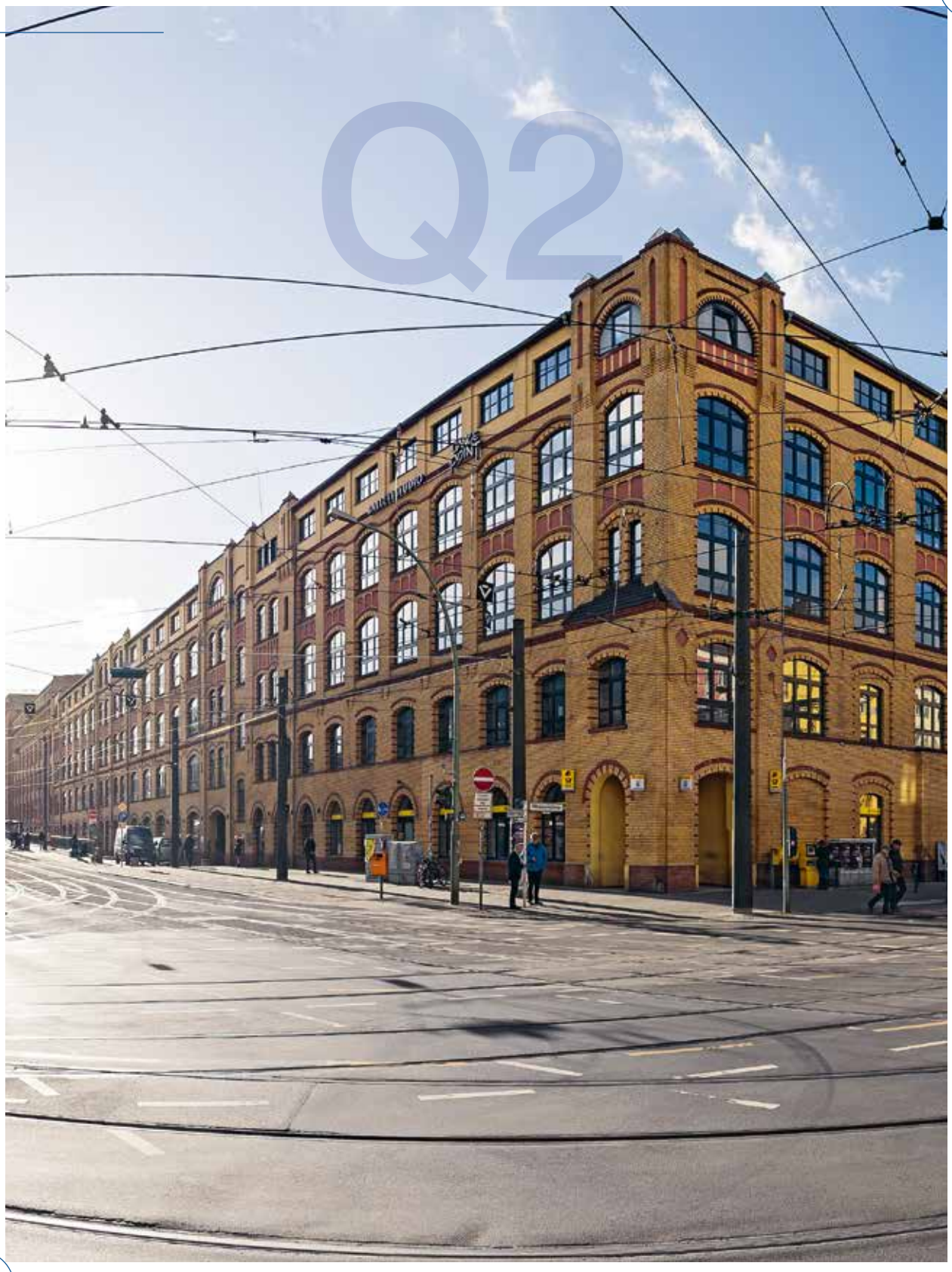
S IMMO
Zwischenbericht
zum 30.06.2018



Kennzahlen

		01.01.–30.06.2018	01.01.–30.06.2017
Umsatz	EUR Mio.	91,0	97,5
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	74,5	78,2
EBITDA	EUR Mio.	39,6	43,8
EBIT	EUR Mio.	54,4	108,9
EBT	EUR Mio.	53,1	87,2
Periodenergebnis	EUR Mio.	47,9	72,4
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.517,8	2.418,2
Eigenkapital	EUR Mio.	957,9	888,2
Verbindlichkeiten[1]	EUR Mio.	1.559,8	1.530,0
Eigenkapitalquote	in %	38	37
Operativer Cashflow	EUR Mio.	37,0	43,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-234,8	-84,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	187,9	15,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	56,6	35,8
NOI-Ratio	in %	52,5	52,9
FFO I	EUR Mio.	34,4	26,7
FFO II	EUR Mio.	36,7	30,7
Ergebnis je Aktie	EUR	0,72	1,03
Buchwert je Aktie	EUR	14,44	12,93
Differenz zwischen Kurs und Buchwert je Aktie (2018: Aufschlag, 2017: Abschlag)	in %	16	-2
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,56	0,65
Immobilienvermögen[1]	EUR Mio.	1.932,6	2.176,5
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	47,1	26,3

[1] Inklusive held for sale

Inhalt

Brief des Vorstands	01
S IMMO am Kapitalmarkt	02
Zwischenlagebericht	05
Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2018	11
Erklärung des Vorstands gemäß § 125 Abs. 1 Börsegesetz	27
Finanzkalender 2018/Kontakt/Impressum	28

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig

zur Mitte des laufenden Jahres dürfen wir Ihnen erneut von einem Rekordergebnis berichten. Wir konnten die Funds From Operations (FFO I), eine wesentliche Kennzahl zur Beurteilung des operativen Erfolgs eines Immobilienunternehmens, auf EUR 34,4 Mio. steigern und damit ein All-Time-High erzielen.

Wir haben in den vergangenen beiden Jahren Immobilien im Wert von insgesamt EUR 700 Mio. verkauft. Diese Verkäufe waren sehr lukrativ für unser Unternehmen und Teil unserer zyklusorientierten Strategie. Aber natürlich führen Verkäufe in einer solchen Dimension dazu, dass die Mieterlöse und davon abhängige Kennzahlen sinken. 2018 ist für uns deshalb ein Übergangsjahr. Ab dem nächsten Jahr werden Ankäufe und unsere laufenden Projektentwicklungen diese Reduktionen wieder kompensieren. Umso stolzer macht es uns aber, dass wir in eben einem solchen Übergangsjahr dennoch diesen Rekordwert auf operativer Ebene erzielen konnten. Das beweist nicht nur die Schlagkraft unserer Strategie, sondern auch die hohe Qualität unserer täglichen Arbeit an und mit unserem Portfolio.

Kapitalmarkt

Unsere Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr erfreulich und notierte zum 30.06.2018 bei EUR 16,72. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 27.08.2018 lag sie bereits bei EUR 18,14. Das Interesse von nationalen und internationalen Investorinnen und Investoren an unserem Wertpapier ist ungebrochen hoch, was sich auch in einer im ersten Halbjahr deutlich gestiegenen Liquidität niedergeschlagen hat. Auf der Hauptversammlung wurde außerdem in Fortführung unserer nachhaltigen Dividendenstrategie eine Ausschüttung von EUR 0,40 je Aktie beschlossen.

