



S IMMO
Zwischenbericht
zum 30.06.2020

Q2 2020

Kennzahlen

		01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Umsatz	EUR Mio.	87,8	101,0
EBITDA	EUR Mio.	36,1	43,3
EBIT	EUR Mio.	41,8	173,3
EBT	EUR Mio.	20,0	170,8
Periodenergebnis	EUR Mio.	16,1	147,9
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.110,2	3.024,5
Eigenkapital	EUR Mio.	1.374,4	1.242,1
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.735,8	1.782,4
Eigenkapitalquote	in %	44	41
Operativer Cashflow	EUR Mio.	34,3	39,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-16,8	-36,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	108,4	62,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	223,9	133,7
NOI-Ratio	in %	50,9	51,2
FFO I	EUR Mio.	17,4	39,0
FFO II	EUR Mio.	51,6	41,2
Ergebnis je Aktie	EUR	0,22	2,23
Buchwert je Aktie	EUR	18,98	18,72
Differenz zwischen Kurs und Buchwert je Aktie (2020: Abschlag, 2019: Aufschlag)	in %	-16	2
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,48	0,60
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.395,1	2.300,5
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	31,7	42,4

Inhaltsverzeichnis

S. 2 — Brief des Vorstands

S. 4 — S IMMO am Kapitalmarkt

Zwischenlagebericht

S. 8 — Wirtschaftsbericht

S. 12 — Risikomanagementbericht

S. 13 — Ausblick

Konzernzwischenabschluss

S. 14 — Konzernbilanz
zum 30.06.2020

S. 16 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2020 bis zum 30.06.2020

S. 17 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.01.2020 bis zum 30.06.2020

S. 18 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020

S. 19 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020

S. 20 — Konzern-Geldflussrechnung
vom 01.01.2020 bis zum 30.06.2020

**S. 22 — Konzern-Eigenkapitalveränderungs-
rechnung**

S. 23 — Konzernanhang

**S. 31 — Erklärung des Vorstands
gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz**

S. 32 — Finanzkalender 2020

S. 33 — Kontakt/Impressum

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

in Regierungsämtern und Vorstandsbüros, in Medienhäusern und in privaten Diskussionsrunden dreht sich seit Mitte März alles um die eine große Frage: Welche Auswirkungen hat die COVID-19-Pandemie? Wird sie unsere Gesellschaft verändern, was bedeutet sie für unser Gesundheitssystem, was macht sie mit unserer Wirtschaft, welche Konsequenzen drohen uns in unserem Berufs- und Privatleben, wie werden wir mit dem Virus leben? Auch wir haben auf diese Fragen keine zuverlässigen Antworten, auch uns fehlt leider die allwissende Glaskugel. Aber wir haben uns in den vergangenen Monaten sehr intensiv damit beschäftigt, die möglichen Auswirkungen der Pandemie auf unser Geschäftsmodell zu antizipieren und sie so gering wie möglich zu halten. Dort, wo die Auswirkungen schon direkt spürbar waren, begegnen wir negativen Konsequenzen so gut wie möglich, aber klar ist: 2020 ist das Corona-Jahr.

Bewertungsergebnis und Periodenergebnis wieder positiv

Im vorliegenden Ergebnis zum 30.06.2020 sind die negativen Auswirkungen auf die Umsatzerlöse des ersten Halbjahres ablesbar. Dank unserer hochqualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Asset Management und den guten Beziehungen zu unseren Mieterinnen und Mietern ist es uns gelungen, den Rückgang der Mieten im von behördlichen Einschränkungen stark belasteten zweiten Quartal auf ein überschaubares Niveau zu minimieren. In Summe sind die Gesamterlöse um ca. 13 % gesunken. Das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung liegt auf Grund der großen Herausforderungen der Tourismusbranche ebenso deutlich unter dem Rekordjahr 2019. Sehr erfreulich ist hingegen, dass das Bewertungsergebnis nach einem negativen Ergebnis im ersten Quartal wieder positiv ausfällt. Auf Grund der Wertsteigerungen des deutschen Wohnportfolios konnten die Abwertungen im Hotel- und Retailbereich in Österreich und Osteuropa überkompensiert werden. Das Periodenergebnis belief sich zum 30.06.2020 auf EUR 16,1 Mio. und konnte somit eben-

falls wieder – nach einem negativen Ergebnis im ersten Quartal – ins Plus gedreht werden.

Kapitalmarkt

Am Kapitalmarkt ist uns die Trendwende noch nicht gelungen. Die S IMMO Aktie schloss das erste Halbjahr bei EUR 15,96 und mit einer Year-to-Date-Performance von -28,43 %. Mit einer solchen Entwicklung können wir als Vorstand der Gesellschaft selbst im Kontext der weltweiten Unsicherheiten nicht zufrieden sein und wir arbeiten hart daran, das Vertrauen der Anlegerinnen und Anleger in unser Wertpapier erneut zu stärken. Der EPRA-NAV je Aktie und das aktuelle durchschnittliche Analysten-Kursziel von EUR 20,50 liegen deutlich über dem aktuellen Kurs und zeigen klar das Potenzial unserer Aktie.

Ausblick

Wie eingangs erwähnt, sind Prognosen im aktuellen Umfeld nach wie vor schwierig und mit hohen Unsicherheiten behaftet. Das Ergebnis zum Halbjahr zeigt, dass die Auswirkungen auf die Miet- und Umsatzerlöse im Retail- und Hotelbereich auch in herausfordernden Zeiten durch die anderen Segmente zumindest teilweise ausgeglichen werden konnten und die externen Bewerter für unsere wichtigen Märkte zuversichtlich sind. Wir gehen nach aktuellem Stand davon aus, dass die größten Einbußen hinter uns liegen und wir im zweiten Halbjahr eine schrittweise Erholung sehen werden. Die Krise hat bewiesen, dass unsere diversifizierte Portfoliostrategie große Vorteile mit sich bringt. Während das Hotelsegment wohl noch länger brauchen wird, um das Vorkrisenniveau zu erreichen, sehen wir im Retail- und Bürobereich kaum noch Einschränkungen. Bei Wohnimmobilien – die immerhin 30 % unseres Portfolios und den überwiegenden Anteil unserer Landbank ausmachen – halten wir sogar ein steigendes Preisniveau für möglich. Klar ist, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt hat, aber das niedrige Zinsniveau und ein ungebrochen hohes



Interesse von privaten und institutionellen Anlegern wirken hier dagegen. Wir arbeiten schon jetzt daran, nach der Krise den bisherigen, langjährigen Aufwärtstrend fortzusetzen, und gehen davon aus, dass die nächsten Monate sukzessive wieder Investitionen und Zukäufe bringen werden. Krisen bieten Chancen, wir haben die Expertise und die Mittel, diese Chancen zu nutzen, und auch diese Krise wird vorübergehen.

In Anlehnung an Sokrates: Wir wissen, dass wir vieles noch nicht wissen. Aber wir sind zuversichtlich, dass wir die Herausforderungen der nächsten Zeit erneut gut meistern werden. Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen vor allem, dass Sie gesund bleiben.

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovszky

Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Internationales Kapitalmarktumfeld

Das zweite Quartal 2020 stand ganz im Zeichen der COVID-19-Pandemie. Die unterschiedlichen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus hatten drastische wirtschaftliche Auswirkungen, die internationalen Kapitalmärkte reagierten entsprechend. Im März 2020 verloren sämtliche Aktienindizes in einem bisher nicht dagewesenen Ausmaß an Wert, im Laufe des zweiten Quartals konnte man teilweise – zum Beispiel in den USA und in Deutschland – bereits eine deutliche Erholung sehen. Die US-Indizes Dow Jones (DJIA) und S&P 500 sowie der deutsche Leitindex DAX wiesen zum Ende des zweiten Quartals eine negative Year-to-Date-Performance im lediglich einstelligen Bereich auf. Im Gegensatz dazu verzeichnete der österreichische Leitindex ATX sowie der branchenrelevante IATX zum Halbjahr eine Year-to-Date-Performance von -29,5 % bzw. -29,2 %. Einen Überblick über die Entwicklung der S IMMO Aktie sowie der für das Unternehmen relevanten Indizes zeigt untenstehende Tabelle.

