

Q1 2019



S IMMO
Zwischenbericht
zum 31.03.2019



Kennzahlen

		01.01. – 31.03.2019	01.01. – 31.03.2018
Umsatz	EUR Mio.	47,8	43,5
EBITDA	EUR Mio.	19,5	17,3
EBIT	EUR Mio.	27,4	24,9
EBT	EUR Mio.	17,7	18,1
Periodenüberschuss	EUR Mio.	15,1	14,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	2.785,2	2.504,2
Eigenkapital	EUR Mio.	1.154,5	954,9
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.630,8	1.549,3
Eigenkapitalquote	in %	41	38
Operativer Cashflow	EUR Mio.	17,0	16,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-38,5	-220,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-2,5	203,2
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	47,7	75,1
NOI-Ratio	in %	49	48
FFO I	EUR Mio.	10,8	9,8
FFO II	EUR Mio.	11,4	9,8
Ergebnis je Aktie	EUR	0,23	0,22
Buchwert je Aktie	EUR	17,40	14,37
Kurs-Aufschlag zum Buchwert je Aktie	in %	5	12
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,26	0,25
Immobilienvermögen ¹	EUR Mio.	2.163,8	1.887,9
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	12,8	42,3

¹ Inklusive held for sale

Inhalt

Brief des Vorstands	1
S IMMO am Kapitalmarkt	2
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	5
Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2019	7
Finanzkalender 2019	18
Kontakt/Impressum	19

Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,



Friedrich Wachernig, Ernst Vejdovszky

vielleicht ist Ihnen aufgefallen, dass dieser Bericht etwas kürzer ist als in den Vorjahren? Seit Anfang 2019 ist es allen börsennotierten Unternehmen freigestellt, Berichte zum ersten beziehungsweise dritten Quartal zu veröffentlichen. Wir halten es für wichtig, Sie auch weiterhin – vor allem im Sinne einer transparenten und kontinuierlichen Kommunikation – im Quartalsrhythmus zu informieren und Ihnen einen Überblick über die Geschäftsentwicklung zu geben. Wir haben den Bericht aber gekürzt und auf das Wesentliche reduziert – das entspricht auch unserem nachhaltigen Anspruch. Sollten Ihnen dennoch Informationen fehlen, kontaktieren Sie uns sehr gerne unter investor@simmoag.at.

Anfang April 2019 haben wir Ihnen ein Rekordergebnis für das Jahr 2018 präsentiert. Nun – gerade einmal knappe zwei Monate später – können wir bestätigen: Wir sind auch im laufenden Geschäftsjahr klar auf Wachstumskurs. Wesentliche Kennzahlen konnten im Vergleich zur Vorjahresperiode gesteigert werden. Das Ergebnis je Aktie liegt bei EUR 0,23 und der EPRA-NAV je Aktie beläuft sich auf EUR 22,27.

Kapitalmarkt

Die internationalen Kapitalmärkte zeigten im ersten Quartal 2019 einen klaren Aufwärtstrend. In diesem Umfeld wies auch unsere Aktie eine starke Performance von über 25 % auf. Das Interesse von Anlegerinnen und Anlegern sehen wir bei zahlreichen Roadshows bestätigt – das Potenzial der S IMMO Aktie überzeugt.

Mitte Mai konnten wir darüber hinaus sehr erfolgreich eine weitere Unternehmensanleihe mit einem Volumen von insgesamt EUR 150 Mio. platzieren.

Ausblick

Wir ruhen uns nicht auf unseren Lorbeeren aus, sondern arbeiten schon jetzt intensiv daran, das Wachstum der nächsten Jahre zu sichern.

Wir prüfen Ankaufsoptionen in allen unseren Märkten. In Deutschland investieren wir vor allem in größeren Städten mit einer vielversprechenden demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung. Darüber hinaus haben wir auch großflächige Grundstücke im Umkreis von Berlin erworben. Im sogenannten Berliner Speckgürtel verfügen wir aktuell über eine Fläche von etwa einer Million Quadratmetern – das verschafft uns nachhaltig Entwicklungs- und Wachstumspotenzial. In CEE haben wir im laufenden Geschäftsjahr bereits Grundstücke in Bukarest und Budapest zugekauft.

