



Q3

Zwischenbericht

zum 30.09.2017

Kennzahlen

		01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016
Umsatz	EUR Mio.	144,2	147,1
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	118,8	118,7
EBITDA	EUR Mio.	71,3	68,7
EBIT	EUR Mio.	133,0	170,5
EBT	EUR Mio.	93,3	118,4
Periodenergebnis	EUR Mio.	77,0	119,8
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.222,4	2.214,1
Eigenkapital	EUR Mio.	883,7	745,0
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.338,7	1.469,2
Eigenkapitalquote	in %	40	34
Operativer Cashflow	EUR Mio.	59,8	64,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	166,2	-6,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-122,8	38,0
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	171,2	150,4
NOI-Ratio	in %	50	51
FFO I	EUR Mio.	36,8	31,3
FFO II	EUR Mio.	73,2	62,2
Ergebnis je Aktie	EUR	1,12	1,78
Buchwert je Aktie	EUR	13,29	10,80
Kurs-Aufschlag(+)/Kurs-Abschlag(-) vom Buchwert je Aktie	in %	13	-13
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,90	0,96
Immobilienvermögen ¹	EUR Mio.	1.770,5	1.975,1
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	30,1	18,8

¹ Inklusive held for sale

Inhalt

Brief des Vorstands	01
S IMMO am Kapitalmarkt	02
Zwischenlagebericht	05
Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2017	10
Finanzkalender/Kontakt/Impressum	27

*Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,*

„Timing ist alles“ – das ist im Immobiliengeschäft eine unumstößliche Wahrheit. Der richtige Zeitpunkt – zum Ankauf, zum Verkauf, zur Vermietung, zur Revitalisierung – ist entscheidend, um nachhaltig Gewinne zu erwirtschaften. Diese Devise hat uns in den vergangenen neun Monaten immer wieder intensiv beschäftigt. Wir haben mit dem Viertel Zwei in Wien sowie mit dem Serdika Center in Sofia zwei große Objekte verkauft. In beiden Fällen gab es lukrative Gelegenheiten und wir haben klare Indikationen dafür gesehen, dass der Zeitpunkt der richtige war. Den absoluten Peak wird man selten erreichen, aber Gewinne zu realisieren, ist wesentlicher Bestandteil unseres Geschäfts.

Ergebnisentwicklung

Die Verkäufe und die dabei erzielten Erlöse schlagen sich sehr positiv in unserem Ergebnis nieder. Das Bewertungsergebnis für die ersten neun Monate des Jahres lag bei EUR 68,2 Mio. und führte in weiterer Folge zu einem erfreulichen Periodenüberschuss von EUR 77,0 Mio. Der FFO I für die ersten drei Quartale 2017 kam auf EUR 36,8 Mio. Diese Kennzahlen beweisen, dass unsere Strategie nachhaltig Werte generiert.

Kapitalmarkt

Auch mit der Entwicklung unseres Wertpapiers sind wir überaus zufrieden. Seit Jahresbeginn verzeichnete die S IMMO Aktie Kursgewinne von rund 50 %. Was uns besonders freut, ist, dass wir seit September 2017 im Leitindex der Wiener Börse, dem ATX, vertreten sind. Pünktlich zum 30-jährigen Firmenjubiläum ist das ein besonderes Highlight, das sich positiv auf das Investoreninteresse auswirkt. Die Aktie notiert aktuell bei rund EUR 15,00, der EPRA-NAV lag zum 30.09.2017 bei EUR 16,06. Wir sehen damit auch in Zukunft weiteres Steigerungspotenzial in der Aktienperformance.

Ausblick

Wir ruhen uns nicht auf dem Erreichten aus, sondern bereiten aktiv die Erfolge der Zukunft vor. Dazu gehört einerseits unsere Projektpipeline mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von aktuell über EUR 600 Mio. Wir arbeiten intensiv an spannenden Projekten in Wien, Bukarest, Bratislava und Berlin. Andererseits sind wir auf der Käuferseite aktiv und haben im Berichtszeitraum über



Ernst Vejdovsky, Friedrich Wachernig

40 Immobilien in deutschen Städten wie zum Beispiel in Leipzig oder Kiel gekauft, in denen wir derzeit großes Potenzial sehen. Diese Projekte und Ankäufe werden uns in den kommenden Jahren nachhaltige Erträge sichern. Gleichzeitig investieren wir in Unternehmen, bei denen wir Wertsteigerungspotenziale erkennen – aktuell CA Immo und Immofinanz.

Das laufende Jahr dauert zum Zeitpunkt dieser Berichtsveröffentlichung nur noch wenige Wochen und wir sind sehr zuversichtlich, dass wir es ausgesprochen erfolgreich abschließen werden. Auch für 2018 sind die Rahmenbedingungen vielversprechend, sodass wir mit großem Optimismus in die Zukunft blicken. Wir werden unsere Projekte vorantreiben, günstige Gelegenheiten nutzen, weiterhin an unserem ertragsstarken Portfolio arbeiten und unsere Strategie konsequent an die Marktentwicklungen anpassen – immer auf der Suche nach dem richtigen Zeitpunkt. Denn Ziel aller unserer Bemühungen ist und bleibt es, nachhaltige Werte für Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, zu schaffen. Diesem Versprechen fühlen wir uns seit jeher und in Zukunft verpflichtet.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovsky

Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Im dritten Quartal des Jahres 2017 entwickelten sich wichtige internationale Börsenindizes weiterhin sehr positiv. In den USA stiegen sowohl der Dow Jones (DJIA) als auch der S&P 500 seit Jahresbeginn um rund 13 %, wobei der Dow Jones Anfang August erstmals in seiner Geschichte die Marke von 22.000 Punkten überschritt. Weder die Nordkorea-Krise noch die stagnierenden Reformen der US-Regierung konnten die Börsenrallye stoppen.

Auch die europäischen Börsen verzeichneten in den ersten neun Monaten des Jahres 2017 kräftige Kursgewinne. Eine stabile Wirtschaftsentwicklung in Europa sowie Frankreichs Reformbemühungen und das Ergebnis der deutschen Bundestagswahl trugen zu dieser Entwicklung bei. Der deutsche Aktienindex DAX stand zum Ende des dritten Quartals bei 12.828,86 Punkten. Das entspricht einem Plus von rund 11,7 % seit Jahresbeginn.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2017 bis zum 30.09.2017

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



Der österreichische Leitindex ATX befindet sich mit einem Plus von rund 26,6 % seit Jahresbeginn weiterhin in der Spitzengruppe der weltweiten Indizes. Selbst im traditionell schwächeren dritten Quartal erzielte der ATX ein Plus von 6,7 % und schloss per 30.09.2017 bei 3.315,97 Punkten.

Die heimische Immobilienwirtschaft profitiert von dieser positiven Stimmung am österreichischen Kapitalmarkt. Zum Quartalsultimo stand der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX bei 310,85 Punkten. Das entspricht einem Plus von 25,7 % seit Jahresbeginn. Allein im dritten Quartal 2017 legte der IATX um 9,1 % zu.

Aktiendaten

		30.09.2017	30.09.2016
Schlusskurs	EUR	14,975	9,370
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück DZ ¹	103.074	84.400
Ergebnis je Aktie (EPS) für die ersten drei Quartale	EUR	1,12	1,78
Buchwert je Aktie	EUR	13,29	10,80
Kurs-Aufschlag (+)/Kurs-Abschlag (-) zum Buchwert je Aktie	in %	13	-13
EPRA-NAV je Aktie	EUR	16,06	13,05
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	-7	-28
EPRA-NNAV je Aktie	EUR	13,81	10,95
FFO I je Aktie für die ersten drei Quartale	EUR	0,56	0,47
FFO II je Aktie für die ersten drei Quartale	EUR	1,10	0,93
Dividende je Aktie ²	EUR	0,40	0,30

¹ Doppelzählung

² Die Dividende, welche 2017 und 2016 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Die S IMMO Aktie

Zum ersten Mal in ihrer 30-jährigen Geschichte ist die S IMMO Aktie im ATX vertreten. Sie gehört damit seit September 2017 zu den 20 liquidesten Aktien mit dem höchsten kapitalisierten Streubesitz an der Wiener Börse. Grund für diese sehr erfreuliche Entwicklung sind sowohl die höheren Umsätze als auch der bemerkenswerte Kursanstieg der Aktie. Mit rund 50 % Kurssteigerung seit Jahresbeginn verzeichnete die S IMMO Aktie bis zum Ende des dritten Quartals 2017 den zweitgrößten Kursanstieg aller ATX-Werte. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 22.11.2017 notierte die Aktie bei EUR 15,13.

