

Q3 2019



S IMMO
Zwischenmitteilung
zum 30.09.2019



Kennzahlen

		01.01. – 30.09.2019	01.01. – 30.09.2018
Umsatz	EUR Mio.	154,5	139,6
EBITDA	EUR Mio.	67,8	62,8
EBIT	EUR Mio.	198,8	102,9
EBT	EUR Mio.	183,2	95,4
Periodenüberschuss	EUR Mio.	158,9	79,7
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.093,6	2.611,7
Eigenkapital	EUR Mio.	1.278,1	1.021,2
Fremdkapital	EUR Mio.	1.815,5	1.590,6 ¹
Eigenkapitalquote	in %	41	39
Operativer Cashflow	EUR Mio.	63,8	59,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-4,7	-255,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	67,0	194,5
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	191,9	67,6
NOI-Ratio	in %	52	54
FFO I	EUR Mio.	53,0	47,7
FFO II	EUR Mio.	55,7	50,0
Ergebnis je Aktie	EUR	2,40	1,20
EPRA-NAV je Aktie	EUR	25,09	19,20
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	-16	-10
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,96	0,90
Immobilienvermögen ¹	EUR Mio.	2.263,6	1.978,6
davon Anlagen in Bau	EUR Mio.	48,3	56,1

¹ Inklusive held for sale

Inhalt

Brief des Vorstands	1
S IMMO am Kapitalmarkt	2
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung	6
Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 30.09.2019	9
Finanzkalender 2019/20	22
Kontakt/Impressum	23

Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,

das Jahr 2019 neigt sich langsam dem Ende zu und gemeinsam mit den Quartalszahlen zum 30.09. möchten wir Ihnen schon einen kleinen Rückblick präsentieren. Es war bislang ein sehr spannendes und vor allem ein ausgesprochen erfolgreiches Jahr für die S IMMO. Nachdem wir bereits zur Jahreshälfte ein starkes Ergebnis erwirtschaftet hatten, konnten wir wesentliche Kennzahlen auch im dritten Quartal weiter steigern. Wir profitieren von unseren Investitionsentscheidungen der letzten Jahre und arbeiten aktiv daran, für die kommenden Jahre nachhaltige Werte zu schaffen.

So ist es uns zum Ende des dritten Quartals gelungen, den FFO I – eine Kennzahl, die unsere operative Stärke widerspiegelt – auf EUR 53,0 Mio. zu erhöhen. Das Periodenergebnis konnten wir von EUR 79,7 Mio. im Vorjahr auf EUR 158,9 Mio. zum 30.09.2019 steigern. Das entspricht einem Gewinn je Aktie von EUR 2,40. Der EPRA-NAV stieg zum 30.09.2019 auf EUR 25,09 und zeigt deutlich, dass es auch am Kapitalmarkt noch großes Wertsteigerungspotenzial gibt.

Kapitalmarkt

Zum Halbjahr konnte die S IMMO Aktie die beste Performance im ATX vorweisen. Diesen Trend haben wir erfolgreich fortgesetzt und sind weiterhin der stärkste Titel im österreichischen Leitindex. Zum 30.09. notierte unser Wertpapier bei EUR 21,10 – das entspricht einem Kurszuwachs von 45,1 % seit Jahresbeginn. Auch wenn man den Blick noch weiter zurückschweifen lässt, liegt die Performance der S IMMO Aktie über Jahre hinweg sehr deutlich über anderen Branchentiteln. Wir haben in der Vergangenheit bewiesen, dass wir kontinuierlich starke Ergebnisse liefern können. Die S IMMO steht für Verlässlichkeit, Fairness, Transparenz und für ein hohes Maß an Know-how. Das macht sich auch in der Entwicklung des Aktienkurses bemerkbar.

Ausblick

Wir arbeiten intensiv an unserem Portfolio und sichern uns die Basis für zukünftige Wertentwicklungen. Kurzfristig bedeutet das vor allem den Ankauf von Bestandsimmobilien, die unmittelbar Erträge generieren. Erst vor wenigen Wochen haben wir eine Büroimmobilie im Herzen von Zagreb gekauft, die uns in Zukunft noch viel Freude bereiten wird. Darüber hinaus liegt ein großer



Friedrich Wachernig, Ernst Vejdovsky

Schwerpunkt nach wie vor auf Objekten in Städten wie Erfurt oder Leipzig. Hier kann man noch zu vernünftigen Preisen einkaufen. Die Immobilien liefern selbst bei niedrigerer Miete eine schöne Rendite und bieten somit großes Wertsteigerungspotenzial für die kommenden Jahre.

