



Q2 Zwischenbericht

zum 30.06.2017

Kennzahlen

		01.01.–30.06.2017	01.01.–30.06.2016
Umsatz	EUR Mio.	97,5	95,3
davon Mieterlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	EUR Mio.	78,2	76,8
EBITDA	EUR Mio.	43,8	43,0
EBIT	EUR Mio.	108,9	145,9
EBT	EUR Mio.	87,2	107,3
Periodenergebnis	EUR Mio.	72,4	85,5
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.418,2	2.228,3
Eigenkapital	EUR Mio.	888,2	710,4
Verbindlichkeiten ¹	EUR Mio.	1.530,0	1.517,9
Eigenkapitalquote	in %	37	32
Operativer Cashflow	EUR Mio.	43,1	42,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-84,0	-27,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	15,8	15,2
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	35,8	80,1
NOI-Ratio	in %	52,9	51,6
FFO I	EUR Mio.	26,7	19,0
FFO II	EUR Mio.	30,7	19,6
Ergebnis je Aktie	EUR	1,03	1,27
Buchwert je Aktie	EUR	12,93	10,30
Kurs-Abschlag vom Buchwert je Aktie	in %	2	18
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,65	0,63
Immobilienvermögen ¹	EUR Mio.	2.176,5	2.091,1
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	26,3	12,4

¹ Inklusive held for sale

Inhalt

Brief des Vorstands	01
S IMMO am Kapitalmarkt	02
Zwischenlagebericht	05
Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2017	10
Erklärung gemäß § 87 Abs. 1 Z 3 Börsengesetz	27
Finanzkalender/Kontakt/Impressum	28

*Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,*

ein wesentlicher Grundgedanke unserer Strategie ist es, Immobilienzyklen zu nützen. Vereinfacht gesagt bedeutet das, bei einem niedrigen Preisniveau in einen Markt einzusteigen und die Objekte später auf hohem Niveau wieder zu veräußern. Somit können wir die Wertsteigerung – die durch die Entwicklung des Markts, aber natürlich auch ganz wesentlich durch unsere tägliche Arbeit an der Immobilie erzielt wird – cashwirksam realisieren.

Den tiefsten beziehungsweise höchsten Punkt erwischt man als Investor nur mit viel Glück. Aber wir sehen aktuell in einigen unserer Märkte ein ausgesprochen hohes Preisniveau und haben uns deshalb dazu entschieden, einige größere Objekte zu veräußern. Noch im zweiten Quartal haben wir Verträge über den Verkauf des Serdika Centers und der dazugehörigen Büroimmobilie in Sofia unterschrieben. Mitte Juli haben wir zwei große Büroobjekte im Viertel Zwei in Wien verkauft. Diese erfolgreichen Veräußerungen unterstützen das erneut ausgesprochen positive Bewertungsergebnis.

Starke Ergebnisentwicklung

Das Bewertungsergebnis lag zum ersten Halbjahr bei EUR 69,3 Mio. und führte in weiterer Folge zu einem erfreulichen Periodenüberschuss von EUR 72,4 Mio. Der FFO I für die ersten sechs Monate 2017 kommt auf EUR 26,7 Mio. Diese Kennzahlen beweisen eindrucksvoll, dass unsere Strategie nachhaltig Erfolge schafft. Natürlich gilt es zeitgleich, auch die Erträge der Zukunft zu sichern. Wir verfügen über eine prall gefüllte Projektpipeline mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über EUR 600 Mio. Darunter fallen unsere aktuellen Büroentwicklungen in Bukarest und Bratislava genauso wie zwei Entwicklungen in Wien und spannende Projekte in Berlin. Außerdem haben wir in den letzten sechs Monaten auch neue Objekte erworben. Es gibt einige große deutsche Städte, in denen das Preisniveau noch günstig und die demografische Entwicklung sehr vielversprechend ist. Deswegen haben wir seit Jahresanfang mehr als zehn Immobilien unter anderem in Leipzig und Kiel gekauft.

Kapitalmarkt

Auch die Entwicklung der S IMMO Aktie ist überaus erfreulich. Im ersten Halbjahr verzeichnete unser Wertpapier eine beachtliche Steigerung von 27 % – erneut eine deutlich stärkere Perfor-



Ernst Vejdovszky, Friedrich Wachernig

mance als ATX und IATX. Außerdem konnten wir angesichts der Rekordergebnisse im Vorjahr die Dividende zum fünften Mal in Folge erhöhen und EUR 0,40 je Aktie ausschütten. Das steigende Investoreninteresse zeigt sich nicht zuletzt an den Umsätzen der Aktie, welche sich auf Jahressicht fast verdoppelt haben.

Ausblick

Zur Jahresmitte können wir also erneut auf eine sehr erfolgreiche erste Jahreshälfte zurückschauen. Und auch der Blick nach vorne stimmt uns sehr positiv. Wir erwarten für die nächsten sechs Monate eine weitere positive Entwicklung unserer Märkte, deutliche Fortschritte bei unseren laufenden Projektentwicklungen und ein erfolgreiches Jahresergebnis.

Ziel aller unserer Bemühungen ist und bleibt es, nachhaltige Werte für Sie, unsere Aktionärinnen und Aktionäre, zu schaffen. Das ist uns in den letzten Jahren sehr erfolgreich gelungen und wir werden intensiv daran arbeiten, Ihrem Vertrauen in uns auch weiterhin gerecht zu werden.

Ihr Vorstandsteam

A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Vejdovszky'.

Ernst Vejdovszky

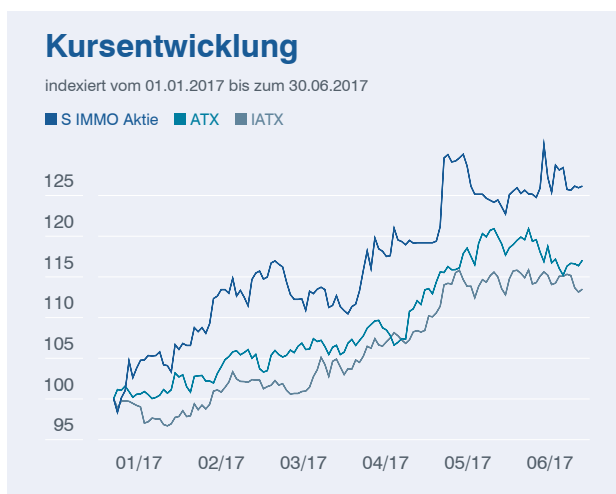
A stylized, handwritten signature in black ink, appearing to be 'F. Wachernig'.

Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Die internationalen Börsen setzten ihren Aufwärtstrend auch im zweiten Quartal des Jahres 2017 fort. Sowohl der US-amerikanische Dow Jones (DJIA) als auch der S&P 500 legten im ersten Halbjahr rund 8 % zu. Damit gab es weiterhin keine Marktkorrektur, obwohl die Umsetzung wichtiger Projekte der neuen US-Regierung wie einer Steuerreform und eines Infrastrukturprogramms nur schwer einschätzbar bleibt.

In Europa stehen die Voraussetzungen für eine weitere positive Entwicklung der Kapitalmärkte gut. Sinkende Arbeitslosigkeit, die weiterhin lockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und damit günstige Finanzierungsmöglichkeiten sowie ein erwartetes Wirtschaftswachstum der Eurozone von 1,8 % für 2017 und 2018 haben einen positiven Einfluss auf die europäischen Börsen. Auch eine steigende Binnennachfrage sowie die Wahlergebnisse in Frankreich und den Niederlanden unterstützten diesen positiven Trend. So konnte der deutsche Aktienindex DAX – trotz der erreichten Allzeithochstände im ersten Quartal



2017 – bis zum 30.06.2017 weiter zulegen und beendete das Halbjahr bei einem Stand von 12.325,12 Punkten. Das entspricht einem Plus von 7,4 % seit Jahresbeginn.

Unter den europäischen Indizes entwickelte sich der österreichische Leitindex ATX zu einem der Bestperformer in diesem Jahr. Mit einem Stand von 3.106,66 Punkten zum Ende des ersten Halbjahres 2017 verzeichnete der ATX einen Anstieg von 18,7 %. Eine bessere Performance seit Jahresbeginn zeigten lediglich die Börsen in Riga und Athen.

