

Q2 2019

S IMMO
Zwischenbericht
zum 30.06.2019



Kennzahlen

		01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
Umsatz	EUR Mio.	101,0	91,0
EBITDA	EUR Mio.	43,3	39,6
EBIT	EUR Mio.	173,3	54,4
EBT	EUR Mio.	170,8	53,1
Periodenüberschuss	EUR Mio.	147,9	47,9
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.024,5	2.517,8
Eigenkapital	EUR Mio.	1.242,1	957,9
Verbindlichkeiten ¹	EUR Mio.	1.782,4	1.559,8
Eigenkapitalquote	in %	41	38
Operativer Cashflow	EUR Mio.	39,9	37,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-36,7	-234,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	62,8	187,9
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	133,7	56,6
NOI-Ratio	in %	51,2	52,5
FFO I	EUR Mio.	39,0	34,4
FFO II	EUR Mio.	41,2	36,7
Ergebnis je Aktie	EUR	2,23	0,72
EPRA-NAV je Aktie	EUR	24,27	17,96
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	-22	-7
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,60	0,56
Immobilienvermögen ¹	EUR Mio.	2.300,5	1.932,6
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	42,4	47,1

¹ Inklusive held for sale

Inhalt

Brief des Vorstands	1
S IMMO am Kapitalmarkt	2
Zwischenlagebericht	6
Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2019	13
Erklärung des Vorstands gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz	31
Finanzkalender 2019	32
Kontakt/Impressum	33

Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,



Friedrich Wachernig, Ernst Vejdovszky

die Bilanz, die wir zur Hälfte des laufenden Geschäftsjahres ziehen können, ist erneut überaus erfolgreich. Herausragend ist vor allem die starke Entwicklung des FFO I – eine Kennzahl, die eindrucksvoll zeigt, mit welcher operativen Stärke wir unser Portfolio bewirtschaften. Der FFO I konnte im ersten Halbjahr auf EUR 39,0 Mio. gesteigert werden. Außerdem beachtenswert ist das Ergebnis aus der Immobilienbewertung, das zum Großteil auf das Segment Deutschland entfällt. Wir kaufen die richtigen Immobilien und sind in der Lage, Potenziale zu heben und Wertsteigerungen zu realisieren. All dies führte zu stark positiven Effekten auf die Gewinn- und Verlustrechnung – wesentliche Kennzahlen verbesserten sich deutlich. Das EBITDA konnte um knapp 10 % gesteigert werden, dank des Ergebnisses aus der Immobilienbewertung konnte das EBIT im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifacht werden und das Periodenergebnis stieg auf EUR 147,9 Mio. – das ergibt ein Ergebnis je Aktie von EUR 2,23.

Kapitalmarkt

Auch am Kapitalmarkt haben wir ein überaus starkes erstes Halbjahr hinter uns. Die S IMMO Aktie legte in den ersten sechs Monaten 33,4 % zu und lieferte damit die stärkste Year-to-Date-Performance aller ATX-Titel. Zum 30.06.2019 notierte unser Wertpapier bei EUR 19,04. Verglichen mit dem EPRA-NAV von EUR 24,27 zeigt sich ein weiterhin großes Potenzial der Aktie.

Im Rahmen der 30. ordentlichen Hauptversammlung am 14.06.2019 wurde außerdem eine Dividende in Höhe von EUR 0,70 je Aktie beschlossen und am 25.06.2019 ausgeschüttet – eine deutliche Steigerung zu den Werten der Vorjahre. Sie, unsere geschätzten Anlegerinnen und Anleger, am Unternehmenserfolg auch mittels einer nachhaltig wachsenden Ausschüttung beteiligen zu können, ist uns ein großes Anliegen.

Ausblick

Zum Halbjahr gibt es also viele Gründe, um erneut mit großem Optimismus auf die kommenden Monate zu blicken. Ankaufseitig werden wir unsere Akquisitionsstrategie fortsetzen. Ein Schwerpunkt liegt dabei weiterhin auf vielversprechenden Städten wie Leipzig. Gleichzeitig haben wir in den vergangenen Monaten über eine Million Quadratmeter Grund im sogenannten Speckgürtel von Berlin zugekauft. Wir sehen großes Potenzial in dieser Region und haben einige spannende Projekte in Planung. Aber auch in unseren anderen Märkten prüfen wir gegenwärtig sehr interessante Investitionsmöglichkeiten.

Diese Akquisitionen ermöglichen laufende Erträge, sichern das Wertsteigerungspotenzial unseres Portfolios und sollen auch in den nächsten Jahren für eine stabile Ergebnisentwicklung sorgen. Wir arbeiten intensiv an und mit unseren Immobilien, um Ihnen einen nachhaltigen Mehrwert bieten zu können. Wir bedanken uns bei Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Kapitalmarktumfeld

Im zweiten Quartal 2019 setzte sich die Verlangsamung der globalen Konjunktur fort. Zu den Unsicherheitsfaktoren zählen unter anderem der Handelskrieg zwischen den USA und China, das ungelöste Brexit-Thema oder die Spannungen zwischen den USA und dem Iran. Die US-Notenbank (Fed) senkte Ende Juli den Leitzins um einen Viertelpunkt auf die neue Spanne von 2 % bis 2,25 %. Die Zinsen im Euro-Raum sind nach wie vor auf historischem Tiefstand. Eine Änderung der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank ist für 2019 unwahrscheinlich.

Die internationalen Kapitalmärkte entwickelten sich im ersten Halbjahr 2019 positiv. So konnte der Dow-Jones-Index (DJIA) im ersten Halbjahr 14,0 % zulegen und notierte zum 30.06.2019 bei 26.599 Zählern. Der breitere US-Index S&P 500 schloss bei 2.942 Punkten, ein Plus von 17,3 %. Einen ähnlichen Kursanstieg verbuchte der deutsche Leitindex DAX, der im ersten Halbjahr 17,4 % zulegte und zum Quartalsultimo einen Stand von 12.399 Zählern hatte. Der österreichische Leitindex ATX beendete das zweite Quartal mit einem Zählerstand von 2.978 Punkten, ein Kurszuwachs von 8,4 %. Der Immobilien-ATX (IATX) konnte in der Berichtsperiode 19,3 % dazugewinnen und spiegelt die ausgezeichnete Entwicklung der österreichischen Immobilienaktien wider.

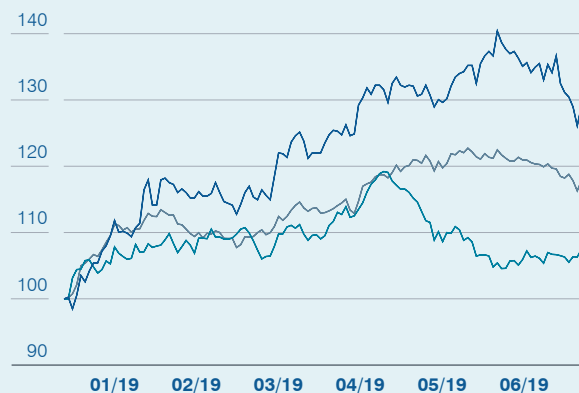
Wertpapiere der S IMMO AG

Die S IMMO Aktie erzielte im ersten Halbjahr einen beachtlichen Kursanstieg von 33,4 % und zeigte damit die beste Performance im ATX. Ebenfalls beeindruckend ist die langfristige Performance der S IMMO Aktie: Auf 3-Jahres-Sicht (30.06.2016 bis 30.06.2019) erzielte das Wertpapier einen Kursgewinn von 149,9 %, auf 5-Jahres-Sicht (30.06.2014 bis 30.06.2019) sogar von 326,6 %. Die hervorragende Entwicklung der Aktie im Vergleich zu den für die S IMMO relevanten Indizes bestätigt die Strategie und Investitionspolitik des Unternehmens.

Kursentwicklung

indiziert vom 01.01.2019 bis 30.06.2019

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



Das Handelsvolumen der S IMMO Aktie konnte auf dem hohen Niveau des Vorjahres gehalten werden und reflektierte das hohe Interesse der Investorinnen und Investoren. Zum Halbjahr hatte die S IMMO eine Marktkapitalisierung von rund EUR 1,3 Mrd.

Die nachhaltige Dividendenpolitik wurde im Jahr 2019 fortgesetzt. Auf Grund des sehr guten Konzernergebnisses für das Geschäftsjahr 2018 und des deutlichen Anstiegs des FFO I wurde der Hauptversammlung die bislang höchste Dividende der Unternehmensgeschichte von EUR 0,70 je Aktie vorgeschlagen. Die Ausschüttung gelangte am 25.06.2019 zur Auszahlung und entspricht einer Dividendenrendite von 3,6 % auf Basis des Schlusskurses am Dividenden-Zahltag.