Mittelfristig setzen wir auf Projektentwicklungen in all unseren Märkten und prüfen laufend spannende Investitionsmöglichkeiten. Für die langfristige Perspektive haben wir uns in den vergangenen Quartalen große Grundstücksreserven im Umland von Berlin gesichert. Im sogenannten Speckgürtel gehören uns mittlerweile über 1,25 Millionen Quadratmeter Grund. Wir sehen großes Potenzial in dieser Region. Diese Lagen sollten massiv von den Preissteigerungen in Berlin, vom laufenden Zuzug in die Großstadt sowie von dem zunehmenden Bedürfnis der Menschen nach Rückzugs- und Erholungsmöglichkeiten profitieren.

Wir sind sehr zuversichtlich, Ihnen im April nächsten Jahres ein erneut ausgesprochen erfolgreiches Jahresergebnis präsentieren zu können. In der Zwischenzeit setzen wir unsere intensive Arbeit an unseren über 300 Immobilien fort und generieren Monat für Monat Mehrwert für Sie. Wir bedanken uns bei Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovsky

Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Kapitalmarktumfeld

Der Internationale Währungsfonds (IWF) revidierte Mitte Oktober seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum für die Jahre 2019 und 2020 nach unten. Laut IWF wird für 2019 ein Wachstum von lediglich 3 % erwartet – das niedrigste seit der Finanzkrise. Die Gründe für diese Entwicklung sind der andauernde Handelskonflikt zwischen den USA und China, die Klimakrise und der Brexit. Vor allem ein sogenannter harter Brexit hätte negative Folgen für die Wirtschaft.

Als Folge des verlangsamten Wirtschaftswachstums ist mit einer anhaltend expansiven Geldpolitik und einer Fortsetzung der Niedrigzinspolitik zu rechnen. Weitere Leitzinssenkungen werden sowohl von der US-Notenbank Fed als auch von der europäischen Zentralbank (EZB) erwartet. In diesem Umfeld haben sich die nationalen und internationalen Aktienmärkte positiv entwickelt, vor allem auch österreichische Immobilienaktien.

Kursentwicklung

indiziert vom 01.01.2019 bis 30.09.2019

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



	S IMMO Aktie	Österreichischer Leitindex ATX	Immobilien-ATX (IATX)	Deutscher Leitindex DAX	Dow-Jones-Index (DJIA)	US Index S&P 500
31.12.2018	14,540	2.745,78	311,94	10.559,00	23.327,50	2.506,85
30.09.2019	21,100	3.010,61	401,88	12.428,10	26.916,80	2.976,74
Year-to-Date-Performance	45,12 %	9,64 %	28,83 %	17,70 %	15,39 %	18,74 %

Wertpapiere der S IMMO AG

Die im ATX notierende S IMMO Aktie erzielte in der Berichtsperiode eine beachtliche Performance und beendete das dritte Quartal mit einem Schlusskurs von EUR 21,10. Mit einem Kurszuwachs von 45,1 % seit Jahresbeginn ist die S IMMO Aktie der größte Kursgewinner im Prime-Market-Segment. Wie obige Tabelle zeigt, erzielte die Aktie damit eine deutlich bessere Kursentwicklung als der ATX und der IATX bzw. internationale Börsenindizes wie DAX, DJIA oder S&P 500. Auf 3-Jahres-Sicht

(30.09.2016 bis 30.09.2019) wurde ein Kursgewinn von 225,2 % erzielt, auf 5-Jahres-Sicht (30.09.2014 bis 30.09.2019) sogar 342,5 %. Bei Redaktionsschluss am 19.11.2019 notierte die Aktie bei EUR 22,25.

Darüber hinaus erhöhte sich auch das durchschnittliche Handelsvolumen der letzten 100 Tage im Jahresvergleich um 17,3 % auf 178.788 Stück (Doppelzählung). Zum Ende des dritten Quartals hatte die S IMMO eine Marktkapitalisierung von EUR 1.411,95 Mio.

Performancedaten zum 30.09.2019

S IMMO Aktie

1 Jahr	22,67 %
3 Jahre (p. a.)	31,07 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (30.09.2019)	EUR 1.411,95 Mio.
Anzahl der Aktien (30.09.2019)	66.917.179
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/Baader Bank/Raiffeisen Centrobank

Anleihedaten zum 30.09.2019

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A19SB5	02.10.2019	3,00 %	66.931,50
AT0000A177D2	16.06.2021	4,50 %	89.739,50
AT0000A1DBM5	08.04.2025	3,25 %	33.993,50
AT0000A1DWK5	20.04.2027	3,25 %	65.000,00
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,75 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00
AT0000A285H4	22.05.2026	1,875 %	150.000,00