Performancedaten

zum 30.09.2017

	S IMMO Aktie	S IMMO INVEST Genussscheine	
ISIN	AT0000652250/SPI	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996)	AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
1 Jahr	59,82 %	12,14 %	12,18 %
3 Jahre (p. a.)	34,46 %	10,92 %	10,91 %
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI, Bloomberg: SPI:AV		Reuters: SIMIg.VI, Bloomberg: SIIG:AV
Handelsplatz	Wiener Börse		Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market		other securities.at
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General		–
Börsenkapitalisierung (30.09.2017)	EUR 1.002,08 Mio.		EUR 58,06 Mio.
Anzahl der Wertpapiere (30.09.2017)	66.917.179	475.036	117.398
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/ Baader Bank/Railfeisen Centrobank		

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
30.09.2016	9,370	91,100	91,100	2.405,28	258,95
31.12.2016	10,000	90,000	90,000	2.618,43	247,29
30.09.2017	14,975	98,000	98,000	3.315,97	310,85

Anleihedaten

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

Die Aufnahme in den ATX wirkt sich sowohl auf die Performance der S IMMO Aktie als auch auf das Investoreninteresse positiv aus, vor allem bei internationalen Anlegerinnen und Anlegern. Darüber hinaus sind die ausgezeichneten Unternehmensergebnisse, eine überzeugende Strategie und europaweit boomende Immobilienmärkte perfekte Rahmenbedingungen für die S IMMO Aktie.

Investor-Relations-Aktivitäten

Für ihre transparente Berichterstattung entsprechend den EPRA-Best-Practice-Empfehlungen erhielt die S IMMO AG eine Auszeichnung. Auch in vielen Einzelgesprächen hatten Investorinnen und Investoren die Möglichkeit, sich über die Strategie des Unternehmens zu informieren. So nahmen der Vorstand und das IR-Team im Berichtszeitraum an zahlreichen Investorenkonferenzen und Roadshows in Frankfurt, London, Edinburgh und München teil.

EPRA-Kennzahlen

in EUR

	30.09.2017	31.12.2016
EPRA-NAV je Aktie	16,06	14,62
EPRA-NNNAV je Aktie	13,81	12,49
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in %	7	32

in TEUR

	30.09.2017	30.09.2016
EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
Jahresüberschuss nach Minderheiten gem. IFRS	73.837	118.562
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-68.220	-107.611
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	-10.343	-3.056
Steuern auf Verkaufsergebnis	10.980	1.262
Bewertung Derivate	12.682	18.111
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	1.375	-13.394
Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	4.695	0
EPRA-Earnings	25.006	13.874
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,38	0,21

in TEUR

	30.09.2017	31.12.2016
EPRA-NAV		
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	880.127	795.605
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	53.072	46.882
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	14.774	25.266
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-3.771	-5.747
Sonstige latente Steuern	118.758	105.584
EPRA-NAV	1.062.960	967.590
EPRA-NAV je Aktie in EUR	16,06	14,62
EPRA-NNNAV		
EPRA-NAV	1.062.960	967.590
EPRA-NAV je Aktie in EUR	16,06	14,62
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-14.774	-25.266
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	3.771	5.747
Sonstige latente Steuern	-118.758	-105.584
Fair Value Verbindlichkeiten	-25.239	-20.485
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	6.310	5.121
EPRA-NNNAV	914.270	827.123
EPRA-NNNAV je Aktie in EUR	13,81	12,49

Berechnung FFO I

in TEUR

	30.09.2017	30.09.2016
Jahresüberschuss	77.041	119.795
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	15.082	-2.415
Angepasster Jahresüberschuss	92.123	117.380
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-68.220	-107.611
Nicht cashwirksame Abschreibungen	6.553	5.863
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-10.343	-4.415
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	3.842	1.774
Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten	12.682	18.110
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	190	212
FFO (ohne Verkaufsergebnis)	36.827	31.313
FFO I je Aktie in EUR	0,56	0,47

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Der Internationale Währungsfonds (IWF) zeigt sich zuversichtlich über die konjunkturelle Entwicklung der Weltwirtschaft und rechnet mit einem weiteren Aufschwung. Die Prognose für das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) für das laufende Jahr 2017 wurde daher vom IWF von 3,5 % auf 3,6 % angehoben. Für 2018 werden 3,7 % statt 3,6 % Wachstum erwartet. Grund für die positiven Aussichten sind unter anderem die günstigen Entwicklungen in der Eurozone, den USA und China. Auch für die Eurozone verbesserte der IWF seine Prognosen von Juli nach oben: Für 2017 werden 2,1 % Wachstum (bisher 1,9 %) vorausgesagt, für 2018 ein Konjunkturplus von 1,9 % (bisher 1,7 %).

In der CEE-Region lag das Quartalswachstum zum dritten Mal in Folge bei über 1 % im Vergleich zum Vorquartal. Damit ist die Wachstumsprognose 2017 für CEE auf 4 % geklettert.

Österreich hat ebenso Anteil am globalen Aufschwung. Sowohl das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) als auch das Institut für Höhere Studien (IHS) haben ihre Prognosen für das diesjährige Wachstum der österreichischen Wirtschaft angehoben. Das WIFO rechnet mit einem Plus beim österreichischen BIP von 2,8 % (bisher 2,6 %), das IHS von 2,6 % (bisher 2,2 %). Dies ist auf die weiterhin starken Investitions- und Exportzuwächse zurückzuführen. Die private Konsumnachfrage blieb ebenfalls robust. Laut IHS hat diese Hochkonjunktur auch zu einer leichten Entspannung am Arbeitsmarkt geführt. Der Prognosewert für die diesjährige Inflation bleibt laut Oesterreichischer Nationalbank (OeNB) unverändert bei 2 %.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Am Wiener Büromarkt ging die gesamte Vermietungsleistung der ersten drei Quartale 2017 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres auf rund 74.200 m² zurück. Das sind 63 % weniger als in der Vorjahresperiode. Die annualisierten Spitzenmieten zum Ende des dritten Quartals 2017 blieben unverändert bei EUR 312 pro m². Die Leerstandsrate stand zum 30.09.2017 bei 5,3 %, was einer Verbesserung von 0,3 Prozentpunkten im Vergleich zum zweiten Quartal 2017 entspricht.

Der Wiener Hotelmarkt entwickelt sich weiterhin positiv. In den ersten neun Monaten 2017 wurden 11,6 Mio. Nächtigungen und somit ein Zuwachs von 4,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum registriert. Der Netto-Nächtigungsumsatz von Jänner bis August 2017 erreichte über EUR 494 Mio. – ein Plus von 10 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Deutschland

Der Berliner Büromarkt darf sich weiterhin über eine starke Entwicklung freuen. In den ersten drei Quartalen 2017 betrug die Vermietungsleistung 707.500 m². Der Technologie-, Medien- und Telekommunikationssektor hatte mit 43 % aller Neuvermietungen einmal mehr den stärksten Einfluss auf dieses Ergebnis. Durch die weiterhin starke Nachfrage verringerte sich die Leerstandsrate im dritten Quartal 2017 um 2 Prozentpunkte auf 3,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Mit 8.400 m² wurden im dritten Quartal 2017 um 90 % weniger Flächen fertiggestellt als im Vorjahreszeitraum. Der Ausblick bleibt äußerst positiv. Nach drei außergewöhnlich starken Quartalen wird für das Jahr 2017 ein Rekordergebnis für den Berliner Büromarkt erwartet. Eine Gesamtvermietungsleistung von über 1 Mio. m² scheint möglich. Leerstände sollten sich weiterhin verringern, während Spitzenmieten in Toplagen EUR 30/m²/Monat bis Jahresende erreichen könnten.