Im Mai 2019 begab die S IMMO AG neuerlich eine Unternehmensanleihe (ISIN AT0000A285H4) mit einem Volumen von EUR 150 Mio. und einer Laufzeit von sieben Jahren. Der Kupon der fix verzinsten Anleihe beträgt 1,875 % p.a.

Performancedaten zum 30.06.2019

S IMMO Aktie

1 Jahr	13,88 %
3 Jahre (p.a.)	31,36 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (30.06.2019)	EUR 1.274,10 Mio.
Zahl der Aktien (30.06.2019)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/Baader Bank/Raiffeisen Centrobank

in EUR	Kurs AT0000652250	ATX	IATX
30.06.2018	16,720	3.255,96	337,98
31.12.2018	14,540	2.745,78	311,94
30.06.2019	19,040	2.977,68	371,99

Anleihedaten

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A19SB5	02.10.2019	3,00 %	66.931,50
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
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,75 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00
AT0000A285H4	22.05.2026	1,875 %	150.000,00

Hauptversammlung

Am 14.06.2019 fand die 30. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG im Vienna Marriott Hotel statt. Die Tagesordnungspunkte sowie die Abstimmungsergebnisse sind auf der Unternehmenswebsite www.simmoag.at einsehbar.

Aktiendaten

		30.06.2019	30.06.2018
Schlusskurs	EUR	19,040	16,720
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück ¹	167.010	181.882
Ergebnis je Aktie (EPS) für das 1. Halbjahr	EUR	2,23	0,72
Buchwert je Aktie	EUR	18,72	14,44
Kurs-Aufschlag zum Buchwert je Aktie	in %	2	16
EPRA-NAV je Aktie	EUR	24,27	17,96
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV je Aktie	in %	-22	-7
EPRA-NNAV je Aktie	EUR	20,32	15,37
FFO I je Aktie für das 1. Halbjahr	EUR	0,59	0,52
FFO II je Aktie für das 1. Halbjahr	EUR	0,62	0,56
Dividende je Aktie ²	EUR	0,70	0,40

¹ Doppelzählung

² Die Dividende, welche 2019 und 2018 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Investor-Relations-Aktivitäten

4

Im zweiten Quartal besuchten das Management und das Investor-Relations-Team gemeinsam mit Banken, Brokern und Analysehäusern zahlreiche internationale Investorenkonferenzen und Roadshows – unter anderem in Budapest und mehrmals in London. Darüber hinaus nahm die S IMMO an einer Veranstaltung des österreichischen Finanzministeriums in Kooperation mit der österreichischen Wirtschaftskammer (WKO) und der Wiener Börse in New York teil, wo sich die S IMMO vor amerikanischen Investorinnen und Investoren präsentierte. Im Zuge dessen wurden auch potenzielle Anlegerinnen und Anleger in Boston,

Chicago und Minneapolis besucht. In Österreich führte die S IMMO Gespräche unter anderem auf der Kapitalmarktконференz der Raiffeisen CentroBank in Züri.

Die deutsche Privatbank Hauck & Aufhäuser – seit Jahren auch Market Maker der S IMMO – publizierte Ende Juni 2019 ihre Erstanalyse der S IMMO Aktie. Der Immobilienanalyst veröffentlichte ein Kursziel von EUR 23,00 und sprach eine Kaufempfehlung aus. Aktuell wird die S IMMO Aktie von sieben Analysehäusern gecovet. Das durchschnittliche Kursziel der Analysten lag zum Redaktionsschluss bei EUR 20,89.

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Das europäische Wirtschaftswachstum hat sich im zweiten Quartal 2019 deutlich verlangsamt. Laut Eurostat erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem ersten Quartal sowohl im Euro-Raum als auch in der EU 28 lediglich um 0,2 %. Im Jahresabstand wuchs das BIP im zweiten Quartal um 1,1 % im Euro-Raum und um 1,3 % in der EU 28. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht davon aus, dass der Euro-Raum bis Jahresende um 1,3 % wachsen wird. Für das Jahr 2020 prognostiziert er ein etwas stärkeres Wachstum in Höhe von 1,6 %. Die globale Wirtschaft wird 2019 um 3,2 % statt bisher 3,3 % wachsen, so der IWF.

Auch die Wirtschaftsleistung der EU-Mitgliedsstaaten Zentral-, Ost- und Südosteuropas (CESEE-Region) hat sich laut Oesterreichischer Nationalbank (OeNB) im zweiten Quartal im Vergleich zum ersten Quartal leicht abgeschwächt. Für das Gesamtjahr 2019 liegt die BIP-Prognose für die CESEE-Region bei etwa 3,5 %.

Österreichs Wirtschaft befindet sich in einer Phase mäßigen Wachstums. Laut Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) stieg das BIP in Österreich im zweiten Quartal 2019 um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal. Im ersten Quartal 2019 lag der Anstieg bei 0,4 %. Im Jahresdurchschnitt 2019 wird sich das Wirtschaftswachstum Österreichs daher auf 1,7 % einpendeln. Für 2020 prognostizieren das Institut für Höhere Studien (IHS) und die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) ein Wirtschaftsplus von 1,6 %.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt betrug im zweiten Quartal 2019 insgesamt 60.000 m² und lag damit rund 15 % über dem Vorjahreswert. 61 % aller Vermietungen stellten Vorvermietungen dar, 39 % waren Neuvermietungen. Die Leerstandsrate verringerte sich leicht auf 4,3 %.

Die Wiener Hotellerie erzielte im ersten Halbjahr einen neuen Umsatzrekord. Die Nächtigungen beliefen sich auf knapp 8 Mio. und erreichten somit ein Plus von 9,9 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Während des Zeitraums von Jänner bis Mai 2019 stieg der Netto-Nächtigungsumsatz um 11 %.

Deutschland

In Deutschland setzte sich der Trend der steigenden Immobilienpreise im ersten Halbjahr fort. Die Preise im dicht besiedelten Umkreis der Metropolen erhöhten sich ebenfalls – um 4,3 % für Häuser und um 1,7 % für Eigentumswohnungen. Auf Grund der begrenzten Verfügbarkeit entwickelten sich Bestandsimmobilien im direkten Vergleich besser als Neubaugebäude. Im Juni wurde für Berlin ein Mietendeckel beschlossen, der mit Anfang des nächsten Jahres in Kraft treten soll.

Eine konstant hohe Nachfrage und Flächenknappheit dominieren weiterhin den Büromarkt in Berlin. Im ersten Halbjahr wurde ein Flächenumsatz von rund 170.600 m² erzielt. Die Leerstandsrate war mit 1,4 % auf einem Rekordtief. Die Spitzenmieten erreichten mit EUR 35/m²/Monat eine Steigerung von 11 % im Vergleich zum Vorjahreswert. Rund 80.800 m² an neuen Büroflächen wurden auf den Markt gebracht. Für den weiteren Jahresverlauf werden Fertigstellungen von insgesamt 308.200 m² erwartet.

Immobilienmarkt im Überblick ¹

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m ²)		Leerstandsrate (%)	
	HJ 2019	HJ 2018	HJ 2019	HJ 2018	HJ 2019	HJ 2018	HJ 2019	HJ 2018	HJ 2019	HJ 2018	HJ 2019	HJ 2018
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	35,00	31,50	320,00	310,00	3,10	3,10	3,10	3,10	170.600	369.300	2,1	2,7
Bratislava	17,00	17,00	67,00 ²	65,00 ²	6,00	6,25	5,50 ²	5,50 ²	14.660	68.018	8,1	5,8
Budapest	26,00	23,00	135,00	135,00	5,50	6,00	5,50	5,75	127.500	173.821	6,3	7,6
Bukarest	18,50	18,50	55,00	55,00	7,00	7,25	7,50	7,50	63.700	118.443	8,8	8,0
Wien	25,50	25,50	310,00	310,00	3,65	3,80	3,15	3,30	110.000	122.034	5,0	5,1
Zagreb	15,50	15,00	60,00	60,00	8,00	8,00	6,75	6,75	k.A.	17.931	5,0	5,0

¹ CBRE Research

² Daten für Einkaufszentren. Die restlichen Retail-Daten gelten für Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstraßen.

CEE

Auf dem Budapester Büromarkt wurden im zweiten Quartal 2019 drei Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 31.700 m² fertiggestellt. Die Nachfrage blieb hoch und belief sich auf 163.400 m². Die Vermietungsleistung betrug 127.500 m² und erzielte einen Anstieg von 19 % im Vergleich zum Vorjahreswert. Derzeit sind 506.100 m² in Bau, davon sollen planmäßig 107.000 m² noch dieses Jahr fertiggestellt werden. Die Spitzenmieten erhöhten sich auf EUR 14,9/m²/Monat. Die Leerstandsrate verringerte sich weiter und erreichte zum Quartalsende 6,3 %.