Ausblick

Wir beobachten aktuell ein sehr hohes Preisniveau in unseren Märkten. Trotzdem bieten sich in einzelnen Regionen und vor allem in Deutschland immer noch attraktive Kaufgelegenheiten. Wir konzentrieren uns hier vor allem auf Städte mit großem Wachstumspotenzial – sowohl demografisch als auch wirtschaftlich – wie zum Beispiel Leipzig, Rostock oder Kiel. Auch in unseren anderen Märkten prüfen wir laufend spannende Investitionsmöglichkeiten.

Parallel dazu führen wir unsere Projektentwicklungen fort. Das bereits voll vermietete Einsteinova Business Center wird im Laufe des Sommers an die Mieter übergeben und die Büroimmobilie The Mark in Bukarest können wir planmäßig noch im laufenden Jahr fertigstellen. Auch in Berlin stehen weitere spannende Projekte auf unserer Agenda.

Unsere Bilanz zur Jahresmitte ist also erneut positiv und wir freuen uns darauf, unsere Arbeit mit großem Engagement weiterzuführen und Ihnen zum Jahresende wieder erfreuliche Erfolge präsentieren zu können. Schließlich ist es unsere oberste Aufgabe, für Sie – unsere geschätzten Aktionärinnen und Aktionäre – nachhaltige Werte zu schaffen. Das steht bei all unserem Tun an erster Stelle.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Kapitalmarktumfeld

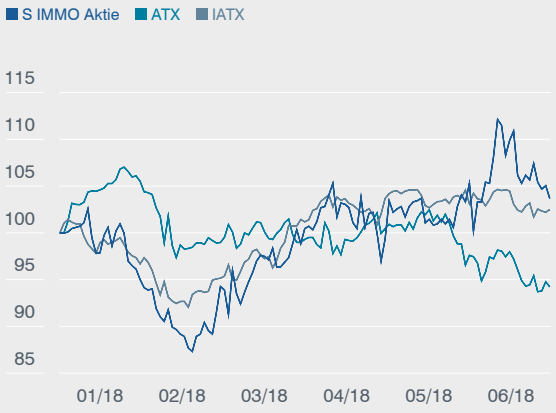
Die US-Wirtschaft wächst solide und profitiert weiterhin von der Anfang des Jahres eingeführten Steuerreform. Auch der US-amerikanische Aktienmarkt performt stabil. So beendete der Dow Jones Industrial Average (DJIA) das zweite Quartal mit 24.271,41 Punkten – ein leichter Zuwachs von 0,7 % gegenüber dem Vorquartal. Im Vergleich dazu legte der S&P 500 im zweiten Quartal 1,7 % zu.

In der Eurozone sorgte vor allem die Binnennachfrage für Wachstum. Der Deutsche Aktienindex DAX verzeichnete mit 1,7 % einen leichten Anstieg und notierte per 30.06.2018 bei 12.306,00 Punkten. Im Gegensatz dazu verzeichnete der österreichische Leitindex ATX im zweiten Quartal ein Minus von 5,0 % und erreichte zum Quartalsultimo 3.255,96 Punkte. Das bisherige Jahreshoch lag am 23.01.2018 bei 3.688,78 Punkten.

Die heimische Immobilienwirtschaft setzte ihren stabilen Aufwärtstrend fort. Der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2018 bis 30.06.2018



IATX verzeichnete ein Plus von 1,1 % im Vergleich zum Vorquartal (seit Jahresbeginn ein Anstieg von 2,3 %) und beendete das erste Halbjahr mit 337,98 Punkten.

Risikofaktoren für die globalen Kapitalmärkte bleiben nach wie vor das protektionistische Verhalten der USA und die zu erwartenden Gegenmaßnahmen sowie die wirtschaftlichen Konsequenzen im Falle eines „Hard-Brexits".

Aktiendaten

		30.06.2018	30.06.2017
Schlusskurs	EUR	16,720	12,700
Durchschnittlicher Tagesumsatz der letzten 100 Tage	Stück DZ[1]	181.882	123.850
Ergebnis je Aktie (EPS) für das erste Halbjahr	EUR	0,72	1,03
Buchwert je Aktie	EUR	14,44	12,93
Differenz zwischen Kurs und Buchwert je Aktie (2018: Aufschlag, 2017: Abschlag)	in %	16	-2
EPRA-NAV je Aktie	EUR	17,96	15,82
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	-7	-20
EPRA-NNNAV je Aktie	EUR	15,37	13,42
FFO I je Aktie für das erste Halbjahr	EUR	0,52	0,40
FFO II je Aktie für das erste Halbjahr	EUR	0,56	0,46
Dividende je Aktie[2]	EUR	0,40	0,40

[1] Doppelzählung
[2] Die Dividende, welche 2018 und 2017 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das jeweils vorangegangene Geschäftsjahr.

Kursentwicklung der S IMMO Aktie

Die S IMMO Aktie entwickelte sich auch im ersten Halbjahr erfreulich und notierte per 30.06.2018 bei EUR 16,72. Dies entspricht einem Plus von 31,7 % im Vergleich zur Vorjahresperiode und von 3,9 % im zweiten Quartal. Zum Quartalsultimo hatte die S IMMO AG eine Marktkapitalisierung von etwa EUR 1,1 Mrd. Die stabile und nachhaltige Dividendenpolitik wurde im Jahr 2018 mit einer Ausschüttung von EUR 0,40 je Aktie für das Geschäftsjahr 2017 fortgesetzt. Die Auszahlung erfolgte am 16.05.2018. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 27.08.2018 notierte die Aktie bei EUR 18,14.

Erfreulich entwickelte sich ebenfalls die Liquidität der Aktie. Die Notiz im österreichischen Leitindex ATX seit September 2017 sowie Potenziale einer Konsolidierung am österreichischen Immobilienaktienmarkt steigerten das Investoreninteresse an der S IMMO Aktie. Im Durchschnitt wurden im zweiten Quartal täglich 181.882

Performancedaten S IMMO Aktie

zum 30.06.2018

S IMMO Aktie ISIN AT0000652250/SPI	
1 Jahr	31,65 %
3 Jahre (p. a.)	30,93 %

Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Börsenkapitalisierung (30.06.2018)	EUR 1.118,86 Mio.
Zahl der Wertpapiere (30.06.2018)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/Baader Bank/Raiffeisen Centrobank

	Kurs S IMMO Aktie in EUR	ATX	IATX
30.06.2017	12,700	3.106,66	284,91
31.12.2017	16,150	3.420,14	330,24
30.06.2018	16,720	3.255,96	337,98

Anleihedaten

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag 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
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,75 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00

S IMMO Aktien (Doppelzählung) gehandelt, was einer Steigerung von 46,9 % im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht.

Investor-Relations-Aktivitäten

Am 03.05.2018 fand die 29. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG im Vienna Marriott Hotel statt. Die Abstimmungsergebnisse sind auf der Unternehmenswebsite www.simmoag.at veröffentlicht.

Darüber hinaus nahmen der Vorstand und das IR-Team im Berichtszeitraum an zahlreichen Investorenkonferenzen und Roadshows teil. Im zweiten Quartal 2018 trafen das Management und das Investor-Relations-Team der S IMMO AG Investorinnen und Investoren in Paris (Invest Securities), London (Baader Bank, Feros Advisers), Zürich (Baader Bank), Budapest (Concorde Securities) und Edinburgh (Feros Advisers). Nach der erfolgreichen Roadshow in den USA letztes Jahr besuchte das Management im zweiten Quartal erneut US-Fonds in New York, Boston, Chicago und Minneapolis.