Mitte September hat die S IMMO die Inhaber der 4,5 % S IMMO Anleihe zur Abgabe von Umtausch- oder Rückkaufangeboten von S IMMO Schuldverschreibungen eingeladen. Dabei konnten die Inhaber ihre bestehenden Schuldverschreibungen in eine neu emittierte S IMMO Anleihe (fixer Kupon von 2 % p. a. und Laufzeit von zehn Jahren) umtauschen oder zum Rückkauf anbieten. Das Angebot verlief mit einer Rücklaufquote von 68,2 % sehr erfolgreich: Schuldverschreibungen mit einem Gesamtnominale von rund EUR 58,9 Mio. wurden zum Umtausch und Schuldverschrei-

bungen mit einem Gesamtnominale von rund EUR 2,3 Mio. zum Rückkauf angeboten. In einem weiteren Schritt wurde die Umtauschanleihe im Oktober in einem Bookbuilding-Verfahren auf ein Volumen von EUR 100 Mio. aufgestockt. Die außergewöhnlich hohe Rücklaufquote sowie die attraktive Rendite des Barzeichnungsangebots unterstreichen die hohe Akzeptanz der S IMMO am österreichischen Kapitalmarkt.

Aktiendaten

		30.09.2019	30.09.2018
Schlusskurs	EUR	21,100	17,200
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück ¹	178.788	152.434
Ergebnis je Aktie (EPS) für die ersten drei Quartale	EUR	2,40	1,20
Buchwert je Aktie	EUR	19,26	15,39
Kurs-Aufschlag zum Buchwert je Aktie	in %	10	12
EPRA-NAV je Aktie	EUR	25,09	19,20
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV je Aktie	in %	-16	-10
EPRA-NNAV je Aktie	EUR	20,84	16,36
FFO I je Aktie für die ersten drei Quartale	EUR	0,80	0,72
FFO II je Aktie für die ersten drei Quartale	EUR	0,84	0,76
Dividende je Aktie ²	EUR	0,70	0,40

¹ Doppelzählung

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

Investor-Relations-Aktivitäten

4

Im Berichtszeitraum nahm das Management und das Investor-Relations-Team an dem jährlich stattfindenden SRC Forum in Frankfurt und der Baader Bank Jahreskonferenz in München teil. Im Zuge von Roadshows (u. a. mit der Raiffeisen Centro Bank) wurden Gespräche mit Investorinnen und Investoren in London, Edinburgh, Paris und Zürich geführt. Das Investoreninteresse an der S IMMO ist ungebrochen hoch. Diskutiert wurde unter anderem über die Unternehmensstrategie, die Zukunftsperspektiven, die ausgezeichnete Ergebnis- und Kursentwicklung der letzten Quartale sowie über aktuelle Markttendenzen in den einzelnen Märkten der S IMMO.

EPRA-Kennzahlen

in EUR	30.09.2019	31.12.2018	in TEUR	30.09.2019	31.12.2018
EPRA-NAV je Aktie	25,09	21,25	EPRA-NAV		
EPRA-NNNAV je Aktie	20,84	18,26	Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	1.275.374	1.108.854
Kurs-Abschlag vom EPRA-NAV je Aktie in %	-16	-32	Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	131.443	116.112
EPRA Net Initial Yield in %	4,5	4,5	Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	49.604	21.189
			Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-10.588	-4.838
			Sonstige latente Steuern	215.052	165.477
			EPRA-NAV	1.660.885	1.406.794
			EPRA-NAV je Aktie in EUR	25,09	21,25
			EPRA-NNNAV		
			EPRA-NAV	1.660.885	1.406.794
			EPRA-NAV je Aktie in EUR	25,09	21,25
			Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-49.604	-21.189
			Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	10.588	4.838
			Sonstige latente Steuern	-215.052	-165.477
			Fair-Value-Verbindlichkeiten	-35.792	-21.241
			Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	8.948	5.310
			EPRA-NNNAV	1.379.973	1.209.035
			EPRA-NNNAV je Aktie in EUR	20,84	18,26

in TEUR	30.09.2019	30.09.2018
EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
Periodenüberschuss nach Minderheiten gem. IFRS	158.578	79.640
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-137.326	-45.789
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0
Steuern auf Verkaufsergebnis	849	804
Bewertung Derivate	11.193	-1.332
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	20.988	8.911
EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	-7.559	0
Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0
EPRA-Earnings	46.723	42.234
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,71	0,64

Berechnung FFO I

in TEUR	30.09.2019	30.09.2018
Periodenüberschuss	158.934	79.706
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	21.175	12.305
Angepasster Periodenüberschuss	180.109	92.011
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-137.326	-45.789
Nicht cashwirksame Abschreibungen	6.342	5.712
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	-9.461	-5.036
Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten	11.193	-1.332
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	2.166	2.121
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	53.023	47.687
FFO I je Aktie in EUR	0,80	0,72

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.09.2019 aus 319 Objekten (31.12.2018: 284) mit einem Buchwert von EUR 2.263,6 Mio. inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien (31.12.2018: EUR 2.121,4 Mio.). Die Gesamtnutzfläche belief sich auf rund 1,2 Mio. m² (31.12.2018: 1,2 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 95,4 % (31.12.2018: 95,8 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,5 % (31.12.2018: 5,7 %).