Auch die heimische Immobilienwirtschaft setzte ihren beeindruckenden Kurszuwachs an der Wiener Börse fort. Während der GPR General Europe um 5,9 % stieg, kletterte der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX bis zum Ende des ersten Halbjahres 2017 auf 284,91 Punkte – ein Plus von 15,2 % seit Jahresbeginn.

Die S IMMO Aktie

Auch die S IMMO Aktie entwickelte sich weiterhin äußerst positiv und notierte per 30.06.2017 bei EUR 12,70. Mit einem Plus von 27 % im ersten Halbjahr 2017 wurden sowohl der starke ATX als auch der IATX erneut übertroffen. Das steigende Investoreninteresse zeigte sich auch an den Umsätzen der Aktie, welche sich auf Jahressicht fast verdoppelten. Bei Redaktionsschluss dieses Berichts am 22.08.2017 notierte die Aktie bei EUR 12,90.

Aktien Daten

		30.06.2017	30.06.2016
Schlusskurs	EUR	12,700	8,400
Durchschnittlicher Tagesumsatz für das erste Halbjahr	Stück DZ ¹	123.850	104.000
Ergebnis je Aktie (EPS) für das erste Halbjahr	EUR	1,03	1,27
Buchwert je Aktie	EUR	12,93	10,30
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	2	18
EPRA-NAV je Aktie	EUR	15,82	12,99
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	20	35
EPRA-NNAV je Aktie	EUR	13,42	10,48
FFO I je Aktie für das erste Halbjahr	EUR	0,40	0,29
FFO II je Aktie für das erste Halbjahr	EUR	0,46	0,29
Dividende je Aktie ²	EUR	0,40	0,30

¹ Doppelzählung

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

Performancedaten

zum 30.06.2017

	S IMMO Aktie	S IMMO INVEST Genussscheine	
ISIN	AT0000652250/SPI	AT0000795737 (für Erstnotiz 1996)	AT0000630694 (für Erstnotiz 2004)
1 Jahr	51,19 %	11,86 %	10,72 %
3 Jahre (p. a.)	28,83 %	11,05 %	10,71 %
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI, Bloomberg: SPI:AV	Reuters: SIMIg.VI, Bloomberg: SIIG:AV	
Handelsplatz	Wiener Börse	Wiener Börse	
Marktsegment	Prime Market	other securities.at	
Index-Zugehörigkeit	GPR General/IATX	-	
Börsenkapitalisierung (30.06.2017)	EUR 849,85 Mio.	EUR 56,46 Mio.	
Anzahl der Wertpapiere (30.06.2017)	66.917.179	475.036	117.398
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/ Baader Bank/Raiffeisen Centrobank		

in EUR	Kurs S IMMO Aktie AT0000652250	Kurs S IMMO INVEST AT0000795737	Kurs S IMMO INVEST AT0000630694	ATX	IATX
30.06.2016	8,400	89,000	89,000	2.095,96	228,62
31.12.2016	10,000	90,000	90,000	2.618,43	247,29
30.06.2017	12,700	95,500	94,500	3.106,66	284,91

Anleihedaten

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

Die Aktionärinnen und Aktionäre der S IMMO profitierten zudem von der Dividende, welche zum fünften Mal in Folge erhöht wurde. Für das Geschäftsjahr 2016 schüttete das Unternehmen EUR 0,40 je Aktie aus. Das ergibt eine Dividendenrendite von 4 % bezogen auf den Schlusskurs per 31.12.2016. Die Auszahlung erfolgte am 16.06.2017. Im Berichtszeitraum wurde zudem die Kündigung der S IMMO INVEST Genussscheine mit Wirkung zum 31.12.2017 beschlossen.

Darüber hinaus nahmen der Vorstand und das IR-Team im Berichtszeitraum an zahlreichen Investorenkonferenzen und Roadshows teil. So war die S IMMO erstmals in Madrid präsent. Außerdem traf man bereits zum zweiten Mal potenzielle und bestehende Investorinnen und Investoren in Hamburg. Ergänzend dazu nahm die S IMMO an einer Roadshow in Paris sowie der regelmäßig stattfindenden Sommerkonferenz in London teil. Das Unternehmen war zudem erstmals beim Börsentag Wien zu Gast, bei dem das Geschäftsmodell und die Erfolge der S IMMO vor österreichischen Privatanlegerinnen und Privatanlegern präsentiert wurden.

Investor-Relations-Aktivitäten

Am 08.06.2017 fand die 28. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG im Vienna Marriott Hotel statt. Die Abstimmungsergebnisse sind auf der Unternehmenswebsite www.simmoag.at veröffentlicht.

EPRA-Kennzahlen

in EUR	30.06.2017	31.12.2016
EPRA-NAV je Aktie	15,82	14,62
EPRA-NNAV je Aktie	13,42	12,49
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in %	20	32
EPRA Net Initial Yield in %	5,1	5,0

in TEUR

EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)

	30.06.2017	30.06.2016
Jahresüberschuss nach Minderheiten gem. IFRS	68.465	84.611
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-69.331	-106.928
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	-786
Steuern auf Verkaufsergebnis	1.353	0
Bewertung Derivate	4.953	13.956
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	11.543	22.490
Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	3.035	0
EPRA-Earnings	20.018	13.343
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,30	0,20

in TEUR

EPRA-NAV

	30.06.2017	31.12.2016
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	856.129	795.605
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	51.152	46.882
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	21.404	25.266
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-4.782	-5.747
Sonstige latente Steuern	123.188	105.584
EPRA-NAV	1.047.091	967.590
EPRA-NAV je Aktie in EUR	15,82	14,62

EPRA-NNAV

	30.06.2017	30.06.2016
EPRA-NAV	1.047.091	967.590
EPRA-NAV je Aktie in EUR	15,82	14,62
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-21.404	-25.266
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	4.782	5.747
Sonstige latente Steuern	-123.188	-105.584
Fair Value Verbindlichkeiten	-24.933	-20.485
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	6.233	5.121
EPRA-NNAV	888.582	827.123
EPRA-NNAV je Aktie in EUR	13,42	12,49

Berechnung FFO I

in TEUR

	30.06.2017	30.06.2016
Jahresüberschuss	72.375	85.527
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	14.111	21.067
Angepasster Jahresüberschuss	86.486	106.594
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-69.331	-106.928
Nicht cashwirksame Abschreibungen	4.263	4.042
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	-786
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	258	763
Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten	4.953	13.956
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	98	1.377
FFO (ohne Verkaufsergebnis)	26.727	19.019
FFO I je Aktie in EUR	0,40	0,29

Zwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Trotz der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Finanz- und Wirtschaftspolitik der USA rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) für 2017 mit einer Zunahme der weltweiten Wirtschaftsleistung um 3,5 %. Für 2018 prognostiziert er einen Anstieg um 3,6 %. Für die Eurozone geht der IWF von einem Wachstum von 1,9 % für 2017 und 1,7 % für 2018 aus und erwartet daher mehr Wachstum als noch im April. Grund für die verbesserten Aussichten ist laut IWF eine stärkere Inlandsnachfrage als zunächst prognostiziert.

Die österreichische Wirtschaft verzeichnete laut dem Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) zu Jahresbeginn 2017 das höchste Wachstum seit sechs Jahren. Treiber dafür ist neben einer kräftigen Konsum- und Investitionsnachfrage vor allem auch eine Ausweitung der Exporte. Für 2017 prognostiziert das WIFO ein Wirtschaftswachstum von 2,4 %, für 2018 von 2 %. Auch das Institut für Höhere Studien (IHS) geht von einem soliden Wachstumskurs aus und erwartet einen jährlichen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2017 bis 2021 um 1,7 %, nach 0,8 % in den vergangenen fünf Jahren. Lag die Arbeitslosenquote laut Oesterreichischer Nationalbank (OeNB) im Jahr 2016 noch bei 6 %, soll diese bis 2019 auf 5,4 % sinken. Die Inflationsrate wird nach neuesten Berechnungen der OeNB 2017 auf 2 % steigen und 2018 und 2019 auf 1,8 % zurückgehen.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt betrug im ersten Halbjahr 2017 insgesamt 87.000 m² und lag damit rund 30 % unter dem Vorjahreswert. Die Leerstandsrate sank leicht von 5,3 % zum Ende des ersten Quartals auf 5,2 %. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 34.000 m² neue Büroflächen fertiggestellt. Bis zum Jahresende sollen weitere 132.000 m² folgen – ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr. Für das zweite Halbjahr wird auf Grund der guten Wirtschaftslage und des starken

Fertigstellungsvolumens ein Aufwärtstrend bei den Bürovermietungen erwartet.