Die Wohnungsmieten in den deutschen Metropolen verzeichneten von 2007 bis 2017 einen Anstieg von 30 %. Die Kaufpreise sowohl für Neubau- als auch für Bestandswohnungen erhöhten sich in den vergangenen Jahren um 70 %. Ein Ende dieses Trends ist kurzfristig in keiner der fünf größten deutschen Städte wahrscheinlich.

CEE

Im dritten Quartal 2017 verringerte sich die Leerstandsrate am Budapester Büromarkt im Vergleich zum Vorquartal um 1 Prozentpunkt auf 7,6 %. Das ist der geringste Wert seit Beginn der Aufzeichnungen. Die Nachfrage stieg im Vergleich zum zweiten Quartal 2017 um 67 % auf insgesamt 164.985 m². Eigennutzung war mit einem Anteil von 32,7 % der wesentliche Einflussfaktor der Vermietungsleistung. Laut Budapest Research Forum gab es im dritten Quartal 2017 insgesamt 162 Mietabschlüsse mit einem durchschnittlichen Umfang von 1.018 m².

Im September 2017 erreichte die Zimmerauslastung europäischer Hotels den höchsten Wert seit zwei Jahren. Hotels in Prag (90,7 %) und Budapest (89,1 %) zeigten hierbei außergewöhnliche Ergebnisse. Diese Entwicklung unterstützte die Erhöhung der durchschnittlichen Zimmerpreise, wobei Budapester Hotels mit einer Steigerung von 10 % im Vergleich zum Vorjahr einen der bedeutendsten Anstiege in ganz Europa verzeichneten.

Bratislava bleibt für gut ausgebildete Angestellte weiterhin attraktiv. Über 43.000 m² an neuen Flächen sollen bis zum Jahresende fertiggestellt werden. Daher wird eine steigende Leerstandsrate am Büromarkt in Bratislava erwartet.

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2017 verzeichnete der Büromarkt in Bukarest eine Vermietungsleistung von 251.000 m². Das entspricht einer Verringerung von rund 6,5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsrate fiel im Jahresvergleich um 2,4 Prozentpunkte auf 9,9 %. In den ersten neun Monaten des Jahres wurden fünf Büroobjekte mit einem Umfang von 109.000 m² übergeben. 78 % dieser Flächen waren bereits vermietet. Auf Grund der positiven wirtschaftlichen Lage werden zahlreiche Projekte ohne Vorverwertung gebaut. 19 Projekte mit einer Bürofläche von insgesamt 432.000 m² befanden sich zum Ende des dritten Quartals 2017 in Bau. Davon waren rund 20 % der Flächen bereits vorvermietet.

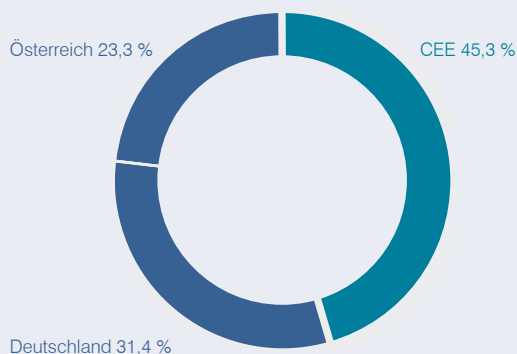
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.09.2017 aus 233 (31.12.2016: 194) Objekten mit einem Buchwert (inklusive einer zur Veräußerung gehaltenen Immobilie) von EUR 1.770,5 Mio. (31.12.2016: EUR 2.063,9 Mio.) und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,1 Mio. m² (31.12.2016: 1,3 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad¹ bei 94,5 % (31.12.2016: 93,9 %). Die Gesamt-Mietrendite¹ belief sich auf 6,2 % (31.12.2016: 6,2 %).

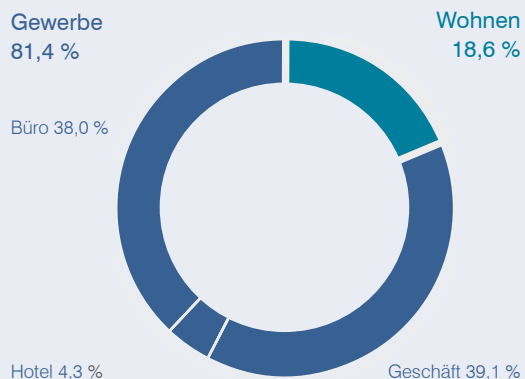
Die vermieteten Immobilien befinden sich in Österreich und Deutschland sowie in der CEE-Region (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien und Kroatien). Per 30.09.2017 befanden sich nach Buchwert 65,9 % (31.12.2016: 62,7 %) der Objekte in

Mieterlöse nach Region*



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Nutzungsart*



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

¹ Die Berechnung umfasst alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert worden ist.

Österreich und Deutschland sowie 34,1 % (31.12.2016: 37,3 %) der Immobilien in CEE.

Auf Basis der Hauptnutzungsart bestand das Immobilienportfolio nach Buchwert betrachtet zu 72,9 % (31.12.2016: 80,7 %) aus Gewerbeimmobilien (Büro, Geschäft und Hotel) und zu einem ergänzenden Anteil von 27,1 % (31.12.2016: 19,3 %) aus Wohnobjekten.

Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

Die ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2017 verliefen für die S IMMO äußerst erfolgreich: Großen Anteil daran hatte das Bewertungsergebnis, das sich per 30.09.2017 auf EUR 68,2 Mio. (Q3 2016: EUR 107,6 Mio.) belief und vor allem auf Aufwertungen in Deutschland, Österreich und Bulgarien zurückzuführen ist. Auch wenn das Bewertungsergebnis des Rekordjahres 2016 nicht erreicht werden konnte, stellen die Nettobewertungen der ersten Quartale des laufenden Jahres die zweithöchsten der Unternehmensgeschichte dar. Ebenfalls trug das Veräußerungsergebnis zum Erfolg bei, das von EUR 4,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 10,3 Mio. angestiegen ist und auf die Veräußerung des Einkaufszentrums Serdika Center und des dazugehörigen Bürogebäudes zurückzuführen ist.

Wesentliche Kennzahlen wie EBITDA, EBIT, EBT und Periodenergebnis erreichten im Mehrjahrestrend erneut ein hohes Niveau. Das EBITDA stieg auf EUR 71,3 Mio. (Q3 2016: EUR 68,7 Mio.), das EBIT belief sich auf EUR 133,0 Mio. (Q3 2016: EUR 170,5 Mio.), das EBT machte EUR 93,3 Mio. (Q3 2016: EUR 118,4 Mio.) aus und das Periodenergebnis betrug EUR 77,0 Mio. (Q3 2016: EUR 119,8 Mio.).

Das Ergebnis je Aktie entwickelte sich gut und belief sich auf EUR 1,12 (Q3 2016: EUR 1,78).

Entwicklung des Bruttoergebnisses

In den ersten neun Monaten 2017 betrugen die Gesamterlöse der S IMMO EUR 144,2 Mio. (Q3 2016: EUR 147,1 Mio.) und lagen damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die darin enthaltenen Mieterlöse beliefen sich auf EUR 86,0 Mio. (Q3 2016: EUR 88,5 Mio.) und spiegeln die Verkäufe im Jahresvergleich wider.

Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 54,7 % (Q3 2016: 55,7 %), CEE 45,3 % (Q3 2016: 44,3 %) bei. Nach Nutzungsarten aufgeteilt, leisteten Gewerbeimmobilien (Büro, Geschäft und Hotel) einen Anteil von 81,4 % (Q3 2016: 79,2 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 18,6 % (Q3 2016: 20,8 %) bei.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) verzeichneten einen Anstieg auf EUR 32,8 Mio. (Q3 2016: EUR 30,2 Mio.). Nachdem im ersten Halbjahr 2016 rund die Hälfte der verfügbaren Zimmer im Vienna Marriott Hotel renoviert wurde, war das erste Halbjahr 2017 vom Umbau der verbleibenden Flächen betroffen, der zu Beginn des dritten Quartals vollständig abgeschlossen wurde. Es standen damit im abgelaufenen Quartal wieder alle Zimmer im renovierten Zustand zur Vermietung zur Verfügung. Darüber hinaus unterliegt die Hotelbranche saisonalen Schwankungen, daher variiert das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung im Jahresverlauf.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung betrugen in den ersten drei Quartalen 2017 EUR 47,2 Mio. (Q3 2016: EUR 48,9 Mio.). Das Bruttoergebnis lag bei EUR 74,2 Mio. (Q3 2016: EUR 77,6 Mio.).

Erfolgreiche Immobilientransaktionen

Die S IMMO veräußerte im dritten Quartal 2017 die bereits zum Ende des zweiten Quartals zum Verkauf gehaltenen Bürogebäude „Hoch Zwei“ und „Plus Zwei“ in Wien sowie das Einkaufszentrum Serdika Center mit dem dazugehörigen Bürogebäude in Sofia. Das positive Verkaufsergebnis resultiert dabei vor allem aus dem Verkauf der Liegenschaft Serdika, nach deren Veräußerung die S IMMO in Bulgarien keine vermieteten Immobilien mehr besitzt.

Die S IMMO war in den ersten drei Quartalen 2017 aber auch auf der Ankaufsseite aktiv. So gingen in der Berichtsperiode deutsche Objekte mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 61 Mio. in das Eigentum der S IMMO über. Daneben wurden die Aktieninvestments in CA Immo und Immofinanz fortgesetzt.

Entwicklung EBITDA und EBIT

Das EBITDA betrug in den ersten drei Quartalen 2017 EUR 71,3 Mio. (Q3 2016: EUR 68,7 Mio.).

Das Bewertungsergebnis entwickelte sich sehr positiv und betrug per 30.09.2017 EUR 68,2 Mio. (Q3 2016: EUR 107,6 Mio.). Haupttreiber dieser Entwicklung war der deutsche Markt, aber auch Österreich und CEE haben erheblich zum positiven Bewertungsergebnis beigetragen.

Zur Entwicklung des EBIT (30.09.2017: EUR 133,0 Mio.; 30.09.2016: EUR 170,5 Mio.) hat auch der Veräußerungserfolg der Liegenschaft Serdika beigetragen, sodass insgesamt das zweitbeste EBIT der Unternehmensgeschichte erzielt werden konnte.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis inklusive Genussscheinergebnis verbesserte sich auf EUR -39,7 Mio. per 30.09.2017 (Q3 2016: EUR -52,1 Mio.). Insbesondere war eine Verringerung der laufenden Zinszahlungen zu verzeichnen, die auch durch die in den letzten Jahren erfolgte Restrukturierung des Derivatportfolios ermöglicht wurde. Finanzierungserträge aus Dividendenzahlungen in Höhe von EUR 4,0 Mio. (Q3 2016: EUR 0,8 Mio.) sowie Verbesserungen der unbaren Derivatbewertungseffekte haben ebenso zur Verbesserung des Finanzergebnisses beigetragen. Die Cost of Funding exklusive Anleihe- und Genussscheinkosten beliefen sich zum 30.09.2017 auf 2,32 % (30.09.2016: 2,92 %).

Entwicklung EBT, Periodenüberschuss und Ergebnis je Aktie

Per 30.09.2017 betrug das EBT EUR 93,3 Mio. (Q3 2016: EUR 118,4 Mio.). Die erfolgreichen Verkäufe führten zu erhöhten Steueraufwendungen. Der Periodenüberschuss belief sich in der Folge auf EUR 77,0 Mio. (Q3 2016: EUR 119,8 Mio.) und konnte damit das Rekordniveau des Vorjahres nicht erreichen. Das Ergebnis je Aktie für die ersten drei Quartale 2017 belief sich auf EUR 1,12 (Q3 2016: EUR 1,78 je Aktie).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe verringerte sich von EUR 2.278,9 Mio. per 31.12.2016 auf EUR 2.222,4 Mio. per 30.09.2017, was vor allem auf die Verkäufe von Bestandsimmobilien zurückzuführen ist. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 30.09.2017 bei EUR 171,2 Mio. (31.12.2016: EUR 66,0 Mio.). Die zur Veräußerung gehaltene Immobilie erreichte einen Wert von EUR 9,0 Mio. (31.12.2016: EUR 0).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich in den ersten drei Quartalen 2017 auf EUR 880,1 Mio. (31.12.2016: EUR 795,6 Mio.). Die Eigenkapitalquote stieg insgesamt auf 39,8 % (31.12.2016: 36,2 %), der Buchwert je Aktie erhöhte sich auf EUR 13,29 per 30.09.2017 (31.12.2016: EUR 12,02).

Finanzierung

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

Die Immobilien-Investments der S IMMO (inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilie) beliefen sich per 30.09.2017

auf EUR 1.991,4 Mio. (31.12.2016: EUR 2.151,3 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen betrug zum 30.09.2017 40,5 % (31.12.2016: 41,3 %).

Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag in der Berichtsperiode bei 8,7 % (31.12.2016: 14,6 %). Insgesamt verbesserte sich die LTV-Ratio der Gesellschaft auf 49,2 % (31.12.2016: 55,9 %). Die Berechnungsmethodik für beide Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2016 (Seite 27) ausführlich beschrieben.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nähere Ausführungen zu den wesentlichen Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Konzernanhang auf Seite 25 zu finden.

Risikomanagementbericht

Die S IMMO AG ist allen branchentypischen Risiken im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit (Ankauf, Vermietung, Entwicklung und Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Nutzungsarten) ausgesetzt. Dazu zählen unternehmensstrategische, immobilienpezifische, finanzielle und sonstige Risiken. Eine detaillierte Übersicht über mögliche Risiken für das laufende Geschäftsjahr sowie das Risikomanagement der S IMMO AG sind im Geschäftsbericht 2016 (Seite 31 ff.) ausführlich dargestellt.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab wie beispielsweise der Konjunkturentwicklung in den bearbeiteten Märkten oder den zyklusbedingten Schwankungen, denen die Immobilienbranche ausgesetzt ist. Die S IMMO investiert ausschließlich in Immobilien innerhalb der Europäischen Union und hat ein nach Regionen und Nutzungsarten diversifiziertes Portfolio.

In Österreich wird für 2017 ein BIP-Wachstum zwischen 2,6 % und 2,8 % prognostiziert. Für die Eurozone erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) eine BIP-Steigerung von 2,1 % für 2017 und von 1,9 % für 2018. Die Stimmung von Unternehmen und Konsumenten in der Eurozone ist sehr gut. Für die CEE-Region wird sogar ein Wirtschaftswachstum von 4 % für das heurige Jahr vorhergesagt. Unsicherheitsfaktoren für die Wirtschaft der Europäischen Union bleiben nach wie vor die Folgen des Brexits, die schwer einschätzbare Politik von US-Präsident Trump und der Konflikt mit Nordkorea sowie eine mögliche

Änderung der Geldpolitik durch die Europäische Zentralbank (EZB). Die Immobilienmärkte selbst weisen in vielen von der S IMMO bearbeiteten Ländern aktuell ein hohes Preisniveau aus.