Auf diese Weise stellen wir sicher, dass wir den Wachstumspfad für 2019 und darüber hinaus nicht verlassen und für Sie – unsere geschätzten Aktionärinnen und Aktionäre – stetig Mehrwert schaffen können.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Kapitalmarktumfeld in Österreich

Der österreichische Aktienmarkt entwickelte sich im ersten Quartal 2019 sehr erfolgreich. So notierte der Leitindex ATX zum Quartalsultimo bei 3.034,04 Punkten, was einem Plus von 10,5 % entspricht. Noch besser performte der Branchenindex für österreichische Immobilienaktien IATX, der im Berichtszeitraum 14,4 % zulegte und mit 356,80 Punkten schloss. Die Gründe für diesen Aufwärtstrend dürften in der anhaltenden Null-Zins-Politik der Europäischen Zentralbank (EZB) und in einer stabilen Konjunktur in der Europäischen Union liegen.

Kursentwicklung der S IMMO Aktie und Dividendenvorschlag

In diesem positiven Umfeld entwickelte sich auch die S IMMO Aktie sehr zufriedenstellend. Basierend auf der sehr guten operativen Leistung und ihrer überzeugenden Equity Story beendete

Kursentwicklung

indiziert vom 01.01.2019 bis 31.03.2019

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



Aktien Daten

		31.03.2019	31.03.2018
Schlusskurs	EUR	18,220	16,100
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück DZ ¹	162.782	158.386
Ergebnis je Aktie (EPS) für das erste Quartal	EUR	0,23	0,22
Buchwert je Aktie	EUR	17,40	14,37
Kurs-Aufschlag zum Buchwert je Aktie	in %	5	12
EPRA-NAV je Aktie	EUR	22,27	17,79
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV je Aktie	in %	-18	-9
EPRA-NNAV je Aktie	EUR	18,87	15,27
FFO I je Aktie für das erste Quartal	EUR	0,16	0,15
FFO II je Aktie für das erste Quartal	EUR	0,17	0,15
Dividende je Aktie	EUR	0,70 ²	0,40 ³

¹ Doppelzählung

² Die Dividende für das Geschäftsjahr 2018, welche der Hauptversammlung am 14.06.2019 vorgeschlagen wird.

³ Die Dividende, welche 2018 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2017.

die S IMMO Aktie das erste Quartal mit einem Kurs von EUR 18,22. Das entspricht einem Anstieg von 13,2 % im Jahresvergleich bzw. von 25,3 % seit Jahresbeginn. Dieser Kurszuwachs konnte im zweiten Quartal fortgesetzt werden. Zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 20.05.2019 notierte die S IMMO Aktie bei EUR 19,80.

Auf Grund der sehr guten Geschäftsentwicklung, insbesondere des FFO I, wird der Hauptversammlung am 14.06.2019 eine Dividende von EUR 0,70 je Aktie vorgeschlagen.

Analysteneinschätzungen

Analysehaus	Zielkurs	Empfehlung	Letztes Update
Baader Bank AG	EUR 17,00	Hold	03.04.2019
Concorde Research	EUR 19,50	Accumulate	30.08.2018
Erste Group	EUR 20,00	Accumulate	27.11.2018
Raiffeisen Centrobank AG	EUR 22,00	Buy	14.05.2019
SRC Research	EUR 21,50	Buy	04.04.2019
Wood & Co	EUR 19,00	Hold	28.06.2018

Performancedaten

zum 31.03.2019

S IMMO Aktie

1 Jahr	13,17 %
3 Jahre (p.a.)	30,76 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (31.03.2019)	EUR 1.219,23 Mio.
Anzahl der Aktien (31.03.2019)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/Baader Bank/Raiffeisen Centrobank

in EUR	Kurs AT0000652250	ATX	IATX
31.03.18	16,100	3.428,53	334,33
31.12.18	14,540	2.745,78	311,94
31.03.19	18,220	3.034,04	356,80

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
AT0000A285H4	22.05.2026	1,875 %	150.000,00

Investor-Relations-Aktivitäten

Im traditionell für Investorenkonferenzen und Roadshows etwas schwächeren ersten Quartal war es dem Management gemeinsam mit dem Investor-Relations-Team möglich, zahlreiche Investorentermine wahrzunehmen. So wurden Gespräche mit bestehenden und potenziellen Anlegerinnen und Anlegern in

London (u. a. mit der Erste Group), Amsterdam, Johannesburg und Kapstadt (mit der Baader Bank) geführt. Bei dem zweitägigen Aufenthalt in Südafrika wurde die S IMMO elf potenziellen Investorinnen und Investoren vorgestellt.