Die Immobilien befinden sich in Österreich und Deutschland sowie in der CEE-Region. Nach Buchwert betrachtet, ergaben Objekte in Österreich dabei einen Anteil von 19,3 % (31.12.2018: 22,1 %) und in Deutschland von 48,1 % (31.12.2018: 45,4 %). Die Immobilien in CEE machten 32,6 % des Portfolios aus (31.12.2018: 32,5 %).

Aufgeteilt nach Hauptnutzungsarten, bestand das Immobilienportfolio zu 38,2 % aus Bürogebäuden (31.12.2018: 36,6 %), zu 18,8 % aus Geschäftsimmobilen (31.12.2018: 17,9 %), zu 27,8 % aus Wohnobjekten (31.12.2018: 29,3 %) und zu 15,2 % aus Hotels (31.12.2018: 16,2 %).

Anstieg der Umsatzerlöse und des Bruttoergebnisses

Die Umsatzerlöse verzeichneten einen Anstieg von 10,7 % gegenüber den ersten drei Quartalen des Geschäftsjahres 2018 und beliefen sich auf EUR 154,5 Mio. (Q3 2018: EUR 139,6 Mio.). Die Steigerung der Gesamterlöse war zum einen auf eine Erhöhung der Mieterlöse auf EUR 88,2 Mio. (Q3 2018: EUR 76,5 Mio.), zum anderen auf einen Anstieg der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 42,0 Mio. (Q3 2018: EUR 38,3 Mio.) zurückzuführen.

Die Verbesserung der Mieterlöse spiegelt einerseits operativ die Zukäufe und die gute Like-for-Like-Performance wider. Andererseits ist die Steigerung im Ausmaß von EUR 4,0 Mio. (Q3 2018: EUR 0 Mio.) auf erstmalig anzuwendende Rechnungslegungsvorschriften zurückzuführen. Danach sind Teile der Betriebskostenerlöse innerhalb der Umsatzerlöse umzugliedern und als Mieterlöse auszuweisen. Exklusive der Verschiebung zwischen Betriebskostenerlösen und Mieterlösen betrug der Anstieg der Mieterlöse EUR 7,7 Mio. bzw. 10,0 %.

Aufgeteilt nach Regionen und exklusive der Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse, setzten sich die Mieterlöse in der Berichtsperiode wie folgt zusammen: Österreich und Deutschland trugen 58,5 % (Q3 2018: 58,3 %) und CEE 41,5 % (Q3 2018: 41,7 %) bei. Nach Hauptnutzungsart gegliedert und ebenfalls exklusive der Umgliederung innerhalb der Umsatzerlöse, leisteten Gewerbeimmobilien einen Anteil von 75,1 % an den Mieterlösen (Q3 2018: 75,7 %). Wohngebäude steuerten einen Anteil von 24,9 % (Q3 2018: 24,3 %) bei.

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich auf EUR 44,8 Mio. (Q3 2018: EUR 38,8 Mio.). Verantwortlich dafür waren vor allem höhere Betriebskostenaufwendungen. Insgesamt verbesserte sich das Bruttoergebnis auf EUR 82,5 Mio. (Q3 2018: EUR 76,2 Mio.) – ein Plus von 8,3 %.

Immobilientransaktionen

Die S IMMO war in den ersten drei Quartalen 2019 auch auf der Ankaufseite aktiv und erwarb Objekte im Wert von rund EUR 38,1 Mio. Die Bestände an Aktien an der CA Immobilien Anlagen AG und der IMMOFINANZ AG wurden in den ersten drei Quartalen 2019 weder durch An- noch durch Verkäufe verändert.

Erhöhung des EBITDA und deutliche Steigerung des Bewertungsergebnisses

In den ersten drei Quartalen 2019 wurden eine Immobilie in Deutschland sowie eine Liegenschaft in Wien erfolgreich veräußert. Der Verwaltungsaufwand lag mit EUR 14,7 Mio. (Q3 2018: EUR 13,4 Mio.) auf dem Niveau des Vorjahres, sodass sich das EBITDA gegenüber dem Vorjahr um 8,0 % auf EUR 67,8 Mio. (Q3 2018: EUR 62,8 Mio.) verbesserte.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich für die ersten drei Quartale 2019 auf EUR 137,3 Mio. (Q3 2018: EUR 45,8 Mio.). Der Großteil der positiven Bewertungen entfiel auf das Segment Deutschland. Aber auch in den Segmenten Österreich und CEE konnten erfreuliche Bewertungsanstiege verzeichnet werden.