Die Hotellerie in CEE entwickelt sich äußerst positiv. In Ungarn sind derzeit 3.000 Zimmer im Bau, wovon 85 % Budapest zugeordnet werden. Von Jänner bis Mai 2019 erhöhte sich die Anzahl der Nächtigungen um 7,6 %. Der durchschnittliche Tagesumsatz in Budapest lag bei rund EUR 149 und erzielte somit eine Steigerung von 4,4 %. Die Auslastungsrate betrug zum Quartalsende 74 %. Ebenso vielversprechend ist die Lage auf dem Prager Hotelmarkt mit einer stabilen Auslastungsrate von rund 80 %. Es wird erwartet, dass der durchschnittliche Tagesumsatz um 1,7 % wächst.

Die solide wirtschaftliche Entwicklung in Bratislava hält die Nachfrage am Büromarkt aufrecht. Im ersten Halbjahr belief sich die Vermietungsleistung auf 79.000 m². Bis zum Jahresende sollen planmäßig rund 78.000 m² fertiggestellt werden. Die Leerstandsrate betrug rund 8 %.

Der Büromarkt in Bukarest entwickelte sich im ersten Halbjahr 2019 äußerst dynamisch. Drei Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 40.000 m² wurden fertiggestellt. Die Nachfrage belief sich auf 93.000 m². Die treibenden Akteure am Markt bleiben Unternehmen aus der Telekommunikation & Technologie-Branche. Die Spitzenmieten waren mit EUR 19/m²/Monat auf einem stabilen Level. Die Fertigstellung von weiteren 175.000 m² ist für dieses Jahr vorgesehen. Die Leerstandsrate könnte in weiterer Folge auf 9,2 % steigen.

Die Umsätze des rumänischen Einzelhandelsmarkts stiegen im Mai um 8,5 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Ein zu beobachtender Trend ist die enorme Ausbreitung von Fachmarktzentren.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der SIMMO bestand per 30.06.2019 aus 317 (31.12.2018: 284) Objekten mit einem Buchwert von EUR 2.300,5 Mio. inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (31.12.2018: EUR 2.121,4 Mio.). Die Gesamtnutzfläche belief sich auf rund 1,2 Mio. m² (31.12.2018: 1,2 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 95,6 % (31.12.2018: 95,8 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,5 % (31.12.2018: 5,7 %).

Die Immobilien befinden sich in Österreich und Deutschland sowie in der CEE-Region. Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich dabei einen Anteil von 21,0 % (31.12.2018: 22,1 %) und in Deutschland von 47,0 % (31.12.2018: 45,4 %). Die Immobilien in CEE machten 32,0 % (31.12.2018: 32,5 %) des Portfolios aus.

Aufgeteilt nach Hauptnutzungsarten, bestand das Immobilienportfolio zu 38,2 % (31.12.2018: 36,6 %) aus Bürogebäuden, zu 18,1 % (31.12.2018: 17,9 %) aus Geschäftsimmobiliën, zu 28,7 % (31.12.2018: 29,3 %) aus Wohnobjekten und zu 15,0 % (31.12.2018: 16,2 %) aus Hotels.

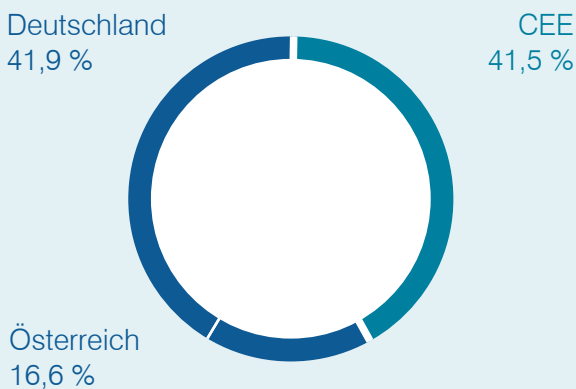
Anstieg der Umsatzerlöse und des Bruttoergebnisses

Die Umsatzerlöse verzeichneten im ersten Halbjahr 2019 einen Anstieg von 11,0 % gegenüber dem Vergleichszeitraum und beliefen sich auf EUR 101,0 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 91,0 Mio.). Die Steigerung der Gesamterlöse war zum einen auf einen Anstieg der Mieterlöse auf EUR 58,1 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 50,4 Mio.), zum anderen auf eine Erhöhung der Hotelenerlöse auf EUR 26,7 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 24,1 Mio.) zurückzuführen.

Die Verbesserung der Mieterlöse spiegelt einerseits operativ die Zukäufe im Segment Deutschland und die gute Like-for-Like-Performance wider. Andererseits ist die Steigerung im Ausmaß von EUR 2,3 Mio. auf erstmalig anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften zurückzuführen, wonach Teile der Betriebskostenerlöse innerhalb der Umsatzerlöse umzugliedern und als Mieterlöse auszuweisen sind. Exklusive der Verschiebung zwischen Betriebskostenerlösen und Mieterlösen betrug der Anstieg der Mieterlöse EUR 5,4 Mio. bzw. rund 10,6 %.

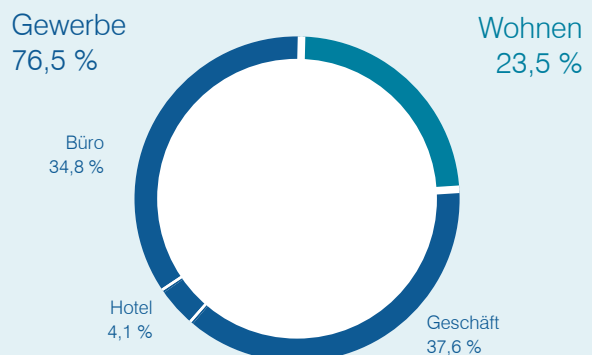
Aufgeteilt nach Regionen und exklusive der Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse, setzten sich die Mieterlöse im ersten Halbjahr 2019 wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 58,5 % (1. Hj. 2018: 58,1 %) und CEE 41,5 % (1. Hj. 2018: 41,9 %) bei. Nach Hauptnutzungsart gegliedert und ebenfalls exklusive der Umgliederung innerhalb der Umsatzerlöse, leisteten Gewerbeimmobiliën einen Anteil von 76,5 % (1. Hj. 2018: 76,0 %) an den Mieterlösen. Wohngebäude trugen einen Anteil von 23,5 % (1. Hj. 2018: 24,0 %) bei.

Mieterlöse nach Region¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel und ohne Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse

Mieterlöse nach Nutzungsart¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel und ohne Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich auf EUR 31,0 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 26,2 Mio.). Verantwortlich dafür waren vor allem höhere Betriebskostenaufwendungen. Insgesamt verbesserte sich das Bruttoergebnis auf EUR 52,7 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 48,8 Mio.) – ein Plus von rund 8,0 %.

Immobilientransaktionen

Die S IMMO war auch im ersten Halbjahr 2019 auf der Ankaufseite aktiv und erwarb Objekte im Wert von rund EUR 35,0 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 57,9 Mio.). Diese Zukäufe umfassten Liegenschaften in Deutschland und Budapest sowie ein Grundstück in zentraler Lage in Bukarest.

Die Bestände an Aktien an der CA Immobilien Anlagen AG und der IMMOFINANZ AG wurden im ersten Halbjahr 2019 weder durch An- noch durch Verkäufe verändert.

Erhöhung EBITDA und deutliche Steigerung des Bewertungsergebnisses

Im ersten Halbjahr 2019 wurde eine Immobilie in Deutschland, die bereits zum 31.12.2018 zum Verkauf gehalten wurde, erfolgreich veräußert. Der Verwaltungsaufwand lag mit EUR 9,4 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 9,2 Mio.) auf dem Niveau des Vorjahres, sodass sich das EBITDA gegenüber dem Vorjahr um rund 9,4 % auf EUR 43,3 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 39,6 Mio.) verbesserte.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich für das erste Halbjahr 2019 auf EUR 134,1 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 18,6 Mio.). Der Großteil der positiven Bewertungen entfiel auf das Segment Deutschland. Aber auch in den Segmenten Österreich und CEE konnten erfreuliche Bewertungsanstiege verzeichnet werden.

Auf Grund der operativen Erfolge und der hervorragenden Bewertungsergebnisse im ersten Halbjahr 2019 konnte das EBIT um mehr als 200 % von EUR 54,4 Mio. auf EUR 173,3 Mio. gesteigert werden.

