtschaft Europas wird demnach 2012 und 2013 jeweils um 0,9 % wachsen. Zu den größten Sorgenkindern zählen weiterhin Griechenland und Spanien. Auch der Einkaufsmanager-Index für die Euro-Zone von Markit sank von 46,3 Punkten im August auf 46,1 Punkte im September. Damit fiel er auf den tiefsten Stand seit rund drei Jahren und entfernte sich weiter von der 50-Punkte-Marke, die Wachstum anzeigt.

In diesem schwierigen Umfeld nutzt die S IMMO die Vorteile ihres nach Regionen und Nutzungsarten diversifizierten Portfolios. In Deutschland, unserem derzeit erfolgreichsten Markt, profitieren wir von der anhaltend guten Stimmung bei Wohnimmobilien. Unser gesetztes Ziel, etwa 5 % unseres Portfolios mit einem Gesamterlös von mindestens EUR 100 Mio. zu veräußern, haben wir heuer bereits erreicht. Diesen Plan werden wir auch im kommenden Jahr verfolgen. Die erzielten Erlöse werden wir unter anderem zur Reduktion der Loan-to-Value-Ratio von derzeit rund 55 % auf unter 50 % verwenden. Insgesamt rechnet die S IMMO mit einem äußerst zufriedenstellenden Geschäftsjahr 2012.

Kapitalmarktseitig werden wir unser Aktienrückkauf-Programm und das Rückkauf-Programm des S IMMO INVEST Genussscheins bis Ende Juni 2013 fortsetzen. Die Aufnahme einer Dividendenzahlung im Juni 2012 stellt einen langfristigen Strategiewechsel dar und soll auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden.

Im Bereich Entwicklung konzentrieren wir uns mittelfristig auf das innerstädtische Projekt Quartier Belvedere Central rund um den neuen Hauptbahnhof in Wien. Auf einer Bruttogeschoßfläche von etwa 130.000 m² entwickeln wir gemeinsam mit Partnern in den kommenden Jahren Büros, Hotels und Geschäftsimmobilen.

Konzernzwischenabschluss



KONZERNBILANZ	14
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2012 bis zum 30.09.2012	16
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG vom 01.01.2012 bis zum 30.09.2012	17
KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.07.2012 bis zum 30.09.2012	18
KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG vom 01.07.2012 bis zum 30.09.2012	19
KONZERN-GELDFLUSSRECHNUNG	20
KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG	20
KONZERNANHANG	21

Konzernbilanz

zum 30.09.2012

Aktiva in TEUR	ANHANGS- ANGABE	30.09.2012	31.12.2011
LANGFRISTIGES VERMÖGEN			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.669.955	1.716.899
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	56.597	55.480
		1.726.552	1.772.379
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	129.189	134.321
Sonstiges Sachanlagevermögen		6.614	7.472
Immaterielle Vermögensgegenstände		152	165
Firmenwerte		10	10
Anteile an assoziierten Unternehmen		8.024	8.266 ¹⁾
Beteiligungen		744	730 ¹⁾
Latente Steuern		36.981	33.532
		1.908.266	1.956.875
KURZFRISTIGES VERMÖGEN			
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	3.1.3.	0	62.800
Vorräte	3.1.4.	5.320	7.097
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.798	9.943
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		12.466	15.987
Andere Vermögenswerte		7.231	7.416
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	72.660	115.260
		106.475	218.503
		2.014.741	2.175.378

¹⁾ Angepasst

Passiva in TEUR

ANHANGS-
ANGABE

30.09.2012

31.12.2011

EIGENKAPITAL

Grundkapital		245.449	246.341
Kapitalrücklagen		73.248	73.416
Sonstige Rücklagen		154.927	154.285
		473.624	474.042
Nicht beherrschende Anteile	3.1.6.	26.436	29.088
		500.060	503.130

LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.7.	229.016	230.797
Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	1.066.784	1.103.371
Rückstellungen		7.756	7.892
Andere Verbindlichkeiten		9.597	9.717
Latente Steuern		62.012	62.600
		1.375.165	1.414.377

KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL

Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	97.170	208.888
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.256	9.900
Andere Verbindlichkeiten		36.091	39.083
		139.517	257.871

2.014.741

2.175.378

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2012 bis zum 30.09.2012

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	01 – 09/2012	01 – 09/2011
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	89.451	91.755
Betriebskostenerlöse		27.319	30.847
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		29.529	29.321
		146.299	151.923
Sonstige betriebliche Erträge		5.066	5.064
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-50.297	-54.468
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-23.312	-22.458
Bruttoergebnis		77.756	80.061
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		130.106	40.480
Buchwerte veräußerter Immobilien		-120.448	-31.280
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	9.658	9.200
Verwaltungsaufwand		-12.158	-12.637
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		75.256	76.624
Abschreibungen		-6.802	-6.951
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		5.450	4.340
Betriebsergebnis (EBIT)		73.904	74.013
Finanzergebnis	3.2.4.	-41.785	-40.263
Genussscheinergebnis	3.1.7.	-9.404	-9.826
Ergebnis vor Steuern (EBT)		22.715	23.924
Ertragssteuern	3.2.5.	-2.332	-3.673
Periodenüberschuss		20.383	20.251
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		19.296	16.669
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.087	3.582
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,29	0,24

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2012 bis zum 30.09.2012

in TEUR	01 – 09 / 2012	01 – 09 / 2011
Periodenüberschuss	20.383	20.251
Bewertung Cashflow Hedge	-19.111	-13.835
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	3.777	3.313
Währungsrücklage	2.007	-3.559
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	7.056	6.170
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	7.409	2.871
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-353	3.299

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2012 bis zum 30.09.2012

in TEUR	ANHANGS- ANGABE	07-09/2012	07-09/2011
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	28.847	30.016
Betriebskostenerlöse		7.958	9.835
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		10.895	9.744
		47.700	49.595
Sonstige betriebliche Erträge		1.342	750
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-16.426	-17.763
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-8.027	-7.057
Bruttoergebnis		24.589	25.525
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		32.722	22.116
Buchwerte veräußerter Immobilien		-28.905	-16.865
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	3.817	5.251
Verwaltungsaufwand		-4.067	-3.693
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		24.339	27.083
Abschreibungen		-2.271	-2.121
Ergebnis aus der Immobilienbewertung		800	-2.260
Betriebsergebnis (EBIT)		22.868	22.702
Finanzergebnis	3.2.4.	-13.146	-8.225
Genussscheinergebnis	3.1.7.	-2.913	-3.053
Ergebnis vor Steuern (EBT)		6.809	11.424
Ertragssteuern	3.2.5.	-1.524	-1.288
Periodenüberschuss		5.285	10.136
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		5.034	9.350
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		251	786
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,07	0,14

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2012 bis zum 30.09.2012

in TEUR	07-09/2012	07-09/2011
Periodenüberschuss	5.285	10.136
Bewertung Cashflow Hedge	-6.495	-23.567
Erfolgsneutrale Ertragssteuerabgrenzung	1.337	5.944
Währungsrücklage	-120	-5.656
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	7	-13.143
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	308	-13.479
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-301	336

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2012 bis zum 30.09.2012

in TEUR	01 – 09 / 2012	01 – 09 / 2011
Operativer Cashflow	67.961	73.997
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-7.003	-11.109
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	60.959	62.888
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	120.492	8.710
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-224.050	-153.470
Gesamt	-42.600	-81.872
Liquide Mittel per 01.01.	115.260	129.721
Liquide Mittel per 30.09.	72.660	47.849
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-42.600	-81.872