Neben den Risiken, die im Zusammenhang mit ihrer operativen Tätigkeit stehen, ist die S IMMO als börsennotiertes Unternehmen auch dem Marktrisiko auf den Kapitalmärkten ausgesetzt. Dem Risiko von Volatilitäten ist nicht nur die S IMMO Aktie ausgesetzt, sondern auch die Wertpapiere von Unternehmen, an denen die S IMMO beteiligt ist. Ein Kursrückgang würde sich negativ auf das Eigenkapital der S IMMO auswirken.

Das Risikomanagement der S IMMO umfasst neben internen Regelungen und Richtlinien laufende Berichte an den Vorstand im Rahmen von regelmäßigen Jours fixes. Weiters existieren Kontrollmaßnahmen, die in der Gruppe implementiert sind und der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen. Für alle wichtigen Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem. Darüber hinaus wird bilanzielle Vorsorge für potenzielle Risiken getroffen.

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

Ausblick

Ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie ist es, Immobilienzyklen zu antizipieren und von ihnen zu profitieren. Gegenwärtig sehen wir in vielen unserer Märkte ein hohes Preisniveau. Dies haben wir zum Anlass genommen und einige unserer Immobilien erfolgreich veräußert. Ein für Zukäufe attraktives Preisniveau finden wir aktuell in deutschen Städten wie Leipzig, Kiel, Magdeburg, Halle und Rostock. Diese Städte weisen ein gutes demografisches Profil und Wachstumspotenzial auf. Wir kaufen in diesen Städten Objekte mit stabilen Renditen und einem niedrigen Mietniveau. Das schafft einerseits einen nachhaltigen Cashflow und andererseits Wertsteigerungspotenzial.

Unsere Projekte in Wien, Berlin, Bratislava und Bukarest machen konstant gute Fortschritte. So haben wir in der rumänischen Hauptstadt in unserem Einkaufszentrum Sun Plaza Anfang Oktober über 25 neue Shops eröffnet. Der seit Frühjahr 2016 laufende Umbau des Shoppingcenters erreichte damit einen weiteren Meilenstein und erweitert das bisherige Angebot um

neue Marken wie Lego oder Forever 21. Die finale Fertigstellung des Umbaus ist für März 2018 geplant. Über 20.000 m² sind von der Neugestaltung betroffen und werden Platz für bis zu 40 neue Geschäfte bieten. In Bukarest entwickeln wir außerdem bis Mitte 2018 die Büroimmobilie The Mark mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von etwa 28.000 m². Ein weiteres Büroobjekt mit einer vermietbaren Fläche von rund 23.500 m² bauen wir in Bratislava. Das Einsteinova Business Center wird nach höchsten Green-Building-Standards errichtet und soll ein BREEAM-Zertifikat mit dem Level „excellent“ erhalten. Das Objekt ist bereits zu über 90 % vorvermietet und soll im Laufe des ersten Halbjahres 2018 fertiggestellt werden.

In Wien arbeiten wir an einer Wohn- und Büroimmobilie in der Siebenbrunnengasse. Der Umbau wird voraussichtlich im zweiten Quartal 2018 starten und bis Ende 2019 dauern. Darüber hinaus ist die S IMMO als Investor am Quartier Belvedere Central beim Hauptbahnhof beteiligt. In Berlin arbeiten wir ebenfalls an mehreren Projekten. Hier sind wir vor allem im Bereich der Neugestaltung und Sanierung von bestehenden Immobilien aktiv.

Insgesamt haben wir eine Projektpipeline mit einem Entwicklungsvolumen von über EUR 600 Mio., die die Erträge der Zukunft sichern soll. Unsere Strategie – Märkte in unterschiedlichen Phasen des Immobilienzyklus miteinander zu kombinieren – ermöglicht es uns, unsere Erträge nachhaltig zu sichern und schon jetzt die Erfolge der nächsten Jahre vorzubereiten.

Neben unseren Projektentwicklungen werden derzeit auch Investitionen in Aktien von Immobilienunternehmen (CA Immo und Immofinanz) getätigt.

Konzernbilanz

zum 30.09.2017

Aktiva in TEUR

Anhang-
angabe

30.09.2017

31.12.2016

Langfristiges Vermögen

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.604.294	1.917.303
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	30.128	20.801
		1.634.422	1.938.104
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	127.079	125.768
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.425	6.340
Immaterielle Vermögenswerte		155	193
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		10.611	10.241
Beteiligungen		764	777
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen		13.608	10.372
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	222.756	90.394
Latente Steuern		2.564	5.807
		2.017.384	2.187.996

Kurzfristiges Vermögen

Vorräte	3.1.4.	505	606
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.752	10.412
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		9.372	4.241
Andere Vermögenswerte		8.149	9.616
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	171.219	66.029
		195.997	90.904
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.6.	9.000	0
		204.997	90.904
		2.222.381	2.278.900

Passiva in TEUR

Anhang-
angabe

30.09.2017

31.12.2016

Eigenkapital

Grundkapital		240.544	240.544
Kapitalrücklagen		68.832	68.832
Sonstige Rücklagen		570.751	486.229
		880.127	795.605
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	3.588	28.737
		883.715	824.342

Langfristiges Fremdkapital

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	0	58.131
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.9.	287.442	287.221
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	707.616	770.602
Rückstellungen		2.152	2.143
Andere Verbindlichkeiten		35	15
Latente Steuern		117.551	105.645
		1.114.796	1.223.757

Kurzfristiges Fremdkapital

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	58.059	0
Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	114.628	184.096
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		9.998	3.666
Rückstellungen		3	162
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.444	9.298
Andere Verbindlichkeiten		34.738	33.579
		223.870	230.801

2.222.381

2.278.900

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2017 bis zum 30.09.2017

in TEUR	Anhang- angabe	01 – 09/2017	01 – 09/2016
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	86.044	88.518
Betriebskostenerlöse		25.389	28.329
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	32.751	30.229
		144.184	147.076
Sonstige betriebliche Erträge		1.431	2.082
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-47.200	-48.856
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-24.208	-22.748
Bruttoergebnis		74.207	77.554
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		461.253	192.882
Buchwerte veräußerter Immobilien		-450.910	-188.467
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	10.343	4.415
Verwaltungsaufwand		-13.228	-13.238
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		71.322	68.731
Abschreibungen		-6.553	-5.863
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	68.220	107.611
Betriebsergebnis (EBIT)		132.989	170.479
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-42.527	-50.893
Finanzierungsertrag	3.2.5.	5.921	2.176
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	355	496
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-3.468	-3.901
Ergebnis vor Steuern (EBT)		93.270	118.357
Ertragsteuern	3.2.6.	-16.229	1.438
Periodenüberschuss		77.041	119.795
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		73.837	118.561
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		3.204	1.234
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		1,12	1,78

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2017 bis zum 30.09.2017

in TEUR

	01 – 09 / 2017	01 – 09 / 2016
Periodenüberschuss	77.041	119.795
Bewertung Cashflow-Hedge	-161	-8.113
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	13	1.941
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	13.679	4.468
Währungsrücklage	142	-848
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	33.022	394
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-8.255	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	38.440	-2.158
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	115.481	117.637
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	110.026	116.430
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	5.455	1.207

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2017 bis zum 30.09.2017

in TEUR	Anhang- angabe	07-09/2017	07-09/2016
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	27.500	30.021
Betriebskostenerlöse		6.096	9.899
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	13.133	11.898
		46.729	51.818
Sonstige betriebliche Erträge		547	744
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-17.285	-17.639
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-8.219	-7.893
Bruttoergebnis		21.772	27.030
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		437.512	188.950
Buchwerte veräußerter Immobilien		-427.169	-185.321
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	10.343	3.629
Verwaltungsaufwand		-4.596	-4.897
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		27.519	25.762
Abschreibungen		-2.291	-1.821
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	-1.111	683
Betriebsergebnis (EBIT)		24.117	24.624
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-17.770	-14.517
Finanzierungsertrag	3.2.5.	196	1.106
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	297	506
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-805	-629
Ergebnis vor Steuern (EBT)		6.035	11.090
Ertragsteuern	3.2.6.	-1.370	23.178
Periodenüberschuss		4.665	34.268
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		5.371	33.950
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		-706	318
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,08	0,51