EPRA-Kennzahlen

in EUR	31.03.2019	31.12.2018
EPRA-NAV je Aktie	22,27	21,25
EPRA-NNAV je Aktie	18,87	18,26
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV je Aktie in %	-18	-32
EPRA Net Initial Yield in %	4,8	4,5

in TEUR	31.03.2019	31.03.2018
EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
Periodenüberschuss nach Minderheiten gem. IFRS	15.056	14.678
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-9.941	-9.356
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0
Steuern auf Verkaufsergebnis	652	0
Bewertung Derivate	4.601	-1.710
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	971	1.585
EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	-3.634	0
Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0
EPRA-Earnings	7.705	5.197
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,12	0,08

in TEUR	31.03.2019	31.12.2018
EPRA-NAV		
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	1.151.719	1.108.854
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	117.822	116.112
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	33.041	21.189
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-7.212	-4.838
Sonstige latente Steuern	178.657	165.477
EPRA-NAV	1.474.027	1.406.794
EPRA-NAV je Aktie in EUR	22,27	21,25

in TEUR	31.03.2019	31.12.2018
EPRA-NNAV		
EPRA-NAV	1.474.027	1.406.794
EPRA-NAV je Aktie in EUR	22,27	21,25
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-33.041	-21.189
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	7.212	4.838
Sonstige latente Steuern	-178.657	-165.477
Fair-Value-Verbindlichkeiten	-27.246	-21.241
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	6.812	5.310
EPRA-NNAV	1.249.107	1.209.035
EPRA-NNAV je Aktie in EUR	18,87	18,26

Berechnung FFO I

in TEUR	31.03.2019	31.03.2018
Periodenüberschuss	15.101	14.700
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	990	3.011
Angepasster Periodenüberschuss	16.091	17.711
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-9.941	-9.356
Nicht cashwirksame Abschreibungen	2.089	1.774
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	-2.288	1.139
Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten	4.601	-1.710
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	273	225
FFO (ohne Verkaufsergebnis)	10.825	9.783
FFO I je Aktie in EUR	0,16	0,15

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 31.03.2019 aus 309 Objekten mit einem Buchwert von EUR 2.163,8 Mio. (31.12.2018: EUR 2.121,4 Mio.) und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2018: 1,2 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 95,9 % (31.12.2018: 95,8 %). Der Vermietungsgrad umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wurde. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,8 % (31.12.2018: 5,7 %).

Aufgeteilt nach Hauptnutzungsarten, bestand das Immobilienportfolio exklusive Grundstücke zu 37,1 % (31.12.2018: 36,6 %) aus Bürogebäuden, zu 17,6 % (31.12.2018: 17,9 %) aus Geschäftsimmobiliën, zu 29,5 % (31.12.2018: 29,3 %) aus Wohnobjekten und zu 15,8 % (31.12.2018: 16,2 %) aus Hotels.

Die Immobilien befinden sich in Österreich und Deutschland sowie in der CEE-Region. Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 21,7 % (31.12.2018: 22,1 %) und in Deutschland von 45,6 % (31.12.2018: 45,4 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 32,7 % (31.12.2018: 32,5 %) aus.

Deutlicher Anstieg der Gesamterlöse und des Bruttoergebnisses

Nach dem Übergangsjahr 2018 verzeichneten die Gesamterlöse einen Anstieg von 9,9 % gegenüber dem Vergleichszeitraum und betragen EUR 47,8 Mio. (Q1 2018: EUR 43,5 Mio.). Diese Entwicklung ist einerseits auf einen Anstieg der Mieterlöse und andererseits auf eine Steigerung der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 11,1 Mio. (Q1 2018: EUR 10,0 Mio.) zurückzuführen.