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Übrige Rücklagen	Zwischensumme S IMMO Gesellschafter	Nicht beherrschende Anteile	Summe
Stand 01.01.2012	246.341	73.416	-22.040	-55.627	231.952	474.042	29.088	503.130
Periodenüberschuss	0	0	0	0	19.296	19.296	1.087	20.383
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.007	-13.894	0	-11.887	-1.440	-13.327
Rückkauf eigener Aktien	-892	-169	0	0	0	-1.061	0	-1.061
Abgang	0	0	0	0	0	0	-2.299	-2.299
Ausschüttung	0	0	0	0	-6.767	-6.767	0	-6.767
Stand 30.09.2012	245.449	73.248	-20.033	-69.521	244.481	473.624	26.436	500.060
Stand 01.01.2011	247.509	73.578	-13.398	-38.335	211.918	481.272	31.426	512.698
Periodenüberschuss	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
Abgang	0	0	0	0	0	0	-1.331	-1.331
Stand 30.09.2011	247.509	73.578	-16.957	-48.690	228.587	484.027	33.394	517.421

Konzernanhang

(verkürzt)

1. DAS UNTERNEHMEN

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1992 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien, Dänemark und Zypern. Zum 30.09.2012 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 30.09.2012 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 30.09.2012 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.09.2012 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
Stand am 01.01.2011	1.810.322	55.989
Zugänge	12.053	1.991
Abgänge	-25.316	0
Zeitwertänderungen	-17.360	-2.500
Umgliederungen	-62.800	0
Stand am 31.12.2011	1.716.899	55.480
davon verpfändet	1.684.951	0
Zugänge	3.575	1.117
Abgänge	-55.969	0
Zeitwertänderungen	5.450	0
Umgliederungen	0	0
Stand am 30.09.2012	1.669.955	56.597
davon verpfändet	1.617.734	0

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
Österreich	554.790	568.390
Deutschland	478.577	513.385
Zentraleuropa	307.218	305.855
Südosteuropa	329.370	329.269
	1.669.955	1.716.899

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
Zentraleuropa	6.386	6.322
Südosteuropa	50.211	49.158
	56.597	55.480

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

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

3.1.3. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
Deutschland	0	46.550
Österreich	0	16.250
	0	62.800

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 30.09.2012 TEUR 5.320 (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	30.09.2012	31.12.2011
Guthaben bei Kreditinstituten	72.443	115.033
Kassenbestand	217	227
	72.660	115.260

3.1.6. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 26.436 (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:

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

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 30.09.2012 ergibt sich ein Ergebnis von TEUR 8.620 (2011: TEUR 10.595).

Zum 30.09.2012 waren 2.905.426 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.09.2012 beträgt EUR 78,82 (2011: EUR 79,44) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnisperiode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2012	211.137			1.720	212.857
Ergebnisvortrag 01.01.2012		7.345			7.345
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2011			10.595		10.595
Ausschüttung vom 18.05.2012			-11.186		-11.186
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		-591	591		0
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			8.620		8.620
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				784	784
Genussscheinkapital zum 30.09.2012	211.137	6.755	8.620	2.504	229.016
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	2,32	2,97	0,86	78,82

in TEUR	Genuss- scheinkapital	Ergebnis- vortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2011	234.352			1.254	235.606
Ergebnisvortrag 01.01.2011		12.762			12.762
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2010			9.452		9.452
Ausschüttung vom 28.04.2011			-13.869		-13.869
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 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
Genussscheinkapital zum 31.12.2011	211.137	7.345	10.595	1.720	230.797
Pro Genussschein (in EUR)	72,67	2,53	3,65	0,59	79,44

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 1.163.954 (2011: TEUR 1.312.259). Sie weisen zum Ende der Berichtsperiode die nachfolgend dargestellten Fälligkeiten aus:

in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	97.170	208.888
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	370.293	328.918
Restlaufzeit über 5 Jahre	696.491	774.453
	1.163.954	1.312.259

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 52; per 31.12.2011: TEUR 259) bzw. den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (TEUR 95.388; 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 30.09.2012 ergaben sich hieraus ein Aufwand von TEUR

19.111, der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde, und ein Ertrag von TEUR 302, der in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

30.09.2012

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	459.371	0	-73.854
Caps	454.529	52	-2.649
Collars	200.000	0	-18.885
Summe	1.113.900	52	-95.388