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2017 bis zum 30.09.2017

in TEUR

	07 – 09 / 2017	07 – 09 / 2016
Periodenüberschuss	4.665	34.268
Bewertung Cashflow-Hedge	82	-1.413
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-33	350
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	7.337	1.454
Währungsrücklage	241	-1.001
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	16.055	394
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-4.014	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	19.668	-216
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	24.333	34.052
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	23.020	33.643
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	1.314	409

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2017 bis zum 30.09.2017

in TEUR

	01 – 09 / 2017	01 – 09 / 2016
Operativer Cashflow	59.832	64.002
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	1.974	3.732
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	61.806	67.734
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	166.172	-6.052
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-122.788	38.008
Gesamt	105.190	99.690
Liquide Mittel per 01.01.	66.029	50.684
Liquide Mittel per 30.09.	171.219	150.374
Nettoveränderung der liquiden Mittel	105.190	99.690

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklagen	Rücklage Hedge- Accounting	AFS- Rücklage	Übrige Rücklagen	Zwischen- summe S IMMO Ge- sellschafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2017	240.544	68.832	-17.365	-17.585	-3.858	525.037	795.605	28.737	824.342
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	73.837	73.837	3.204	77.041
Sonstiges Ergebnis	0	0	142	11.280	24.767	0	36.189	2.251	38.440
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung nicht beherrschender Anteile ¹	0	0	0	0	0	977	977	-30.604	-29.627
Ausschüttung ²	0	0	0	0	0	-26.481	-26.481	0	-26.481
Stand 30.09.2017	240.544	68.832	-17.223	-6.305	20.909	573.370	880.127	3.588	883.715

Stand 01.01.2016	242.453	72.030	-16.536	-20.356	0	345.673	623.264	23.331	646.595
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	118.561	118.561	1.234	119.795
Sonstiges Ergebnis	0	0	-848	-1.677	394	0	-2.131	-27	-2.158
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	1.042	1.042	-262	780
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-20.018	-20.018	0	-20.018
Stand 30.09.2016	242.453	72.030	-17.384	-22.033	394	445.258	720.718	24.276	744.994

¹ Die Veränderung beruht zum überwiegenden Teil auf der Ausschüttung von im Zuge des Verkaufs der Liegenschaft Serdika erzielten Einnahmen, welche den Minderheiten an der Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG zuzuordnen sind.

² Die Ausschüttung von TEUR 26.481 im Jahr 2017 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,40 (2016: EUR 0,30) je Aktie und gelangte am 16.06.2017 zur Auszahlung.

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 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Dänemark. Zum 30.09.2017 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Geschäftsbereichen zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projektentwicklungspartnern.

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2017 wird in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und enthält nicht alle Informationen, die in einem vollständigen IFRS-Konzernabschluss anzugeben sind. Der Zwischenabschluss sollte daher in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2016 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2016 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.09.2017 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.09.2017 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12. eines Jahres. Im ersten Quartal 2017 wurde die bisher vollkonsolidierte

österreichische Gesellschaft S IMMO Property Drei GmbH veräußert. Im dritten Quartal 2017 wurden die bisher vollkonsolidierten Gesellschaften Viertel Zwei Hoch GmbH & Co KG, Viertel Zwei Plus GmbH & Co KG, CEE PROPERTY BULGARIA EOOD und HANSA IMMOBILIEN OOD veräußert. Im selben Zeitraum wurden erstmalig die S IMMO Group Finance GmbH, Österreich, und die S IMMO Property Fünf GmbH, Österreich, in den Konzernzwischenabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidierte Unternehmen miteinbezogen. Ein Unternehmenszusammenchluss im Sinne von IFRS 3 war bei beiden neu konsolidierten Gesellschaften nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag. Im dritten Quartal 2017 wurden außerdem die QBC Omega SP Immomanagement GmbH, Österreich, und die QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG, Österreich, als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss der S IMMO AG miteinbezogen.

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

2.2. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Für das Geschäftsjahr 2017 gibt es keine neuen, verpflichtend anzuwendenden Standards. Anpassungen zu IAS 7 (im Rahmen der Disclosure Initiative), IAS 12 (betreffend den Ansatz von Deferred Tax Assets für unrealisierte Gewinne) sowie Anpassungen für IFRS 12 im Zuge der jährlichen Verbesserungen Zyklus 2012–2014 sind vom IASB verabschiedet worden und mittlerweile zur Anwendung in der EU zugelassen.

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

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

3. Ausgewählte Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2016	1.826.403	16.201
Zugänge	117.340	11.250
Abgänge	0	-5.305
Sonstige Veränderungen	-245	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	195.380	-1.345
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-221.575	0
Stand am 31.12.2016	1.917.303	20.801
davon verpfändet	1.806.978	0
Zugänge	80.227	9.327
Abgänge	-1.741	0
Sonstige Veränderungen	-1.604	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	68.075	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-457.966	0
Stand am 30.09.2017	1.604.294	30.128
davon verpfändet	1.484.032	26.727

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
Österreich	365.199	574.808
Deutschland	731.120	660.044
CEE	507.975	682.451
	1.604.294	1.917.303

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
CEE	30.128	20.801
	30.128	20.801

Grundsätzlich werden einmal jährlich jeweils zum 31.12. Bewertungsgutachten von unabhängigen Sachverständigen zur Bemessung des Verkehrswerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien eingeholt. Die Bewertungsmethoden entsprechen unverändert denen zum Jahresabschluss 2016 und die hierbei ermittelten Verkehrswerte sind dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86 zuzuordnen. Die Bewertungsergebnisse der ersten drei Quartale 2017 für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beruhen größtenteils auf internen Rechenmodellen mit im Vergleich zum Jahresabschluss 2016 an die aktuellen Marktverhältnisse angepassten wesentlichen Inputparametern unter Beibehaltung der für den Jahresabschluss 2016 angewandten Bewertungsmethoden. Das Gros der positiven marktbedingten Bewertungen der ersten drei Quartale 2017 entfällt auf mehrere Liegenschaften in Deutschland, vor allem im Bereich Wohnen in Berlin. Außerdem kam es bei den Bürogebäuden im Viertel Zwei in Wien, dem Einkaufszentrum Serdika Center und dem Bürogebäude Serdika Offices in Bulgarien zu Aufwertungen. In deutlich geringerem Umfang kam es zu einzelnen Bewertungseffekten im restlichen Segment CEE.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die im Auftrag der S IMMO Gruppe von internationalen Hotelketten in Form von Managementverträgen betrieben werden. Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung – saisonalen Schwankungen. Auf Grund von Umbauarbeiten im ersten Halbjahr 2017 kam es im Vienna Marriott Hotel zu einer temporären Umsatzverringerung, wobei der Normalbetrieb im dritten Quartal des Geschäftsjahres wieder aufgenommen werden konnte.

3.1.3. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften Immofinanz und CA Immo, die entsprechend den Regelungen des IAS 39 als Available-for-Sale-Wertpapiere bilanziert werden. Die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten bezieht sich zur Gänze auf diese Eigenkapitalinstrumente. Im Berichtszeitraum

wurden Dividenden von insgesamt TEUR 3.960 ergebniswirksam im Finanzergebnis vereinnahmt (30.09.2016: TEUR 779).

3.1.4. Vorräte

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

3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
Guthaben bei Kreditinstituten	170.988	65.726
Kassenbestand	231	303
	171.219	66.029

3.1.6. Zur Veräußerung gehaltene Immobilien

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

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
Deutschland	9.000	0
	9.000	0

3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 3.588 (31.12.2016: TEUR 28.737) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %). Die in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

ausgewiesene Veränderung nicht beherrschender Anteile in Höhe von TEUR -30.604 (30.09.2016: TEUR -262) ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen von im Zuge des Verkaufs der Liegenschaft Serdika erzielten Einnahmen dieser Gesellschaft an die nicht beherrschenden Anteile zurückzuführen.