Die Verbesserung im Bereich der Vermietung spiegelt einerseits operativ die Zukäufe im Segment Deutschland und die gute Like-for-Like-Performance wider. Andererseits ist eine Steigerung im Ausmaß von EUR 1,2 Mio. auf erstmalig anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften zurückzuführen, wonach Teile der Betriebskostenerlöse innerhalb der Gesamterlöse umzugliedern und als Mieterlöse auszuweisen sind.

Insgesamt stiegen die Mieterlöse um EUR 3,8 Mio. auf EUR 28,4 Mio. (Q1 2018: EUR 24,6 Mio.). Exklusive der Verschiebung zwischen Betriebskostenerlösen und Mieterlösen betrug der Anstieg der Mieterlöse EUR 2,6 Mio. bzw. rund 10,5 %.

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich auf EUR 15,7 Mio. (Q1 2018: EUR 14,4 Mio.). Insgesamt verbesserte sich das Bruttoergebnis auf EUR 24,0 Mio. (Q1 2018: EUR 21,6 Mio.), was einem Plus von 11,1 % entspricht.

Erhöhung des EBITDA um 13,1 % und Steigerung des Bewertungsergebnisses

Im ersten Quartal 2019 wurde eine Immobilie in Deutschland, die bereits zum 31.12.2018 zum Verkauf gehalten wurde, erfolgreich veräußert. Der Verwaltungsaufwand lag mit EUR 4,5 Mio. (Q1 2018: EUR 4,3 Mio.) auf dem Niveau des Vorjahres, sodass sich das EBITDA gegenüber dem Vorjahr um 13,1 % verbesserte und EUR 19,5 Mio. (Q1 2018: EUR 17,3 Mio.) ausmachte.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich im ersten Quartal 2019 auf EUR 9,9 Mio. (Q1 2018: EUR 9,4 Mio.) und ist vor allem auf Aufwertungen im Segment Deutschland zurückzuführen. In Verbindung mit dem höheren EBITDA ergab sich dadurch ein Anstieg des EBIT auf EUR 27,4 Mio. (Q1 2018: EUR 24,9 Mio.).

Entwicklung Periodenüberschuss

Das Finanzergebnis war vor allem von höheren unbaren Aufwendungen aus der Derivatbewertung geprägt und betrug insgesamt EUR -9,7 Mio. (Q1 2018: EUR -6,7 Mio.). Der Periodenüberschuss stieg auf EUR 15,1 Mio. (Q1 2018: EUR 14,7 Mio.). In weiterer Folge stieg das Ergebnis je Aktie auf EUR 0,23 (Q1 2018: EUR 0,22) und lag damit leicht über dem Vorjahreswert.

Immobilieninvestments

Die S IMMO war in den ersten drei Monaten 2019 punktuell auf der Ankaufsseite aktiv, wobei der Fokus vor allem auf Immobilien in mittelgroßen deutschen Städten lag. Zusätzlich wurden Objekte in CEE erworben. Die Bestände an Aktien an der CA Immobilien Anlagen AG und der IMMOFINANZ AG wurden im ersten Quartal 2019 weder durch An- noch durch Verkäufe verändert.

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.720,1 Mio. per 31.12.2018 auf EUR 2.785,2 Mio. per 31.03.2019. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag per 31.03.2019 bei EUR 47,7 Mio. (31.12.2018: EUR 73,3 Mio.). Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im ersten Quartal 2019 auf EUR 1.151,7 Mio. (31.12.2018: EUR 1.108,9 Mio.). Per 31.03.2019 stieg der Buchwert je Aktie auf EUR 17,40 (31.12.2018: EUR 16,75) und die Eigenkapitalquote auf 41,5 % (31.12.2018: 40,9 %).

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 beliefen sich per 31.03.2019 auf EUR 2.660,8 Mio. (31.12.2018: EUR 2.573,4 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen lag mit 35,5 % (31.12.2018: 36,3 %) unter dem Niveau zum Jahresende 2018. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten betrug per 31.03.2019 14,6 % (31.12.2018: 14,1 %). Insgesamt betrug die LTV-Ratio der Gesellschaft 50,2 % (31.12.2018: 50,4 %). Die Berechnungsmethode beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2018 ausführlich beschrieben.