Die Wiener Hotellerie stellt weiterhin Rekorde auf. Mit knapp 7 Mio. Gästenächtingungen hat Wien im ersten Halbjahr 2017 seinen Wert aus dem Vorjahr um 4,2 % übertroffen. Der Netto-Nächtingumsatz von Jänner bis Mai 2017 erreichte über EUR 277 Mio. Das entspricht einem Plus von 9,6 % zum Vorjahreszeitraum und ist ebenfalls ein neuer Höchststand.

Deutschland

Die Wohnungsmieten in den deutschen Metropolen verzeichneten in den letzten zehn Jahren einen Anstieg um 30 %. Auch die Kaufpreise sowohl für Neubau- als auch für Bestandswohnungen erhöhten sich signifikant. Bei Letzteren haben sich die Preise sogar mehr als verdoppelt. Ein Ende dieser Entwicklung ist in keiner der fünf größten Städte wahrscheinlich: Die niedrigen Zinsen fördern die starke Nachfrage nach Eigentum in zentralen innerstädtischen Lagen. Ziel dabei ist es, sich von steigenden Mieten unabhängig zu machen bzw. Kapital möglichst sicher anzulegen.

Auf dem Berliner Büromarkt herrscht aktuell ein großer Mangel an modernen Flächen. Die Vermietungsleistung betrug im ersten Halbjahr 2017 rund 403.700 m². Der starke Nachfrageüberhang ließ die Leerstandsrate auf ein neues Rekordtief von 3,8 % sinken. Mit 140.000 m² wurden im ersten Halbjahr um 12 % weniger Flächen als 2016 fertiggestellt. Von den 524.000 m² Bürofläche, die bis Ende 2018 fertiggestellt werden sollen, sind 71 % bereits vorvermietet. Der Ausblick für den Markt bleibt positiv: Das internationale Flair Berlins und die gute wirtschaftliche Entwicklung verstärken die Nachfrage nach modernen Flächen. Die Bautätigkeit nimmt jedoch nur langsam zu, was sehr wahrscheinlich zu einer weiteren Erhöhung der Spitzenmieten führen wird.

CEE

Die Nachfrage am Budapester Büromarkt verbesserte sich im zweiten Quartal 2017 um 47 % auf 98.730 m². Mit einem Anteil von 38,5 % waren Mietvertragsverlängerungen der Haupttreiber

Der Immobilienmarkt im Überblick

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m ²)		Leerstandsrate (%)	
	HJ 2017	HJ 2016	HJ 2017	HJ 2016	HJ 2017	HJ 2016	HJ 2017	HJ 2016	HJ 2017	HJ 2016	HJ 2017	HJ 2016
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	28,00 ¹	26,00 ¹	335,00 ^{1*}	335,00 ¹	3,25 ¹	3,75 ¹	3,25 ¹	3,75 ¹	403.700 ³	407.500 ³	3,8 ³	6,0 ³
Bratislava	16,00 ¹	16,00 ¹	65,00 ^{1*}	55,00 ^{1*}	6,50 ¹	6,90 ¹	6,00 ^{1*}	6,00 ^{1*}	73.903 ⁸	117.946 ⁵	6,9 ⁸	7,4 ⁵
Budapest	22,00 ¹	22,00 ¹	100,00 ^{1*}	100,00 ^{1*}	6,50 ¹	6,75 ¹	6,00 ^{1*}	6,75 ^{1*}	165.730 ²	213.582 ²	8,6 ²	10,3 ²
Bukarest	18,50 ¹	18,50 ¹	60,00 ^{1*}	60,00 ^{1*}	7,50 ¹	7,50 ¹	7,00 ^{1*}	7,25 ^{1*}	176.000 ⁴	205.700 ⁴	11,0 ⁴	11,9 ⁴
Wien	26,00 ¹	26,00 ¹	310,00 ¹	310,00 ¹	3,95 ¹	4,10 ¹	3,35 ¹	3,60 ¹	87.000 ⁶	124.000 ⁶	5,2 ⁶	6,0 ⁶
Zagreb	14,25 ¹	14,00 ¹	40,00 ^{1*}	22,00 ^{1*}	8,00 ¹	8,05 ¹	7,00 ^{1*}	8,00 ^{1*}	k.A.	15.000 ⁷	k.A.	15,9 ⁷

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

¹ CBRE, Market View, EMEA Rents and Yields, Q2 2016/Q2 2017

² Budapest Research Forum, Presseausendung, Q2 2016/Q2 2017

³ CBRE, Market View, Büromarkt Berlin, Q2 2016/Q2 2017

⁴ CBRE, Market View, Büromarkt Bukarest, Q2 2016/Q2 2017

⁵ CBRE, Marktbericht, Büromarkt Bratislava, Q2 2016

⁶ CBRE, Market View, Büromarkt Wien, Q2 2016/HJ 2017

⁷ CBRE, Market View, Büromarkt Zagreb, Q2 2016

⁸ Bratislava Research Forum, Presseausendung, Q2 2017

der Vermietungsaktivität. Laut Budapest Research Forum gab es im zweiten Quartal 2017 insgesamt 178 Mietabschlüsse mit einer durchschnittlichen Größe von 555 m². Die Leerstandsrate reduzierte sich weiter auf 8,6 %.

Die Hotellerie in Budapest entwickelte sich gut. So wurde beispielsweise im Juni 2017 eine Steigerung des Bruttogewinns pro verfügbarem Zimmer von 27,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnet.

Der Büromarkt in Bratislava verzeichnete im zweiten Quartal 2017 eine Vermietungsleistung von 42.835 m² und damit eine Steigerung um 38 % gegenüber dem Vorquartal. Davon entfielen 74 % auf Neuvermietungen, 19 % auf Vertragsverlängerungen und 7 % auf Flächenerweiterungen. Die Leerstandsrate in Bratislava sank im zweiten Quartal leicht von 7,0 % auf 6,9 %. Während in diesem Zeitraum lediglich eine neue Büroimmobilie auf den Markt kam, sollen bis Ende des Jahres mehr als 43.000 m² neue Flächen fertiggestellt werden.

Der Hotelmarkt in Bratislava verzeichnete im Jahr 2016 eine Steigerung des Umsatzes pro verfügbarem Zimmer von 20,8 % im Vergleich zum Vorjahr. Grund dafür war eine starke Zunahme der Ankünfte und Nächtigungen vor allem im Zuge der übernommenen EU-Ratspräsidentschaft. Für 2017 wird eine Abflachung wichtiger Kennzahlen erwartet.

Mit 14,7 Mio. Nächtigungen verzeichnete der Prager Hotelmarkt im Jahr 2016 einen Höchststand. Auch im März 2017 zeigte die Hotellerie der tschechischen Hauptstadt eine gute Entwicklung.

Der Gewinn pro Zimmer stieg um 10,6 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Der Bukarester Büromarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2017 eine Gesamtvermietungsleistung von 176.000 m² und damit einen Rückgang um 14 % im Vergleich zum Rekordhalbjahr 2016. Die Leerstandsrate sank im Jahresvergleich leicht auf 11 %. 2017 sollen insgesamt 140.000 m² neue Büroflächen auf den Markt kommen. Auf Grund der positiven wirtschaftlichen Lage werden zahlreiche Projekte ohne Vorverwertung gebaut. Von den 450.000 m², die sich derzeit in Bau befinden, sind 319.000 m² nicht vorvermietet.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der SIMMO bestand per 30.06.2017 aus 204 (31.12.2016: 194) Objekten mit einem Buchwert (inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) von EUR 2.176,5 Mio. (31.12.2016: EUR 2.063,9 Mio.) und einer Gesamt-Nutzfläche von rund 1,3 Mio. m² (31.12.2016: 1,3 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 94,5 % (31.12.2016: 93,9 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,0 % (31.12.2016: 6,2 %).