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
Summe	1.135.999	259	-76.786

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 / 2012	01 – 09 / 2011
Büroobjekte	30.949	31.886
Wohnobjekte	20.279	21.123
Geschäftsobjekte	32.201	31.902
Hotels	6.022	6.844
	89.451	91.755

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 532 (Q3 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 dritten Quartal 2012 wurden ein Wohn- und drei Bürogebäude in Wien, neun Wohnimmobilien in Berlin, drei Wohn- und eine Büroimmobilie in Hamburg sowie ein Büroobjekt in München verkauft. Außerdem wurden zwei Eigentumswohnungen im Wiener Objekt Neutor 1010 verkauft.

in TEUR

	01 – 09 / 2012	01 – 09 / 2011
--	----------------	----------------

Veräußerungserlös

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	62.475	26.485
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	64.570	6.300
Vorräte	3.061	7.695
	130.106	40.480

Buchwert abgegangener Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-55.969	-20.615
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-62.800	-6.000
Vorräte	-1.679	-4.665
	-120.448	31.280

Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	6.506	5.870
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	1.770	300
Vorräte	1.382	3.030
	9.658	9.200

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR

	01 – 09 / 2012	01 – 09 / 2011
--	----------------	----------------

Finanzierungsaufwand	-43.049	-44.574
Finanzierungsertrag	1.264	4.311
	-41.785	-40.263

Im dritten Quartal 2012 ist im Finanzergebnis ein nicht cash-wirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 1.972 enthalten.

3.2.5. Ertragssteuern

in TEUR

	01 – 09 / 2012	01 – 09 / 2011
--	----------------	----------------

Laufender Steueraufwand	-2.768	-1.122
Latenter Steuerertrag/-aufwand	436	-2.551
	-2.332	-3.673

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 30.09.2012 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

6. WESENTLICHE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

MMag. Holger Schmidmayr MRICS, Wien

Mag. Ernst Vejdovszky, Wien

Mag. Friedrich Wachernig MBA, Wien

Aufsichtsrat der S IMMO AG

Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)

Dipl.Ing. Dr. Gerald Antonitsch, Wien

(1. Stellvertretender Vorsitzender)

Mag. Franz Kerber, Graz

(2. Stellvertretender Vorsitzender)

Christian Hager, Krems

Mag. Erwin Hammerbacher, Wien

Michael Matlin MBA, New York

Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien

Dr. Ralf Zeitlberger, Wien

in TEUR	Österreich	
	2012	2011
Mieterlöse	23.220	23.397
Betriebskostenerlöse	5.748	6.309
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	17.244	17.231
Gesamterlöse	46.212	46.937
Sonstige betriebliche Erträge	2.906	3.602
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-9.855	-10.341
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-14.511	-13.556
Bruttoergebnis	24.752	26.642
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4.315	3.268
Verwaltungsaufwand	-7.620	-7.165
EBITDA	21.447	22.745
Abschreibungen	-2.716	-2.717
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	0	-2.090
EBIT	18.731	17.938

	30.09.2012	31.12.2011
Langfristiges Vermögen	648.926	663.372
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	679.338	706.434

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestehen zum 30.09.2012 und 31.12.2011 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
Sonstige Forderungen	1.356	1.292
Guthaben bei Kreditinstituten	36.067	92.289
Forderungen	37.423	93.581

in TEUR	30.09.2012	31.12.2011
Langfristige Bankverbindlichkeiten	403.647	425.658
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	45.869	61.593
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	45.617	103.150
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	168	668
Sonstige Verbindlichkeiten	992	963
Verbindlichkeiten	496.292	592.032