Im zweiten Quartal wurde eine fix verzinsten Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 150 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Kupon von 1,875 % p.a. begeben.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben beschlossen, der Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende in Höhe von EUR 0,70 je Aktie vorzuschlagen.

Konzern- zwischenabschluss

Konzernbilanz zum 31.03.2019	8
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2019 bis zum 31.03.2019	10
Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 01.01.2019 bis zum 31.03.2019	11
Konzern-Geldflussrechnung vom 01.01.2019 bis zum 31.03.2019	12
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	14
Ergänzende Informationen	15

Konzernbilanz

zum 31.03.2019

Aktiva in TEUR

	31.03.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Vermietete Immobilien	1.987.383	1.880.507
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	12.799	73.750
	2.000.182	1.954.257
Selbst genutzte Immobilien	125.416	126.789
Sonstiges Sachanlagevermögen	4.692	4.469
Immaterielle Vermögenswerte	220	208
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	29.206	25.704
Beteiligungen	2.431	2.448
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	4.975	4.214
Andere finanzielle Vermögenswerte	497.638	452.981
Latente Steuern	1.128	1.534
	2.665.888	2.572.604
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	419	531
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.366	10.641
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	11.413	10.440
Andere Vermögenswerte	12.242	12.256
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	47.737	73.281
	81.177	107.149
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	38.181	40.381
	119.358	147.530
	2.785.246	2.720.134

Passiva in TEUR

	31.03.2019	31.12.2018
Eigenkapital		
Grundkapital	240.544	240.544
Kapitalrücklagen	68.832	68.832
Sonstige Rücklagen	842.343	799.478
	1.151.719	1.108.854
Nicht beherrschende Anteile	2.765	2.720
	1.154.484	1.111.574
Langfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	336.994	336.910
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	883.771	861.335
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	1.370	1.368
Andere Verbindlichkeiten	0	6
Latente Steuern	172.573	162.173
	1.394.708	1.361.792
Kurzfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	99.934	99.902
Finanzverbindlichkeiten	94.837	93.239
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.511	1.791
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.338	8.884
Andere Verbindlichkeiten	32.434	42.952
	236.054	246.768
	2.785.246	2.720.134

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2019 bis zum 31.03.2019

in TEUR	01-03/2019	01-03/2018
Erlöse		
Mieterlöse	28.411	24.591
Betriebskostenerlöse	8.366	8.937
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	11.067	10.014
	47.844	43.542
Sonstige betriebliche Erträge	410	553
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-15.700	-14.438
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-8.562	-8.069
Bruttoergebnis	23.992	21.588
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	4.700	0
Buchwerte veräußerter Immobilien	4.700	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-4.465	-4.320
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	19.527	17.268
Abschreibungen	-2.089	-1.774
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	9.941	9.356
Betriebsergebnis (EBIT)	27.379	24.850
Finanzierungsaufwand	-13.546	-6.965
Finanzierungsertrag	386	954
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.502	-710
Finanzergebnis	-9.658	-6.721
Ergebnis vor Steuern (EBT)	17.721	18.129
Ertragsteuern	-2.620	-3.429
Periodenüberschuss	15.101	14.700
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	15.056	14.678
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	45	22
Ergebnis je Aktie		
unverwässert = verwässert	0,23	0,22

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2019 bis zum 31.03.2019

in TEUR	01 – 03 / 2019	01 – 03 / 2018
Periodenüberschuss	15.101	14.700
Bewertung Cashflow-Hedge	-7.536	441
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	1.360	-100
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	213	312
Währungsrücklage	1	226
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-5.962	879
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	45.029	-8.778
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-11.258	2.195
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	33.771	-6.583
Sonstiges Ergebnis	27.809	-5.704
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	27.809	-5.704
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	42.910	8.996
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	42.865	8.974
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	45	22