Die Immobilien befinden sich in Österreich, Deutschland sowie in der CEE-Region (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien). Per 30.06.2017 befanden sich nach Buchwert betrachtet 63,7 % (31.12.2016: 62,6 %) der Objekte in

Österreich und Deutschland sowie 36,3 % (31.12.2016: 37,4 %) der Immobilien in CEE.

In Bezug auf Nutzungsarten bestand das Immobilienportfolio nach Buchwert betrachtet zu 79,2 % (31.12.2016: 80,7 %) aus Gewerbeimmobilien (Büro, Geschäft und Hotel) und zu einem ergänzenden Anteil von 20,8 % (31.12.2016: 19,3 %) aus Wohnobjekten.

Ergebnisentwicklung – Zusammenfassung

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2017 verliefen für die S IMMO erneut sehr zufriedenstellend. Großen Anteil an diesem Erfolg hatte das Bewertungsergebnis, das sich im ersten Halbjahr 2017 auf EUR 69,3 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 106,9 Mio.) belief und vor allem auf Aufwertungen in Deutschland, Österreich und Bulgarien zurückzuführen ist.

Wesentliche Ertragskennzahlen wie EBIT, EBT und Periodenergebnis erreichten im Mehrjahrestrend neuerlich ein erfreulich hohes Niveau. Das EBIT belief sich auf EUR 108,9 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 145,9 Mio.), das EBT machte EUR 87,2 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 107,3 Mio.) aus und das Periodenergebnis betrug EUR 72,4 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 85,5 Mio.).

Entwicklung des Bruttoergebnisses

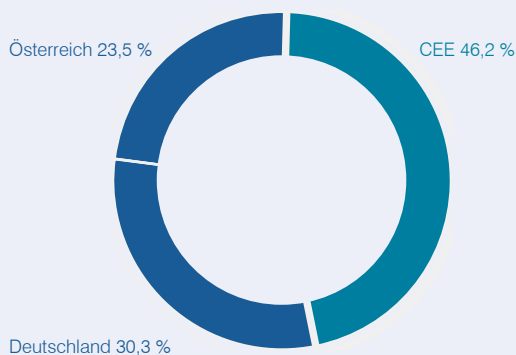
Im ersten Halbjahr 2017 betragen die Gesamterlöse der S IMMO EUR 97,5 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 95,3 Mio.) und übertrafen damit den Wert des Vorjahres. Trotz der im Vorjahr getätigten Immobilienverkäufe konnten die Mieterlöse auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2016 gehalten werden und betragen zum 30.06.2017 EUR 58,5 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 58,5 Mio.).

Nach Regionen betrachtet, setzten sich die Mieterlöse in den ersten sechs Monaten 2017 wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland 53,8 % (1. Hj. 2016: 55,5 %) sowie CEE 46,2 % (1. Hj. 2016: 44,5 %). Nach Nutzungsarten aufgeteilt, hatten gewerblich genutzte Immobilien (Büro, Geschäft und Hotel) einen Anteil von 82,4 % (1. Hj. 2016: 78,2 %) an den Mieterlösen, Wohngebäude trugen einen Anteil von 17,6 % (1. Hj. 2016: 21,8 %) bei.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) stiegen auf EUR 19,6 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 18,3 Mio.). Hauptgrund für diesen Anstieg war die gute Umsatzentwicklung des Budapest Marriott Hotels. Nachdem im ersten Halbjahr 2016 die Hälfte der verfügbaren Zimmer im Vienna Marriott Hotel renoviert wurden, war das erste Halbjahr 2017 vom Umbau der verbleibenden Zimmer betroffen, sodass für das zweite Halbjahr mit einer verbesserten Performance für diese Immobilie gerechnet werden kann. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnete das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung einen leichten Anstieg auf EUR 3,6 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 3,5 Mio.). Generell unterliegt die Hotelbranche saisonalen Schwankungen, daher variiert das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung im Jahresverlauf.

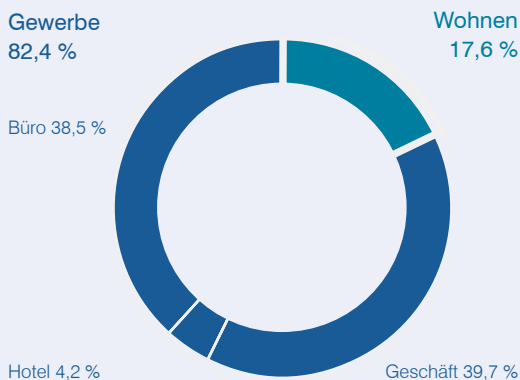
Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung sanken im ersten Halbjahr auf EUR 29,9 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 31,2 Mio.). Das Bruttoergebnis lag bei EUR 52,4 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 50,5 Mio.).

Mieterlöse nach Region*



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Mieterlöse nach Nutzungsart*



* Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel

Erfolgreiche Immobilientransaktionen

Die S IMMO wies zum 30.06.2017 folgende Immobilien als zum Verkauf gehalten aus: die Bürogebäude „Hoch Zwei“ und „Plus Zwei“ in Wien, das Einkaufszentrum Serdika Center mit dem dazugehörigen Bürogebäude in Sofia und eine Liegenschaft in Berlin.

Im ersten Halbjahr 2017 war die S IMMO aber auch auf der Ankaufseite aktiv. So gingen in der Berichtsperiode deutsche Objekte mit einem Transaktionsvolumen von knapp über EUR 30 Mio. ins Eigentum der S IMMO über.

Entwicklung EBITDA und EBIT

Das EBITDA konnte im ersten Halbjahr 2017 auf EUR 43,8 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 43,0 Mio.) gesteigert werden. Das Bewertungsergebnis entwickelte sich sehr positiv und betrug per 30.06.2017 EUR 69,3 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 106,9 Mio.). Haupttreiber dieser Entwicklung waren vor allem Deutschland und in etwas geringerem Ausmaß Österreich und CEE.

Trotz des wiederum hohen Bewertungsergebnisses konnte das Rekordniveau des letzten Jahres wie erwartet nicht mehr erreicht werden, das EBIT für das erste Halbjahr 2017 belief sich aber auf Grund der genannten positiven Effekte auf erfreuliche EUR 108,9 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 145,9 Mio.). Damit wurde das von Bewertungseffekten weniger stark beeinflusste EBIT des ersten Halbjahres 2015 in Höhe von EUR 48,9 Mio. mehr als verdoppelt.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis inklusive Genussscheinergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr auf EUR -21,6 Mio. (1. Hj. 2016: EUR -38,6 Mio.). Diese starke Verbesserung ist vor allem auf positive Effekte aus den Derivatbewertungen sowie auf einen geringen laufenden Aufwand für Finanzierungen zurückzuführen. Diese erfreuliche Entwicklung wurde unter anderem durch die in den letzten beiden Jahren erfolgte Restrukturierung des Derivatportfolios ermöglicht, im Zuge derer auch die Derivatlaufzeiten wesentlich verlängert wurden. Die Cost of Funding inklusive Anleihen und Genussscheinkosten beliefen sich zum 30.06.2017 auf 2,84 % (30.06.2016: 3,02 %).

Entwicklung EBT, Periodenüberschuss und Ergebnis je Aktie

Das EBT betrug EUR 87,2 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 107,3 Mio.). Auf Grund der oben beschriebenen Effekte erreichte der Periodenüberschuss EUR 72,4 Mio. (1. Hj. 2016: EUR 85,5 Mio.) und das Ergebnis je Aktie belief sich auf EUR 1,03 (1. Hj. 2016: EUR 1,27).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.278,9 Mio. per 31.12.2016 auf EUR 2.418,2 Mio. per 30.06.2017. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 30.06.2017 bei EUR 35,8 Mio. (31.12.2016: EUR 66,0 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im ersten Halbjahr 2017 auf EUR 856,1 Mio. (31.12.2016: EUR 795,6 Mio.). Insgesamt stieg die Eigenkapitalquote auf 37 % (31.12.2016: 36 %), der Buchwert je Aktie erhöhte sich auf EUR 12,93 per 30.06.2017 (31.12.2016: EUR 12,02).