Die S IMMO Aktie

Die S IMMO Aktie, die 2019 noch die stärkste Aktie im ATX war, konnte sich den negativen Entwicklungen nicht entziehen und notierte zum 30.06.2020 bei EUR 15,96. Die Handelsaktivität verdoppelte sich im entsprechenden Zeitraum. Der durchschnittliche Stückumsatz der letzten 100 Tage betrug 323.694 S IMMO Aktien (Doppelzählung).



Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2020 bis 30.06.2020
 ■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



Investor-Relations-Aktivitäten

Im Berichtszeitraum wurde nicht nur das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2019, sondern auch das Ergebnis für das erste Quartal des laufenden Jahres veröffentlicht. Zu beiden Anlässen gab es für inländische und ausländische Investorinnen und Investoren virtuelle Möglichkeiten, sich mit dem S IMMO AG Management auszutauschen und Fragen zur aktuellen Lage



Übersicht über die S IMMO Aktie und Indizes

	S IMMO Aktie	ATX	IATX	DAX	DJIA	S&P 500
31.12.2019	22,30	3.186,94	429,07	13.249,01	28.538,44	3.230,78
30.06.2020	15,96	2.246,72	303,74	12.310,90	25.812,90	3.100,29
Year-to-Date-Performance	-28,43 %	-29,50 %	-29,21 %	-7,08 %	-9,55 %	-4,04 %



Performancedaten zum 30.06.2020

S IMMO Aktie

1 Jahr	-21,96 %
3 Jahre (p. a.)	8,91 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (30.06.2020)	EUR 1.174,80 Mio.
Anzahl der Aktien (30.06.2020)	73.608.896
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/Baader Bank/Raiffeisen Centrobank

Anleihedaten zum 30.06.2020

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A177D2	17.06.2021	4,500 %	28.549,00
AT0000A1DBM5	09.04.2025	3,250 %	33.993,50
AT0000A1DWK5	21.04.2027	3,250 %	65.000,00
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,750 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00
AT0000A285H4	22.05.2026	1,875 %	150.000,00
AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00

des Unternehmens zu stellen. Auch die anderen, für das zweite Quartal sehr typischen Konferenzen und Roadshows wurden – der aktuellen Situation geschuldet – ebenfalls ausschließlich virtuell abgehalten.

Vom Firmensitz in Wien aus und unterstützt von den Bankenpartnern präsentierten der Vorstand und das IR-Team die Konzernergebnisse und -entwicklungen bei Anlegerinnen und Anlegern unter anderem aus Deutschland, Irland, dem Vereinigten Königreich, der Schweiz oder den USA. Vorrangig ging es

bei diesen virtuellen Gesprächen um die Vorgehensweise in der Krise, die Auswirkungen der COVID-19-bedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens sowie um eine Einschätzung der weiteren Entwicklung in den Folgequartalen bzw. in den Folgejahren in den jeweiligen Segmenten.

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

Website: www.simmoag.at
Blog: blog.simmoag.at



Aktiendaten

		30.06.2020	30.06.2019
Schlusskurs	EUR	15,96	19,04
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage ¹	Stück	323.694	167.010
Ergebnis je Aktie (EPS) für das erste Halbjahr	EUR	0,22	2,23
Buchwert je Aktie	EUR	18,98	18,72
Differenz zwischen Kurs und Buchwert je Aktie (2020: Abschlag, 2019: Aufschlag)	in %	-16	2
EPRA-NAV je Aktie	EUR	23,78	24,27
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	-33	-22
EPRA-NNAV je Aktie	EUR	20,45	20,32
FFO I je Aktie für das erste Halbjahr	EUR	0,24	0,59
FFO II je Aktie für das erste Halbjahr	EUR	0,72	0,62

¹ Doppelzählung

Hauptversammlung

Die ursprünglich für den 24.04.2020 geplante 31. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG wurde vor dem Hintergrund der bundesweiten Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie abgesagt und wird am 12.10.2020 stattfinden.



EPRA-Kennzahlen

in EUR	30.06.2020	31.12.2019	in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
EPRA-NAV je Aktie	23,78	26,45	EPRA-NAV¹		
EPRA-NNNAV je Aktie	20,45	22,11	Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	1.371.285	1.342.175
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in %	-33	-16	Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	126.994	150.661
EPRA Net Initial Yield in %	4,3	4,4	Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	44.301	37.817
			Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-9.320	-8.139
in TEUR	30.06.2020	30.06.2019	Sonstige latente Steuern	185.075	228.720
EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)			EPRA-NAV	1.718.335	1.751.234
Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS	15.858	147.587	EPRA-NAV je Aktie in EUR	23,78	26,45
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-10.226	-134.108	EPRA-NNNAV¹		
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0	EPRA-NAV	1.718.335	1.751.234
Steuern auf Verkaufsergebnis	5.396	893	EPRA-NAV je Aktie in EUR	23,78	26,45
Bewertung Derivate	3.797	8.448	Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-44.301	-37.817
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-2.426	18.404	Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	9.320	8.139
EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	0	-7.577	Sonstige latente Steuern	-185.075	-228.720
Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0	Fair-Value-Verbindlichkeiten	-27.403	-38.868
EPRA-Earnings	12.399	33.647	Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	6.851	9.717
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,17	0,51	EPRA-NNNAV	1.477.727	1.463.685
			EPRA-NNNAV je Aktie in EUR	20,45	22,11

¹ Die Berechnungen von EPRA-NAV und EPRA-NNNAV folgen den zum 31.12.2019 gültigen Regelwerken und Berechnungsmethoden.

Berechnung FFO I

in TEUR	30.06.2020	30.06.2019
Periodenergebnis	16.107	147.911
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	2.105	20.298
Angepasstes Periodenergebnis	18.212	168.209
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-10.226	-134.108
Nicht cashwirksame Abschreibungen	4.529	4.098
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	-1.778	-8.260
Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten	3.797	8.448
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	2.848	638
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	17.382	39.025
FFO I je Aktie in EUR	0,24	0,59

Zwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die COVID-19-Pandemie hat das Wachstum der Weltwirtschaft abrupt beendet und eine schwere Rezession ausgelöst. Sämtliche Konjunkturprognosen mussten in den vergangenen Monaten immer wieder revidiert werden.

Der Internationale Währungsfonds (IWF) erwartet einen Rückgang des globalen Wirtschaftswachstums um 4,9 % für 2020 und einen Anstieg von 5,4 % im Folgejahr. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) veröffentlichte zwei Szenarien mit identischer Eintrittswahrscheinlichkeit. Im Falle eines milden Verlaufs der COVID-19-Pandemie geht das weltweite BIP laut OECD um 6 % zurück. Sollte es 2020 noch zu einer zweiten Infektionswelle und umfangreichen Lockdowns kommen, erwartet die OECD einen weltweiten BIP-Rückgang von 7,6 %.

Die Sommerprognose der Europäischen Kommission erwartet für das Jahr 2020 einen Rückgang des BIP von 8,3 % für die Europäische Union und von 8,7 % für den Euroraum. Für das Folgejahr prognostiziert die Kommission ein Wirtschaftswachstum von 6,1 % für die gesamte Union und von 5,8 % für den Euroraum. Die Kommission nimmt an, dass der Tiefpunkt der Rezession bereits überwunden ist und sich die EU-Wirtschaft im zweiten Halbjahr erholen wird. Eurostat geht in der vorläufigen Schnellschätzung vom Juli 2020 davon aus, dass das BIP im zweiten Quartal 2020 im Euroraum gegenüber dem Vorquartal um 12,1 % und in der EU um 11,9 % gesunken ist.

Für die heimische Volkswirtschaft erwartet die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) für das Jahr 2020 einen Rückgang des BIP um 7,2 %. Das Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) prognostiziert eine Reduktion der Wirtschaftsleistung in Österreich um 7,0 %. Gemäß der Schnellschätzung des WIFO vom Juli 2020 brach das österreichische BIP im zweiten Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal um 10,7 % ein. Die Forscherinnen und Forscher rechnen mit einer dynamischen Erholung im Jahr 2021 und einem BIP-Anstieg um 4,3 %.