Entwicklung Finanzergebnis

In den ersten sechs Monaten erzielte die S IMMO für ihre Beteiligungen an der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG Dividendenerträge in Höhe von EUR 17,0 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 14,3 Mio.). Aufwandsseitig kam es auf Grund des neuerdings gesunkenen Zinsniveaus zu einer Erhöhung der unbaren Derivataufwendungen. Diese beliefen sich auf EUR -8,4 Mio. (1. Hj. 2018: EUR -0,5 Mio.). Daneben gab es einen leichten Anstieg der gezahlten Zinsen im Zusammenhang mit den getätigten Immobilieninvestments und der Begebung einer weiteren Anleihe im ersten Halbjahr 2019.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen trug EUR 7,8 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 2,4 Mio.) zum Finanzergebnis bei.

Die Cost of Funding inklusive Anleihezinsen und Derivaten konnten von 2,53 % zum 31.12.2018 auf 2,44 % zum 30.06.2019 gesenkt werden. Die Cost of Funding exklusive Anleihen beliefen sich zum 30.06.2019 auf 2,26 % (31.12.2018: 2,28 %).

Deutliche Steigerung des EBT und des Ergebnisses je Aktie

Das EBT stieg trotz der höheren unbaren Derivataufwendungen um 221,4 % und erreichte EUR 170,8 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 53,1 Mio.). Der Periodenüberschuss stieg um EUR 100,0 Mio. auf EUR 147,9 Mio. (1. Hj. 2018: EUR 47,9 Mio.). In weiterer Folge stieg auch das Ergebnis je Aktie (EPS) auf sehr erfreuliche EUR 2,23 (1. Hj. 2018: EUR 0,72).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.720,1 Mio. per 31.12.2018 auf EUR 3.024,5 Mio. per 30.06.2019. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen von EUR 1.954,3 Mio. per 31.12.2018 auf EUR 2.124,6 Mio. per 30.06.2019. Diese Entwicklung ist auf die Zukäufe in den Segmenten Deutschland und CEE sowie auf das positive Bewertungsergebnis in allen Segmenten zurückzuführen. Die Position „Andere finanzielle Vermögenswerte“ erhöhte sich vor allem auf Grund der positiven Bewertungen der Anteile an der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG auf EUR 508,6 Mio. (31.12.2018: EUR 453,0 Mio.).

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Ende des zweiten Quartals 2019 bei EUR 133,7 Mio. (31.12.2018: EUR 73,3 Mio.). Diese Erhöhung ist unter anderem auf die Begebung einer fix verzinsten Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 150 Mio., einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Kupon von 1,875 % p.a. im zweiten Quartal 2019 zurückzuführen.

Deutlicher Eigenkapitalanstieg trotz signifikant höherer Dividendenausschüttung

Im zweiten Quartal gelangte eine deutlich erhöhte Dividende von EUR 0,70 je Aktie (Dividende 2018 für das Geschäftsjahr 2017: EUR 0,40 je Aktie) zur Ausschüttung. Trotzdem erhöhte sich die Eigenkapitalquote gegenüber Jahresende auf 41,1 % (31.12.2018: 40,9 %). Das Eigenkapital ohne Fremdanteile stieg im ersten Halbjahr 2019 auf EUR 1.239,4 Mio. (31.12.2018: EUR 1.108,9 Mio.). In weiterer Folge stieg auch der EPRA-NAV je Aktie auf EUR 24,27 (31.12.2018: EUR 21,25). Bei der Berechnung des EPRA-NAV wird der Buchwert je Aktie um Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände, Derivatbewertungen und latente Steuern angepasst.

Insgesamt führten die laufenden operativen Erfolge und das deutlich verbesserte Bewertungsergebnis zu einem Anstieg des Buchwerts je Aktie auf EUR 18,72 (31.12.2018: EUR 16,75).

Finanzierung

Eine wesentliche Kennzahl zur Beurteilung der Finanzierungsstruktur ist die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio), welche die Buchwerte der Finanzierungen (exklusive der Zeitwerte der Derivate) ins Verhältnis zu den getätigten Immobilieninvestments setzt. 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 bilanzierten Immobilieninvestments der S IMMO inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und der Investitionen in Aktien der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG beliefen sich per 30.06.2019 auf EUR 2.808,7 Mio. (31.12.2018: EUR 2.573,4 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen verringerte sich gegenüber dem Jahresende auf 33,9 % (31.12.2018: 36,3 %).

Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten stieg in der Berichtsperiode vor allem auf Grund der Anleiheemission im zweiten Quartal auf 14,9 % (31.12.2018: 14,1 %). Insgesamt betrug die LTV-Ratio der Gesellschaft 48,8 % (31.12.2018: 50,4 %).

Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Hinsichtlich der Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wird auf den Konzernzwischenabschluss Angabe 6. (Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen) verwiesen.

Risikomanagementbericht

Die S IMMO AG ist im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit (Ankauf, Vermietung, Entwicklung und Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Nutzungsarten) allen branchentypischen Risiken ausgesetzt. Dazu zählen u.a. unternehmensstrategische, immobilienpezifische, finanzielle und sonstige Risiken. Durch die Identifizierung, Analyse, Steuerung und Überwachung der Risiken und Chancen versucht die Gesellschaft, negative Entwicklungen und potenzielle Erfolgsfaktoren rechtzeitig zu erkennen und diese in den Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Übersicht über mögliche Risiken für das laufende Geschäftsjahr sowie das Risikomanagement der S IMMO AG sind im Geschäftsbericht 2018 (Seite 54 ff.) ausführlich dargestellt.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit von 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 in Immobilien und Immobilienunternehmen innerhalb der Europäischen Union (EU) und hat ein nach Regionen und Nutzungsarten diversifiziertes Portfolio.

Das Wirtschaftswachstum in der Europäischen Union hat im zweiten Quartal an Schwung verloren und betrug lediglich 0,2 %. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert, dass die Konjunktur im Euro-Raum bis Jahresende um 1,3 % wachsen wird. Auch die Volkswirtschaften in den EU-Mitgliedsstaaten Zentral-, Ost- und Südosteuropas (CESEE-Region) haben an Wachstum eingebüßt. Für das Gesamtjahr 2019 liegt die BIP-Prognose für die CESEE-Region bei etwa 3,5 %.

Die Unsicherheitsfaktoren der vorangegangenen Quartale bleiben im Wesentlichen bestehen. Spannungen bei globalen Handelsbeziehungen, der unsichere Ausgang der Brexit-Verhandlungen sowie die genannte Verlangsamung des Wirtschaftswachstums in einigen EU-Staaten könnten das operative Geschäft der S IMMO negativ beeinflussen.