Finanzierung

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

Die Immobilien-Investments der S IMMO (inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien) beliefen sich per 30.06.2017 auf EUR 2.319,4 Mio. (31.12.2016: EUR 2.151,3 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen betrug in der Berichtsperiode 42,7 % (31.12.2016: 41,3 %).

Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag in der Berichtsperiode bei 13,3 % (31.12.2016: 14,6 %). Insgesamt belief sich die LTV-Ratio der Gesellschaft auf 56,0 % (31.12.2016: 55,9 %). Die Berechnungsmethodik beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2016 (Seite 27) ausführlich beschrieben.

Im zweiten Quartal 2017 hat die S IMMO darüber hinaus sämtliche von ihr ausgegebenen Genussscheine mit Wirkung zum 31.12.2017 gekündigt.

Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Risikomanagementbericht

Die S IMMO AG ist allen branchentypischen Risiken im Zusammenhang mit ihrer Geschäftstätigkeit (Ankauf, Vermietung, Entwicklung und Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Nutzungsarten) ausgesetzt. Dazu zählen unter-

nehmensstrategische, immobilienpezifische, finanzielle und sonstige Risiken. Eine detaillierte Übersicht über mögliche Risiken für das laufende Geschäftsjahr sowie das Risikomanagement der S IMMO AG sind im Geschäftsbericht 2016 (Seite 31 ff.) ausführlich dargestellt.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab wie beispielsweise der Konjunkturentwicklung in den bearbeiteten Märkten oder den zyklusbedingten Schwankungen, denen die Immobilienbranche ausgesetzt ist. Die S IMMO investiert ausschließlich in Immobilien innerhalb der Europäischen Union und hat ein nach Regionen und Nutzungsarten diversifiziertes Portfolio. Für das laufende Geschäftsjahr wird eine positive Wirtschaftsentwicklung erwartet. So rechnet die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) mit einem Konjunkturzuwachs von 1,8 % für 2017 und 2018 für die Europäische Union. Besonders erfreulich ist, dass nicht nur im Durchschnitt, sondern durchgehend in allen EU-Mitgliedsstaaten ein Wirtschaftswachstum vorhergesagt wird. Die größte Dynamik wird dabei für die CEE-Region erwartet, Deutschland und Österreich liegen im Mittelfeld. Für die Eurozone geht der Internationale Währungsfonds (IWF) von einem Wachstum von 1,9 % für 2017 und 1,7 % für 2018 aus. Große Unsicherheitsfaktoren für die Wirtschaft der Europäischen Union bleiben nach wie vor die Folgen des Brexits, die schwer einschätzbare Politik von US-Präsident Trump sowie eine mögliche Änderung der Geldpolitik durch die Europäische Zentralbank (EZB). Die Immobilienmärkte selbst weisen in den meisten von der S IMMO bearbeiteten Ländern aktuell ein hohes Preisniveau auf.

Neben den Risiken, die im Zusammenhang mit der operativen Tätigkeit stehen, ist die S IMMO als börsennotiertes Unternehmen auch dem Marktrisiko auf den Kapitalmärkten ausgesetzt. Aktuell befindet sich die S IMMO Aktie auf einem sehr erfreulichen Niveau, künftige Volatilitäten können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Den möglichen Risiken stehen auch Chancen gegenüber: Aktuell profitiert die S IMMO vom dynamischen Wachstum am deutschen Immobilienmarkt und der guten wirtschaftlichen Entwick-

lung in CEE. Vor diesem Hintergrund treibt die S IMMO ihre Entwicklungsprojekte voran und nutzt Gelegenheiten für opportunistische Zu- und Verkäufe.

Ausblick

Ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie ist es, Immobilienzyklen zu antizipieren und von ihnen zu profitieren. Zu diesem Zweck beobachten wir laufend unsere Märkte und versuchen zu erkennen, wann An- und Verkäufe sinnvoll sind. Gegenwärtig sehen wir in den meisten unserer Märkte ein hohes Preisniveau. Dies haben wir zum Anlass genommen und einige unserer Immobilien – den Anteil am bulgarischen Einkaufszentrum Serdika Center und die dazugehörige Büroimmobilie sowie zwei große Bürogebäude in Wien – erfolgreich veräußert. Ein attraktives Preisniveau für Zukäufe gibt es jedoch vereinzelt in einigen großen deutschen Städten wie beispielsweise Leipzig. Diese Märkte weisen sehr erfolgversprechende demografische Daten und gutes Wachstumspotenzial auf.

Update Projektentwicklungen

Wir haben eine Entwicklungspipeline von über EUR 600 Mio., die die Erträge der Zukunft sichern soll: In Bukarest treiben wir den Bau unseres Büroobjekts The Mark mit einer oberirdischen Bruttogeschoßfläche von rund 28.000 m² voran. Das Projekt soll Mitte 2018 fertiggestellt werden. Auch die Errichtung unserer Büroimmobilie Einsteinova in Bratislava, welche sich ebenfalls an höchsten Green-Building-Standards orientiert und bereits zu 85 % vorverwertet ist, schreitet gut voran. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2018 geplant. In unserem Bukarester Shoppingcenter Sun Plaza sind nach Abschluss der ersten Umbauphase bereits die ersten Mieter eingezogen. Die Fertigstellung der zweiten Umbauphase ist für Herbst 2017 geplant. In Wien arbeiten wir an einer Wohn- und Büroimmobilie in der Siebenbrunnengasse, bei welcher der Bau im ersten Halbjahr 2018 starten soll. Darüber hinaus ist die S IMMO als Investor am Quartier Belvedere Central beim Hauptbahnhof beteiligt. In Berlin treiben wir ebenfalls mehrere Projekte voran. Hier sind vor allem im Bereich der Neugestaltung und Sanierung von bestehenden Immobilien aktiv.

Konzernbilanz

zum 30.06.2017

Aktiva in TEUR

Anhang-
angabe

30.06.2017

31.12.2016

Langfristiges Vermögen

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	1.585.484	1.917.303
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	26.265	20.801
		1.611.749	1.938.104
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	128.708	125.768
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.759	6.340
Immaterielle Vermögenswerte		176	193
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		10.299	10.241
Beteiligungen	3.1.3.	744	777
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen		11.598	10.372
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	144.893	90.394
Latente Steuern		2.078	5.807
		1.916.004	2.187.996

Kurzfristiges Vermögen

Vorräte	3.1.4.	502	606
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		8.072	10.412
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	4.234	4.241
Andere Vermögenswerte		9.887	9.616
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	35.770	66.029
		58.465	90.904
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.6.	443.720	0
		502.185	90.904

2.418.189**2.278.900**

Passiva in TEUR

Anhang-
angabe

30.06.2017

31.12.2016

Eigenkapital

Grundkapital		240.544	240.544
Kapitalrücklagen		68.832	68.832
Sonstige Rücklagen		546.753	486.229
		856.129	795.605
Nicht beherrschende Anteile	3.1.7.	32.043	28.737
		888.172	824.342

Langfristiges Fremdkapital

Nachrangiges Genussrechtskapital	3.1.8.	57.272	58.131
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.9.	287.366	287.221
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	785.031	770.602
Rückstellungen		2.204	2.143
Andere Verbindlichkeiten		37	15
Latente Steuern		96.583	105.645
		1.228.493	1.223.757

Kurzfristiges Fremdkapital

Finanzverbindlichkeiten	3.1.10.	144.773	184.096
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		4.701	3.666
Rückstellungen		67	162
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.586	9.298
Andere Verbindlichkeiten		31.402	33.579
		186.529	230.801

Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

	3.1.6.	114.995	0
		301.524	230.801

2.418.189

2.278.900

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2017 bis zum 30.06.2017

in TEUR	Anhang- angabe	01-06/2017	01-06/2016
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	58.543	58.497
Betriebskostenerlöse		19.293	18.430
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		19.618	18.331
		97.454	95.258
Sonstige betriebliche Erträge			
		883	1.338
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-29.915	-31.217
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-15.989	-14.855
Bruttoergebnis		52.433	50.524
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		23.741	3.932
Buchwerte veräußerter Immobilien		-23.741	-3.146
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	786
Verwaltungsaufwand		-8.631	-8.341
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		43.802	42.969
Abschreibungen		-4.263	-4.042
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	69.331	106.928
Betriebsergebnis (EBIT)		108.870	145.855
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-24.756	-36.376
Finanzierungsertrag	3.2.5.	5.725	1.070
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	58	-10
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-2.663	-3.272
Ergebnis vor Steuern (EBT)		87.234	107.267
Ertragsteuern	3.2.6.	-14.859	-21.740
Periodenüberschuss		72.375	85.527
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		68.465	84.611
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		3.910	916
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		1,03	1,27