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2019 bis zum 31.03.2019

in TEUR	01-03/2019	01-03/2018
Ergebnis vor Steuern (EBT)	17.721	18.129
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-9.941	-9.356
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.089	1.774
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-2.490	-419
Finanzergebnis	9.658	6.721
Operativer Cashflow	17.037	16.849
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	789	481
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	-4	52
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-2.419	1.950
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	15.403	19.332
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-32.651	-68.355
Investitionen in immaterielles Vermögen	-39	-19
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-422	-237
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	0
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	-152.676
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-3	0
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	20	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	-678	-40
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	0
Nettocashflow aus Entkonsolidierungen	0	0
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	-4.902	0
Nettocashflow aus Veränderung von at equity bewerteten Unternehmen	0	320
Veräußerung von Immobilienvermögen	0	0
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Erhaltene Dividenden	0	0
Beteiligungserträge	158	153
Erhaltene Zinsen	39	11
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38.478	-220.843

in TEUR

01-03/2019

01-03/2018

Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Erwerb eigener Genussrechte	0	-550
Anleiheemissionen	0	148.926
Ausschüttung Fremddanteile	0	0
Geldzufluss aus Finanzierungen	12.603	65.604
Geldabfluss aus Finanzierungen	-7.151	-6.683
Dividendenzahlung	0	0
Gezahlte Zinsen	-7.921	-4.093
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.469	203.204
Liquide Mittel 01.01.	73.281	73.390
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-25.544	1.693
Liquide Mittel 31.03.¹	47.737	75.083

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

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Wäh- rungs- rücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Rücklage für Eigen- kapital- instrumente	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2019	240.544	68.832	-15.872	-8.636	17.113	806.873	1.108.854	2.720	1.111.574
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	15.056	15.056	45	15.101
Sonstiges Ergebnis	0	0	1	-5.963	33.771	0	27.809	0	27.809
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.03.2019	240.544	68.832	-15.871	-14.599	50.884	821.929	1.151.719	2.765	1.154.484
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 (nach Steuern)	0	0	0	0	1.478	0	1.478	0	1.478
Summe nach Anpassung auf Grund Erstanwendung IFRS 9	240.544	68.832	-17.200	-6.022	26.531	629.608	942.293	3.611	945.904
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	14.678	14.678	22	14.700
Sonstiges Ergebnis	0	0	225	653	-6.583	0	-5.705	0	-5.705
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.03.2018	240.544	68.832	-16.975	-5.369	19.948	644.286	951.266	3.633	954.899

Ergänzende Informationen

Die S IMMO AG hat im Hinblick auf das geänderte Regelwerk des Prime-Market-Segments der Wiener Börse AG die Quartalsberichterstattung für das erste Quartal 2019 angepasst. Die Anpassung erfolgt insofern, als die im Folgenden angeführten ergänzenden Informationen nicht gemäß den Anforderungen des IAS 34 erstellt wurden. Der vorliegende Quartalsbericht sollte in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2018 gelesen werden.

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien. Zum 31.03.2019 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern und betreibt Ankauf und Verkauf, Immobilien-Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Hotels und Einkaufszentren sowie Revitalisierungen und Sanierungen von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE.

2. Grundsätze der Rechnungslegung

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2018 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2019 im Wesentlichen unverändert angewandt, soweit nicht neue Rechnungslegungsvorschriften verpflichtend anzuwenden waren. Aus neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften wie insbesondere „IFRS 16 – Leasingverhältnisse“ resultierten keine wesentlichen Effekte.

Der Rechnungslegung aller in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen liegen die einheitlichen Rechnungslegungsvorschriften der S IMMO Gruppe zu Grunde. Der Bilanzstichtag sämtlicher Unternehmen ist der 31.12. eines Jahres.

Der 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.

3. Erläuterungen zu Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten Zukäufe in Deutschland und CEE. Innerhalb der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurde eine Liegenschaft von den Entwicklungsprojekten in die Vermieteten Immobilien umgegliedert. Die Veränderungen auf Grund der Erstanwendung von IFRS 16 sind von untergeordneter Bedeutung.

3.2. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG, die als FVOCI (Fair Value through OCI) bilanziert werden. Im ersten Quartal 2019 fanden keine Transaktionen in den genannten Eigenkapitalinstrumenten statt. Sämtliche Bewertungseffekte sind im sonstigen Ergebnis erfasst.