Deutschland		Zentraleuropa		Südosteuropa		Summe	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
24.857	26.802	18.261	19.973	23.113	21.583	89.451	91.755
8.071	10.008	5.477	5.341	8.023	9.189	27.319	30.847
0	0	12.285	12.090	0	0	29.529	29.321
32.928	36.810	36.023	37.404	31.136	30.772	146.299	151.923
1.645	1.200	350	202	165	60	5.066	5.064
-18.127	-22.667	-6.690	-6.490	-15.625	-14.970	-50.297	-54.468
0	0	-8.801	-8.902	0	0	-23.312	-22.458
16.446	15.343	20.881	22.214	15.676	15.862	77.756	80.061
5.343	5.932	0	0	0	0	9.658	9.200
-2.985	-3.631	-819	-774	-734	-1.067	-12.158	-12.637
18.804	17.644	20.063	21.440	14.942	14.795	75.256	76.624
-128	-125	-3.113	-3.272	-846	-837	-6.802	-6.951
5.450	1.730	0	700	0	4.000	5.450	4.340
24.126	19.249	16.950	18.868	14.096	17.958	73.904	74.013
30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011	30.09.2012	31.12.2011
479.951	513.956	380.417	381.382	398.972	398.165	1.908.266	1.956.875
254.425	290.974	239.525	245.136	201.877	171.833	1.375.165	1.414.377

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2012 bis 30.09.2012 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende wesentliche Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01 – 09 / 2012	01 – 09 / 2011
Verwaltungsentgelte Erste Group Immorent AG	1.075	1.278
Bank-Kreditzinsen, sonstige Zinsen, Bankspesen	20.788	23.922
Sonstige Aufwendungen	1.667	1.162
Aufwendungen	23.531	26.362
in TEUR	01 – 09 / 2012	01 – 09 / 2011
Miete und Betriebskosten	551	815
Bankzinsen	116	131
Sonstige Zinserträge	67	104
Erträge	735	1.050

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

7. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM ENDE DER ZWISCHENBERICHTSPERIODE

Im vierten Quartal wurden bis Redaktionsschluss weitere 30.727 Aktien sowie 111.528 Genussscheine zurückgekauft.

Auf Grund geänderter Verhältnisse war die funktionale Währung ab dem vierten Quartal 2012 in einer Reihe von Konzerngesellschaften in den Ländern Rumänien, Bulgarien, Ungarn und Tschechien auf Basis der Regelungen des IAS 21 von lokaler Währung auf den Euro umzustellen. Die Umstellung erfolgt prospektiv gemäß den Bestimmungen von IAS 21, sodass es im Konzernjahresabschluss weder für die per Q3 2012 im Eigenkapital ausgewiesenen Währungsrücklagen noch für die per Q3 2012 in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Währungsumrechnungsdifferenzen zu retrospektiven Anpassungen kommen wird. Die geänderte Vorgehensweise wird nach unserer Einschätzung zu einer Verbesserung der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Konzernabschluss der S IMMO führen.

Wien, am 21.11.2012

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidmayr MRICS e.h.

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig MBA e.h.

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.

Finanzkalender 2013

26.03.2013	Veröffentlichung vorläufiges Jahresergebnis 2012
25.04.2013	Veröffentlichung Jahresergebnis 2012 (Bilanzpressekonferenz)
23.05.2013	Ergebnis erstes Quartal 2013
12.06.2013	Ordentliche Hauptversammlung
17.06.2013	Dividenden Ex-Tag
19.06.2013	Dividenden Zahltag
27.08.2013	Ergebnis der ersten zwei Quartale 2013
21.11.2013	Ergebnis der ersten drei Quartale 2013



Folgen Sie uns auf Twitter:
<http://twitter.com/simmoag>



Unsere Fotos auf flickR:
<http://www.flickr.com/photos/simmoag>



Unsere Videos auf YouTube:
<http://www.youtube.com/simmoag1>



Unser Netzwerk auf Xing:
<https://www.xing.com/companies/simmo>



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:
<http://www.linkedin.com/company/2279913>

Kontakt

S IMMO AG

Friedrichstraße 10
 1010 Wien

E-Mail: office@simmoag.at

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

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

Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

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

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

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

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

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

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Christina Häusler, Wien (Vorstand)

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

Platzhalter FSC-Logo



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