Für Bulgarien, Kroatien, die Tschechische Republik, Ungarn, Polen und Rumänien erwartet die OeNB vergleichsweise geringere Turbulenzen. Das Wirtschaftswachstum in der Region soll um 4,5 % zurückgehen und sich im Jahre 2021 um 3,0 % erholen. Entscheidend für die weitere Entwicklung wird die konjunkturelle Situation in den anderen Mitgliedstaaten der Europäischen Union sein.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Im zweiten Quartal 2020 lag die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt bei rund 30.600 m². Das sind um 49 % weniger als in der Vorjahresperiode. Die Leerstandsrate verringerte sich etwas und kam auf 3,9 %. Die Spitzenmieten blieben auf einem stabilen Niveau von EUR 25/m²/Monat. Für 2020 und 2021 wird insgesamt eine Fertigstellung von 296.000 m² erwartet, davon entfallen planmäßig 190.000 m² auf Neuf Flächen.

Die Wiener Hotellerie konnte sich im ersten Halbjahr 2020 lediglich auf die nächtigungsstarken Monate Jänner und Februar stützen, bis es im März zum Umsatzeinbruch kam. Die Nächtigungen fielen um 65 % zurück. Der Netto-Nächtigungsumsatz verzeichnete somit ebenfalls einen erheblichen Rückgang und sank von Jänner bis Mai 2020 um 63 %.

Deutschland

Der Vermietungsumsatz auf dem Berliner Büromarkt hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 30 % auf 271.000 m² verringert. Auf Grund der hohen Vermietungsleistung in den vergangenen Jahren und der Unsicherheit durch die COVID-19-Pandemie ist auch der Flächenumsatz stark gesunken. Entsprechende Rückgänge konnten insbesondere bei Vermietungen von Flächen bis zu 2.000 m² beobachtet werden. Im ersten Halbjahr 2020 lagen die Spitzenmieten auf dem stabilen Level des Vorjahres bei EUR 37,50/m²/Monat. Die Durchschnittsmieten verzeichneten einen Anstieg von 16 % auf EUR 27,63/m²/Monat. Die geringe Leerstandsrate von 1,5 % reflektiert die anhaltende Anspannung auf dem Berliner Büromarkt, sodass Unternehmen



Immobilienmarkt im Überblick¹

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m ²)		Leerstandsquote (%)	
	HJ 2020	HJ 2019	HJ 2020	HJ 2019	HJ 2020	HJ 2019	HJ 2020	HJ 2019	HJ 2020	HJ 2019	HJ 2020	HJ 2019
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	37,50	35,00	290,00	320,00	2,70	3,10	3,25	3,10	271.000	170.600	1,5	2,1
Bratislava	17,00	17,00	67,00 ²	67,00 ²	5,60	6,00	6,00 ²	5,50 ²	38.000	14.660	9,8	8,1
Budapest	26,00	26,00	120,00	135,00	5,75	5,50	5,75	5,50	91.000	127.500	7,3	6,3
Bukarest	18,75	18,50	50,00	55,00	7,00	7,00	8,00	7,50	60.000	63.700	10,2	8,8
Wien	25,00	25,50	325,00	310,00	3,45	3,65	3,30	3,15	57.000	110.000	4,6	5,0
Zagreb	15,50	15,50	70,00	60,00	8,00	8,00	6,75	6,75	12.000 ³	k. A.	4,0	5,0

Quelle:

¹ CBRE Research² Daten für Einkaufszentren. Die restlichen Retail-Daten gelten für Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstrassen.³ Schätzung

Schwierigkeiten haben, zentral gelegene und vor allem flexible Büroflächen zu finden.

In den deutschen Metropolen zeigten sich bisher keine COVID-19-bedingten Auswirkungen im Wohnsegment. Die Kaufpreise für Wohnungen bewegten sich weiter aufwärts, während die Mietpreise leicht anstiegen. Die auf Grund von Homeoffice im Lockdown veränderten Arbeitsbedingungen könnten Kleinstädte als Wohnort beliebter werden lassen und städtische Randbezirke deutlich stärken.

CEE

Auf dem Budapester Büromarkt wurde im zweiten Quartal 2020 der größte Flächenumsatz seit 2018 verzeichnet. Trotz COVID-19-Pandemie wurde eine Fläche von 87.800 m² planmäßig fertiggestellt. Der Vorvermietungsgrad lag bei 64 % und war deutlich unter dem durchschnittlichen Wert der letzten Jahre. Die Vermietungsleistung mit insgesamt 88.000 m² fiel ebenfalls schwächer aus. Neuvermietungen machten davon den Großteil aus. Derzeit wird für 2020 eine Fertigstellung von weiteren 123.100 m² erwartet (59 % sind bereits vorvermietet). Der hohe Flächenumsatz und die relativ geringe Nachfrage führten zu einem Anstieg der Leerstandsrate auf 7,3 % zum Quartalsende. Die Mietpreise für Büroflächen stiegen leicht auf EUR 13,50/m²/Monat.

Auf dem Büromarkt in Bratislava fiel die Vermietungsleistung erwartungsgemäß geringer aus. Geplante Fertigstellungen von Büroflächen werden verschoben. Die Leerstandsrate

erhöhte sich auf 9,8 %. Die Spitzenmieten lagen bei EUR 17/m²/Monat.

In Zagreb sank die Leerstandsrate auf dem Büromarkt auf ein historisches Tief von 2,9 %. Die fertiggestellten neuen Büroflächen bedienten eine anhaltende Nachfrage, die weiterhin größtenteils vom IT-Sektor angetrieben wird. Die Spitzenmieten betragen EUR 15,50/m²/Monat.

In Bukarest wurde die Nachfrage nach Büroflächen durch die COVID-19-Krise gedämpft. Demnach belief sich die Nachfrage im ersten Halbjahr 2020 auf 100.000 m². Insgesamt wurde dem Markt eine Fläche von 105.000 m² zur Verfügung gestellt. Die Spitzenmieten betragen EUR 18,50/m²/Monat. Die Leerstandsrate erhöhte sich leicht auf 11,5 %. Für das zweite Halbjahr 2020 ist eine Fertigstellung von weiteren 100.000 m² geplant.

Dem rumänischen Einzelhandelsmarkt hat der temporäre Lockdown erheblich geschadet. Rund 45 % der Mieter rechnen mit einem Umsatzrückgang von mindestens 30 %. Demnach ist eine langsame Markterholung erst für das vierte Quartal 2020 absehbar.

Der Hotelmarkt in CEE wurde durch die aktuelle Krise ebenfalls massiv belastet. Obwohl die Aussicht für das Jahr ungewiss bleibt, gibt es erste Signale für eine leichte Markterholung, da Investoren langsam wieder ihre Aktivitäten aufnehmen. Es wird angenommen, dass sich preiswertere Hotels schneller erholen als Luxushotels oder jene, die sich auf Geschäftsreisen und Konferenzen fokussieren.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.06.2020 aus 352 Objekten (31.12.2019: 331) mit einem Buchwert von EUR 2.395,1 Mio. (31.12.2019: EUR 2.371,0 Mio.) und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,2 Mio. m² (31.12.2019: 1,2 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 94,4 %. Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wird. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,1 %.

Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Portfolioanteil von 18,8 % (31.12.2019: 19,1 %) und in Deutschland von 49,8 % (31.12.2019: 48,5 %). Die Immobilien in CEE machten 31,4 % (31.12.2019: 32,4 %) aus.

Zum 30.06.2020 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke zu 41,8 % aus Bürogebäuden (31.12.2019: 41,4 %), zu 18,9 % aus Geschäftsimmobiliien (31.12.2019: 19,6 %), zu 30,0 % aus Wohnobjekten (31.12.2019: 29,0 %) und zu 9,3 % aus Hotels (31.12.2019: 10,0 %).