Auf Grund der operativen Erfolge und der hervorragenden Bewertungsergebnisse konnte das EBIT um 93,2 % auf EUR 198,8 Mio. (Q3 2018: EUR 102,9 Mio.) gesteigert werden.

Entwicklung Finanzergebnis

In den ersten neun Monaten erzielte die S IMMO für ihre Beteiligungen an der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG Dividendenerträge in Höhe von EUR 17,0 Mio. (Q3 2018: EUR 14,3 Mio.). Aufwandsseitig kam es auf Grund des neuerdings gesunkenen Zinsniveaus zu einer Erhöhung der unbaren Derivataufwendungen. Diese beliefen sich auf EUR -11,2 Mio. (Q3 2018: EUR +1,3 Mio.). Daneben gab es einen leichten Anstieg des Zinsaufwands im Zusammenhang mit den getätigten Immobilieninvestments und der Begebung einer weiteren Anleihe im zweiten Quartal 2019.

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen trug EUR 8,1 Mio. (Q3 2018: EUR 2,3 Mio.) zum Finanzergebnis bei.

Die Cost of Funding inklusive Anleihezinsen und Derivaten konnten von 2,53 % zum 31.12.2018 auf 2,46 % zum 30.09.2019 gesenkt werden.

Deutliche Steigerung des EBT und des Ergebnisses je Aktie

Das EBT stieg trotz der höheren unbaren Derivataufwendungen um 92,0 % und erreichte EUR 183,2 Mio. (Q3 2018: EUR 95,4 Mio.). Der Periodenüberschuss erhöhte sich um EUR 79,2 Mio. auf EUR 158,9 Mio. (Q3 2018: EUR 79,7 Mio.). In weiterer Folge stieg auch das Ergebnis je Aktie (EPS) auf sehr erfreuliche EUR 2,40 (Q3 2018: EUR 1,20).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich von EUR 2.720,1 Mio. per 31.12.2018 auf EUR 3.093,6 Mio. per 30.09.2019. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen von EUR 1.954,3 Mio. per 31.12.2018 auf EUR 2.128,8 Mio. per 30.09.2019. Diese Entwicklung ist auf Zukäufe sowie auf das positive Bewertungsergebnis in allen Segmenten zurückzuführen. Die Position „Andere finanzielle Vermögenswerte“ erhöhte sich vor allem auf Grund der positiven Bewertungen der Anteile an der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG auf EUR 545,1 Mio. (31.12.2018: EUR 453,0 Mio.).

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten lag zum Ende des dritten Quartals 2019 bei EUR 191,9 Mio. (31.12.2018: EUR 73,3 Mio.). Diese Erhöhung ist unter anderem auf die Begebung einer fix verzinsten Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnominal von EUR 150 Mio. im zweiten Quartal 2019 sowie auf Veräußerungen und gute operative Ergebnisse zurückzuführen.

Deutlicher Eigenkapitalanstieg trotz signifikant höherer Dividendenausschüttung

Im zweiten Quartal gelangte eine deutlich erhöhte Dividende von EUR 0,70 je Aktie (Dividende 2018 für das Geschäftsjahr 2017: EUR 0,40 je Aktie) zur Ausschüttung. Trotzdem erhöhte sich die Eigenkapitalquote per 30.09.2019 gegenüber dem Jahresende auf 41,3 % (31.12.2018: 40,9 %). Das Eigenkapital ohne Fremdanteile stieg in den ersten drei Quartalen 2019 auf EUR 1.275,4 Mio. (31.12.2018: EUR 1.108,9 Mio.). In weiterer Folge stieg auch der EPRA-NAV je Aktie auf EUR 25,09 (31.12.2018: EUR 21,25). Bei der Berechnung des EPRA-NAV wird der Buchwert je Aktie um die Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände, Derivatbewertungen und latente Steuern angepasst.

Insgesamt führten die laufenden operativen Erfolge und das deutlich verbesserte Bewertungsergebnis zu einem Anstieg des Buchwerts je Aktie auf EUR 19,26 (31.12.2018: EUR 16,75).