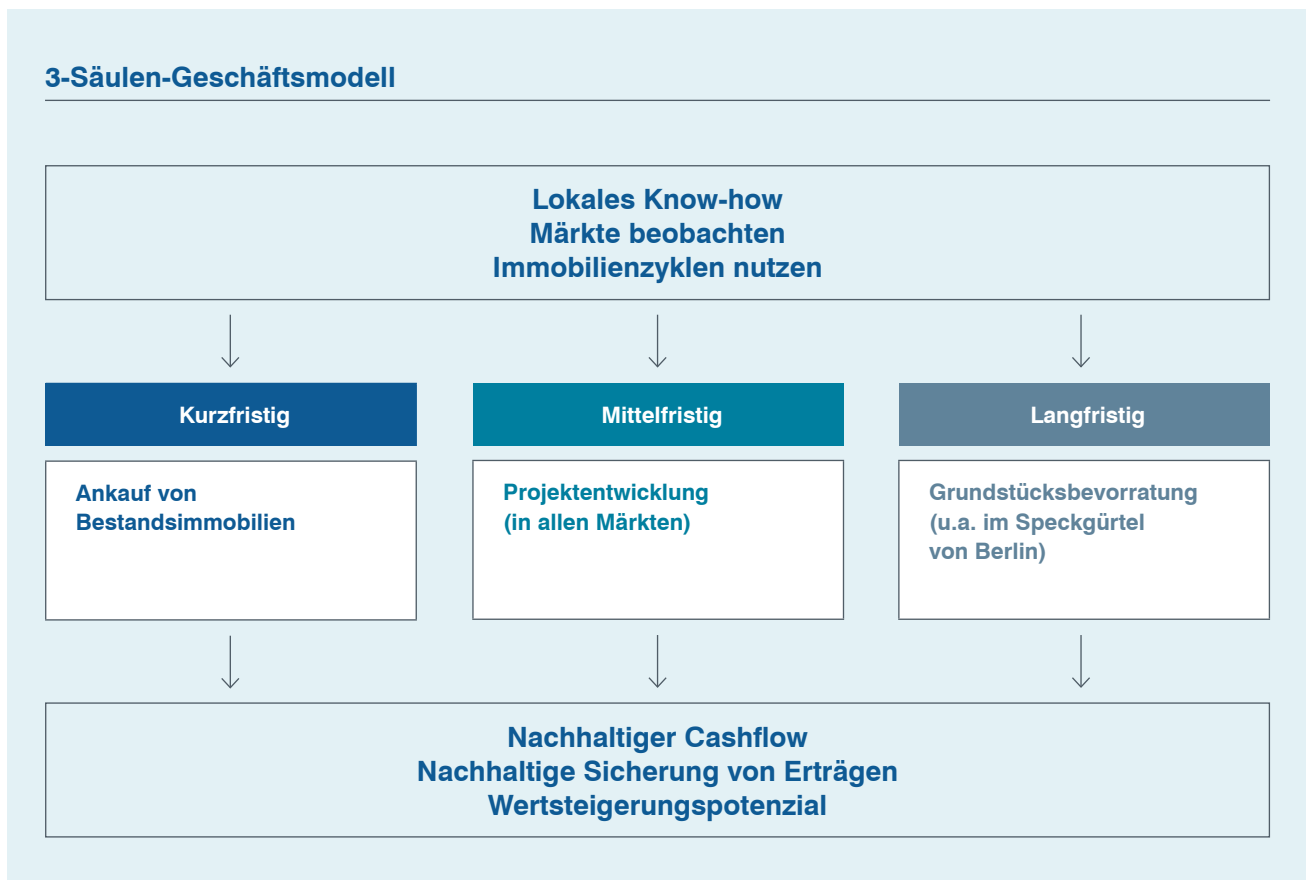
Was die Immobilienmärkte anbelangt, so rechnet das Unternehmen weiterhin mit einer guten Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt, vor allem im Bürobereich beziehungsweise bei Wohnungen in Städten wie Leipzig, Erfurt oder Kiel. Der Berliner Senat hat Mitte Juni einen Mietendeckel beschlossen, der mit Anfang 2020 in Kraft treten und dann für fünf Jahre Mietsteigerungen am Berliner Wohnungsmarkt verhindern soll. Eine derartige Gesetzgebung würde das Mietniveau in Berlin schwächen und vor allem Instandsetzungen und Revitalisierungen deutlich erschweren. In der CEE-Region sorgt die positive wirtschaftliche Entwicklung für eine gute Nachfrage auf den Büromärkten.

Sollte es in den Märkten unerwartet zu einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation kommen, müsste die Gruppe mit einem erhöhten Branchen-, Bewertungs-, Immobilienportfolio-, Vermietungs- und Mietausfallsrisiko rechnen.

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. Das Risiko von Volatilitäten betrifft nicht nur die S IMMO Aktie, sondern auch die Wertpapiere von Unternehmen, an denen die S IMMO beteiligt ist. Kursrückgänge würden 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. Darüber hinaus existieren Kontrollmaßnahmen, die der Früherkennung, Steuerung sowie Überwachung von Risiken dienen. Der Vorstand trifft die wesentlichen risikorelevanten Entscheidungen. Für alle wichtigen Geschäftsprozesse besteht ein Internes Kontrollsystem (IKS). Darüber hinaus wird bilanzielle Vorsorge für potenzielle Risiken getroffen.

Strategie und Ausblick



Die S IMMO setzt auf ein robustes 3-Säulen-Modell. Dabei trifft das Management heute Entscheidungen, von denen das Unternehmen und in weiterer Folge die Aktionärinnen und Aktionäre kurz-, mittel- und langfristig profitieren sollen. Dazu gehören sowohl Cashflow generierende Bestandsobjekte wie auch Grundstücke und Objekte mit Entwicklungspotenzial. Darüber hinaus kombiniert das Unternehmen verschiedene Märkte in unterschiedlichen Phasen. Zu diesem Zweck beobachtet das Unternehmen laufend seine Märkte und versucht zu erkennen, wann An- und Verkäufe sinnvoll sind.

Aktuell sieht das Management in den meisten Märkten der S IMMO relativ hohe Preise. Ein attraktives Preisniveau für Zukäufe zeigt sich allerdings in aufstrebenden, großen deutschen Städten wie Leipzig oder Erfurt. Diese Städte weisen durch den Zuzug ein gutes demografisches Profil und Wachstumspotenzial auf. Der Ankauf von Objekten mit stabilen Renditen und niedrigem Mietniveau sichert einerseits einen nachhaltigen Cashflow und schafft andererseits Wertsteigerungspotenzial.

Darüber hinaus setzt das Unternehmen seine Zukäufe von großflächigen Grundstücken im Umkreis von Berlin, dem sogenannten Berliner Speckgürtel, fort. Gegenwärtig verfügt die S IMMO bereits über eine Fläche von etwa einer Million Quadratmetern. Diese Grundstücke im Berliner Umfeld sind meist gut an Kleinstadtstrukturen angebunden und dabei naturnah gelegen. Gegenwärtig werden auch sehr interessante Investitionsmöglichkeiten in allen anderen Märkten geprüft.

Konzern- zwischenabschluss

Konzernbilanz zum 30.06.2019	14
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2019 bis zum 30.06.2019	16
Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 01.01.2019 bis zum 30.06.2019	17
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.04.2019 bis zum 30.06.2019	18
Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 01.04.2019 bis zum 30.06.2019	19
Konzern-Geldflussrechnung vom 01.01.2019 bis zum 30.06.2019	20
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	22
Konzernanhang	23

Konzernbilanz

zum 30.06.2019

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	2.082.233	1.880.507
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	42.352	73.750
		2.124.585	1.954.257
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	125.234	126.789
Sonstiges Sachanlagevermögen		4.632	4.469
Immaterielle Vermögenswerte		203	208
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		33.534	25.704
Beteiligungen		2.431	2.448
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen		5.507	4.214
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	508.647	452.981
Latente Steuern		1.062	1.534
		2.805.835	2.572.604
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte		262	531
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		11.648	10.641
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		8.076	10.440
Andere Vermögenswerte		13.798	12.256
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.4.	133.683	73.281
		167.467	107.149
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.5.	51.206	40.381
		218.673	147.530
		3.024.508	2.720.134

Passiva in TEUR

	Anhang- angabe	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital			
Grundkapital		240.544	240.544
Kapitalrücklagen		68.832	68.832
Sonstige Rücklagen		930.059	799.478
		1.239.435	1.108.854
Nicht beherrschende Anteile			
		2.702	2.720
		1.242.137	1.111.574
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.6.	486.250	336.910
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.7.	841.582	861.335
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		1.303	1.368
Andere Verbindlichkeiten		3	6
Latente Steuern		194.674	162.173
		1.523.812	1.361.792
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.6.	66.909	99.902
Finanzverbindlichkeiten	3.1.7.	151.356	93.239
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		1.682	1.791
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		84	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.702	8.884
Andere Verbindlichkeiten		29.459	42.952
		255.192	246.768
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten			
	3.1.5.	3.367	0
		258.559	246.768
		3.024.508	2.720.134

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2019 bis zum 30.06.2019

in TEUR	Anhang- angabe	01-06/2019	01-06/2018
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	58.105	50.403
Betriebskostenerlöse		16.178	16.467
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	26.711	24.140
		100.994	91.010
Sonstige betriebliche Erträge			
		978	958
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-30.995	-26.175
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-18.320	-17.040
Bruttoergebnis		52.657	48.753
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien			
		6.510	6.641
Buchwerte veräußerter Immobilien		-6.510	-6.641
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Verwaltungsaufwand		-9.372	-9.178
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		43.285	39.575
Abschreibungen			
		-4.098	-3.746
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	134.108	18.564
Betriebsergebnis (EBIT)		173.295	54.393
Finanzierungsaufwand			
	3.2.5.	-27.853	-19.218
Finanzierungsertrag¹			
	3.2.5.	17.504	15.530
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	7.830	2.436
Finanzergebnis		-2.519	-1.252
Ergebnis vor Steuern (EBT)		170.776	53.141
Ertragsteuern	3.2.6.	-22.865	-5.268
Periodenüberschuss		147.911	47.873
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		147.587	47.825
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		324	48
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		2,23	0,72

¹ davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: 1. Hj. 2019: EUR 17,0 Mio.; 1. Hj. 2018: EUR 14,3 Mio.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2019 bis zum 30.06.2019

in TEUR	01 – 06 / 2019	01 – 06 / 2018
Periodenüberschuss	147.911	47.873
Bewertung Cashflow-Hedge	-12.909	-1.151
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	2.336	166
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	426	623
Währungsrücklage	239	2.214
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-9.908	1.852
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	56.135	-10.016
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-16.891	161
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	39.244	-9.855
Sonstiges Ergebnis	29.336	-8.003
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	29.336	-8.003
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	177.247	39.870
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	176.923	39.822
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	324	48