Operative Performance: COVID-19-bedingter Rückgang der Gesamterlöse

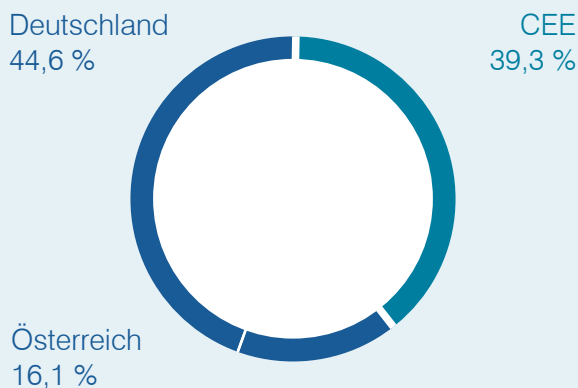
Die Gesamterlöse verzeichneten auf Grund der COVID-19-Pandemie einen Rückgang von 13,1 % gegenüber dem Vergleichszeitraum und betragen EUR 87,8 Mio. (1. Hj. 2019: EUR 101,0 Mio.). Verantwortlich für diese Entwicklung waren vor allem die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung, die wegen staatlich verordneter Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung und auf Grund des starken Rückgangs im Städtetourismus im zweiten Quartal eingebrochen sind. Positiv anzumerken ist jedoch, dass ein bedeutender Teil der ausgefallenen Erlöse durch eine Reduktion des Aufwands aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 11,1 Mio. (1. Hj. 2019: EUR 18,3 Mio.) kompensiert werden konnte.

Die Mieterlöse sind hingegen auf Grund von Zukäufen und einem guten operativen Management des Bestandsportfolios um rund 4,2 % auf EUR 60,6 Mio. (1. Hj. 2019: EUR 58,1 Mio.) gestiegen. Allerdings führten die negativen Auswirkungen von COVID-19 gleichzeitig zu deutlich erhöhten Wertberichtigungen auf Forderungen, sodass sich der Aufwand für Wertberichtigungen beziehungsweise Abschreibungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf EUR 3,4 Mio. (1. Hj. 2019: EUR 0,4 Mio.) verschlechterte.

Das Bruttoergebnis verringerte sich in weiterer Folge auf EUR 45,7 Mio. (1. Hj. 2019: EUR 52,7 Mio.). Die Tatsache, dass der Rückgang in verhältnismäßig engen Grenzen gehalten werden konnte, ist auf große operative Anstrengungen und die breite Diversifikation des Portfolios zurückzuführen.



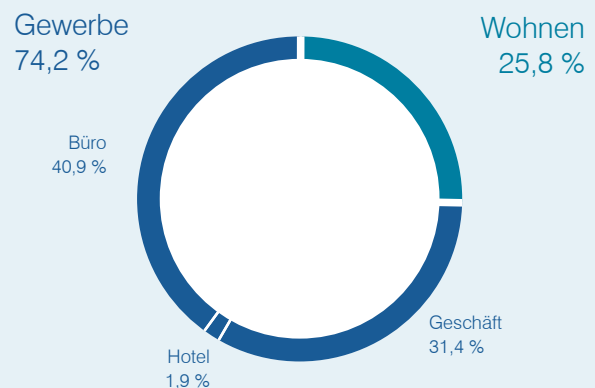
Mieterlöse nach Region¹



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



Mieterlöse nach Nutzungsart¹



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

Verringerung EBITDA, positives Bewertungsergebnis

Der Verwaltungsaufwand lag mit EUR 9,6 Mio. (1. Hj. 2019: EUR 9,4 Mio.) in etwa auf dem Vorjahresniveau, sodass sich das EBITDA auf 12-Monats-Sicht um 16,5 % auf EUR 36,1 Mio. (1. Hj. 2019: EUR 43,3 Mio.) verringerte.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung war erfreulicherweise trotz der negativen Auswirkungen der COVID-19-Krise insgesamt positiv und betrug EUR 10,2 Mio. (1. Hj. 2019: EUR 134,1 Mio.). In weiterer Folge belief sich das EBIT auf EUR 41,8 Mio. (1. Hj. 2019: EUR 173,3 Mio.).

Positives Periodenergebnis trotz COVID-19-Krise

Im Periodenvergleich hat sich durch die COVID-19-bedingten Verschiebungen der Hauptversammlungen von IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG in das zweite Halbjahr vor allem das Ausbleiben der entsprechenden Dividendenerträge (1. Hj. 2019: EUR 17 Mio.) bemerkbar gemacht. Insgesamt belief sich das Finanzergebnis auf EUR -21,8 Mio. (1. Hj. 2019: EUR -2,5 Mio.).

Das im Vergleich zum Vorjahr niedrigere Bewertungsergebnis wirkte sich positiv auf die Ertragsteuern aus, sodass sich der Gesamtsteueraufwand auf EUR -3,9 Mio. verbesserte (1. Hj. 2019: EUR -22,9 Mio.).

Trotz der Auswirkungen der COVID-19-Krise ergab sich damit für das erste Halbjahr 2020 ein Periodenüberschuss von EUR 16,1 Mio. (1. Hj. 2019: EUR 147,9 Mio.). Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,22 (1. Hj. 2019: EUR 2,23).

Konzernbilanz – erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe verringerte sich leicht von EUR 3.137,7 Mio. per 31.12.2019 auf EUR 3.110,2 Mio. per 30.06.2020. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich gegenüber dem Jahresende deutlich und lag per 30.06.2020 bei EUR 223,9 Mio. (31.12.2019: EUR 111,6 Mio.). Zurückzuführen ist diese Steigerung vor allem auf eine Barkapitalerhöhung im Jänner 2020, welche im Wege eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens (ABB) durchgeführt wurde. Durch die Ausgabe von 6.691.717 Stück junger Aktien, die zu einem Bezugspreis von EUR 22,25 je Aktie und damit at market – also ohne Abschlag zum Schlusskurs des 15.01.2020 – begeben wurden, konnte ein Bruttoemissionserlös (vor Abzug der Nebenkosten) von EUR 148,9 Mio. erzielt werden.

Auf Grund der Unsicherheiten in Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie kam es zu Abwertungen der zu Börsenkursen bewerteten Beteiligungen an der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG, sodass sich die Position „andere finanzielle Vermögenswerte“ auf EUR 396,8 Mio. (31.12.2019: EUR 554,1 Mio.) verringerte und die Gesamtergebnisrechnung entsprechend negativ beeinflusste.

Die S IMMO hat im ersten Halbjahr 2020 einzelne Liegenschaften in Deutschland erworben. Ankäufe in Österreich und CEE fanden im ersten Halbjahr nicht statt. Das Eigenkapital ohne Fremddanteile erhöhte sich im ersten Halbjahr 2020 auf EUR 1.371,3 Mio. (31.12.2019: EUR 1.342,2 Mio.). Per 30.06.2020 beliefen sich der Buchwert je Aktie auf EUR 18,98 (31.12.2019: EUR 20,27) und die Eigenkapitalquote auf 44,2 % (31.12.2019: 42,9 %).

Nach dem Bilanzstichtag hat die S IMMO AG im Zuge der im Juli 2020 stattgefundenen Kapitalerhöhung der IMMOFINANZ AG 2,7 Mio. Aktien der IMMOFINANZ AG um insgesamt rund EUR 41,3 Mio. zugekauft. Darüber hinaus zeichnete die S IMMO AG auch eine Pflichtwandelschuldverschreibung, die ebenfalls von der IMMOFINANZ AG im Juli 2020 platziert wurde, um insgesamt EUR 18 Mio.

Finanzierung – Verbesserung der LTV-Ratio

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 30.06.2020 auf EUR 2.791,0 Mio. (31.12.2019: EUR 2.924,2 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen lag mit 33,8 % (31.12.2019: 32,7 %) leicht über dem Niveau zum Jahresende 2019. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug per 30.06.2020 10,8 % (31.12.2019: 14,2 %). Die Verbesserung der LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen ist vor allem auf die Cashzuflüsse durch die Kapitalerhöhung im ersten Quartal zurückzuführen. Insgesamt verbesserte sich die LTV-Ratio der Gesellschaft trotz der negativen Auswirkungen von COVID-19 auf die Bewertung der Immobilieninvestments erneut und sank auf 44,6 % (31.12.2019: 46,9 %). Die Berechnungsmethode beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2019 ausführlich beschrieben.

Risikomanagementbericht

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von Risiken und Chancen konfrontiert, die sowohl auf die operative Geschäftstätigkeit, die Entscheidungsprozesse als auch auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben. Durch die Identifizierung, Analyse,

Steuerung und Überwachung der Risiken und Chancen versucht die Gruppe, negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu erkennen und diese so weit als möglich zu minimieren. Dennoch kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden.



Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken

- Umfeld- und Branchenrisiko
- Investitionsrisiko
- Kapitalmarktrisiko

Immobilien-spezifische Risiken

- Immobilienportfoliorisiko
- Vermietungs- und Mietausfallrisiko
- Immobilienentwicklungsrisiko
- Bautechnisches Risiko
- Immobilienbewertungsrisiko

Finanzielle Risiken

- Liquiditätsrisiko
- Zinsänderungsrisiko
- Finanzierungsrisiko
- Fremdwährungsrisiko
- Steuerliche Risiken

Sonstige Risiken

- Umweltrisiko
- Risiken auf die Belange des NaDiVeG
- Risiken in der IT-Sicherheit
- Rechtsrisiko und regulatorische Risiken

Eine detaillierte Erläuterung möglicher Risiken für das laufende Geschäftsjahr sowie das Risikomanagement der S IMMO AG sind im Geschäftsbericht 2019 (Seite 52 ff.) dargestellt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken hängt von einer Vielzahl von Faktoren – unter anderem von der Konjunkturlage in den jeweiligen Märkten – ab.

Im ersten Halbjahr 2020 haben die COVID-19-Pandemie und in Folge die Maßnahmen zur Eindämmung des Virus zu einer schweren Weltwirtschaftskrise geführt und eine Revision sämtlicher Konjunkturprognosen nach sich gezogen. Expertinnen und Experten des Instituts für höhere Studien (IHS) gehen in ihrer aktuellen Prognose davon aus, dass der Tiefpunkt der Rezession bereits im zweiten Quartal 2020 erreicht wurde, sodass die globale Wirtschaft in den kommenden Monaten und Quartalen wieder moderat wachsen kann (Details siehe gesamtwirtschaftlicher Überblick auf Seite 8). Alle getroffenen Prognosen stehen unter dem Vorbehalt des weiteren Verlaufs der Pandemie.

In diesem Umfeld ist es auch für das Management der S IMMO schwierig, präzise Prognosen über die weiteren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO und die einzelnen Segmente bzw. Nutzungsarten zu treffen. Gegenwärtig geht das Management davon aus, dass es im zweiten Halbjahr zu einer wirtschaftlichen Erholung kommt. Sollten sich allerdings die Infektionszahlen wieder drastisch erhöhen und die lokalen Regierungen erneut entsprechende Restriktionen einführen, besteht das Risiko von Mietausfällen vor allem im Retailsegment. Die pandemiebedingten Auswirkungen auf die Tourismusbranche machen weitere Umsatzrückgänge bei den unter Managementverträgen betriebenen Hotels wahrscheinlich. Die in allen Märkten angeschaute wirtschaftliche Situation erhöht darüber hinaus das Vermietungs- und Leerstandsrisiko, ein nachhaltiger Rückgang des allgemeinen Mietniveaus würde sich auch in den Immobilienbewertungen niederschlagen. Langfristig könnte die COVID-19-Pandemie zu Trendveränderungen in der Immobilienbranche führen. So könnte beispielsweise der Wunsch nach Homeoffice zunehmen und zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnimmobilien am Stadtrand beziehungsweise im Umland von Großstädten führen.

Auch Investitionen sind unter den aktuellen Bedingungen mit einem höheren Risiko behaftet. Ebenso beeinflussen negative Preisentwicklungen an den Börsen die Geschäftstätigkeit der S IMMO und hätten insbesondere Auswirkungen auf den Kurs der S IMMO Aktie, aber auch die Bewertungen der Aktienbeteiligungen an der IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG.

Die S IMMO verfolgt eine diversifizierte Portfoliostrategie mit Immobilien in unterschiedlichen Märkten und mit unterschiedlichen Nutzungsarten. Dadurch können Risiken gestreut werden. Die Immobilienbranche ist stark von Immobilienzyklen geprägt und erfordert einen langfristigen Betrachtungshorizont. Das Management geht davon aus, dass die aktuelle Krise in den kommenden Quartalen auch Chancen bieten wird. Die Interventionen der Zentralbanken zur Abfederung der Pandemieauswirkungen und die Annahme, dass das Zinsniveau noch längere Zeit auf sehr niedrigem Niveau bleiben wird, könnten sich positiv auf Immobilien und Aktien auswirken.

Ausblick

Im aktuellen Umfeld konzentriert sich das Management der S IMMO AG gemeinsam mit seinem Team darauf, in laufender Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern die negativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens weitestmöglich zu reduzieren. Der Vorstand geht davon aus, dass der Tiefpunkt der Krise im ersten Halbjahr erreicht wurde, und blickt mit vorsichtigem Optimismus auf das zweite Halbjahr. Die Annahme des Managements ist, dass im ersten Quartal 2021 mehrere getestete Impfstoffe beziehungsweise verschiedene Behandlungsmethoden vorliegen werden, womit eine Erholung der Konjunktur Hand in Hand gehen würde. Auf Basis dieses Szenarios arbeitet das Unternehmen bereits jetzt daran, den langjährigen Aufwärtstrend im Jahr 2021 fortzusetzen. Dazu gehören ausgewählte Investitionen genauso wie das Vorantreiben von Projektentwicklungen und diverse Planungsaktivitäten in der Grundstücksbevorratung.

Die S IMMO ist eine krisenerprobte Gesellschaft mit einem hochwertigen Portfolio und einem sehr erfahrenen Team. Auch in der aktuellen Krise versucht das Unternehmen, mögliche Chancen frühzeitig zu erkennen und entsprechend zu nutzen. Immobilien werden als Investment weiterhin nachgefragt werden – vor allem bei dem derzeit noch immer sehr niedrigen Zinsniveau. Aktuell geht das Management davon aus, dass es vor allem im Hotelsegment in den kommenden Quartalen zu einer Marktberingung kommen wird. Chancen könnten sich in erster Linie bei Büro- und Wohnimmobilien ergeben. Hochwertige Büroobjekte in guten Lagen werden attraktiv bleiben ebenso wie Wohnimmobilien, wo eventuell sogar mit Preissteigerungen zu rechnen ist. Gerade bei risikoaversen Investoren ist der Bereich Wohnen in Krisenzeiten besonders beliebt.

Ankaufsseitig bleiben daher aufstrebende deutsche Städte wie zum Beispiel Erfurt und Leipzig im Investitionsfokus des Unternehmens. Die umfangreichen Grundstücksreserven im Berliner Umfeld bilden eine starke Entwicklungspipeline für die nächsten Jahre. Gleichzeitig ist das Risiko dieser Investitionen durch die niedrigen Ankaufspreise sehr überschaubar. Investitionsmöglichkeiten werden auch in der CEE-Region, vor allem in Budapest, Bukarest, Bratislava und Zagreb, laufend geprüft. Dazu beobachten Expertinnen und Experten des Unternehmens kontinuierlich die Trends und Märkte und können gegebenenfalls schnell reagieren.

Konzern- zwischenabschluss

Konzernbilanz

zum 30.06.2020

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2020	31.12.2019
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	2.238.171	2.188.317
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	31.667	21.846
		2.269.838	2.210.163
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	120.676	124.377
Sonstiges Sachanlagevermögen		4.658	5.123
Immaterielle Vermögenswerte		221	242
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		35.932	36.284
Beteiligungen		4.275	3.863
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen		2.918	2.010
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	396.840	554.090
Latente Steuern		1.118	1.077
		2.836.476	2.937.229
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte		221	332
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		6.862	7.437
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen		8.737	6.631
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		9.127	6.932
Andere Vermögenswerte		20.358	31.063
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.4.	223.899	111.564
		269.204	163.959
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.5.	4.560	36.500
		273.764	200.459
		3.110.240	3.137.688

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2020	31.12.2019
Eigenkapital	3.1.6.		
Grundkapital		262.561	240.544
Kapitalrücklagen		183.542	68.832
Sonstige Rücklagen		925.182	1.032.799
		1.371.285	1.342.175
Nicht beherrschende Anteile		3.151	2.910
		1.374.436	1.345.085
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.7.	497.038	525.352
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	917.630	848.862
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		1.390	1.376
Andere Verbindlichkeiten		7.587	6.723
Latente Steuern		176.873	221.658
		1.600.518	1.603.971
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.7.	28.507	0
Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	70.860	145.221
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		7.177	1.649
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.863	5.510
Andere Verbindlichkeiten		25.879	36.252
		135.286	188.632
		3.110.240	3.137.688