Finanzierung

Eine wesentliche Kennzahl zur Beurteilung der Finanzierungsstruktur ist die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio), welche die Buchwerte der Finanzierungen (exklusive der Zeitwerte der Derivate) ins Verhältnis zu den getätigten Immobilieninvestments setzt. Die S IMMO unterscheidet zwei Arten dieser Kennzahl: LTV-Ratio für durch Immobilien (Hypotheken) besicherte Finanzierungen und LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen. Letztere sind im Wesentlichen die von der S IMMO AG emittierten Anleihen. Die bilanzierten Immobilieninvestments der S IMMO inklusive der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien und der Investitionen in Aktien der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG beliefen sich per 30.09.2019 auf EUR 2.808,7 Mio. (31.12.2018: EUR 2.573,4 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen verringerte sich gegenüber dem Jahresende 2018 auf 34,4 % (31.12.2018: 36,3 %).

Darüber hinaus verfügt die S IMMO über unbesicherte Finanzierungen. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug per 30.09.2019 12,9 % (31.12.2018: 14,1 %). Insgesamt sank die LTV-Ratio der Gesellschaft per 30.09.2019 auf 47,2 % (31.12.2018: 50,4 %).

8

Im vierten Quartal 2019 wurde die Anleihe mit der ISIN AT0000A19SB5 plangemäß zum Laufzeitende getilgt. Ebenfalls im vierten Quartal wurde eine weitere Anleihe mit der ISIN AT0000A2AEA8 mit einem Gesamtnominale von EUR 100 Mio., einem Kupon von 2 % p. a. und einer Laufzeit von zehn Jahren begeben. Diese Anleiheemission erfolgte teilweise im Tausch gegen die Anleihe mit der ISIN AT0000A177D2, die eine Laufzeit bis 2021 und einen Kupon von 4,5 % p. a. aufweist.

Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Konzernbilanz zum 30.09.2019	10
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2019 bis 30.09.2019	12
Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 01.01.2019 bis 30.09.2019	13
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.07.2019 bis 30.09.2019	14
Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 01.07.2019 bis 30.09.2019	15
Konzern-Geldflussrechnung vom 01.01.2019 bis 30.09.2019	16
Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung	18
Ergänzende Informationen	19

Konzernbilanz

zum 30.09.2019

Aktiva in TEUR

	30.09.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Vermietete Immobilien	2.080.544	1.880.507
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	48.263	73.750
	2.128.807	1.954.257
Selbst genutzte Immobilien	124.104	126.789
Sonstiges Sachanlagevermögen	4.854	4.469
Immaterielle Vermögenswerte	183	208
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	33.046	25.704
Beteiligungen	2.428	2.448
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	7.892	4.214
Andere finanzielle Vermögenswerte	545.082	452.981
Latente Steuern	977	1.534
	2.847.373	2.572.604
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	261	531
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.623	10.641
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	17.004	10.440
Andere Vermögenswerte	14.728	12.256
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	191.909	73.281
	235.525	107.149
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	10.701	40.381
	246.226	147.530
	3.093.599	2.720.134

Passiva in TEUR

	30.09.2019	31.12.2018
Eigenkapital		
Grundkapital	240.544	240.544
Kapitalrücklagen	68.832	68.832
Sonstige Rücklagen	965.998	799.478
	1.275.374	1.108.854
Nicht beherrschende Anteile	2.734	2.720
	1.278.108	1.111.574
Langfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	486.368	336.910
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	858.973	861.335
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	1.353	1.368
Andere Verbindlichkeiten	6.723	6
Latente Steuern	205.441	162.173
	1.558.858	1.361.792
Kurzfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	66.931	99.902
Finanzverbindlichkeiten	155.461	93.239
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.010	1.791
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	85	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.331	8.884
Andere Verbindlichkeiten	26.815	42.952
	256.633	246.768
	3.093.599	2.720.134

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2019 bis 30.09.2019

in TEUR	01 – 09 / 2019	01 – 09 / 2018
Erlöse		
Mieterlöse	88.209	76.533
Betriebskostenerlöse	24.252	24.696
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	42.033	38.345
	154.494	139.574
Sonstige betriebliche Erträge	1.456	1.445
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-44.841	-38.822
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-28.570	-25.976
Bruttoergebnis	82.539	76.221
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	52.758	6.641
Buchwerte veräußerter Immobilien	-52.758	-6.641
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-14.739	-13.424
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	67.800	62.797
Abschreibungen	-6.342	-5.712
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	137.326	45.789
Betriebsergebnis (EBIT)	198.784	102.874
Finanzierungsaufwand	-41.957	-25.711
Finanzierungsertrag ¹	18.346	15.998
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	8.071	2.283
Finanzergebnis	-15.540	-7.430
Ergebnis vor Steuern (EBT)	183.244	95.444
Ertragsteuern	-24.310	-15.738
Periodenüberschuss	158.934	79.706
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	158.578	79.640
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	356	66
Ergebnis je Aktie		
unverwässert = verwässert	2,40	1,20

¹ davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: 30.09.2019: EUR 17,0 Mio.; 30.09.2018: EUR 14,3 Mio.