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2019 bis zum 30.06.2019

in TEUR	Anhang- angabe	04-06/2019	04-06/2018
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	29.694	25.812
Betriebskostenerlöse		7.812	7.530
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	15.644	14.126
		53.150	47.468
Sonstige betriebliche Erträge			
		568	405
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-15.296	-11.737
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-9.758	-8.971
Bruttoergebnis		28.664	27.165
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		1.810	6.641
Buchwerte veräußerter Immobilien		-1.810	-6.641
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Verwaltungsaufwand		-4.907	-4.858
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		23.757	22.307
Abschreibungen			
Abschreibungen		-2.009	-1.972
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	124.167	9.208
Betriebsergebnis (EBIT)		145.915	29.543
Finanzierungsaufwand			
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-14.307	-12.253
Finanzierungsertrag¹			
Finanzierungsertrag ¹	3.2.5.	17.118	14.576
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	4.328	3.146
Finanzergebnis		7.139	5.469
Ergebnis vor Steuern (EBT)		153.054	35.012
Ertragsteuern	3.2.6.	-20.244	-1.838
Periodenüberschuss		132.810	33.174
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		132.531	33.148
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		279	26
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		2,00	0,50

¹ davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: Q2 2019: EUR 17,0 Mio.; Q2 2018: EUR 14,3 Mio.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2019 bis zum 30.06.2019

in TEUR	04-06/2019	04-06/2018
Periodenüberschuss	132.810	33.174
Bewertung Cashflow-Hedge	-5.373	-1.592
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	976	266
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	213	311
Währungsrücklage	238	1.988
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-3.946	973
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	11.106	-1.238
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-5.633	-2.034
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	5.473	-3.272
Sonstiges Ergebnis	1.527	-2.299
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	1.527	-2.299
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	134.337	30.875
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	134.058	30.849
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	279	26

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2019 bis zum 30.06.2019

in TEUR	01-06/2019	01-06/2018
Ergebnis vor Steuern (EBT)	170.776	53.141
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-134.108	-18.564
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4.098	3.746
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-3.427	-2.619
Finanzergebnis	2.519	1.252
Operativer Cashflow	39.858	36.956
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-595	-5.920
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	-68	-984
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-4.588	163
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	34.607	30.215
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-47.498	-89.973
Investitionen in immaterielles Vermögen	-57	-60
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-635	-1.875
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	0
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	-162.661
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-28	0
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	18	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	-1.114	-1.059
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	0
Nettocashflow aus Entkonsolidierungen von Tochterunternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten abzüglich liquider Mittel	0	218
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	-4.902	34
Nettocashflow aus Veränderung von at equity bewerteten Unternehmen	0	590
Veräußerung von Immobilienvermögen	1.810	6.300
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	0	501
Erhaltene Dividenden	15.468	12.968
Beteiligungserträge	158	153
Erhaltene Zinsen	109	30
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-36.671	-234.834

in TEUR

01-06/2019

01-06/2018

Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Erwerb eigener Genussrechte	0	-550
Anleiheemissionen	149.281	148.882
Rückkauf Anleihe	-34.044	0
Ausschüttung Fremddanteile	-343	-1.351
Geldzufluss aus Finanzierungen	34.403	159.328
Geldabfluss aus Finanzierungen	-19.321	-18.940
Dividendenzahlung	-46.341	-26.481
Tilgung Genussschein	0	-54.331
Ausschüttung auf den Genussschein	0	-1.630
Gezahlte Zinsen	-20.810	-17.039
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	62.825	187.888
Liquide Mittel 01.01.	73.281	73.390
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	-359	-66
Nettoveränderung der liquiden Mittel	60.761	-16.731
Liquide Mittel 30.06.¹	133.683	56.593

¹ Die Auswirkungen von Währungsdifferenzen auf den Bestand der liquiden Mittel sind unwesentlich und werden daher nicht gesondert dargestellt.

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Wäh- rungs- rücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Rücklage für Eigen- kapital- instrumente	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2019	240.544	68.832	-15.872	-8.636	17.113	806.873	1.108.854	2.720	1.111.574
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	147.587	147.587	324	147.911
Sonstiges Ergebnis	0	0	239	-10.147	39.244	0	29.336	0	29.336
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-343	-343
Ausschüttung ¹	0	0	0	0	0	-46.341	-46.341	0	-46.341
Stand 30.06.2019	240.544	68.832	-15.633	-18.783	56.357	908.118	1.239.435	2.702	1.242.137
Stand 01.01.2018	240.544	68.832	-17.200	-6.022	25.053	629.608	940.815	3.611	944.426
Umstellungseffekte Erstanwendung IFRS 9	0	0	0	0	1.478	0	1.478	0	1.478
Summe nach Anpassung auf Grund Erstanwendung IFRS 9	240.544	68.832	-17.200	-6.022	26.531	629.608	942.293	3.611	945.904
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	47.825	47.825	48	47.873
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.214	-362	-9.855	0	-8.003	0	-8.003
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-1.351	-1.351
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-26.481	-26.481	0	-26.481
Stand 30.06.2018	240.544	68.832	-14.986	-6.384	16.676	650.951	955.633	2.308	957.941

¹ Die Ausschüttung von TEUR 46.341 im Jahr 2019 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,70 (2018: EUR 0,40) je Aktie und gelangte am 25.06.2019 zur Auszahlung.

Konzernanhang

(verkürzt)

1. Der Konzern

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 und Bulgarien. Zum 30.06.2019 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern und betreibt Ankauf und Verkauf, Immobilien-Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Hotels und Einkaufszentren sowie Revitalisierungen und Sanierungen von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien).

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2019 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 31.12.2018 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2018 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2019 weiterhin angewandt.

Der zum 30.06.2019 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 Halbjahr 2019 wurden erstmalig die S IMMO Berlin VI GmbH, Deutschland, und die SMART OFFICE DOROBANTI S.R.L., Rumänien, in den Konzernzwischenabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidierte Unternehmen miteinbezogen. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei beiden neu konsolidierten Gesellschaften nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

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

Die ab dem 01.01.2019 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernzwischenabschluss (siehe dazu auch die Ausführungen im IFRS-Konzernabschluss 2018).

Auf Grund der Komplexität im Zusammenhang mit der Bilanzierung von Leasingverträgen werden im Folgenden die Auswirkungen des ab 01.01.2019 neu anzuwendenden IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ ausführlich beschrieben.

Die erstmalige Anwendung von IFRS 16 erfolgte in Übereinstimmung mit den Übergangsvorschriften des IFRS 16 modifiziert retrospektiv. Die anzusetzenden Nutzungsrechte wurden auf Basis des Werts der Leasingverbindlichkeit errechnet. Die Vorjahreswerte wurden nicht angepasst.

Mit Erstanwendung des IFRS 16 erfasste der Konzern Leasingverbindlichkeiten für zuvor unter IAS 17 als Operating-Leasingverhältnisse klassifizierte Leasingverhältnisse. Diese Verbindlichkeiten werden zum Barwert der verbleibenden Leasingzahlungen, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers zum 01.01.2019, bewertet. Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz des Leasingnehmers, der auf die Leasingverbindlichkeiten zum 01.01.2019 angewendet wurde, beträgt 6,4 %.

Im Zuge der Erstanwendung von IFRS 16 erfasste der Konzern als Leasingnehmer Nutzungsrechte in Höhe von TEUR 4.654 und Leasingverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.767. Davon beziehen sich TEUR 4.496 (Nutzungsrechte) bzw. TEUR 4.609 (Leasingverbindlichkeit) auf Nutzungsrechte bzw. auf Leasingverpflichtungen im Zusammenhang mit Baurechten, die als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ klassifiziert und gemäß IAS 40 zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden. Die restlichen Leasingverträge in Höhe von TEUR 157 beziehen sich auf sonstiges Sachanlagevermögen.

Die sich ergebenden Umstellungseffekte zum 01.01.2019 werden in der nachfolgenden Tabelle im Detail dargestellt.

Erstanwendungseffekte

in TEUR	01.01.2019
Zum 31.12.2018 angegebene Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen	11.333
Mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 abgezinst	4.791
+ (Zzgl.) Zum 31.12.2018 bilanzierte Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	7.041
- (Abzgl.) Kurzfristige Leasingverhältnisse, die linear als Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung erfasst werden	-22
- (Abzgl.) Leasingverhältnisse über Vermögenswerte mit geringem Wert, die linear als Verwaltungsaufwand erfasst werden	- 1
± (Zzgl./Abzgl.) Anpassung auf Grund unterschiedlicher Einschätzungen von Verlängerungs- und Kündigungsoptionen	0
± (Zzgl./Abzgl.) Anpassungen auf Grund von Änderungen von Indizes oder Zinssätzen, die sich auf variable Zahlungen auswirken (index- oder ratenbasiert)	0
Zum 01.01.2019 bilanzierte Leasingverbindlichkeiten	11.808
hiervon sind kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	2.524
hiervon sind langfristige Leasingverbindlichkeiten	9.284

Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 bestanden keine belastenden Leasingverhältnisse, sodass eine diesbezügliche Wertberichtigung der Nutzungsrechte nicht erforderlich war.