3.1.8. Nachrangiges Genussrechtskapital

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

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

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

Für den Zeitraum 01.01.2017 bis 30.09.2017 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 3.272 (31.12.2016: TEUR 6.735).

Zum 30.09.2017 waren 592.434 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.09.2017 beträgt EUR 98,00 (31.12.2016: EUR 96,15) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussscheinkapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilienvermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2017	43.937			1.133	45.070
Ergebnisvortrag 01.01.2017		6.326			6.326
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2016			6.735		6.735
Ausschüttung vom 04.05.2017			-2.400		-2.400
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		4.335	-4.335		0
Rückkauf und Einzug von 12.168 Stück	-885	-232		-23	-1.140
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			3.272		3.272
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				196	196
Genussscheinkapital 30.09.2017	43.052	10.429	3.272	1.306	58.059
Pro Genussschein in EUR	72,67	17,60	5,53	2,20	98,00

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

Die obligationenähnlichen Genussscheine haben eine Laufzeit bis 31.12.2029, wobei die Genussscheinbedingungen mit Wirkung ab dem 31.12.2017 eine Kündigungsmöglichkeit sowohl für die Genussscheininhaber als auch für die Gesellschaft vorsehen.

Im zweiten Quartal 2017 hat die S IMMO von diesem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und sämtliche von ihr ausgegebenen Genussscheine mit Wirkung zum 31.12.2017 gekündigt, wodurch es im vorliegenden Zwischenbericht zu einer Umgliederung vom langfristigen Fremdkapital in das kurzfristige Fremdkapital kam.

Zum 30.09.2017 notierte sowohl die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 als auch die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Börsenkurs von EUR 98,00 je Genussschein.

3.1.9. Anleiheverbindlichkeiten

Im Juni 2014 hat die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A177D2) im Gesamtnennbetrag von TEUR 89.739,5 auf-

geteilt auf 179.479 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück im Wege eines Tauschs gegen Genussscheine emittiert. Anfang Oktober 2014 emittierte die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A19SB5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000 aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück.

Im April 2015 emittierte die S IMMO AG erneut zwei Anleihen. Die Anleihe mit der ISIN AT0000A1DBM5 folgte einem freiwilligen öffentlichen Angebot im März 2015 gemäß §§ 4 ff. ÜbG an die Inhaber der S IMMO INVEST Genussscheine mit der ISIN AT0000795737 sowie der ISIN AT0000630694 zum Erwerb dieser Genussscheine in Form eines alternativen Umtausch- und Barangebots. Ebenfalls im April 2015 emittierte die S IMMO AG eine weitere Anleihe (ISIN AT0000A1DWK5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 65.000 aufgeteilt auf 130.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektiv- verzinsung	Laufzeit bis
AT0000A177D2	89.739,5	4,50 %	4,66 %	16.06.2021
AT0000A19SB5	100.000,0	3,00 %	3,13 %	02.10.2019
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	08.04.2025
AT0000A1DWK5	65.000,0	3,25 %	3,31 %	20.04.2027

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

3.1.10. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 822.244 (31.12.2016: TEUR 954.698) und sind wesentlich von Tilgungen im Zuge der unterjährig erfolgten Liegenschaftsveräußerungen beeinflusst.

3.1.11. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet derzeit Swaps und Caps zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinslichen Immobilienfinanzierungen. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den sonstigen lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten (30.09.2017: TEUR 1.504; 31.12.2016: TEUR 2.580) bzw. den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.09.2017: TEUR 16.278; 31.12.2016: TEUR 30.347). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Dabei gab es im Vergleich zum Konzernabschluss 2016 keine Änderungen der angewandten Bewertungsmethoden bzw. wesentlichen Inputparameter. Die Bewertung entspricht einer Level-2-Bewertung lt. IFRS 13. CVAs/DVAs fanden in analoger Anwendung der Methoden zum 31.12.2016 Eingang in die Derivatbewertung.

Im Zeitraum 01.01.2017 bis 30.09.2017 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 161 (Q3 2016: TEUR 8.113), der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. Insgesamt ergab sich aus Bewertungs- und OCI-Recyclingeffekten ein negativer Ergebnisbeitrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von TEUR 12.682 (Q3 2016: TEUR 18.110).

30.09.2017

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	414.588	302	-16.278
Caps	190.000	1.202	0
Summe	604.588	1.504	-16.278

31.12.2016

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

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01–09/2017	01–09/2016
Büro	32.673	32.038
Wohnimmobilien	16.056	18.455
Geschäft	33.643	34.485
Hotel	3.672	3.540
	86.044	88.518

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich fast ausschließlich um Aufwendungen im Zusammenhang mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Diese umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Wertberichtigungen von offenen Mieterforderungen, 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 per 30.09.2017 inklusive des Personals für den Hotelbetrieb 580 (Q3 2016: 578) 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

In den ersten drei Quartalen 2017 wurden zwei Bürogebäude im Viertel Zwei in Wien, das Einkaufszentrum Serdika Center und das Bürogebäude Serdika Offices in Bulgarien, eine Liegenschaft in Berlin sowie ein Grundstück in Österreich veräußert. Mit Ausnahme der Liegenschaft in Berlin erfolgten sämtliche Verkäufe entweder als Share-Deals oder als Veräußerung einer sonstigen Geschäftseinheit. Im Zuge dessen wurden neben der Immobilie auch die dazugehörigen Vermögensgegenstände und Schulden veräußert. Das Entgelt für diese Verkäufe (exkl. Deutschland) bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln und betrug insgesamt EUR 339,9 Mio.

in TEUR	01 – 09 / 2017	01 – 09 / 2016
Veräußerungserlöse		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.741	2.564
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	459.512	188.950
Vorräte	0	1.368
	461.253	192.882
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1.741	-2.314
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-449.169	-185.321
Vorräte	0	-832
	-450.910	-188.467
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	250
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	10.343	3.629
Vorräte	0	536
	10.343	4.415

3.2.4. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung im Segment Deutschland i.H.v. TEUR 35.515 (30.09.2016: TEUR 98.996) resultiert vor allem aus auf Basis interner Rechenmodelle kalkulierten Bewertungen und betrifft vor allem den Bereich Wohnen in Berlin. Darüber hinaus wurden im Segment Österreich die beiden Bürogebäude im Viertel Zwei in Wien aufgewertet. Das positive Bewertungsergebnis im Segment CEE betrifft vor allem das Einkaufszentrum Serdika Center und das Bürogebäude Serdika Offices in Bulgarien.

3.2.5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01 – 09 / 2017	01 – 09 / 2016
Finanzierungsaufwand	-42.527	-50.893
Finanzierungsertrag	6.276	2.672
	-36.251	-48.221

Im Zeitraum 01.01. – 30.09.2017 ist im Finanzergebnis ein nicht cashwirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 190 (Q3 2016: TEUR 212) enthalten.

3.2.6. Ertragsteuern

in TEUR	01 – 09 / 2017	01 – 09 / 2016
Laufender Steueraufwand	-12.628	-2.290
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-3.601	3.728
	-16.229	1.438

Der Anstieg des laufenden Steueraufwands ist zum Großteil auf die Veräußerungen der beiden Liegenschaften in Viertel Zwei und des Serdika Centers zurückzuführen.

4. Geschäftssegmente

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

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

Deutschland: Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch Tochterunter-

nehmen in Dänemark und Österreich, die Immobilien in Deutschland halten oder verwalten.