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2017 bis zum 30.06.2017

in TEUR	01-06/2017	01-06/2016
Periodenüberschuss	72.375	85.527
Bewertung Cashflow-Hedge	-243	-6.700
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	46	1.591
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	6.342	3.014
Währungsrücklage	-98	153
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	16.967	0
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-4.242	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	18.772	-1.942
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	91.147	83.585
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	87.006	82.787
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	4.141	798

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2017 bis zum 30.06.2017

in TEUR	Anhang- angabe	04-06/2017	04-06/2016
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	29.614	29.264
Betriebskostenerlöse		9.160	8.530
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung		12.171	11.156
		50.945	48.950
Sonstige betriebliche Erträge			
		401	795
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-13.427	-15.140
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-8.839	-8.031
Bruttoergebnis		29.080	26.574
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		22.000	2.564
Buchwerte veräußerter Immobilien		-22.000	-2.314
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	250
Verwaltungsaufwand		-4.807	-4.110
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		24.273	22.714
Abschreibungen		-2.182	-2.171
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	59.579	69.984
Betriebsergebnis (EBIT)		81.670	90.527
Finanzierungsaufwand	3.2.5.	-15.466	-16.283
Finanzierungsertrag	3.2.5.	4.874	313
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	151	-74
Genussscheinergebnis	3.1.8.	-1.944	-1.885
Ergebnis vor Steuern (EBT)		69.285	72.598
Ertragsteuern	3.2.6.	-13.070	-14.661
Periodenüberschuss		56.215	57.937
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		54.737	57.609
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		1.478	328
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,83	0,87

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2017 bis zum 30.06.2017

in TEUR	04-06/2017	04-06/2016
Periodenüberschuss	56.215	57.937
Bewertung Cashflow-Hedge	-2.790	-1.663
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	534	392
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	5.280	1.453
Währungsrücklage	197	414
Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	10.784	0
Ertragsteuern aus Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten	-2.696	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	11.309	596
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	67.524	58.533
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	66.030	58.156
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	1.494	377

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2017 bis zum 30.06.2017

in TEUR	01-06/2017	01-06/2016
Operativer Cashflow	43.054	42.174
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen	-3.285	-119
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	39.769	42.055
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-83.963	-27.411
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15.761	15.195
Gesamt	-28.433	29.839
Liquide Mittel per 01.01.	66.029	50.684
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	-1.826	-467
Liquide Mittel per 30.06.	35.770	80.056
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-28.433	29.839

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklagen	Rücklage Hedge- Accounting	AFS- Rücklage	Übrige Rücklagen	Zwischen- summe S IMMO Ge- sellschafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2017	240.544	68.832	-17.365	-17.585	-3.858	525.037	795.605	28.737	824.342
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	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
Abgang	0	0	0	0	0	0	0	-835	-835
Ausschüttung ¹	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
Stand 01.01.2016	242.453	72.030	-16.536	-20.356	0	345.673	623.264	23.331	646.595
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	84.611	84.611	916	85.527
Sonstiges Ergebnis	0	0	153	-1.977	0	0	-1.824	-118	-1.942
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Abgang	0	0	0	0	0	1.042	1.042	-788	254
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-20.018	-20.018	0	-20.018
Stand 30.06.2016	242.453	72.030	-16.383	-22.333	0	411.308	687.075	23.341	710.416

¹ Die Ausschüttung von TEUR 26.481 im Jahr 2017 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 0,40 (2016: EUR 0,30) je Aktie und gelangte am 16.06.2017 zur Auszahlung.

Konzernanhang

(verkürzt)

1. Das Unternehmen

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse; seit 2007 im Prime-Market-Segment. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien, Bulgarien und Dänemark. Zum 30.06.2017 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern mit Ausnahme von Dänemark. Die Gesellschaft konzentriert sich auf den Ankauf, die Vermietung und die Verwertung von Immobilien in verschiedenen Regionen und Geschäftsbereichen zur optimalen Portfolioveranlagung. Eine weitere Geschäftsaktivität ist die Entwicklung bzw. Errichtung von Immobilien in Kooperation mit Projektentwicklungspartnern.

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2017 wird in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und enthält nicht alle Informationen, die in einem vollständigen IFRS-Konzernabschluss anzugeben sind. Der Zwischenabschluss sollte daher in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2016 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2016 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2017 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Der zum 30.06.2017 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der

Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12. eines Jahres. Im ersten Quartal 2017 wurde die bisher vollkonsolidierte österreichische Gesellschaft S IMMO Property Drei GmbH veräußert.

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

2.2. Neu anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften

Für das Geschäftsjahr 2017 gibt es keine neuen, verpflichtend anzuwendenden Standards. Anpassungen zu IAS 7 (im Rahmen der Disclosure Initiative), IAS 12 (betreffend den Ansatz von Deferred Tax Assets für unrealisierte Gewinne) sowie Anpassungen für IFRS 12 im Zuge der jährlichen Verbesserungen Zyklus 2012–2014 sind zwar vom IASB verabschiedet worden, das EU-Endorsement steht aber noch aus.

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

2.3. Berichtswährung und Währungs-umrechnung

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 01.01.2016	1.826.403	16.201
Zugänge	117.340	11.250
Abgänge	0	-5.305
Sonstige Veränderungen	-245	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	195.380	-1.345
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-221.575	0
Stand am 31.12.2016	1.917.303	20.801
davon verpfändet	1.806.978	0
Zugänge	60.154	5.464
Abgänge	-1.741	0
Sonstige Veränderungen	-1.597	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	69.331	0
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-457.966	0
Stand am 30.06.2017	1.585.484	26.265
davon verpfändet	1.481.791	22.864

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Österreich	364.577	574.808
Deutschland	715.341	660.044
CEE	505.566	682.451
	1.585.484	1.917.303

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Österreich	0	0
Deutschland	0	0
CEE	26.265	20.801
	26.265	20.801

Grundsätzlich werden einmal jährlich Bewertungsgutachten von unabhängigen Sachverständigen zur Bemessung des Verkehrswerts der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien eingeholt. Die Bewertungsmethoden entsprechen unverändert zum Jahresabschluss 2016 dem Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Halbjahres 2017 für die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien beruhen großteils auf internen Rechenmodellen mit im Vergleich zum Jahresabschluss 2016 veränderten Inputparametern unter Beibehaltung der für den Jahresabschluss 2016 angewandten Bewertungsmethoden. Das Gros der positiven Bewertungen des ersten Halbjahres entfällt auf mehrere Liegenschaften in Deutschland, v. a. im Bereich Wohnen in Berlin, die Bürogebäude im Viertel Zwei in Wien, das Einkaufszentrum Serdika Center und das Bürogebäude Serdika Offices in Bulgarien. In deutlich geringerem Umfang wurden Bewertungen für einzelne Liegenschaften in CEE vorgenommen.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

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

3.1.3. Finanzielle Vermögenswerte

Die Buchwerte der lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte entsprechen im Wesentlichen ihrem Zeitwert. Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften Immofinanz und CA Immo, die als AFS-Wertpapiere bilanziert werden. Die in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Bewertung von zur Veräußerung verfügbaren Finanzinstrumenten bezieht sich zur Gänze auf diese Eigenkapitalinstrumente. Im Berichtszeitraum wurden Dividenden von insgesamt TEUR 3.960 vereinnahmt (1. Hj. 2016: TEUR 0).