Die Änderung der Rechnungslegungsmethode beeinflusste die folgenden Bilanzposten zum 01.01.2019 wie folgt:

in TEUR	01.01.2019
Sonstiges Sachanlagevermögen (Nutzungsrechte)	157
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Nutzungsrechte)	4.496
Finanzverbindlichkeiten (Leasingverbindlichkeiten)	4.767
Andere Verbindlichkeiten	-113

Zins- und Tilgungskomponente wurden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit dargestellt.

Bei der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 hat der Konzern folgende Erleichterungen in Anspruch genommen:

- die Bilanzierung von Leasingverträgen, die zum 01.01.2019 eine Restlaufzeit von weniger als 12 Monaten aufwiesen, als kurzfristige Leasingverhältnisse
- die Nichtberücksichtigung anfänglicher direkter Kosten bei der Bewertung der Nutzungsrechte zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung
- die rückwirkende Bestimmung der Laufzeit von Leasingverhältnissen bei Verträgen mit Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen („use of hindsight“)
- Anwendung eines einzigen Abzinsungssatzes auf ein Portfolio von ähnlich ausgestalteten Leasingverträgen
- Leasingverhältnisse, die unter IAS 17 als Finanzierungsleasing eingestuft waren, wurden zum 01.01.2019 mit dem Buchwert angesetzt, der sich bei der Bewertung des geleasteten Vermögenswerts und der Leasingverbindlichkeit gemäß IAS 17 unmittelbar vor diesem Zeitpunkt ergab.

Der Konzern hat sich dazu entschieden, bei Leasingverträgen, die vor dem Übergangszeitpunkt abgeschlossen wurden, nicht erneut zu überprüfen, ob ein Vertrag zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, sondern die bisherige unter IAS 17 und IFRIC 4 getroffene Einschätzung beizubehalten.

Für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, bei denen der zu Grunde liegende Vermögenswert von geringem Wert ist, macht der Konzern vom Wahlrecht der Nichterfassung eines Vermögenswerts und einer korrespondierenden Verbindlichkeit gem. IFRS 16.5 Gebrauch. Der Konzern hat in seinem Portfolio Leasingverhältnisse (als Leasingnehmer) für geringwertige Wirtschaftsgüter nach IFRS 16 in einem unwesentlichen Umfang.

Angewendete Rechnungslegungsmethoden im Zusammenhang mit IFRS 16

Der Konzern mietet im Wesentlichen Immobilien zur Weitervermietung (inklusive Grundstücken mit Baurechten). Mietverträge werden in der Regel für feste Zeiträume abgeschlossen, können jedoch Verlängerungsoptionen haben. Die Mietkonditionen werden individuell ausgehandelt und beinhalten eine Vielzahl von unterschiedlichen Konditionen.

Bis einschließlich 2018 wurden Leasingverhältnisse entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasing-Verhältnisse eingestuft. Zahlungen im Rahmen von Operating-Leasing-Verhältnissen wurden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst.

Seit dem 01.01.2019 werden Leasingverhältnisse zu dem Zeitpunkt, zu dem der Leasinggegenstand dem Konzern zur Nutzung zur Verfügung steht, als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit bilanziert. Jede Leasingrate wird in Tilgungs- und Finanzierungsaufwendungen aufgeteilt. Die Finanzierungsaufwendungen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst, sodass sich für jede Periode ein konstanter periodischer Zinssatz auf den Restbetrag der Verbindlichkeit ergibt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben.

Unter IAS 17 wurden Immobilien (exklusive Baurechten) als Finanzierungsleasing klassifiziert, wohingegen Grundstücke, bei denen der Konzern ein Baurecht besitzt, als Operating-Leasingverhältnis eingestuft wurden. Seit dem 01.01.2019 werden Baurechte analog zu den Immobilien gemäß IFRS 16.34 als „als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ klassifiziert und somit zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Der Ansatz der Leasingverbindlichkeiten erfolgt zum Barwert der Leasingzahlungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

- feste Zahlungen (einschließlich de facto fester Zahlungen, abzüglich etwaiger zu erhaltener Leasinganreize)
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind
- erwartete Restwertzahlungen aus Restwertgarantien des Leasingnehmers
- die Ausübung einer Kaufoption, wenn die Ausübung durch den Leasingnehmer hinreichend sicher ist

Leasingzahlungen werden mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns diskontiert, d.h. mit dem Zinssatz, den der Konzern zahlen müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert und vergleichbaren Bedingungen zu erwerben. Nutzungsrechte werden zu Anschaffungskosten bewertet, die sich wie folgt zusammensetzen:

- Der Betrag der Erstbewertung der Leasingverbindlichkeit,
- sämtliche bei oder vor der Bereitstellung geleistete Leasingzahlungen abzüglich aller etwaiger erhaltener Leasinganreize,
- alle dem Leasingnehmer entstandenen anfänglichen direkten Kosten und
- geschätzte Kosten, die dem Leasingnehmer bei Demontage oder Beseitigung des zu Grunde liegenden Vermögenswerts, bei der Wiederherstellung des Standorts, an dem sich dieser befindet, oder bei Rückversetzung des zu Grunde liegenden Vermögenswerts in den in der Leasingvereinbarung verlangten Zustand entstehen.

Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zu Grunde

liegen, werden linear als Aufwand im Gewinn oder Verlust erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu 12 Monaten.

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 Anzahl der Konzerngesellschaften der Euro.

3. Ausgewählte Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2018	1.668.405	37.100
Zugänge	140.439	26.420
Abgänge	-281	-383
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	154.335	10.613
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-82.391	0
Stand am 31.12.2018	1.880.507	73.750
davon verpfändet	1.794.157	63.600
IFRS 16- Erstanwendungseffekt	3.099	1.397
Zugänge	38.933	6.887
Abgänge	-238	-1.810
Umgliederungen	62.792	-62.792
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	108.952	24.920
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-11.812	0
Stand am 30.06.2019	2.082.233	42.352
davon verpfändet	2.027.433	24.800

Außerdem wurde bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 236 (1. Halbjahr 2018: TEUR 0) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Österreich	381.090	380.080
Deutschland	1.040.085	946.847
CEE	661.058	553.580
	2.082.233	1.880.507

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Österreich	0	0
Deutschland	35.792	7.350
CEE	6.560	66.400
	42.352	73.750

Die Bewertungsmethoden für das erste Halbjahr 2019 entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Halbjahres 2019 für die „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ beruhen zum überwiegenden Teil auf externen Bewertungsgutachten und betreffen alle Segmente.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die von der S IMMO Gruppe selbst betrieben werden. Der Geschäftsbereich dieser Hotels umfasst die Zimmervermietung sowie die Gastronomie. Die Hotels werden größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der S IMMO Gruppe liegt. Daher fallen derartige Hotels nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und sind als Sachanlagen gemäß IAS 16 zu behandeln.

3.1.3. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG, die als FVOCI (Fair Value through OCI, Level 1 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86) bilanziert werden. Im ersten Halbjahr 2019 fanden keine Transaktionen in den genannten Eigenkapitalinstrumenten statt. Sämtliche Bewertungseffekte sind im sonstigen Ergebnis erfasst. Im Berichtszeitraum wurden Dividendenerträge von insgesamt TEUR 17.000 erfolgswirksam erfasst (1. Hj. 2018: TEUR 14.332).

