



S IMMO
Zwischenmitteilung
zum 31.03.2020

Q1 2020

Kennzahlen

		01.01. – 31.03.2020	01.01. – 31.03.2019
Umsatz	EUR Mio.	50,6	47,8
EBITDA	EUR Mio.	21,4	19,5
EBIT	EUR Mio.	-12,5	27,4
EBT	EUR Mio.	-25,7	17,7
Periodenergebnis	EUR Mio.	-21,4	15,1
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.109,9	2.785,2
Eigenkapital	EUR Mio.	1.363,9	1.154,5
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.746,0	1.630,8
Eigenkapitalquote	in %	44	41
Operativer Cashflow	EUR Mio.	20,6	17,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-25,3	-38,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	128,8	-2,5
Liquide Mittel zum Ende des Geschäftsjahres	EUR Mio.	232,1	47,7
NOI-Ratio	in %	50	49
FFO I	EUR Mio.	13,8	10,8
FFO II	EUR Mio.	15,8	11,4
Ergebnis je Aktie	EUR	-0,30	0,23
Buchwert je Aktie	EUR	18,67	17,40
Differenz zwischen Kurs und zum Buchwert je Aktie (2020: Abschlag, 2019: Aufschlag)	in %	-6	5
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,29	0,26
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.363,1	2.163,8
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	26,0	12,8

Inhaltsverzeichnis

- S. 1** — Brief des Vorstands
- S. 2** — S IMMO am Kapitalmarkt
- S. 6** — Geschäfts- und Ergebnisentwicklung
- S. 8** — Verkürzter Konzernzwischenabschluss zum 31.03.2020
- S. 18** — Finanzkalender 2020
- S. 19** — Kontakt/Impressum

Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,

seit März hat die COVID-19-Pandemie die Welt im Griff. Tatsache ist, dass es kaum eine Branche gibt, die von dieser Krise nicht betroffen ist. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieser verkürzten Zwischenmitteilung liegen einige Wochen der starken Einschränkungen hinter uns. Aber die Geschäfte sind wieder in Betrieb, seit wenigen Tagen kann man wieder Restaurants besuchen und die Öffnung der Hotels steht kurz bevor. Und auch wenn viele Fragen noch offen sind, liegt wieder ein wenig Hoffnung in der Luft.

Starkes operatives Ergebnis, aber Abwertungen

In den Kennzahlen des ersten Quartals, die wir Ihnen in dieser Zwischenmitteilung präsentieren, zeigt sich einerseits, dass unser operatives Ergebnis sehr erfolgreich ist. Die Verbesserung der Mieterlöse spiegelt die Zugänge bei den vermieteten Immobilien in CEE und Deutschland sowie die gute Like-for-Like-Performance wider. Das Bruttoergebnis erhöhte sich auf EUR 25,8 Mio. (Q1 2019: EUR 24,0 Mio.). Andererseits drehte das Ergebnis aus der Immobilienbewertung auf Grund der COVID-19-Pandemie ins Negative: In Summe mussten wir quer über unser Portfolio Abwertungen vornehmen. Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung betrug EUR -31,5 Mio. (Q1 2019: EUR 9,9 Mio.). Daraus ergibt sich zum 31.03.2020 ein Verlust für die Periode von EUR 21,4 Mio. (Q1 2019: Periodenüberschuss von EUR 15,1 Mio.).

Kapitalmarkt

Auch am Kapitalmarkt hat die COVID-19-Pandemie klare Spuren hinterlassen. Bis Anfang März hat sich unsere Aktie sehr stark entwickelt und kurzfristig ein Rekordhoch von über EUR 27 erreicht. Schließlich konnte sich aber auch unser Wertpapier dem weltweiten Abwärtstrend nicht entziehen und schloss das Quartal am 31.03.2020 mit einem Schlusskurs von EUR 17,60 – das entspricht einer Year-to-Date-Performance von -21,1 %. Der Vergleich zum österreichischen Leitindex ATX (Year-to-Date-Performance von -37,19 %) und unserem Branchenindex IATX (Year-to-Date-Performance von -27,72 %) zeigt, dass unsere Aktie auch in diesem schwierigen Umfeld überdurchschnittlich performen konnte.

Ausblick

Im aktuellen Umfeld sind Prognosen besonders schwer zu treffen. Die weiteren Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös abschätzbar. Faktoren wie die Dauer der Restriktionen, eine mögliche zweite Infektionswelle und unterschiedliche Rechtslagen in den Ländern, in denen wir aktiv sind, gehören unter anderem zu den zahlreichen Unsicherheiten, mit denen wir und unser Geschäft aktuell konfrontiert sind.



Friedrich Wachernig, Ernst Vejdovsky

Gleichzeitig ist festzuhalten, dass nicht alle Regionen und vor allem nicht alle Nutzungsarten im gleichen Ausmaß betroffen sind. Klar ist, dass Hotels massiv unter den aktuellen Restriktionen leiden. Auch das Retailgeschäft musste zum Teil drastische Einbußen verkraften. Auf der anderen Seite sind Wohnimmobilien – die immerhin beinahe 30 % unseres Portfolios ausmachen – so gut wie nicht betroffen und könnten in den nächsten Monaten sogar von den allgemeinen Unsicherheiten profitieren. Unsere Strategie, auf ein diversifiziertes Portfolio zu setzen und in unterschiedliche Segmente zu investieren, bewährt sich in einem solchen Umfeld.