Der regelmäßige Kontakt zu österreichischen Privatanlegerinnen und Privatanlegern ist ebenso wesentlicher Bestandteil der IR-Aktivitäten. Die S IMMO Aktie ist auch für Privatpersonen auf Grund des nach Nutzungsarten und Regionen diversifizierten Immobilienportfolios, der nachhaltigen Dividendenpolitik und des erfreulichen Kurswachstums in den vergangenen Monaten interessant. Daher wurde die S IMMO AG unter anderem im Rahmen der Börse-Informationstage der Wiener Börse vor Wertpapierberaterinnen und -beratern in Dornbirn und Innsbruck vorgestellt.

EPRA-Kennzahlen

	30.06.2018	31.12.2017
EPRA-NAV je Aktie in EUR	17,96	17,63
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in %	-7	-8
EPRA-NNNAV je Aktie in EUR	15,37	15,13
EPRA Net Initial Yield in %	4,8	4,6

in TEUR	30.06.2018	30.06.2017
EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
Periodenüberschuss nach Minderheiten gem. IFRS	**47.825**	**68.465**
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-18.564	-69.331
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0
Steuern auf Verkaufsergebnis	804	1.353
Marktwertänderungen Derivate	469	4.953
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	3.025	11.543
Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	3.035
EPRA-Earnings	**33.559**	**20.018**
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	**0,51**	**0,30**

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
EPRA-NAV		
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	**955.633**	940.815
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	80.563	77.525
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	16.777	15.960
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-4.006	-3.977
Sonstige latente Steuern	139.913	136.828
EPRA-NAV	**1.188.880**	**1.167.151**
EPRA-NAV je Aktie in EUR	17,96	17,63

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
EPRA-NNNAV		
EPRA-NAV	**1.188.880**	**1.167.151**
EPRA-NAV je Aktie in EUR	**17,96**	**17,63**
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-16.777	-15.960
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	4.006	3.977
Sonstige latente Steuern	-139.913	-136.828
Fair-Value-Verbindlichkeiten	-25.252	-22.663
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	6.313	5.666
EPRA-NNNAV	**1.017.257**	**1.001.343**
EPRA-NNNAV je Aktie in EUR	15,37	15,13

Berechnung FFO I

in TEUR	30.06.2018	30.06.2017
Jahresüberschuss	**47.873**	**72.375**
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	2.649	14.111
Angepasster Jahresüberschuss	**50.522**	**86.486**
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-18.564	-69.331
Nicht cashwirksame Abschreibungen	3.746	4.263
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	-4.333	258
Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten	469	4.953
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	2.579	98
FFO (ohne Verkaufsergebnis)	**34.419**	**26.727**
FFO I je Aktie in EUR	0,52	0,40

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Laut Eurostat stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal 2018 in der Eurozone um 0,3 % und in der Europäischen Union (EU) um 0,4 %. Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich das BIP im zweiten Quartal 2018 in der Eurozone um 2,1 % und in der EU um 2,2 %. 2019 wird sich das Wirtschaftswachstum in der Eurozone voraussichtlich auf 1,9 % verlangsamen. Für die globale Wirtschaft schätzt der Internationale Währungsfonds (IWF) ein Plus von 3,9 %.

Die Volkswirtschaften Mittel- und Osteuropas (CEE) haben im ersten Halbjahr 2018 nach einem rasanten Wachstumsschub im vergangenen Jahr an Schwung verloren. Privater Konsum, Sachinvestitionen sowie die stärkere Inanspruchnahme von EU-Fördermitteln trugen zwar einerseits positiv zum Wachstum der CEE-Wirtschaft bei, andererseits ließ jedoch in der EU die Nachfrage nach Waren aus CEE nach.

Österreichs Wirtschaft ist weiter dynamisch. Im zweiten Quartal 2018 legte das BIP mit 0,7 % fast ebenso stark zu wie im vorhergehenden Quartal. Im Jahresvergleich gab es ein BIP-Wachstum von 2,3 %, teilte das Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) mit. Für 2019 prognostiziert das Institut für Höhere Studien (IHS) ein Wirtschaftsplus von 1,9 %.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Der Wiener Büromarkt verzeichnete im zweiten Quartal eine Vermietungsleistung von 52.100 m². Das sind rund 86 % mehr als in der Vorjahresperiode. Die hohe Nachfrage spiegelte sich ebenfalls in der Vorvermietung wider, welche bei 60 % lag. Die Leerstandsrate sank auf 4,7 %.

Die Wiener Hotellerie erzielte im ersten Halbjahr einen neuen Höchststand. Die Nächtigungen beliefen sich auf über 7,2 Mio. und erreichten somit ein Plus von 4,1 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Während des Zeitraums von Jänner bis Juni 2018 verzeichnete der Netto-Nächtigungsumsatz eine Steigerung von 4,9 %.

Deutschland

In deutschen Metropolen bleiben die Kaufpreise und Mieten für Wohnungen hoch. In vereinzelten Regionen gab es allerdings erste Anzeichen für eine Abschwächung dieses Trends. Die anhaltend starke Nachfrage und Angebotsknappheit lassen jedoch vermuten, dass der Preisdruck in naher Zukunft nicht abnehmen wird.

Der Büromarkt in Berlin bleibt auf Erfolgskurs. Im ersten Halbjahr wurde ein Flächenumsatz von 382.000 m² erzielt. Die Leerstandsrate betrug 2,1 % und war so niedrig wie an keinem anderen großen Bürostandort in Deutschland. Der Markt reagiert auf die Nachfrage und hat aktuell eine Fläche von 622.000 m² im Bau, wovon 278.000 m² bereits vorverwertet sind.

Quellen: BNP Paribas Real Estate Research, Budapest Research Forum, CBRE, Colliers, Cushman and Wakefield, IMX Juni 2017 – Der Immobilienindex von ImmobilienScout24, Vienna Research Forum, www.bbj.hu, www.business-review.eu, www.b2b.wien.info, www.ec.europa.eu, www.focus-economics.com, www.htrends.com, www.ihs.ac.at, www.imf.org, www.pwc.com, www.wifo.ac.at

Immobilienmarkt im Überblick[1]

	Spitzenmieten (EUR/m²/Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m²)		Leerstandsrate (%)	
	HJ 2018 Büro	HJ 2017 Büro	HJ 2018 Retail	HJ 2017 Retail	HJ 2018 Büro	HJ 2017 Büro	HJ 2018 Retail	HJ 2017 Retail	HJ 2018 Büro	HJ 2017 Büro	HJ 2018 Büro	HJ 2017 Büro
Berlin	31,50	28,00	320,00	335,00	3,10	3,25	3,10	3,25	122.000	86.000	2,7	3,9
Bratislava	17,00	16,00	65,00[2]	65,00[2]	6,25	6,50	5,50[2]	6,00[2]	68.000	58.000	5,8	6,8
Budapest	23,00	22,00	135,00	125,00	6,00	6,50	5,75	6,00	174.000	116.000	7,6	8,6
Bukarest	18,50	18,50	55,00	50,00	7,25	7,50	7,50	8,00	118.000	110.000	8,0	11,0
Wien	25,50	26,00	310,00	310,00	3,80	3,95	3,30	3,35	122.000	86.000	4,9	5,2
Zagreb	15,00	15,00	60,00	60,00	8,00	8,00	6,75	6,75	20.000[3]	32.000	5,0	6,1

[1] Lokale CBRE MarketViews HJ 2018
[2] Daten für Einkaufszentren. Die restlichen Retail-Daten gelten für Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstraßen.
[3] Einschätzung auf Basis der bisher bekannten Datenlage

CEE

Auf dem Budapester Büromarkt wurden im zweiten Quartal 2018 drei neue Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 57.060 m² fertiggestellt. Die Nachfrage belief sich auf 161.550 m² und erreichte somit eine Steigerung von 64 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Die Vermietungsleistung betrug 106.800 m². Mit 37 % und einer Fläche von 60.460 m² stellten Neuvermietungen den Großteil dar. Insgesamt wurden 196 Mietverträge über durchschnittlich 824 m² abgeschlossen. Derzeit sind 461.800 m² im Bau, wovon planmäßig 168.200 m² dieses Jahr noch fertiggestellt werden. Die Leerstandsrate bewegte sich leicht aufwärts und erreichte zum Quartalsende 7,6 %.