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	30.06.2017	31.12.2016
Guthaben bei Kreditinstituten	35.549	65.726
Kassenbestand	221	303
	35.770	66.029

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 den Bürogebäuden „Hoch Zwei“ und „Plus Zwei“, beim Einkaufszentrum Serdika Center und dem Bürogebäude Serdika Offices sowie bei einer deutschen Einzelimmobilie. Veräußerungsgruppen wurden für die Gebäude „Hoch Zwei“, „Plus Zwei“ und das Serdika Offices gebildet.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Vermietete Immobilien	436.022	0
Immaterielle Vermögenswerte	2	0
Sonstiges Sachanlagevermögen	379	0
Latente Steuern	3.521	0
Vorräte	52	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.179	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	22	0
Andere Vermögenswerte	717	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.826	0
	443.720	0

Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Latente Steuern	27.422	0
Finanzverbindlichkeiten	86.519	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	244	0
Andere Verbindlichkeiten	810	0
	114.995	0

3.1.7. Nicht beherrschende Anteile am Eigenkapital

Die ausgewiesenen, nicht beherrschenden Anteile in Höhe von TEUR 32.043 (31.12.2016: TEUR 28.737) betreffen im Wesentlichen die Einkaufscenter Sofia G.m.b.H. & Co KG (Fremdanteil 35 %). Der in der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung ausgewiesene Abgang in Höhe von TEUR 835 (30.06.2016: TEUR 788) ist im Wesentlichen auf Ausschüttungen zurückzuführen.

3.1.8. Nachrangiges Genussrechtskapital

Die Genussscheinbedingungen für die obligationenähnlichen Genussscheine SIMMO INVEST wurden rückwirkend ab 01.01.2007 geändert (Beschluss der Versammlung der Genussscheininhaber vom 11.06.2007 und Beschluss der Hauptversammlung vom 12.06.2007).

Die Genussscheininhaber erhalten nach den geänderten Genussscheinbedingungen einen jährlichen Ergebnisanspruch (Zinsen), welcher sich wie folgt errechnet:

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

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

Für den Zeitraum 01.01.2017 bis 30.06.2017 ergibt sich ein Ergebnisanspruch von TEUR 2.567 (31.12.2016: TEUR 6.735).

Zum 30.06.2017 waren 592.434 Genussscheine im Umlauf. Der bilanzierte Rückzahlungsanspruch der Genussscheininhaber zum 30.06.2017 beträgt EUR 96,67 (31.12.2016: EUR 96,15) je Genussschein und ermittelt sich wie folgt:

in TEUR	Genussschein- kapital	Ergebnisvortrag	Ergebnis Periode	Anteil an den stillen Reserven des Immobilien- vermögens	Gesamt
Genussscheinkapital 01.01.2017	43.937			1.133	45.070
Ergebnisvortrag 01.01.2017		6.326			6.326
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber aus 2016			6.735		6.735
Ausschüttung vom 04.05.2017			-2.400		-2.400
Veränderung des Ergebnisvortrags gem. § 5 Abs. 6 Genussscheinbedingungen		4.335	-4.335		0
Rückkauf und Einzug von 12.168 Stück	-885	-214		-23	-1.122
Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber			2.567		2.567
Zuweisung anteiliger stiller Reserven des Immobilienvermögens				96	96
Genussscheinkapital 30.06.2017	43.052	10.447	2.567	1.206	57.272
Pro Genussschein in EUR	72,67	17,63	4,33	2,04	96,67

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

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

Im zweiten Quartal 2017 hat die S IMMO von diesem Kündigungsrecht Gebrauch gemacht und sämtliche von ihr ausgegebenen Genussscheine mit Wirkung zum 31.12.2017 gekündigt.

Zum 30.06.2017 notierte die Genussscheintranche mit der ISIN AT0000795737 zu einem Börsenkurs von EUR 95,50 je Genussschein und die Tranche mit der ISIN AT0000630694 zu einem Kurs von EUR 94,50 je Genussschein.

3.1.9. Anleiheverbindlichkeiten

Im Juni 2014 hat die SIMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A177D2) im Gesamtnennbetrag von TEUR 89.739,5 aufgeteilt auf 179.479 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück im Wege eines Tauschs gegen Genussscheine emittiert. Anfang Oktober 2014 emittierte die S IMMO AG eine Anleihe (ISIN AT0000A19SB5) im Gesamtnennbetrag von TEUR 100.000 aufgeteilt auf 200.000 Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 500 pro Stück.

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

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

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

3.1.10. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen inklusive der in der Bilanzposition „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten“ enthaltenen Finanzverbindlichkeiten in Summe TEUR 1.016.323 (31.12.2016: TEUR 954.698). Der Anstieg der sonstigen Finanzverbindlichkeiten resultiert aus neuen Kreditaufnahmen, die die Kredittilgungen und die Verringerung der Derivatverbindlichkeiten übersteigen. Im Ausmaß von TEUR 86.519 werden sonstige Finanzverbindlichkeiten in der Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen.

3.1.11. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet derzeit Swaps und Caps zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinslichen Immobilienfinanzierungen. Der Ausweis dieser Sicherungsinstrumente erfolgt unter den sonstigen lang- und kurzfristigen finanziellen Vermögenswerten (30.06.2017: TEUR 1.542; 31.12.2016: TEUR 2.580) bzw. den kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.06.2017: TEUR 25.188; 31.12.2016: TEUR 30.347). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Dabei gab es im Vergleich zum Jahresabschluss 2016 keine Änderungen der angewandten Bewertungsmethoden bzw. wesentlichen Inputparameter. Die Bewertung entspricht einer Level-2-Bewertung lt. IFRS 13. CVAs/DVAs fanden in analoger Anwendung der Methoden zum 31.12.2016 Eingang in die Derivatbewertung.

Im Zeitraum 01.01.2017 bis 30.06.2017 ergab sich hieraus ein Aufwand von TEUR 243 (1. Hj. 2016: TEUR 6.700), der erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde. Insgesamt ergab sich aus Bewertungseffekten ein negativer Ergebnisbeitrag in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von TEUR 4.953 (1. Hj. 2016: TEUR 13.956).

30.06.2017

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	528.791	485	-25.029
Caps	220.500	1.057	-159
Summe	749.291	1.542	-25.188

31.12.2016

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

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Mieterlöse

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

in TEUR	01-06/2017	01-06/2016
Büro	22.572	21.239
Wohnimmobilien	10.281	12.760
Geschäft	23.258	22.116
Hotel	2.432	2.382
	58.543	58.497

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei diesen Aufwendungen handelt es sich um Aufwendungen im Zusammenhang mit dem langfristigen Immobilienvermögen. Diese umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Wertberichtigungen von Forderungen, Instandhaltungsaufwendungen und Vermittlungsprovisionen.

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten. Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung – saisonalen Schwankungen.

Der Konzern beschäftigte inklusive des Personals für den Hotelbetrieb im ersten Halbjahr 2017 575 (1. Hj. 2016: 577) Mitarbeiter. Der Personalaufwand für die Mitarbeiter des Hotelbetriebs ist unter den Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Halbjahr 2017 wurde die Gesellschaft S IMMO Property Drei GmbH verkauft.

in TEUR	01-06/2017	01-06/2016
Veräußerungserlöse		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.741	2.564
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	22.000	0
Vorräte	0	1.368
	23.741	3.932
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	-1.741	-2.314
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-22.000	0
Vorräte	0	-832
	-23.741	-3.146
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	0	250
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
Vorräte	0	536
	0	786

3.2.4. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung im Segment Deutschland i. H. v. TEUR 36.774 (30.06.2016: TEUR 98.310) resultiert v. a. aus auf Basis interner Rechenmodelle kalkulierten Bewertungen und betrifft v. a. den Bereich Wohnen in Berlin. Darüber hinaus wurden im Segment Österreich die Bürogebäude im Viertel Zwei in Wien aufgewertet. Das positive Bewertungsergebnis im Segment CEE betrifft v. a. das Einkaufszentrum Serdika Center und das Bürogebäude Serdika Offices in Bulgarien.

3.2.5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01–06/2017	01–06/2016
Finanzierungsaufwand	-24.756	-36.386
Finanzierungsertrag	5.783	1.070
	-18.973	-35.316

Im ersten Halbjahr 2017 ist im Finanzergebnis ein nicht cash-wirksamer Fremdwährungsverlust von TEUR 98 (1. Hj. 2016: TEUR 1.378) enthalten.