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2020 bis zum 30.06.2020

in TEUR	Anhang- angabe	01-06/2020	01-06/2019
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	60.572	58.105
Betriebskostenerlöse		15.996	16.178
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	11.182	26.711
		87.750	100.994
Sonstige betriebliche Erträge			
		1.086	978
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-32.076	-30.995
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-11.052	-18.320
Bruttoergebnis			
		45.708	52.657
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		40.550	6.510
Buchwerte veräußerter Immobilien		-40.550	-6.510
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Verwaltungsaufwand			
		-9.583	-9.372
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		36.125	43.285
Abschreibungen			
		-4.529	-4.098
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	10.226	134.108
Betriebsergebnis (EBIT)			
		41.822	173.295
Finanzierungsaufwand			
		-24.155	-27.853
Finanzierungsertrag			
		979	17.504 ¹
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	1.364	7.830
Finanzergebnis			
		-21.812	-2.519
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		20.010	170.776
Ertragsteuern			
		-3.903	-22.865
Periodenergebnis			
		16.107	147.911
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		15.858	147.587
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		249	324
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,22	2,23

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

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2020 bis zum 30.06.2020

in TEUR	01-06/2020	01-06/2019
Periodenergebnis	16.107	147.911
Bewertung Cashflow-Hedge	-4.372	-12.909
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	654	2.336
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	1.686	568
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-421	-142
Währungsrücklage	2.713	239
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	260	-9.908
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-164.979	56.135
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	41.245	-16.891
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-123.734	39.244
Sonstiges Ergebnis	-123.475	29.336
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-123.475	29.336
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	-107.368	177.247
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-107.617	176.923
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	249	324

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020

in TEUR	Anhang- angabe	04-06/2020	04-06/2019
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	29.439	29.694
Betriebskostenerlöse		6.398	7.812
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	1.269	15.644
		37.106	53.150
Sonstige betriebliche Erträge			
		759	568
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-15.233	-15.296
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-2.713	-9.758
Bruttoergebnis			
		19.919	28.664
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		36.831	1.810
Buchwerte veräußerter Immobilien		-36.831	-1.810
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	3.2.3.	0	0
Verwaltungsaufwand			
		-5.157	-4.907
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		14.762	23.757
Abschreibungen			
		-2.240	-2.009
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	41.765	124.167
Betriebsergebnis (EBIT)			
		54.287	145.915
Finanzierungsaufwand			
		-10.298	-14.307
Finanzierungsertrag			
		412	17.118 ¹
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.5.	1.311	4.328
Finanzergebnis			
		-8.575	7.139
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		45.712	153.054
Ertragsteuern			
		-8.185	-20.244
Periodenergebnis			
		37.527	132.810
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		37.297	132.531
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		230	279
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,52	2,00

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

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020

in TEUR	04-06/2020	04-06/2019
Periodenergebnis	37.527	132.810
Bewertung Cashflow-Hedge	-1.925	-5.373
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	203	976
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	1.015	284
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-253	-71
Währungsrücklage	-328	238
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-1.289	-3.946
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-20.541	11.106
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	5.135	-5.633
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-15.406	5.473
Sonstiges Ergebnis	-16.695	1.527
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-16.695	1.527
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	20.832	134.337
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	20.602	134.058
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	230	279

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2020 bis zum 30.06.2020

in TEUR	01-06/2020	01-06/2019
Ergebnis vor Steuern (EBT)	20.010	170.776
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-10.226	-134.108
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	4.529	4.098
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-1.798	-3.427
Finanzergebnis	21.812	2.519
Operativer Cashflow	34.327	39.858
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-1.807	-595
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	16	-68
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-11.864	-4.588
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	20.673	34.607
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-48.663	-47.498
Investitionen in immaterielles Vermögen	-33	-57
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-245	-635
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	0
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	-8.158	0
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-38	-28
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	0	18
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	-2.634	-1.114
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	1.275	0
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	0	0
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	25	-4.902
Nettocashflow aus Veränderung von at equity bewerteten Unternehmen	409	0
Veräußerung von Immobilienvermögen	40.550	1.810
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	441	0
Erhaltene Dividenden	0	15.468
Beteiligungserträge	267	158
Erhaltene Zinsen	40	109
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-16.764	-36.671

in TEUR

01-06/2020

01-06/2019

Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Ausgabe von Aktien	146.477	0
Rückkauf eigener Aktien	-10.274	0
Anleiheemissionen	0	149.281
Tilgung Anleihen	0	0
Rückkauf Anleihen	0	-34.044
Auszahlung für den Tausch von Anleihen	0	0
Ausschüttung Fremdanteile	-8	-343
Geldzufluss aus Finanzierungen	49.579	34.403
Geldabfluss aus Finanzierungen	-56.734	-19.321
Dividendenzahlung	0	-46.341
Gezahlte Zinsen	-20.614	-20.810
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	108.426	62.825
Liquide Mittel 01.01.	111.564	73.281
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	0	-359
Nettoveränderung der liquiden Mittel	112.335	60.761
Liquide Mittel 30.06.¹	223.899	133.683

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 Account- ing	Rücklage für Eigen- kapital- instrumente	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2020	240.544	68.832	-14.735	-17.123	91.419	973.238	1.342.175	2.910	1.345.085
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	15.858	15.858	249	16.107
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.713	-2.454	-123.734	0	-123.475	0	-123.475
Ausgabe von Aktien	24.314	122.766	0	0	0	0	147.080	0	147.080
Rückkauf eigener Aktien	-2.297	-8.056	0	0	0	0	-10.353	0	-10.353
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-8	-8
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 30.06.2020	262.561	183.542	-12.022	-19.576	-32.315	989.095	1.371.285	3.151	1.374.436
Stand 01.01.2019	240.544	68.832	-15.872	-8.636	17.113	806.873	1.108.854	2.720	1.111.574
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	147.587	147.587	324	147.911
Sonstiges Ergebnis	0	0	239	-10.147	39.244	0	29.336	0	29.336
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-343	-343
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-46.341	-46.341	0	-46.341
Stand 30.06.2019	240.544	68.832	-15.633	-18.783	56.357	908.118	1.239.435	2.702	1.242.137

Konzernanhang

(verkürzt)

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien. Zum 30.06.2020 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. Die S IMMO Gruppe ist ein international tätiger Immobilienkonzern und betreibt Ankauf und Verkauf, Immobilien-Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Hotels und Einkaufszentren sowie Revitalisierungen und Sanierungen von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien).

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2020 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 31.12.2019 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2019 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2020 weiterhin angewandt.

Der zum 30.06.2020 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

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

Im ersten Halbjahr 2020 wurden erstmalig die S IMMO Property Zwölf GmbH, Deutschland, und die SIAG Multipurpose Center, s.r.o., Slowakei, in den Konzernzwischenabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidierte Unternehmen miteinbezogen. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei beiden neu konsolidierten Gesellschaften nicht gegeben.

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

Bei der Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses wurden folgende Änderungen bestehender IAS, IFRS bzw. Interpretationen sowie die neu herausgegebenen Standards und Interpretationen beachtet.

Standard	Titel des Standards	Erstmalige verpflichtende Anwendung
Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020
Rahmenkonzept	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in den IFRS-Standards	01.01.2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform	01.01.2020

Keiner der neu anzuwendenden Standards hatte wesentliche Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernzwischenabschluss.

Daneben gibt es folgende nicht angewandte Regelungen, die von der EU noch nicht übernommen wurden:

Standard	Titel des Standards	Erstmalige verpflichtende Anwendung
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	IASB effective date 01.01.2016. Ein EU endorsement ist nicht vorgesehen.
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderung zu IFRS 3	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS-Standards	01.01.2022
Änderung zu IFRS 10 und IAS 28	Verkauf oder Einlage von Vermögenswerten zwischen einem Anleger und einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	Am 17.12.2015 hat das IASB beschlossen, den Erstanwendungszeitpunkt dieses Änderungsstandards auf unbestimmte Zeit zu verschieben.
Änderung zu IAS 1	Zuordnung lang- und kurzfristiger Verbindlichkeiten	01.01.2022. Am 15.07.2020 hat das IASB eine Verschiebung des Inkrafttretens veröffentlicht.
Änderung zu IFRS 16	Mietreduktionen in Verbindung mit COVID-19	01.06.2020
IAS 37	Kosten in Verbindung mit belastenden Verträgen	01.01.2022
Alle IFRS	Jährliche Verbesserungen (Zyklus 2018-2020)	01.01.2022
IAS 16	Erträge vor der zweckmäßigen Verwendung	01.01.2022
Änderung zu IFRS 4	Verschiebung der Erstanwendung von IFRS 9	01.01.2021

2.3. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der Euro. Die funktionale Währung wird anhand der Kriterien von IAS 21 bestimmt und ist bei der überwiegenden Anzahl der Konzerngesellschaften der Euro.