3.3. Anleiheverbindlichkeiten

Im ersten Quartal wurden keine neuen Anleihen begeben. Im Mai 2019 wurde eine fix verzinsten Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 150 Mio., einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Kupon in Höhe von 1,875 % begeben. Die Anleihennotiz erfolgt im Amtlichen Handel an der Wiener Börse im Segment Corporates Prime.

3.4. Mieterlöse

Im Geschäftsjahr 2019 werden erstmalig Erlöse (Vorschreibungen von Gebäudesteuern und Gebäudeversicherungen an Mieter), welche bis zum 31.12.2018 als Betriebskostenerlöse gezeigt wurden, auf Grund neu anzuwendender IFRS-Regelungen als Mieterlöse ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst. Da es sich um eine reine Umgliederung innerhalb der Umsatzerlöse handelt, bleiben diese insgesamt im Vergleich zur Vorgehensweise in den Vorjahren methodisch unverändert.

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

in TEUR	01 – 03 / 2019	01 – 03 / 2018
Büro	9.195	8.030
Wohnimmobilien	6.499	6.043
Geschäft	10.428	9.370
Hotel	1.061	1.148
Zwischensumme „alt“	27.183	24.591
Umgliederung vormaliger Betriebskostenerlöse in Mieterlöse	1.228	N/A
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	28.411	24.591

3.5. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Quartal 2019 wurde eine Immobilie im Segment Deutschland veräußert, welche zum 31.12.2018 zur Veräußerung gehalten wurde.

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 Tochterunternehmen in Österreich, die Immobilien in Deutschland halten.

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

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

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

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Mieterlöse	4.680	4.666	12.131	9.677	11.600	10.248	28.411	24.591
Betriebskostenerlöse	1.047	1.225	2.560	2.828	4.759	4.884	8.366	8.937
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	5.898	5.353	0	0	5.169	4.661	11.067	10.014
Gesamterlöse	11.625	11.244	14.691	12.505	21.528	19.793	47.844	43.542
Sonstige betriebliche Erträge	132	313	138	200	140	40	410	553
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.143	-2.256	-6.838	-6.408	-6.719	-5.774	-15.700	-14.438
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-4.745	-4.673	0	0	-3.817	-3.396	-8.562	-8.069
Bruttoergebnis	4.869	4.628	7.991	6.297	11.132	10.663	23.992	21.588
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-2.490	-2.574	-1.393	-1.228	-582	-518	-4.465	-4.320
EBITDA	2.379	2.054	6.598	5.069	10.550	10.145	19.527	17.268
Abschreibungen	-1.120	-1.093	-41	-42	-928	-639	-2.089	-1.774
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	2.500	1.400	7.884	3.657	-443	4.299	9.941	9.356
EBIT	3.759	2.361	14.441	8.684	9.179	13.805	27.379	24.850
	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen	962.586	915.053	983.011	955.457	720.291	702.095	2.665.888	2.572.604
Langfristige Verbindlichkeiten	624.279	612.470	429.600	411.983	340.829	337.339	1.394.708	1.361.792

Wien, am 27.05.2019

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Finanzkalender 2019

27.05.2019	Ergebnis 1. Quartal 2019
04.06.2019	Nachweisstichtag Hauptversammlung
14.06.2019	Ordentliche Hauptversammlung
21.06.2019	Dividenden-Ex-Tag
24.06.2019	Nachweisstichtag Dividende
25.06.2019	Dividenden-Zahltag
27.08.2019	Ergebnis 1. Halbjahr 2019
26.11.2019	Ergebnis 1.–3. Quartal 2019



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



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



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

Kontakt

S IMMO AG

Friedrichstraße 10

1010 Wien

E-Mail: office@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1112

Fax: +43 1 22795-91112

www.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1125

Fax: +43 1 22795-91125

investor.simmoag.at

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1120

Fax: +43 1 22795-91120

presse.simmoag.at

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Vorstandsfotografie

Michael Liebert

Titel

fotolia

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

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

S IMMO AG

Friedrichstraße 10
1010 Wien

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

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

Aktionärshotline: 0800 501045