Die S IMMO ist eine krisenerprobte Gesellschaft: Wir haben ein qualitativ hochwertiges Portfolio, ein qualifiziertes Team und darüber hinaus – nicht zuletzt auf Grund der im Jänner 2020 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung – eine sehr stabile Eigenkapital- und Liquiditätsstruktur. Somit können wir auch im aktuell sehr schwierigen Umfeld erfolgreich arbeiten und uns schon jetzt auf das Jahr 2021 fokussieren. Es werden sich in dieser Krise auch Chancen bieten und wir haben die Stärke, die Expertise und nicht zuletzt mit einem sehr hohen Cashbestand von über EUR 230 Mio. auch die Mittel, diese Chancen in den richtigen Momenten zu erkennen und zu nutzen, um unsere Gesellschaft wieder zurück auf den Wachstumspfad zu bringen.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und wünschen Ihnen und Ihren Familien für die nächsten Wochen und Monate vor allem eines: Gesundheit!

Ihr Vorstandsteam

Ernst Vejdovsky

Friedrich Wachernig

S IMMO am Kapitalmarkt

Internationales Börsenumfeld

Zu Beginn des Jahres 2020 herrschte auf den internationalen Kapitalmärkten durchwegs positive Stimmung. Mit zunehmender globaler Verbreitung des COVID-19-Virus reagierten die internationalen Börsen mit voller Wucht. Die COVID-19-Krise erfasste die internationalen Börsen mit voller Wucht. Die Year-to-Date-Performance per 31.03.2020 ist bei sämtlichen Indizes deutlich im zweistelligen Minusbereich (siehe Tabelle unten). Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat Mitte April seine Prognose für die Weltwirtschaft stark nach unten revidiert. Demnach wird erwartet, dass die Weltwirtschaftsleistung im Jahr 2020 um 3 % schrumpft, jene im Euroraum um 7,5 %. Für das nächste Jahr rechnet der IWF mit einer deutlichen Erholung. Dementsprechend wird das globale Wirtschaftswachstum 2021 mit 5,8 % und im Euroraum mit 4,7 % prognostiziert. Auf Grund der aktuellen Situation haben viele Unternehmen ihre Umsatz- und Gewinnerwartungen revidiert. Infolgedessen bleibt die Nervosität an den Kapitalmärkten groß.

Wertpapiere der S IMMO AG

Die S IMMO Aktie entwickelte sich bis Anfang März ausgesprochen positiv und erreichte am 04.03.2020 ein Rekordhoch in Höhe von EUR 27,15. Infolge der COVID-19-Pandemie verlor die Aktie deutlich und notierte zum Ende des ersten Quartals bei EUR 17,60, was einer Year-to-Date-Performance von -21,1 % entspricht. Auf 12-Monats-Sicht hat die S IMMO Aktie 3,4 % verloren. Auf 3-Jahres-Sicht bleibt ein Plus von 16,1 % p. a.

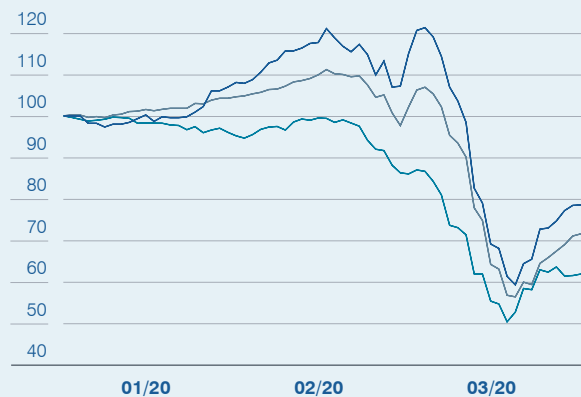
Auf sehr hohes Interesse bei Investoren traf die im Jänner 2020 im Zuge eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens (ABB) unter



Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2020 bis 31.03.2020

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



Ausschluss der Bezugsrechte durchgeführte Kapitalerhöhung. Dabei wurde das Grundkapital der Gesellschaft um 10 % auf EUR 267.457.923,62 durch Ausgabe von 6.691.717 jungen Aktien erhöht. Die Emission war mehrfach überzeichnet und konnte auf Grund der starken Nachfrage mit einem Bezugspreis von EUR 22,25 je junger Aktie at market – also ohne Abschlag zum Schlusskurs des 15.01.2020 – platziert werden. Der Bruttoemissionserlös betrug rund EUR 149 Mio. Mit dieser erfolgreichen Kapitalerhöhung optimierte die Gesellschaft ihre Bilanzstruktur, schuf zusätzliche Liquiditätsreserven und sicherte sich die Mittel für profitables Wachstum.