3.2.6. Ertragsteuern

in TEUR	01–06/2017	01–06/2016
Laufender Steueraufwand	-2.587	-796
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-12.272	-20.944
	-14.859	-21.740

4. Geschäftssegmente

Bei der SIMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Regionen. Seit dem 01.01.2017 folgt die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur der neuen 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.

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE ¹		Summe	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Mieterlöse	13.760	14.207	17.711	18.277	27.072	26.013	58.543	58.497
Betriebskostenerlöse	3.749	3.331	5.241	5.364	10.303	9.735	19.293	18.430
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	8.407	8.436	0	0	11.211	9.895	19.618	18.331
Gesamterlöse	25.916	25.974	22.952	23.641	48.586	45.643	97.454	95.258
Sonstige betriebliche Erträge	417	330	314	471	152	537	883	1.338
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-5.769	-5.085	-11.291	-13.546	-12.855	-12.587	-29.915	-31.217
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-8.464	-8.149	0	0	-7.525	-6.706	-15.989	-14.855
Bruttoergebnis	12.100	13.071	11.975	10.566	28.358	26.887	52.433	50.524
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	536	0	0	0	250	0	786
Verwaltungsaufwand	-4.839	-4.618	-2.462	-2.756	-1.330	-967	-8.631	-8.341
EBITDA	7.261	8.988	9.513	7.810	27.028	26.170	43.802	42.969
Abschreibungen	-2.300	-2.069	-47	-48	-1.915	-1.924	-4.263	-4.042
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	24.463	3.331	36.774	98.310	8.094	5.287	69.331	106.928
EBIT	29.424	10.250	46.240	106.072	33.207	29.532	108.870	145.855

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
Langfristiges Vermögen	591.579	742.766	715.984	660.385	608.441	784.845	1.916.004	2.187.996
Langfristige Verbindlichkeiten (inkl. Genussrechten in Österreich)	540.027	635.178	293.640	262.310	394.826	326.269	1.228.493	1.223.757

¹ Angepasst

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2017 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

6. Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

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

Aufsichtsrat der S IMMO AG

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

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group bestanden zum 30.06.2017 und 31.12.2016 folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Sonstige Forderungen	3.323	2.925
Guthaben bei Kreditinstituten	20.309	48.244
Forderungen	23.632	51.169

in TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Langfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	343.200	351.514
Kurzfristige Bank- und Finanzverbindlichkeiten	41.176	121.673
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	57	51
Sonstige Verbindlichkeiten	3	19
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	84.532	0
Verbindlichkeiten	468.968	473.257

Gegenüber der Erste Group und der Vienna Insurance Group fielen in der Periode 01.01.2017 bis 30.06.2017 beziehungsweise in der Vergleichsperiode des Vorjahres folgende Aufwendungen und Erträge an:

in TEUR	01-06/2017	01-06/2016
Verwaltungsentgelte	-125	-486
Bank-Kreditzinsen, sonstige Finanzierungsaufwendungen, Bankspesen	-8.168	-18.273
Sonstige Aufwendungen	-625	-1.039
Aufwendungen	-8.918	-19.798

in TEUR	01-06/2017	01-06/2016
Miete und Betriebskosten	123	222
Bankzinsen	100	0
Sonstige Zinserträge	144	36
Erträge	367	258

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

In der Zeit nach dem 30.06.2017 wurden Verkaufsverträge für die Liegenschaften im Viertel Zwei in Wien, das Einkaufszentrum Serdika Center und das Bürogebäude Serdika Offices in Bulgarien geschlossen.

Wien, am 29.08.2017

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Erklärung gemäß § 87 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 Aus-

wirkungen 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 29.08.2017

Der Vorstand



Mag. Ernst Vejdovszky



Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Finanzkalender 2017

29.08.2017 Ergebnis 1. Halbjahr 2017
28.11.2017 Ergebnis 1.–3. Quartal 2017

Kontakt

S IMMO AG

Friedrichstraße 10
1010 Wien
E-Mail: office@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1112
Fax: +43 1 22795-91112
www.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1125
Fax: +43 1 22795-91125
investor.simmoag.at

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1120
Fax: +43 1 22795-91120
presse.simmoag.at

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

QBC (Cover)
Vorstand

ZOOM visual project gmbh
Thomas Smetana



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



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



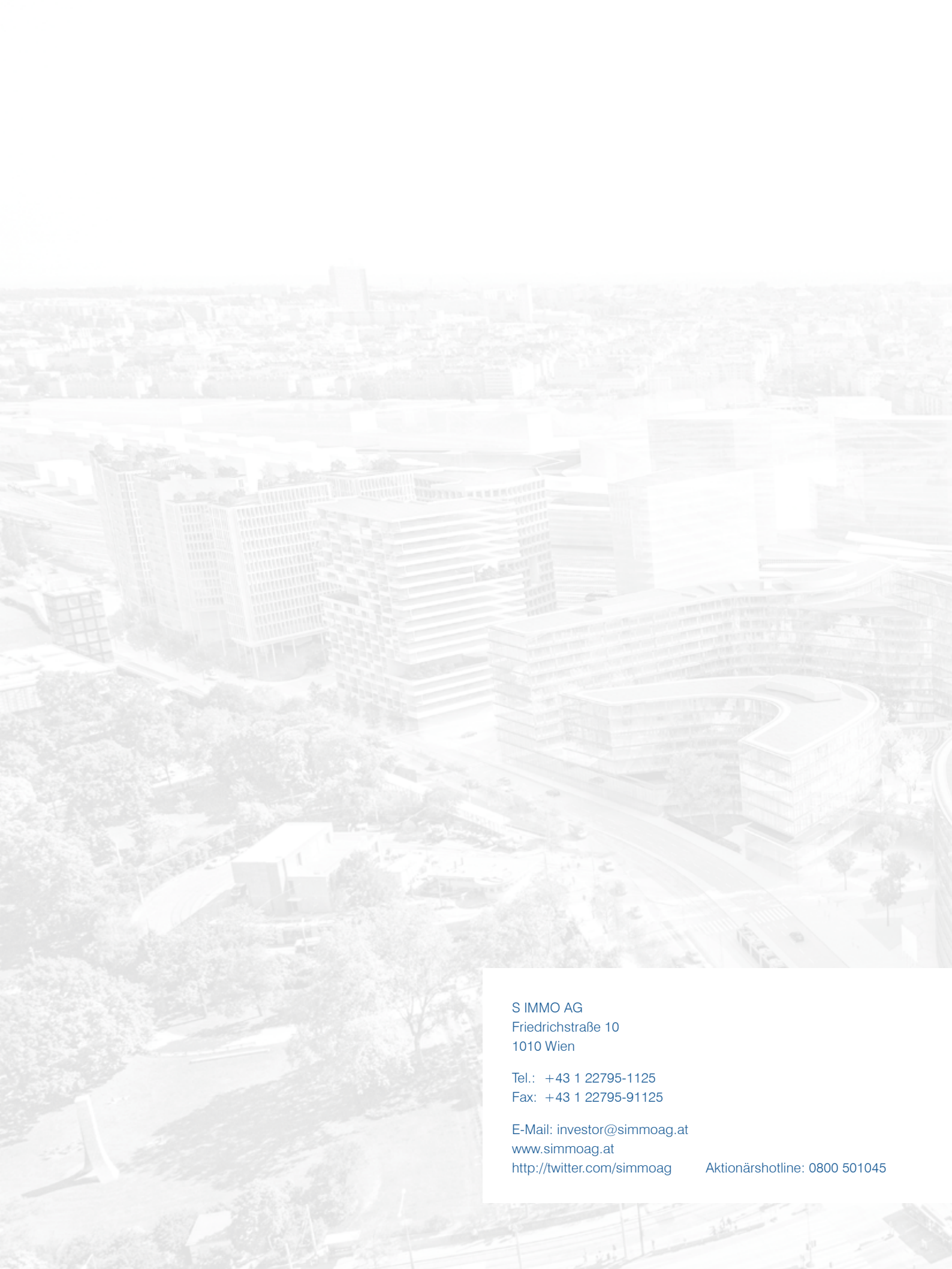
Unsere Videos auf YouTube:
<http://www.youtube.com/simmoag1>



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

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