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2019 bis 30.09.2019

in TEUR	01 – 09 / 2019	01 – 09 / 2018
Periodenüberschuss	158.934	79.706
Bewertung Cashflow-Hedge	-17.980	-431
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	3.239	58
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	568	935
Währungsrücklage	1.532	1.698
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-12.641	2.260
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	93.042	31.293
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-26.117	-10.166
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	66.925	21.127
Sonstiges Ergebnis	54.284	23.387
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	54.284	23.387
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	213.218	103.093
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	212.862	103.027
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	356	66

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2019 bis 30.09.2019

in TEUR	07-09/2019	07-09/2018
Erlöse		
Mieterlöse	30.104	26.130
Betriebskostenerlöse	8.074	8.230
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	15.322	14.204
	53.500	48.564
Sonstige betriebliche Erträge	478	487
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-13.846	-12.647
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-10.249	-8.936
Bruttoergebnis	29.883	27.468
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	46.248	0
Buchwerte veräußerter Immobilien	-46.248	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-5.367	-4.246
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	24.516	23.222
Abschreibungen	-2.244	-1.966
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.218	27.225
Betriebsergebnis (EBIT)	25.490	48.481
Finanzierungsaufwand	-14.104	-6.493
Finanzierungsertrag	842	468
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	241	-153
Finanzergebnis	-13.021	-6.178
Ergebnis vor Steuern (EBT)	12.469	42.303
Ertragsteuern	-1.446	-10.471
Periodenüberschuss	11.023	31.832
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	10.991	31.814
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	32	18
Ergebnis je Aktie		
unverwässert = verwässert	0,17	0,48

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2019 bis 30.09.2019

in TEUR	07-09/2019	07-09/2018
Periodenüberschuss	11.023	31.832
Bewertung Cashflow-Hedge	-5.071	720
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	904	-108
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	142	312
Währungsrücklage	1.293	-517
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-2.732	407
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	36.907	41.309
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-9.227	-10.327
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	27.680	30.982
Sonstiges Ergebnis	24.948	31.389
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	24.948	31.389
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	35.971	63.222
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	35.939	63.204
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	32	18

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2019 bis 30.09.2019

in TEUR	01-09/2019	01-09/2018
Ergebnis vor Steuern (EBT)	183.244	95.444
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-137.326	-45.789
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.342	5.712
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-3.995	-3.433
Finanzergebnis	15.540	7.430
Operativer Cashflow	63.805	59.364
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-2.115	-2.621
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	-18	-944
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-5.417	-1.027
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	56.255	54.772
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-65.590	-110.780
Investitionen in immaterielles Vermögen	-55	-64
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-1.054	-2.020
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	239
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	-162.661
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-100	0
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	462	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	-3.390	-1.632
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	525
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	44.902	217
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	-4.882	30
Nettocashflow aus Veränderung von at equity bewerteten Unternehmen	6.908	1.154
Veräußerung von Immobilienvermögen	1.810	6.300
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	595	501
Erhaltene Dividenden	15.468	12.968
Beteiligungserträge	158	153
Erhaltene Zinsen	94	42
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.674	-255.028

in TEUR

01-09/2019

01-09/2018

Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Erwerb eigener Genussrechte	0	-550
Anleiheemissionen	149.156	148.862
Rückkauf Anleihe	-34.044	0
Ausschüttung Fremddanteile	-343	-1.351
Geldzufluss aus Finanzierungen	53.303	177.013
Geldabfluss aus Finanzierungen	-28.193	-24.961
Dividendenzahlung	-46.341	-26.481
Tilgung Genussschein	0	-54.331
Ausschüttung auf den Genussschein	0	-1.630
Gezahlte Zinsen	-26.491	-22.067
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	67.047	194.504
Liquide Mittel 01.01.	73.281	73.390
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	0	-36
Nettoveränderung der liquiden Mittel	118.628	-5.752
Liquide Mittel 30.09.¹	191.909	67.602

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	158.578	158.578	356	158.934
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.532	-14.173	66.925	0	54.284	0	54.284
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-343	-343
Ausschüttung ¹	0	0	0	0	0	-46.341	-46.341	0	-46.341
Stand 30.09.2019	240.544	68.832	-14.340	-22.809	84.038	919.109	1.275.374	2.734	1.278.108
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 Steuer)	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	79.640	79.640	66	79.706
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.698	562	21.127	0	23.387	0	23.387
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-1.351	-1.351
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-54	54	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-26.481	-26.481	0	-26.481
Stand 30.09.2018	240.544	68.832	-15.502	-5.460	47.604	682.821	1.018.839	2.326	1.021.165

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

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 und dritte Quartal 2019 angepasst. Die Anpassung erfolgt insofern, als die im Folgenden angeführten ergänzenden Informationen nicht gemäß den Anforderungen des IAS 34 erstellt wurden. Die vorliegende Zwischenmitteilung 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 30.09.2019 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 30.09.2019 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 Zukaufe in allen Segmenten. 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. In den ersten drei Quartalen 2019 fanden keine Transaktionen in den genannten Eigenkapitalinstrumenten statt. Sämtliche Bewertungseffekte sind im sonstigen Ergebnis erfasst.