Die Hotellerie in CEE bleibt vielversprechend. In Budapest erhöhte sich der Umsatz pro verfügbarem Zimmer im April um 5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Von Jänner bis Mai 2018 stiegen die Nächtigungen um 7 %. Die Auslastungsrate betrug im Mai rund 64 %. Auch die Prognosen für den Prager Hotelmarkt bleiben positiv. Es wird mit einer stabilen Auslastungsrate von rund 80 % gerechnet. Da es zu wenige Hotels im Luxussegment gibt, sind diverse Umwandlungen von zentral gelegenen Bürogebäuden in Luxushotels geplant.

Das vorhandene Angebot auf dem Büromarkt in Bratislava könnte sich auf die Leerstandsrate auswirken, die im Juni den historischen Tiefstand von 5,8 % erreichte. Darüber hinaus könnte sich der Büromarkt von einem Vermieter- zu einem Mietermarkt wandeln. Derzeit bleiben die Spitzenmieten auf einem stabilen Niveau von EUR 16,00/m² im Monat.

Die Nachfrage am Bukarester Büromarkt blieb hoch – rund 150.000 m² wurden während des ersten Halbjahres vermietet. 43 % der gesamten Miettransaktionen stellten Vorvermietungen dar, gefolgt von 18,6 % Mietvertragsverlängerungen. Rund 28.000 m² an neuen Büroflächen wurden auf den Markt gebracht. Für das zweite Halbjahr ist die Fertigstellung von über 175.000 m² geplant, wovon bereits der Großteil vermietet wurde. Die Leerstandsrate belief sich auf 7,7 %.

Höhere Zinsen und die Aufweichung des rumänischen Leu setzten den lokalen Einzelhandelsmarkt in den vergangenen Monaten etwas unter Druck. Auf Grund des gestiegenen Durchschnittsgehalts kann man jedoch eine zeitnahe Markterholung erwarten. Von Jänner bis Juni 2018 erhöhte sich der Bruttoeinzelhandelsumsatz um 6,5 %. Darüber hinaus hält das hohe Interesse der Einzelhändler die Leerstandsrate niedrig.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.06.2018 aus 267 (31.12.2017: 241) Objekten mit einem Buchwert von EUR 1.932,6 Mio. inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (31.12.2017: EUR 1.839,7 Mio.) und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2017: 1,2 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 95,1 % (31.12.2017: 94,8 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,1 % (31.12.2017: 6,1 %).

Die Immobilien befinden sich in Österreich und Deutschland sowie in der CEE-Region. Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich dabei einen Anteil von 22,8 % (31.12.2017: 23,9 %) und in Deutschland von 43,7 % (31.12.2017: 42,0 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 33,5 % (31.12.2017: 34,1 %) aus.

In Bezug auf Hauptnutzungsarten bestand das Immobilienportfolio zu 37,2 % (31.12.2017: 39,3 %) aus Bürogebäuden, zu 20,5 % (31.12.2017: 21,4 %) aus Geschäftsimmobilien, zu 27,0 % (31.12.2017: 27,0 %) aus Wohnobjekten und zu 15,3 % (31.12.2017: 12,3 %) aus Hotels.

Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

In den sehr erfolgreichen Geschäftsjahren 2016 und 2017, in denen die S IMMO ihr Rekord- und das zweitbeste Unternehmensergebnis erzielen konnte, verkaufte das Unternehmen Immobilien im Wert von insgesamt EUR 700 Mio., darunter das Viertel Zwei in Wien und das Serdika Shopping Center in Sofia. Durch diese zyklusorientierten Verkäufe konnten überdurchschnittliche Bewertungsergebnisse realisiert werden. Gleichzeitig führen Immobilienverkäufe in dieser Dimension in weiterer Folge zu entsprechenden Rückgängen der Mieterlöse und weiteren davon abhängigen Kennzahlen. Daher stellt das Geschäftsjahr 2018 ein Übergangsjahr für die S IMMO dar.

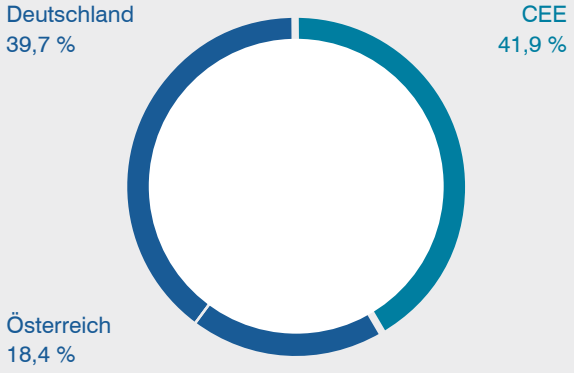
Durch Immobilienzukäufe in Deutschland und eine positive Like-for-Like-Performance des Bestandsportfolios ist es bereits im laufenden Jahr gelungen, die reduzierten Einnahmen teilweise zu kompensieren und Mieterlöse in Höhe von EUR 50,4 Mio. (1. Hj. 2017: EUR 58,5 Mio.) zu erwirtschaften.

Auf operativer Ebene konnte im ersten Halbjahr 2018 mit einem FFO I von EUR 34,4 Mio. (1. Hj. 2017: EUR 26,7 Mio.) ein Rekordwert erzielt werden. Auch das Finanzergebnis konnte deutlich auf EUR -1,3 Mio. (1. Hj. 2017: EUR -21,6 Mio.) verbessert werden. Diese positive Entwicklung ist unter anderem auf Dividendenerträge aus den Aktienbeteiligungen an CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG zurückzuführen. Aber auch geringere Kreditkosten und Derivataufwände auf Grund von Immobilienverkäufen sowie die Genussscheinkündigung trugen zum verbesserten Finanzergebnis bei.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

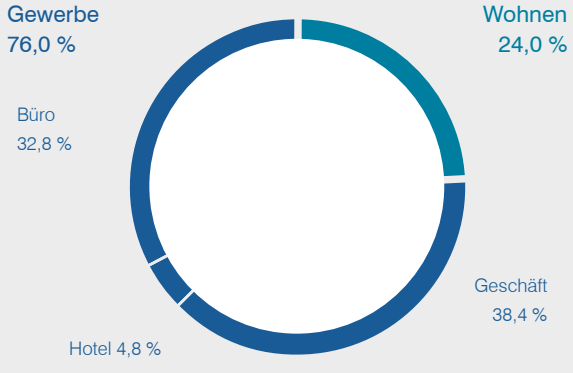
Auf Grund der im Vorjahr erfolgten Immobilienverkäufe beliefen sich die Gesamterlöse im ersten Halbjahr 2018 auf EUR 91,0 Mio.

Mieterlöse nach Region [1]



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Nutzungsart [1]



[1] Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

(1. Hj. 2017: EUR 97,5 Mio.). Mit Objektzukäufen in Deutschland und einer positiven Like-for-Like-Performance der Bestandsimmobilien konnte der verkaufsbedingten Verringerung der Mieterlöse gut entgegengewirkt werden.

Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse im ersten Halbjahr 2018 wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 58,1 % (1. Hj. 2017: 53,8 %) und CEE 41,9 % (1. Hj. 2017: 46,2 %) bei. Nach Hauptnutzungsart aufgeteilt, leisteten Gewerbeimmobilien einen Anteil von 76,0 % (1. Hj. 2017: 82,4 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 24,0 % (1. Hj. 2017: 17,6 %) bei.

Darüber hinaus kam es im ersten Halbjahr 2018 zu einer deutlichen Erhöhung der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 24,1 Mio. (1. Hj. 2017: EUR 19,6 Mio.), nachdem die ersten beiden Halbjahre 2016 und 2017 vom Umbau des Vienna Marriott Hotels beeinflusst waren. Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung konnte auf EUR 7,1 Mio. (1. Hj. 2017: EUR 3,6 Mio.) gesteigert werden. Außerdem wirkten sich die Immobilienverkäufe positiv auf den Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung aus, der auf EUR 26,2 Mio. (1. Hj. 2017: EUR 29,9 Mio.) reduziert werden konnte.

Immobilientransaktionen

Die S IMMO war im ersten Halbjahr 2018 punktuell auf der Ankaufsseite aktiv und erwarb Objekte im Wert von insgesamt EUR 57,9 Mio. Der Fokus lag dabei auf Immobilien in mittelgroßen deutschen Städten mit starkem wirtschaftlichen und demografischen Wachstumspotenzial.

Entwicklung EBITDA und EBIT

Das EBITDA belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf EUR 39,6 Mio. (1. Hj. 2017: EUR 43,8 Mio.). Auf Grund eines deutlich verbesserten Bruttoergebnisses aus der Hotelbewirtschaftung und einer positiven Like-for-Like-Entwicklung der Mieterlöse konnte der verkaufsbedingte Rückgang des EBITDA stark eingegrenzt werden. Das Bewertungsergebnis betrug EUR 18,6 Mio. (1. Hj. 2017: EUR 69,3 Mio.). Vor allem auf Grund dieser Verringerung der unbaren Immobilienbewertungseffekte reduzierte sich auch das EBIT im ersten Halbjahr 2018 auf EUR 54,4 Mio. (1. Hj. 2017: EUR 108,9 Mio.).

Deutlich verbessertes Finanzergebnis

Im ersten Halbjahr 2018 verbesserte sich das Finanzergebnis inklusive Genussscheinergebnis auf EUR -1,3 Mio. (1. Hj. 2017: EUR -21,6 Mio.). Ermöglicht wurde diese positive Entwicklung durch höhere Dividendenerträge von EUR 14,3 Mio. (1. Hj. 2017: EUR 4,3 Mio.) aus den Aktienbeteiligungen an CA Immobilien Anlagen AG und IMMOFINANZ AG, durch verbesserte Derivatbewertungen und gesunkene Finanzierungskosten auf Grund von Immobilienverkäufen im vergangenen Jahr. Ein weiterer positiver Effekt wurde mit dem Entfall des Genussscheinaufwands (1. Hj. 2017: EUR 2,7 Mio.) erzielt.

Darüber hinaus konnten auch die Cost of Funding (Finanzierungskosten exklusive Anleihen und Genussscheinkosten) im Vergleich zum Stichtag 30.06.2017 von 2,84 % auf 2,21 % per 30.06.2018 reduziert werden.

Entwicklung von EBT und Ergebnis je Aktie

Trotz der operativen Verbesserungen sank das EBT vor allem auf Grund von niedrigeren Immobilienbewertungen auf EUR 53,1 Mio. (1. Hj. 2017: EUR 87,2 Mio.). Der den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbare Periodenüberschuss belief sich auf EUR 47,8 Mio. (1. Hj. 2017: EUR 68,5 Mio.). Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,72 (1. Hj. 2017: EUR 1,03).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.272,3 Mio. per 31.12.2017 auf EUR 2.517,8 Mio. per 30.06.2018. Im Berichtszeitraum wurden die Beteiligungen an der IMMOFINANZ AG auf knapp unter 12 % und in deutlich geringerem Ausmaß auch an der CA Immobilien Anlagen AG aufgestockt. Insgesamt erhöhte sich die Position „andere finanzielle Vermögenswerte“ damit per 30.06.2018 auf EUR 452,5 Mio. (31.12.2017: EUR 300,2 Mio.). Die mit diesen Erwerben im Zusammenhang stehenden Dividendenerträge waren ein maßgeblicher Treiber für die deutliche Verbesserung des Finanzergebnisses.

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Ende des zweiten Quartals 2018 bei EUR 56,6 Mio. (31.12.2017: EUR 73,4 Mio.). Im ersten Quartal 2018 wurden zwei weitere Unternehmensanleihen mit einem Volumen von EUR 100 Mio. in einer sechsjährigen Tranche und einem Volumen von EUR 50 Mio. in einer zwölfjährigen Tranche begeben. Beide Anleihen sind fix verzinst und mit Kupons von 1,75 % p. a. (sechsjährige Tranche) bzw. 2,875 % p. a. (zwölfjährige Tranche) ausgestattet.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im ersten Halbjahr 2018 auf EUR 955,6 Mio. (31.12.2017: EUR 940,8 Mio.). Der Buchwert je Aktie verbesserte sich damit trotz der im zweiten Quartal 2018 erfolgten Dividendenausschüttung auf EUR 14,44 (31.12.2017: EUR 14,21). Die Eigenkapitalquote sank auf 38,0 % per 30.06.2018 (31.12.2017: 41,6 %).

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 bilanzierten Immobilieninvestments der S IMMO inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien beliefen sich per 30.06.2018 auf EUR 2.383,8 Mio. (31.12.2017: EUR 2.138,2 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen blieb mit 36,6 % (31.12.2017: 36,6 %) unverändert. 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 Anleiheemissionen des ersten Quartals auf 18,0 % (31.12.2017: 12,7 %). Insgesamt betrug die LTV-Ratio der Gesellschaft 54,6 % (31.12.2017: 49,3 %). Die Berechnungsmethodik beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2017 ausführlich beschrieben.

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, immobilienspezifische, 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 ihren Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Übersicht über mögliche Risiken für das laufende Geschäftsjahr sowie das Risikomanagement der S IMMO AG sind im Geschäftsbericht 2017 (Seite 67 ff.) ausführlich dargestellt.

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

Laut Prognosen der EU-Kommission setzt sich das robuste Wirtschaftswachstum der vergangenen Quartale fort. Für die EU und die Eurozone wird von einer Steigerung des BIP um rund 2 % in 2018 und 2019 ausgegangen. Ebenfalls positiv ist die Prognose für Österreich. Demnach wird ein Konjunkturplus von 2,8 % für 2018 und von 2,1 % für 2019 erwartet. Das IHS prognostiziert ein heimisches BIP-Wachstum von 1,9 % für das nächste Jahr. Gründe für diese Einschätzung sind unter anderem die anhaltende Verbesserung der Arbeitsmarktsituation, die positive Stimmung bei den Verbrauchern sowie die konjunkturfreundliche Geldpolitik.

Trotz dieser positiven Prognosen haben sich auch die Unsicherheitsfaktoren verstärkt. Zu nennen sind hier beispielsweise der steigende Ölpreis und die globalen handelspolitischen Spannungen.

Was die Immobilienmärkte anbelangt, rechnet das Unternehmen mit stabilen Verkaufs- bzw. Mietpreisen sowie mit einer weiterhin guten Auslastung seiner Objekte. 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. Darüber hinaus hält die S IMMO Aktien der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG in erheblichem Umfang. Beide Gesellschaften unterliegen als Immobilien-Investmentgesellschaften und Immobilienentwickler ähnlichen Risiken wie die S IMMO. Die Aktien der IMMOFINANZ und der CA Immo notieren im österreichischen Leitindex ATX und unterliegen Marktpreisrisiken, welche sich negativ auf das Eigenkapital der S IMMO auswirken können.