3. Ausgewählte Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand am 01.01.2019	1.880.507	73.750
Erfassung Nutzungsrechte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16	2.973	1.424
Angepasster Stand zum 01.01.2019	1.883.480	75.174
Zugänge	97.743	13.667
Abgänge	-615	-1.800
Umgliederungen	62.819	-62.819
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	162.722	29.424
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-17.832	-31.800
Stand am 31.12.2019	2.188.317	21.846
davon verpfändet	2.083.607	0
Zugänge	47.244	9.973
Abgänge	-281	0
Umgliederungen	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	3.401	-152
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-510	0
Stand am 30.06.2020	2.238.171	31.667
davon verpfändet	2.132.431	0

Außerdem wurde bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 6.977 (1. Hj. 2019: TEUR 236) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Österreich	395.651	397.830
Deutschland	1.164.195	1.096.887
CEE	678.325	693.600
	2.238.171	2.188.317

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Österreich	0	0
Deutschland	24.957	15.241
CEE	6.710	6.605
	31.667	21.846

Die Bewertungsmethoden für das erste Halbjahr 2020 entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Halbjahres 2020 für die „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ beruhen zum überwiegenden Teil auf externen Bewertungsgutachten und betreffen alle Segmente.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

Die selbst genutzten Immobilien betreffen Hotels, die von der S IMMO Gruppe selbst betrieben werden. Der Geschäftsbereich dieser Hotels umfasst die Zimmervermietung sowie die Gastronomie. Die Hotels werden größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der S IMMO Gruppe liegt. Daher fallen derartige Hotels nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und sind als Sachanlagen gemäß IAS 16 zu behandeln. Trotz der Auswirkungen von COVID-19 war die Erfassung eines Wertminderungsaufwands zum 30.06.2020 nicht notwendig.

3.1.3. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG, die als FVOCI (Fair Value through OCI, Level 1 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86) bilanziert werden. Die Bewertung erfolgte zu den am 30.06.2020 an der Wiener Börse erzielten Schlusskursen im sonstigen Ergebnis. Auf Grund der erheblichen Auswirkungen von COVID-19 auf die Aktienmärkte war diesbezüglich eine Abwertung im Vergleich zum 31.12.2019 in Höhe von TEUR 165.394 im sonstigen Ergebnis zu erfassen.

3.1.4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2020	31.12.2019
Guthaben bei Kreditinstituten	223.759	111.352
Kassenbestand	140	212
	223.899	111.564

3.1.5. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilien zeitnah zu veräußern. Die zum 30.06.2020 zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 4.560 betreffen ausschließlich das Segment Deutschland.

3.1.6. Eigenkapital

Im Jänner 2020 erfolgte eine Barkapitalerhöhung im Wege eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens (ABB). Durch die Ausgabe von 6.691.717 Inhaberaktien gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts erhöhte sich das aktienrechtliche Grundkapital (ohne Abzug eigener Aktien) auf TEUR 267.458. Der Bezugspreis je junger Aktie wurde mit EUR 22,25 je Aktie at market – somit ohne Abschlag zum Schlusskurs vom 15.01.2020 – festgelegt. Der Bruttoemissionserlös betrug rund TEUR 148.891.

Am 24.03.2020 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 30.09.2020 enden wird. Bis zum 30.06.2020 wurden 632.266 Aktien rückgekauft. Somit hielt die S IMMO AG per 30.06.2020 1.347.690 Stück (31.12.2019: 715.424 Stück) eigene Aktien.

3.1.7. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektivverzinsung	Laufzeit bis
AT0000A177D2	28.549	4,50 %	4,66 %	17.06.2021
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	09.04.2025
AT0000A1DVK5	65.000	3,25 %	3,31 %	21.04.2027
AT0000A1Z9D9	100.000	1,75 %	1,90 %	06.02.2024
AT0000A1Z9C1	50.000	2,875 %	2,93 %	06.02.2030
AT0000A285H4	150.000	1,875 %	1,96 %	22.05.2026
AT0000A2AEAB	100.000	2,00 %	2,01 %	15.10.2029

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

3.1.8. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 988.490 (31.12.2019: TEUR 994.083) und beinhalten im Wesentlichen hypothekarisch besicherte Kredite, Derivate und Leasingverbindlichkeiten.

Im ersten Halbjahr 2020 gab es wie im Vorjahr keine Covenant-Breaches.

3.1.9. Derivative Finanzinstrumente

Die S IMMO Gruppe verwendet derzeit Swaps und Caps zur Steuerung des Zinsrisikos im Zusammenhang mit variabel verzinsten Immobilienfinanzierungen.

Der Ausweis der Zinsderivate erfolgt unter den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten (30.06.2020: TEUR 41; 31.12.2019: TEUR 48) und den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.06.2020: TEUR 44.342; 31.12.2019: TEUR 37.834) bzw. den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.06.2020: TEUR 0; 31.12.2019: TEUR 31). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Die Bewertung entspricht einer Level-2-Bewertung lt. IFRS 13. CVAs/DVAs fanden in analoger Anwendung der Methoden zum 31.12.2019 Eingang in die Derivatbewertung.

Im ersten Halbjahr 2020 wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR -2.687 (1. Hj. 2019: TEUR -12.341) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR 233 (1. Hj. 2019: TEUR 2.194) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden somit TEUR -2.454 (1. Hj. 2019: TEUR -10.147) im sonstigen Ergebnis erfasst.

30.06.2020

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	639.799	0	-44.342
Caps	190.000	41	0
Summe	829.799	41	-44.342

31.12.2019

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	618.598	0	-37.865
Caps	190.000	48	0
Summe	808.599	48	-37.865

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

in TEUR	01-06/2020	01-06/2019
Gewerbe	44.999	44.447
Wohnen	15.573	13.658
	60.572	58.105

Innerhalb der Nutzungsart Gewerbe betreffen 55 % (1. Hj. 2019: 51 %) der Mieten den Bereich Büro, 43 % (1. Hj. 2019: 44 %) den Bereich Geschäft und 2 % (1. Hj. 2019: 5 %) den Bereich Hotel.

Die Mieterlöse sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen, was vor allem auf Zugänge im Bestand der vermieteten Immobilien zurückzuführen ist. Anzumerken ist jedoch, dass im Vergleich zum Vorjahr COVID-19-bedingt deutlich höhere Wertberichtigungen auf offene Mietforderungen anzusetzen waren, welche sich in den Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung niederschlagen und in Kapitel 3.2.2 beschrieben sind. Vor allem im Bereich Einzelhandel wurden COVID-19-bedingt teilweise Lease Incentives gewährt. Diese wurden per 30.06.2020 abgegrenzt und werden über die Mietvertragslaufzeit verteilt.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung waren im ersten Halbjahr 2020 mit TEUR 11.182 deutlich niedriger als im Vorjahr (TEUR 26.711). Dies ist einerseits auf zeitlich limitierte behördliche Schließungen im ersten Halbjahr 2020 und andererseits auf die Auswirkungen der COVID-19-Krise auf den Städtetourismus und auf die Veranstaltung von Kongressen u. Ä. zurückzuführen. Wann genau und mit welchem Verlauf eine Erholung in diesem Bereich eintreten wird, bleibt abzuwarten und steht wohl auch im Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von Impfstoffen und Behandlungsmöglichkeiten. Im Bereich der Hotelgastronomie ist die Erholung schon wesentlich signifikanter und zum Teil wieder auf dem Vorjahresniveau. Der Bereich der Zimmervermietung ist aber nach wie vor von den weltweiten Reisebeschränkungen stark betroffen.