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

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

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

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE ¹		Summe	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Mieterlöse	20.053	21.102	26.992	28.237	38.999	39.179	86.044	88.518
Betriebskostenerlöse	5.282	5.162	8.252	8.736	11.855	14.431	25.389	28.329
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	14.921	14.507	0	0	17.830	15.722	32.751	30.229
Gesamterlöse	40.256	40.771	35.244	36.973	68.684	69.332	144.184	147.076
Sonstige betriebliche Erträge	456	439	527	955	448	688	1.431	2.082
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-9.385	-9.174	-17.180	-21.307	-20.636	-18.374	-47.200	-48.856
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-13.208	-12.492	0	0	-11.000	-10.256	-24.208	-22.748
Bruttoergebnis	18.119	19.543	18.591	16.621	37.496	41.390	74.207	77.554
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	536	0	3.628	10.342	250	10.342	4.414
Verwaltungsaufwand	-6.839	-7.424	-3.732	-4.244	-2.656	-1.569	-13.227	-13.237
EBITDA	11.280	12.655	14.859	16.005	45.182	40.071	71.322	68.731
Abschreibungen	-3.579	-2.954	-75	-74	-2.900	-2.836	-6.553	-5.863
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	24.610	3.331	35.515	98.996	8.094	5.284	68.220	107.611
EBIT	32.311	13.033	50.300	114.927	50.377	42.519	132.989	170.479
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Langfristiges Vermögen	671.813	742.766	731.667	660.385	613.904	784.845	2.017.384	2.187.996
Langfristige Verbindlichkeiten	503.668	635.178	286.032	262.310	325.097	326.269	1.114.796	1.223.757

¹ Angepasst

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.09.2017 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

6. Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die Erste Group
- die Vienna Insurance Group
- die Arealis Liegenschaftsmanagement GmbH
- die assoziierten Unternehmen und die Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

Mag. Ernst Vejdovsky, Wien (Vorstandsvorsitzender)
Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien

Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)
- Dr. Ralf Zeitlberger, Wien
(1. stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Franz Kerber, Graz
(2. stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Andrea Besenhofer, Wien
- Christian Hager, Krems
- Mag. Erwin Hammerbacher, Wien (bis 08.06.2017)
- Michael Matlin, MBA, New York
- DI Manfred Rapf, Wien (seit 08.06.2017)
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien

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

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
Sonstige Forderungen	3.819	2.925
Guthaben bei Kreditinstituten	142.527	48.244
Forderungen	146.346	51.169

in TEUR	30.09.2017	31.12.2016
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	341.004	351.514
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	51.076	121.673
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	19	51
Sonstige Verbindlichkeiten	1.217	19
Verbindlichkeiten	393.316	473.257

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2017 bis 30.09.2017 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-09/2017	01-09/2016
Verwaltungsentgelte	-212	-735
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-13.638	-24.563
Sonstige Aufwendungen	-973	-1.541
Aufwendungen	-14.823	-26.839

in TEUR	01-09/2017	01-09/2016
Miete und Betriebskosten	431	316
Bankzinsen	150	1
Sonstige Zinserträge	172	54
Erträge	753	371

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

Wien, am 28.11.2017

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovsky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

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

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

Finanzkalender 2017/2018

28.11.2017	Ergebnis 1.–3. Quartal 2017
05.04.2018	Veröffentlichung Jahresergebnis 2017 (Bilanzpressekonferenz)
23.04.2018	Nachweisstichtag Hauptversammlung
03.05.2018	Ordentliche Hauptversammlung
14.05.2018	Dividenden-Ex-Tag
15.05.2018	Nachweisstichtag Dividende
16.05.2018	Dividenden-Zahltag
29.05.2018	Ergebnis 1. Quartal 2018
30.08.2018	Ergebnis 1. Halbjahr 2018
29.11.2018	Ergebnis 1.–3. Quartal 2018

Kontakt

S IMMO AG

Friedrichstraße 10
1010 Wien

E-Mail: office@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1112

Fax: +43 1 22795-91112

www.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1125

Fax: +43 1 22795-91125

investor.simmoag.at

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1120

Fax: +43 1 22795-91120

presse.simmoag.at

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

QBC (Cover)

Vorstand

ZOOM visual project gmbh

Thomas Smetana



Folgen Sie uns auf Twitter:

<http://twitter.com/simmoag>



Unser Netzwerk auf Xing:

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



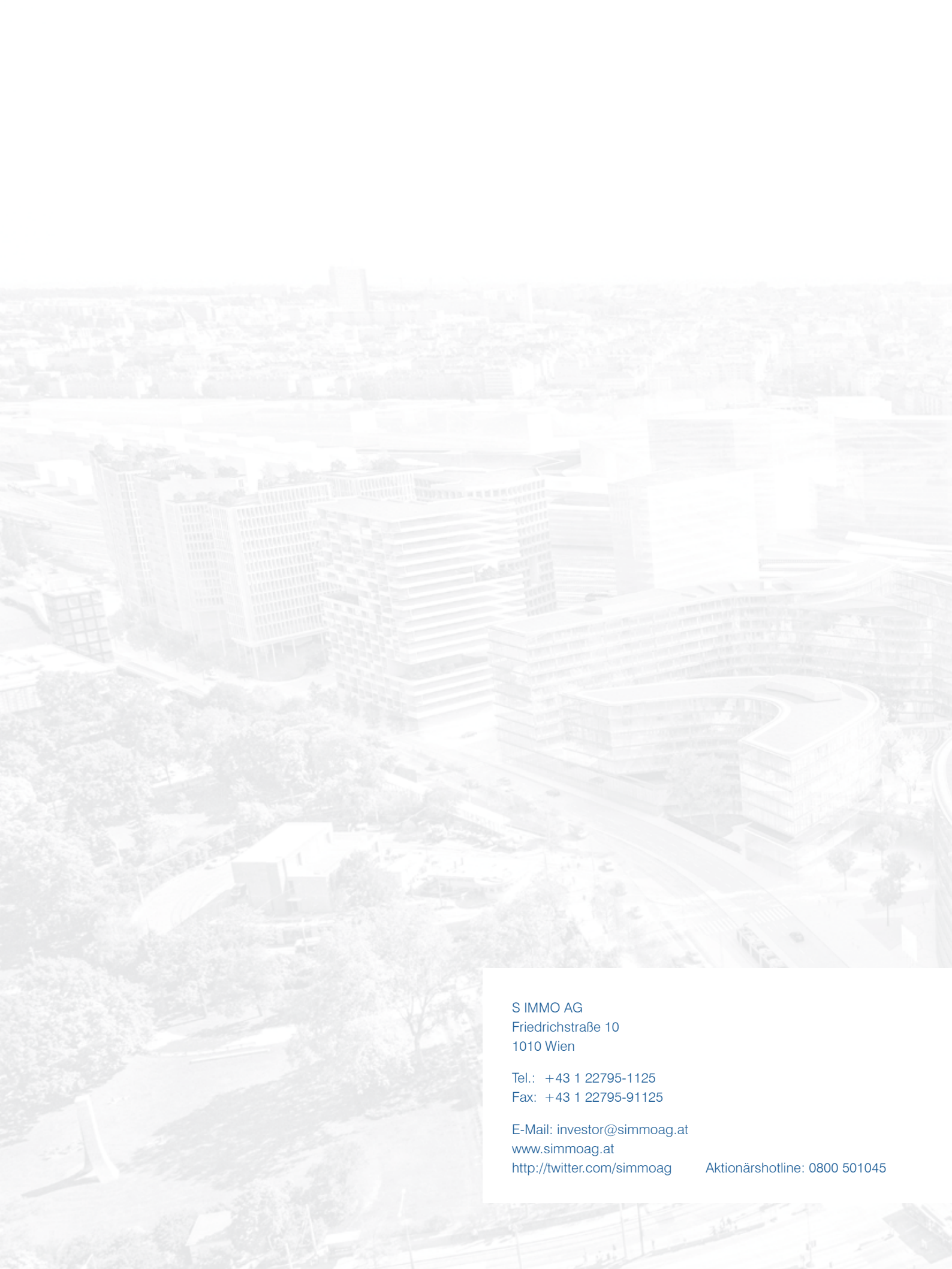
Unsere Videos auf YouTube:

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



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:

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



S IMMO AG
Friedrichstraße 10
1010 Wien

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

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

Aktionärshotline: 0800 501045