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. Darüber hinaus wird bilanzielle Vorsorge für potenzielle Risiken getroffen.

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

Ausblick

Das Nutzen von Immobilienzyklen ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie. Die S IMMO kombiniert dabei Regionen und Nutzungsarten und versucht so, Erträge nachhaltig zu erwirtschaften und für die nächsten Jahre zu sichern. Die S IMMO AG profitiert weiterhin von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in ihren Märkten sowie vom niedrigen Zinsumfeld und dem hohen Preisniveau bei vielen Immobilien.

Die Projekte der S IMMO befinden sich in unterschiedlichen Phasen des Immobilienzyklus und entwickeln sich gut. Das bereits voll vermietete Einsteinova Business Center in Bratislava wird im Laufe des Sommers an die Mieter übergeben und die Büroimmobilie The Mark in Bukarest wird planmäßig noch im laufenden Jahr fertiggestellt.

Auf der Ankaufsseite ist die S IMMO aktuell vor allem wieder in Deutschland aktiv. Hier werden Immobilien in aufstrebenden, großen deutschen Städten wie Leipzig, Kiel oder Erfurt zugekauft. Diese Städte weisen durch starken Zuzug ein gutes demografisches Profil und Wachstumspotenzial auf. Darüber hinaus werden auch in CEE vereinzelt Zukaufsmöglichkeiten geprüft.

Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz 12
zum 30.06.2018

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 14
vom 01.01.2018 bis zum 30.06.2018

Konzern-Gesamtergebnisrechnung 15
vom 01.01.2018 bis zum 30.06.2018

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 16
vom 01.04.2018 bis zum 30.06.2018

Konzern-Gesamtergebnisrechnung 17
vom 01.04.2018 bis zum 30.06.2018

Konzern-Geldflussrechnung 18
vom 01.01.2018 bis zum 30.06.2018

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung 19

Konzernanhang 20
(verkürzt)

Konzernbilanz

zum 30.06.2018

Aktiva in TEUR	Anhang-angabe	30.06.2018	31.12.2017
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.730.904	1.668.405
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	47.079	37.100
		1.777.983	1.705.505
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	127.649	127.875
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.755	4.655
Immaterielle Vermögenswerte		234	230
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		13.822	12.237
Beteiligungen		2.812	842
Ausleihungen an at equity bewerteten Unternehmen		12.432	10.946
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	452.541	300.175
Latente Steuern		2.278	2.277
		2.395.506	2.164.742
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	3.1.4.	494	530
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.230	8.447
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		14.796	6.607
Andere Vermögenswerte		14.881	12.239
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	56.593	73.390
		94.994	101.213
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.6.	27.259	6.300
		122.253	107.513
		2.517.759	**2.272.255**

Passiva in TEUR

	Anhang-angabe	30.06.2018	31.12.2017
Eigenkapital			
Grundkapital		240.544	240.544
Kapitalrücklagen		68.832	68.832
Sonstige Rücklagen		646.257	631.439
		955.633	940.815
Nicht beherrschende Anteile		2.308	3.611
		957.941	944.426
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.8.	436.574	287.518
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.9.	800.692	686.589
Rückstellungen		1.349	2.334
Andere Verbindlichkeiten		8	7
Latente Steuern		135.944	135.128
		1.374.567	1.111.576
Kurzfristiges Fremdkapital			
Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.7.	0	56.717
Finanzverbindlichkeiten	3.1.9.	134.021	113.398
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		3.802	4.666
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.718	7.363
Andere Verbindlichkeiten		31.727	34.109
		177.268	216.253
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	3.1.6.	7.983	0
		185.251	216.253
		2.517.759	**2.272.255**

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2018 bis zum 30.06.2018

in TEUR	Anhang-angabe	01–06/2018	01–06/2017
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	50.403	58.543
Betriebskostenerlöse		16.467	19.293
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	24.140	19.618
		91.010	97.454
Sonstige betriebliche Erträge		958	883
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-26.175	-29.915
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-17.040	-15.989
Bruttoergebnis		48.753	52.433
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		6.641	23.741
Buchwerte veräußerter Immobilien		-6.641	-23.741
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Verwaltungsaufwand		-9.178	-8.631
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		39.575	43.802
Abschreibungen		-3.746	-4.263
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	18.564	69.331
Betriebsergebnis (EBIT)		54.393	108.870
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-19.218	-24.756
Finanzierungsertrag[1]	3.2.5.	15.530	5.725
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	2.436	58
Genussscheinergebnis	3.1.7.	0	-2.663
Ergebnis vor Steuern (EBT)		53.141	87.234
Ertragsteuern	3.2.6.	-5.268	-14.859
Periodenüberschuss		**47.873**	**72.375**
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		47.825	68.465
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		48	3.910
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,72	1,03

[1] davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: 1. Hj. 2018: EUR 14,3 Mio.; 1. Hj. 2017: EUR 4,3 Mio.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2018 bis zum 30.06.2018

in TEUR	01–06/2018	01–06/2017
Periodenüberschuss	47.873	72.375
Bewertung Cashflow-Hedge	-1.151	-243
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	166	46
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	623	6.342
Währungsrücklage	2.214	-98
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	0	16.967
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	0	-4.242
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	1.852	18.772
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-10.016	0
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	161	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-9.855	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	**39.870**	**91.147**
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	39.822	87.006
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	48	4.141

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2018 bis zum 30.06.2018

in TEUR	Anhang-angabe	04–06/2018	04–06/2017
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	25.812	29.614
Betriebskostenerlöse		7.530	9.160
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.1.2.	14.126	12.171
		47.468	50.945
Sonstige betriebliche Erträge		405	401
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-11.737	-13.427
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-8.971	-8.839
Bruttoergebnis		27.165	29.080
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		6.641	22.000
Buchwerte veräußerter Immobilien		-6.641	-22.000
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Verwaltungsaufwand		-4.858	-4.807
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		22.307	24.273
Abschreibungen		-1.972	-2.182
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	9.208	59.579
Betriebsergebnis (EBIT)		29.543	81.670
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-12.253	-15.466
Finanzierungsertrag[1]	3.2.5.	14.576	4.874
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	3.146	151
Genussscheinergebnis	3.1.7.	0	-1.944
Ergebnis vor Steuern (EBT)		35.012	69.285
Ertragsteuern	3.2.6.	-1.838	-13.070
Periodenüberschuss		**33.174**	**56.215**
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		33.148	54.737
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		26	1.478
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,50	0,83

[1] davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: 1. Hj. 2018: EUR 14,3 Mio.; 1. Hj. 2017: EUR 4,3 Mio.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2018 bis zum 30.06.2018

in TEUR	04–06/2018	04–06/2017
Periodenüberschuss	33.174	56.215
Bewertung Cashflow-Hedge	-1.592	-2.790
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	266	534
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	311	5.280
Währungsrücklage	1.988	197
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	0	10.784
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	0	-2.696
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	973	11.309
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-1.238	0
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-2.034	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-3.272	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	**30.875**	**67.524**
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	30.849	66.030
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	26	1.494

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2018 bis zum 30.06.2018

in TEUR	01–06/2018	01–06/2017
Operativer Cashflow	36.956	43.054
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-6.741	-3.285
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	30.215	39.769
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-234.834	-83.963
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	187.888	15.761
Gesamt	**-16.731**	**-28.433**
Liquide Mittel per 01.01.	73.390	66.029
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	-66	-1.826
Liquide Mittel per 30.06.	56.593	35.770
Nettoveränderung der liquiden Mittel	**-16.731**	**-28.433**