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei den Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung handelt es sich fast ausschließlich um Aufwendungen im Zusammenhang mit den „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“. Diese umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Wertberichtigungen von offenen Mietforderungen, Instandhaltungsaufwendungen und Vermittlungsprovisionen.

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten. Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung – generell saisonalen Schwankungen, welche im zweiten Quartal 2020 durch die Auswirkungen der COVID-19-Krise vollkommen überlagert wurden und keine Bedeutung erlangten. So kam es im ersten Halbjahr 2020 COVID-19-bedingt zu einer deutlichen Verringerung der Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung, die mit der zeitweisen Schließung und der anschließend sehr geringen Auslastung im Zusammenhang stehen und die negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung (1. Hj. 2020: TEUR 130; 1. Hj. 2019: TEUR 8.391) deutlich gemindert haben.

Im ersten Halbjahr 2020 waren ebenfalls auf Grund der Auswirkungen der COVID-19-Krise deutlich höhere Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zu erfassen. So war im Periodenvergleich ein Anstieg der Aufwendungen für Wertberichtigungen von bzw. Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von TEUR -365 (1. Hj. 2019) auf TEUR -3.423 (1. Hj. 2020) zu erfassen, wobei der überwiegende Teil der Wertberichtigungsbedarfe auf Basis von Einzelwertberichtigungen erfasst wurde und den Bereich Retail betraf.

Von den Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfielen im ersten Halbjahr 2020 TEUR 1.834 (1. Hj. 2019: Ertrag TEUR 80) auf das Segment CEE, TEUR 1.463 (1. Hj. 2019: TEUR 349) auf das Segment Deutschland und TEUR 126 (1. Hj. 2019: TEUR 96) auf das Segment Österreich.

3.2.3. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Halbjahr 2020 wurden zwei Immobilien im Segment Deutschland veräußert, welche zum 31.12.2019 zur Veräußerung gehalten wurden.

in TEUR	01-06/2020	01-06/2019
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	1.810
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	40.550	4.700
	40.550	6.510
Buchwerte veräußerter Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-1.810
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	-40.550	-4.700
	-40.550	-6.510
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0
	0	0

3.2.4. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung betrifft mit TEUR 32.888 (1. Hj. 2019: TEUR 93.268) das Segment Deutschland, mit TEUR -2.180 (1. Hj. 2019: TEUR 12.830) das Segment Österreich und mit TEUR -20.481 (1. Hj. 2019: TEUR 28.010) das Segment CEE.

Informationen über die der Bewertung zu Grunde liegenden nicht beobachtbaren Inputfaktoren (Level 3)

Die folgenden Tabellen zeigen die Sensitivität des beizulegenden Zeitwerts der vermieteten, als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Bezug auf eine Änderung der nachhaltigen Mieterlöse bzw. der Zinssätze. Nicht inkludiert in der Tabelle sind zur Veräußerung gehaltene Liegenschaften sowie einzelne Immobilien mit Entwicklungspotenzial in einem Gesamtausmaß von TEUR 25.776.

Änderung der nachhaltigen Miete

in TEUR	30.06.2020			31.12.2019		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	355.430	395.650	436.040	357.000	397.830	438.360
Deutschland	1.078.193	1.189.152	1.227.174	986.131	1.081.659	1.195.452
CEE	600.770	663.820	727.030	614.115	680.430	746.850
	2.034.393	2.248.622	2.390.244	1.957.246	2.159.919	2.380.662

Änderung des Zinssatzes

in TEUR	30.06.2020			31.12.2019		
	-10 %	Ausgangswert	+10 %	-10 %	Ausgangswert	+10 %
Österreich	423.240	395.650	370.790	425.470	397.830	372.640
Deutschland	1.274.290	1.189.152	1.047.701	1.181.700	1.081.659	956.491
CEE	734.880	663.820	604.320	753.550	680.430	619.940
	2.432.410	2.248.622	2.022.811	2.360.720	2.159.919	1.949.071

3.2.5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-06/2020	01-06/2019
Finanzierungsaufwand	-24.155	-27.853
Finanzierungsertrag	979	17.504
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	1.364	7.830
	-21.812	-2.519

Im Finanzergebnis für das erste Halbjahr 2019 waren Dividenderträge für die Investments in IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG in Höhe von TEUR 17.000 enthalten. Auf Grund der COVID-19-bedingten Verschiebungen der Hauptversammlungen für beide Gesellschaften konnte im ersten Halbjahr 2020 kein entsprechender Dividendertrag erfasst bzw. vereinnahmt werden.

3.2.6. Ertragsteuern

in TEUR	01-06/2020	01-06/2019
Laufender Steueraufwand	-6.585	-2.733
Latenter Steuerertrag/-aufwand	2.681	-20.132
	-3.903	-22.865

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 Tochterunter-

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

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

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

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

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Mieterlöse	9.578	9.500	27.032	24.552	23.962	24.053	60.572	58.105
Betriebskostenerlöse	1.970	2.065	6.174	5.281	7.852	8.832	15.996	16.178
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	5.102	13.812	0	0	6.080	12.899	11.182	26.711
Gesamterlöse	16.650	25.377	33.206	29.833	37.894	45.784	87.750	100.994
Sonstige betriebliche Erträge	245	206	219	372	623	400	1.086	978
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-3.265	-4.201	-15.565	-13.869	-13.246	-12.925	-32.076	-30.995
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-6.007	-10.065	0	0	-5.045	-8.255	-11.052	-18.320
Bruttoergebnis	7.623	11.317	17.860	16.336	20.225	25.003	45.708	52.657
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-5.239	-5.718	-3.247	-2.957	-1.096	-697	-9.583	-9.372
EBITDA	2.384	5.599	14.612	13.379	19.129	24.306	36.125	43.285
Abschreibungen	-2.401	-2.267	-93	-84	-2.035	-1.747	-4.529	-4.098
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-2.180	12.830	32.888	93.268	-20.481	28.010	10.226	134.108
EBIT	-2.197	16.162	47.407	106.563	-3.387	50.570	41.822	173.295
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Langfristiges Vermögen	881.387	1.039.618	1.189.951	1.114.859	765.139	782.753	2.836.476	2.937.229
Langfristige Verbindlichkeiten	733.643	776.139	467.529	449.390	399.347	378.442	1.600.518	1.603.971

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2020 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 IMMOFINANZ AG
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Im ersten Halbjahr 2020 gab es keine Related-Party-Transaktionen mit den Anteilseignern der S IMMO AG.

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

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

Aufsichtsrat der S IMMO AG

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

Mit Ausnahme der assoziierten Unternehmen bestanden zum 30.06.2020 keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Die S IMMO Gruppe vergibt Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 30.06.2020 bestanden aus diesen Ausleihungen Forderungen in Höhe von TEUR 11.655 (31.12.2019: TEUR 8.641). Für diese Ausleihungen fielen im ersten Halbjahr 2020 Zinserträge in Höhe von TEUR 380 (1. Hj. 2019: TEUR 184) an. Ansonsten kam es zu keinen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

Es gab keine Related-Party-Transaktionen im Sinne von IAS 24 mit den nicht konsolidierten Tochterunternehmen.

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Im Zuge der im Juli 2020 stattgefundenen Kapitalerhöhung der IMMOFINANZ AG hat die S IMMO AG 2,7 Mio. Aktien der IMMOFINANZ AG um insgesamt rund EUR 41,3 Mio. zugekauft. Darüber hinaus zeichnete die S IMMO AG auch eine Pflichtwandel-schuldverschreibung, die ebenfalls von der IMMOFINANZ AG im Juli 2020 platziert wurde, um insgesamt EUR 18 Mio.

Wien, am 25.08.2020

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e. h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e. h.

Erklärung des Vorstands

gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz

Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

„Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer 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 25.08.2020

Der Vorstand



Mag. Ernst Vejdovsky



Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Finanzkalender 2020

25.08.2020	Ergebnis 1. Halbjahr 2020
02.10.2020	Nachweisstichtag Hauptversammlung
12.10.2020	Ordentliche Hauptversammlung
19.10.2020	Dividenden-Ex-Tag
20.10.2020	Nachweisstichtag Dividende
21.10.2020	Dividenden-Zahltag
24.11.2020	Ergebnis 1.–3. Quartal 2020



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



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



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

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 Andreas Jakwerth

Cover Getty Images

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