3.3. Anleiheverbindlichkeiten

Im Mai 2019 wurde eine fix verzinsten Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnominale von EUR 150 Mio., einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Kupon in Höhe von 1,875 % p. a. begeben. Im Oktober 2019 wurde eine fix verzinsten Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnominale von EUR 100 Mio., einer Laufzeit von zehn Jahren und einem Kupon in Höhe von 2 % p. a. begeben. Die Anleihenotiz 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	01-09/2019	01-09/2018
Büro	27.565	25.197
Wohnimmobilien	21.003	18.564
Geschäft	32.054	29.182
Hotel	3.580	3.590
Zwischensumme „alt“	84.202	76.533
Umgliederung vormaliger BK-Erlöse in Mieterlöse	4.007	N/A
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	88.209	76.533

3.5. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Quartal 2019 wurde eine Immobilie im Segment Deutschland und im dritten Quartal 2019 eine Immobilie im Segment Österreich veräußert.

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 mit gesellschaftsrechtlichem Sitz in Österreich, die Immobilien in Deutschland halten.

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

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

Jeder Geschäftsbereich wird 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	14.190	13.825	37.286	30.762	36.733	31.946	88.209	76.533
Betriebskostenerlöse	2.854	3.449	8.629	9.056	12.770	12.191	24.252	24.696
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	21.851	19.213	0	0	20.182	19.132	42.033	38.345
Gesamterlöse	38.895	36.487	45.915	39.818	69.684	63.269	154.494	139.574
Sonstige betriebliche Erträge	291	733	501	600	664	112	1.456	1.445
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-5.363	-5.421	-21.157	-18.164	-18.321	-15.237	-44.841	-38.822
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-16.127	-14.534	0	0	-12.443	-11.442	-28.570	-25.976
Bruttoergebnis	17.696	17.265	25.259	22.254	39.584	36.702	82.539	76.221
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-8.902	-7.835	-4.461	-4.118	-1.376	-1.471	-14.739	-13.424
EBITDA	8.794	9.430	20.797	18.136	38.208	35.231	67.800	62.797
Abschreibungen	-3.432	-3.281	-129	-138	-2.781	-2.293	-6.342	-5.712
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	13.076	10.960	96.240	24.732	28.011	10.097	137.326	45.789
EBIT	18.438	17.109	116.908	42.729	63.438	43.036	198.784	102.874
	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2019	31.12.2018
Langfristiges Vermögen	1.014.010	915.053	1.087.955	955.457	745.408	702.095	2.847.373	2.572.604
Langfristiges Fremdkapital	735.490	612.470	467.801	411.983	355.567	337.339	1.558.858	1.361.792

Wien, am 26.11.2019

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Finanzkalender 2019/20

26.11.2019	Ergebnis 1.–3. Quartal 2019
02.04.2020	Veröffentlichung Jahresergebnis 2019 (Bilanzpressekonferenz)
14.04.2020	Nachweisstichtag Hauptversammlung
24.04.2020	Ordentliche Hauptversammlung
04.05.2020	Dividenden-Ex-Tag
05.05.2020	Nachweisstichtag Dividende
06.05.2020	Dividenden-Zahltag
26.05.2020	Ergebnis 1. Quartal 2020
25.08.2020	Ergebnis 1. Halbjahr 2020
24.11.2020	Ergebnis 1.–3. Quartal 2020



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



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



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:
<https://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 diese Zwischenmitteilung mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs- oder Satzfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In dieser Zwischenmitteilung sind, durch die Computerrechenautomatik bedingt, scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in dieser Zwischenmitteilung genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär/Aktionärin“ und „Mieterin/Mieter“ nicht durchgehend berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die dargestellte Bezeichnung immer für Menschen beiderlei Geschlechts. Diese Zwischenmitteilung 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 der Zwischenmitteilung 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 der Zwischenmitteilung 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. Diese Zwischenmitteilung wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Die Zwischenmitteilung in anderen Sprachen ist eine Übersetzung der deutschen Zwischenmitteilung.

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
<https://twitter.com/simmoag>

Aktionärshotline: 0800 501045