Konzern-Eigenkapital-veränderungsrechnung

in TEUR	Grund-kapital	Kapital-rücklagen	Währungs-rücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Rücklage für Eigen-kapital-instrumente[2]	Übrige Rücklagen	Zwischen-summe S IMMO Ge-sellschafter	Nicht beherrschen-de Anteile	Summe
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	0	1.478	1.478	0	1.478
Summe nach Anpassung auf Grund Erstanwendung IFRS 9	240.544	68.832	-17.200	-6.022	25.053	631.086	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
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-1.351	-1.351
Ausschüttung[1]	0	0	0	0	0	-26.481	-26.481	0	-26.481
Stand 30.06.2018	**240.544**	**68.832**	**-14.986**	**-6.384**	**15.198**	**652.429**	**955.633**	**2.308**	**957.941**
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	68.465	68.465	3.910	72.375
Sonstiges Ergebnis	0	0	-99	5.914	12.725	0	18.540	231	18.771
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-835	-835
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-26.481	-26.481	0	-26.481
Stand 30.06.2017	**240.544**	**68.832**	**-17.464**	**-11.671**	**8.867**	**567.021**	**856.129**	**32.043**	**888.172**

[1] Die Ausschüttung von TEUR 26.481 im Jahr 2018 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,40 (2017: EUR 0,40) je Aktie und gelangte am 16.05.2018 zur Auszahlung.

[2] Siehe Anhang 3.1.3.

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, Bulgarien und Dänemark. Zum 30.06.2018 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark. 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 30.06.2018 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 31.12.2017 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2017 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2018 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.06.2018 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 zweiten Quartal 2018 wurden erstmalig die S IMMO Property Neun GmbH, Österreich, und die S IMMO Property Zehn GmbH, Österreich, 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

Für die Aufstellung dieses Konzernzwischenabschlusses waren ab 01.01.2018 IFRS 9 – Finanzinstrumente, IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden, eine Klarstellung zu IFRS 15 sowie Änderungen an IFRS 1 und IAS 28 (AIP 2014–2016) anzuwenden. Zur genaueren Darstellung dieser und künftiger Änderungen und deren Auswirkung auf den Konzernabschluss wird auf den Konzernabschluss 2017 verwiesen. Sämtliche neu anzuwendenden Standards hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Zwischenabschluss. Für eine Beteiligung, die bisher zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich Wertminderungen bewertet wurde, kam es auf Basis der Regelungen von IFRS 9 zu einer Anpassung des Buchwerts um TEUR 1.970. Die Änderung wurde durch eine Anpassung des Eröffnungsbilanzwerts der Gewinnrücklagen erfasst.

Art des finanziellen Vermögenswerts	Ursprüngliche Bewertungskategorie nach IAS 39	Neue Bewertungskategorie nach IFRS 9	Ursprünglicher Buchwert nach IAS 39	Neuer Buchwert nach IFRS 9
Beteiligungen	Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (OCI-Option)	TEUR 535	TEUR 2.505

Neue Standards und Interpretationen, die bereits zur Anwendung in der EU zugelassen, aber für das Geschäftsjahr 2018 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind, wurden nicht angewandt (siehe hierzu auch die detaillierten Ausführungen im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017).

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 Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2017	1.917.303	20.801
Zugänge	90.941	17.168
Abgänge	-1.741	0
Sonstige Veränderungen	-2.148	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	128.316	-869
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-464.266	0
Stand am 31.12.2017	**1.668.405**	**37.100**
davon verpfändet	1.606.715	31.670
Zugänge	70.869	10.321
Abgänge	0	-341
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	18.565	-1
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-26.935	0
Stand am 30.06.2018	**1.730.904**	**47.079**
davon verpfändet	1.634.367	41.649

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Österreich	382.401	379.470
Deutschland	816.937	765.855
CEE	531.566	523.080
	1.730.904	**1.668.405**

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
CEE	47.079	37.100
	47.079	**37.100**

Grundsätzlich werden einmal jährlich Bewertungsgutachten von unabhängigen Sachverständigen zur Bemessung des Verkehrswerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien eingeholt. Die Bewertungsmethoden wurden im Vergleich zum Jahresabschluss 2017 nicht verändert und entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Halbjahres 2018 für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beruhen auf internen Rechenmodellen mit im Vergleich zum Jahresabschluss 2017 veränderten Inputparametern unter Beibehaltung der für den Jahresabschluss 2017 angewandten Bewertungsmethoden bzw. auf Kaufverträgen. Die Bewertungen des ersten Halbjahres betreffen alle Segmente.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

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

3.1.3. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG, die bis zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 als Available-for-Sale-Wertpapiere gem. IAS 39 bilanziert wurden. Zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 (mit 01.01.2018) hat der Vorstand die Entscheidung getroffen, diese Eigenkapitalinstrumente als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Hierdurch kam es zum 01.01.2018 zu einer Umgliederung der kumulierten historischen Gewinne und Verluste

aus der bisherigen Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vom sonstigen Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam) in das sonstige Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam). Im Unterschied zu IAS 39 ist nach IFRS 9 kein Recycling vom sonstigen Ergebnis in die Gewinn- und Verlustrechnung mehr möglich. Im ersten Halbjahr hat die S IMMO ein Paket von 60.000.000 Aktien an der IMMOFINANZ AG außerbörslich erworben. Daneben wurden in wesentlich geringerem Umfang Aktien der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG über die Börse gekauft. Im Berichtszeitraum wurden Dividendenerträge von insgesamt TEUR 14.332 erfolgswirksam realisiert (1. Hj. 2017: TEUR 4.302).

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	30.06.2018	31.12.2017
Guthaben bei Kreditinstituten	56.360	73.114
Kassenbestand	233	276
	56.593	**73.390**

3.1.6. 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 besteht derzeit bei einer in Deutschland gelegenen Immobilie.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Vermietete Immobilien	26.935	6.300
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sonstiges Sachanlagevermögen	0	0
Latente Steuern	0	0
Vorräte	0	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	258	0
Andere Vermögenswerte	0	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	66	0
	27.259	**6.300**

Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Latente Steuern	2.242	0
Finanzverbindlichkeiten	5.575	0
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	10	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2	0
Andere Verbindlichkeiten	154	0
	7.983	**0**

3.1.7. Nachrangiges Genussrechtskapital

Im zweiten Quartal 2017 hat die S IMMO von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und sämtliche von ihr ausgegebenen Genussscheine mit Wirkung zum 31.12.2017 gekündigt. Somit wurden letztmalig für das Geschäftsjahr 2017 ein Ergebnisanspruch und stille Reserven zugewiesen.

Die derart per 31.12.2017 ermittelte Genussscheinverbindlichkeit wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 04.04.2018 festgestellt. Sämtliche Auszahlungen sind vertragskonform binnen eines Monats ab diesem Datum erfolgt.

3.1.8. Anleiheverbindlichkeiten

Im Februar 2018 emittierte die S IMMO AG zwei Anleihen: eine Anleihe (ISIN AT0000A1Z9D9) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000, aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück und eine zweite Anleihe (ISIN AT0000A1Z9C1) im Gesamtnennbetrag von TEUR 50.000, aufgeteilt auf 100.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von ebenfalls EUR 500 pro Stück. Unter Berücksichtigung der gegenzurechnenden Emissionskosten bewirkte dies im Berichtszeitraum einen Zugang von Anleiheverbindlichkeiten von TEUR 99.134 bzw. TEUR 49.708.