3.1.4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Guthaben bei Kreditinstituten	133.467	72.931
Kassenbestand	216	350
	133.683	73.281

3.1.5. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilien zeitnah zu veräußern. Diese Absicht bestand zum Stichtag 30.06.2019 bei einer in Österreich und bei einer in Deutschland gelegenen Immobilie.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Vermietete Immobilien	50.717	40.381
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sonstiges Sachanlagevermögen	0	0
Latente Steuern	0	0
Vorräte	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	98	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0
Andere Vermögenswerte	32	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	359	0
	51.206	40.381

Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Latente Steuern	1.852	0
Finanzverbindlichkeiten	0	0
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	750	0
Andere Verbindlichkeiten	765	0
	3.367	0

3.1.6. Anleiheverbindlichkeiten

Im Mai 2019 emittierte die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A285H) im Gesamtnennbetrag von TEUR 150.000, aufgeteilt auf 300.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück. Die Anleihe wurde teilweise im Tausch gegen die Anleihe mit der ISIN AT0000A19SB5 begeben. Dadurch sank

das Volumen der Anleihe mit der ISIN AT0000A19SB5 von TEUR 100.000 per 31.12.2018 auf TEUR 66.931,5 per 30.06.2019.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektivverzinsung	Laufzeit bis
AT0000A177D2	89.739,5	4,500 %	4,66 %	16.06.2021
AT0000A19SB5	66.931,5	3,000 %	3,13 %	02.10.2019
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,250 %	3,36 %	08.04.2025
AT0000A1DVK5	65.000	3,250 %	3,31 %	20.04.2027
AT0000A1Z9D9	100.000	1,750 %	1,90 %	06.02.2024
AT0000A1Z9C1	50.000	2,875 %	2,93 %	06.02.2030
AT0000A285H4	150.000	1,875 %	1,96 %	22.05.2026

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

3.1.7. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 992.938 (31.12.2018: TEUR 954.574) und beinhalten im Wesentlichen hypothekarisch besicherte Kredite, Derivate und Leasingverbindlichkeiten.

3.1.8. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet derzeit Swaps und Caps zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinsten Immobilienfinanzierungen. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den anderen finanziellen Vermögenswerten (30.06.2019: TEUR 57; 31.12.2018: TEUR 508) bzw. den Finanzverbindlichkeiten (30.06.2019: TEUR 42.035; 31.12.2018: TEUR 21.697). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Dabei gab es im Vergleich zum Jahresabschluss 2018 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 31.12.2018 Eingang in die Derivatbewertung.

Auf Grund von Bewertungseffekten ergab sich im ersten Halbjahr 2019 ein im sonstigen Ergebnis zu erfassender Aufwand von TEUR 12.909 (1. Hj. 2018: Aufwand TEUR 1.151). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ergab sich aus Bewertungs- und OCI-Recyclingeffekten ein negativer Ergebnisbeitrag in Höhe von TEUR 8.448 (1. Hj. 2018: negativer Ergebnisbeitrag TEUR 469).

30.06.2019

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	612.412	0	-42.035
Caps	190.000	57	0
Summe	802.412	57	-42.035

31.12.2018

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	589.479	97	-21.697
Caps	190.000	411	0
Summe	779.479	508	-21.697

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

Im Geschäftsjahr 2019 werden erstmalig Erlöse (Vorschreibungen von Gebäudesteuern und Gebäudeversicherungen an Mieter), welche bis zum 31.12.2018 als Betriebskostenerlöse gezeigt wurden, auf Grund neu anzuwendender IFRS-Regelungen als Mieterlöse ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

Da es sich um eine reine Umgliederung innerhalb der Umsatzerlöse handelt, bleiben diese insgesamt im Vergleich zur Vorgehensweise in den Vorjahren methodisch unverändert.

Die Mieterlöse nach alter Regelung und verteilt nach der Nutzungsart der Immobilien sowie die kumulative Ausweisänderung stellen sich wie folgt dar:

in TEUR	01-06/2019	01-06/2018
Büro	19.376	16.515
Wohnimmobilien	13.100	12.116
Geschäft	20.989	19.366
Hotel	2.305	2.406
Zwischensumme „alt“	55.770	50.403
Umgliederung vormaliger BK-Erlöse in Mieterlöse	2.335	N/A
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	58.105	50.403

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 Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“. Diese umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Wertberichtigungen von offenen Mietforderungen, 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.

Im ersten Halbjahr 2019 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 612 (1. Hj. 2018: 591) Mitarbeiter inklusive des Personals für den Hotelbetrieb. 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 TEUR	01-06/2019	01-06/2018
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.810	341
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	4.700	6.300
	6.510	6.641
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-1.810	-341
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-4.700	-6.300
	-6.510	-6.641
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
	0	0

3.2.4. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung betrifft mit TEUR 93.268 (1. Hj. 2018: TEUR 12.865) das Segment Deutschland, mit TEUR 12.830 (1. Hj. 2018: TEUR 1.400) das Segment Österreich und mit TEUR 28.010 (1. Hj. 2018: TEUR 4.299) das Segment CEE.

3.2.5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-06/2019	01-06/2018
Finanzierungsaufwand	-27.853	-19.218
Finanzierungsertrag	17.504	15.530
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	7.830	2.436
	-2.519	-1.252

3.2.6. Ertragsteuern

in TEUR	01-06/2019	01-06/2018
Laufender Steueraufwand	-2.733	-2.516
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-20.132	-2.752
	-22.865	-5.268

4. Geschäftssegmente

Bei der SIMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Regionen. Die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur folgt der strategischen Ausrichtung, die zwischen Österreich, Deutschland und CEE differenziert. Die Segmente setzen sich länderweise 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 Tochterunternehmen mit gesellschaftsrechtlichem Sitz in Österreich, die Immobilien in Deutschland halten.

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

Den Segmentinformationen liegen 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		Summe	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Mieterlöse	9.500	9.271	24.552	19.992	24.053	21.140	58.105	50.403
Betriebskostenerlöse	2.065	2.305	5.281	5.801	8.832	8.361	16.178	16.467
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	13.812	12.296	0	0	12.899	11.844	26.711	24.140
Gesamterlöse	25.377	23.872	29.833	25.793	45.784	41.345	100.994	91.010
Sonstige betriebliche Erträge	206	448	372	431	400	79	978	958
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-4.201	-3.547	-13.869	-12.246	-12.925	-10.382	-30.995	-26.175
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-10.065	-9.563	0	0	-8.255	-7.477	-18.320	-17.040
Bruttoergebnis	11.317	11.210	16.336	13.978	25.003	23.565	52.657	48.753
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-5.718	-5.380	-2.957	-2.707	-697	-1.091	-9.372	-9.178
EBITDA	5.599	5.830	13.379	11.271	24.306	22.474	43.285	39.575
Abschreibungen	-2.267	-2.192	-84	-94	-1.747	-1.459	-4.098	-3.746
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	12.830	1.400	93.268	12.865	28.010	4.299	134.108	18.564
EBIT	16.162	5.037	106.563	24.042	50.570	25.313	173.295	54.393
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen	976.856	915.053	1.078.464	955.457	750.515	702.095	2.805.835	2.572.604
Langfristige Verbindlichkeiten	718.302	612.470	448.086	411.983	357.424	337.339	1.523.812	1.361.792

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2019 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 und deren nahe Familienangehörige
- Die IMMOFINANZ AG
- Die Tochter-, Joint-Venture- und assoziierten Unternehmen des Konzerns

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

- Mag. Ernst Vejdovszky, Wien (Vorstandsvorsitzender)
- Mag. Friedrich Wachernig, MBA, Wien

Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Dr. Martin Simhandl, Wien (Vorsitzender)
- Mag. Franz Kerber, Graz
(1. stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien
(2. stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Andrea Besenhofer, Wien
- Mag. Hanna Bomba, Wien
- Christian Hager, Krems
- DI Manfred Rapf, Wien
- Dr. Karin Rest, MBA, Wien

Gegenüber der IMMOFINANZ AG bestanden weder zum 31.12.2018 noch zum 30.06.2019 Forderungen oder Verbindlichkeiten. Mit der Ausnahme der erhaltenen Dividenden fielen gegenüber der IMMOFINANZ AG weder im Geschäftsjahr 2018 noch im ersten Halbjahr 2019 Aufwendungen oder Erträge an.

Die S IMMO Gruppe vergibt Darlehen an assoziierte Unternehmen. Per 30.06.2019 bestanden aus diesen Ausleihungen Forderungen in Höhe von TEUR 5.507 (31.12.2018: TEUR 4.214). Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der S IMMO AG erhielten weder Kredite noch Vorschüsse und es bestehen auch keine zu Gunsten dieser Personen eingegangenen Haftungsverhältnisse.

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

In der Zeit nach dem 30.06.2019 wurde ein Verkaufsvertrag über die Liegenschaft Siebenbrunnengasse in Wien geschlossen.

Wien, am 27.08.2019

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Erklärung des Vorstands

gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz

Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

„Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen

auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.“

Wien, am 27.08.2019

Der Vorstand



Mag. Ernst Vejdovszky



Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Finanzkalender 2019

27.08.2019 Ergebnis 1. Halbjahr 2019
26.11.2019 Ergebnis 1.–3. Quartal 2019



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



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 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

Vorstandsphotografie

Michael Liebert

Titel

fotolia



Wir haben diesen Zwischenbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs- oder Satzfehler 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 des Geschäftsberichts 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.

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