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	100.000	3,000 %	3,13 %	02.10.2019
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,250 %	3,36 %	08.04.2025
AT0000A1DWK5	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

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

3.1.9. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen inklusive der in der Bilanzposition „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten" enthaltenen Finanzverbindlichkeiten in Summe TEUR 940.288 (31.12.2017: TEUR 799.987).

3.1.10. 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 anderen finanziellen Vermögenswerten (30.06.2018: TEUR 894; 31.12.2017: TEUR 1.170) bzw. den sonstigen Finanzverbindlichkeiten (30.06.2018: TEUR 17.671; 31.12.2017: TEUR 17.130). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Dabei gab es im Vergleich zum Jahresabschluss 2017 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 31.12.2017 Eingang in die Derivatbewertung.

Im Zeitraum 01.01.2018 bis 30.06.2018 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 1.151 (1. Hj. 2017: Aufwand TEUR 243), 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 469 (1. Hj. 2017: negativer Ergebnisbeitrag TEUR 4.953).

30.06.2018

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	482.449	265	-17.671
Caps	195.000	629	0
Summe	**677.449**	**894**	**-17.671**

31.12.2017

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	414.035	322	-17.130
Caps	195.000	848	0
Summe	**609.035**	**1.170**	**-17.130**

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01 – 06 / 2018	01 – 06 / 2017
Büro	16.515	22.572
Wohnimmobilien	12.116	10.281
Geschäft	19.366	23.258
Hotel	2.406	2.432
	50.403	**58.543**

Der Rückgang der Mieterlöse ist dabei vor allem auf die Verkäufe der Liegenschaften Viertel Zwei und Serdika Shopping Center mit der dazugehörigen Büroimmobilie im dritten Quartal 2017 zurückzuführen. Die Verringerung wurde teilweise durch Zukäufe und eine positive Like-for-Like-Performance kompensiert.

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 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 2018 beschäftigte der Konzern im Durchschnitt 591 (1. Hj. 2017: 575) 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

Das Veräußerungsergebnis des ersten Halbjahres betrifft zum überwiegenden Teil eine in Berlin gelegene Immobilie:

in TEUR	01 – 06 / 2018	01 – 06 / 2017
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	341	1.741
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	6.300	22.000
Vorräte	0	0
	6.641	**23.741**
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-341	-1.741
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-6.300	-22.000
Vorräte	0	0
	-6.641	**-23.741**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
Vorräte	0	0
	0	**0**

3.2.4. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung betrifft mit TEUR 12.865 (1. Hj. 2017: TEUR 36.774) das Segment Deutschland, mit TEUR 1.400 (1. Hj. 2017: TEUR 24.463) das Segment Österreich und mit TEUR 4.299 (1. Hj. 2017: TEUR 8.094) das Segment CEE.

3.2.5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01 – 06 / 2018	01 – 06 / 2017
Finanzierungsaufwand	-19.218	-24.756
Finanzierungsertrag	15.530	5.725
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2.436	58
	-1.252	**-18.973**

3.2.6. Ertragsteuern

in TEUR	01–06/2018	01–06/2017
Laufender Steueraufwand	-2.516	-2.587
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-2.752	-12.272
	-5.268	**-14.859**

4. Geschäftssegmente

Bei der S IMMO 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 die Tochterunternehmen in Dänemark und 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 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.

	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
in TEUR	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Mieterlöse	9.271	13.760	19.992	17.711	21.140	27.072	50.403	58.543
Betriebskostenerlöse	2.305	3.749	5.801	5.241	8.361	10.303	16.467	19.293
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	12.296	8.407	0	0	11.844	11.211	24.140	19.618
Gesamterlöse	23.872	25.916	25.793	22.952	41.345	48.586	91.010	97.454
Sonstige betriebliche Erträge	448	417	431	314	79	152	958	883
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-3.547	-5.769	-12.246	-11.291	-10.382	-12.855	-26.175	-29.915
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-9.563	-8.464	0	0	-7.477	-7.525	-17.040	-15.989
Bruttoergebnis	11.210	12.100	13.978	11.975	23.565	28.358	48.753	52.433
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-5.380	-4.839	-2.707	-2.462	-1.091	-1.330	-9.178	-8.631
EBITDA	5.830	7.261	11.271	9.513	22.474	27.028	39.575	43.802
Abschreibungen	-2.192	-2.300	-94	-47	-1.459	-1.915	-3.746	-4.263
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	1.400	24.463	12.865	36.774	4.299	8.094	18.564	69.331
EBIT	**5.037**	**29.424**	**24.042**	**46.240**	**25.313**	**33.207**	**54.393**	**108.870**
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Langfristiges Vermögen	915.028	759.947	818.199	766.720	662.280	638.075	2.395.506	2.164.742
Langfristige Verbindlichkeiten	676.243	512.973	344.440	275.996	353.884	322.607	1.374.567	1.111.576

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2018 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 zum 30.06.2018 sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die IMMOFINANZ AG
- die assoziierten Unternehmen und die Joint-Venture-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 seit 03.05.2018)
- Mag. Dr. Wilhelm Rasinger, Wien
  (2. stellvertretender Vorsitzender seit 03.05.2018)
- Mag. Andrea Besenhofer, Wien
- Mag. Hanna Bomba, Wien (seit 03.05.2018)
- Christian Hager, Krems
- DI Manfred Rapf, Wien
- Dr. Karin Rest, MBA, Wien (seit 03.05.2018)
- Dr. Ralf Zeitlberger, Wien (bis 03.05.2018)
  (1. stellvertretender Vorsitzender bis 03.05.2018)

Zum 30.06.2018 bestanden keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Gegenüber der Vienna Insurance Group und der Erste Group bestanden zum 31.12.2017 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Sonstige Forderungen	0	3.830
Guthaben bei Kreditinstituten	0	60.405
Forderungen	**0**	**64.235**

in TEUR	30.06.2018	31.12.2017
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	0	346.095
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	0	49.368
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	61
Sonstige Verbindlichkeiten	0	1.224
Verbindlichkeiten	**0**	**396.748**

Gegenüber der Vienna Insurance Group (bis 09.04.2018) bzw. der Vienna Insurance Group und der Erste Group (2017) fielen in der Periode 01.01.2018 bis 30.06.2018 sowie in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01–06/2018	01–06/2017
Verwaltungsentgelte	0	-125
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-1.004	-8.168
Sonstige Aufwendungen	-244	-625
Aufwendungen	**-1.248**	**-8.918**

in TEUR	01–06/2018	01–06/2017
Miete und Betriebskosten	0	123
Bankzinsen	0	100
Sonstige Zinserträge	9	144
Erträge	**9**	**367**

Wien, am 30.08.2018

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Erklärung des Vorstands

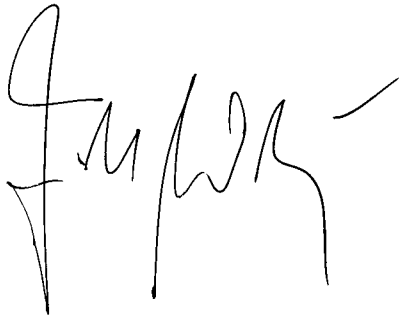
gemäß § 125 Abs. 1 Börsegesetz

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 30.08.2018
Der Vorstand

Mag. Ernst Vejdovszky



Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Finanzkalender 2018

30.08.2018 Ergebnis 1. Halbjahr 2018
27.11.2018 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
Titel Tobi Bohn
Vorstandsfotografie Thomas Smetana

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

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

Unser Unternehmensprofil auf Linkedin:
http://www.linkedin.com/company/2279913

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.

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