Übersicht über die S IMMO Aktie und Indizes

	S IMMO Aktie	Österreichischer Leitindex ATX	Immobilien-ATX (IATX)	Deutscher Leitindex DAX	Dow-Jones-Index (DJIA)	US Index S&P 500
31.03.2019	18,22	3.034,04	356,80	11.526,00	25.928,70	2.834,40
31.12.2019	22,30	3.186,94	429,07	13.249,01	28.538,44	3.230,78
31.03.2020	17,60	2.001,60	310,15	9.935,84	21.917,20	2.584,59
Year-to-Date-Performance per 31.03.2020	-21,08 %	-37,19 %	-27,72 %	-25,01 %	-23,20 %	-20,00 %



Performancedaten zum 31.03.2020

S IMMO Aktie

1 Jahr	-3,40 %
3 Jahre (p. a.)	16,12 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (31.03.2020)	EUR 1.295,52 Mio.
Zahl der Aktien (31.03.2020)	73.608.896
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/Baader Bank/Raiffeisen Centrobank

Anleihedaten zum 31.03.2020

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A177D2	17.06.2021	4,500 %	28.549,00
AT0000A1DBM5	09.04.2025	3,250 %	33.993,50
AT0000A1DVK5	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
AT0000A2AE8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00

Durch die zusätzlich emittierten Aktien stieg die Liquidität an der Wiener Börse. Im Jahresvergleich erhöhte sich das durchschnittliche Handelsvolumen der letzten 100 Tage um 80,3 % auf 293.576 Stück (Doppelzählung).

Investor-Relations-Aktivitäten

Im traditionell für Investorenkonferenzen und Roadshows etwas schwächeren ersten Quartal nahm das Management gemeinsam mit dem Investor-Relations-Team vor Inkrafttreten der Grenzsicherungen und Flugverbote an einigen Investorenveranstaltungen teil. So wurden im Berichtszeitraum Gespräche mit bestehenden und potenziellen Anlegerinnen und Anlegern unter anderem in London geführt.

Hauptversammlung

Vor dem Hintergrund der bundesweiten Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Verbreitung hat der Vorstand der S IMMO entschieden, die für den 24.04.2020 geplante 31. ordentliche Hauptversammlung zu verschieben. In Abhängigkeit von den weiteren Entwicklungen wird eine Einberufung der Hauptversammlung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

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



Aktiendaten

		31.03.2020	31.03.2019
Schlusskurs	EUR	17,600	18,22
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück ¹	293.576	162.782
Ergebnis je Aktie (EPS) für das erste Quartal	EUR	-0,30	0,23
Buchwert je Aktie	EUR	18,67	17,40
Differenz zwischen Kurs und Buchwert je Aktie (2020: Abschlag, 2019: Aufschlag)	in %	-6	5
EPRA-NAV je Aktie	EUR	23,31	22,27
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV	in %	-24	-18
EPRA-NNAV je Aktie	EUR	20,12	18,87
FFO I je Aktie für das erste Quartal	EUR	0,19	0,16
FFO II je Aktie für das erste Quartal	EUR	0,22	0,17

¹ Doppelzählung

Aktionärsstruktur

Folgende Aktionäre haben gegenüber der S IMMO AG Beteiligungen über 4 % des Grundkapitals gemäß §§ 130 ff BörseG bekanntgegeben: Die IMMOFINANZ AG hat am 21.09.2018 das Halten von rund 19,5 Mio. Aktien mitgeteilt, was auf Basis der aktuellen Gesamtzahl von Stimmrechten einer Beteiligung von 26,49 % entspricht. Ronny Pecik und Norbert Ketterer haben am 21.01.2020 mitgeteilt, dass sie 14,24 % der Stimmrechte halten. Die entsprechenden Beteiligungsmeldungen können unter www.simmoag.at/investor-relations/s-immo-aktie abgerufen werden. Der Rest der Aktien befindet sich im Streubesitz von institutionellen und privaten Anlegerinnen und Anlegern.



EPRA-Kennzahlen

in EUR	31.03.2020	31.12.2019	in TEUR	31.03.2020	31.12.2019
EPRA-NAV je Aktie	23,31	26,45	EPRA-NAV¹		
EPRA-NNNAV je Aktie	20,12	22,11	Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	1.360.977	1.342.175
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in %	-24	-16	Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	118.322	150.661
EPRA Net Initial Yield in %	4,8	4,4	Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	41.417	37.817
			Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-8.879	-8.139
in TEUR	31.03.2020	31.03.2019	Sonstige latente Steuern	186.878	228.720
EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)			EPRA-NAV	1.698.715	1.751.234
Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS	-21.439	15.056	EPRA-NAV je Aktie in EUR	23,31	26,45
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	31.538	-9.941	EPRA-NNNAV¹		
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0	EPRA-NAV	1.698.715	1.751.234
Steuern auf Verkaufsergebnis	446	652	EPRA-NAV je Aktie in EUR	23,31	26,45
Bewertung Derivate	1.823	4.601	Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-41.417	-37.817
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-5.298	971	Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	8.879	8.139
EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	0	-3.634	Sonstige latente Steuern	-186.878	-228.720
Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0	Fair-Value-Verbindlichkeiten	-17.018	-38.868
EPRA-Earnings	7.070	7.705	Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	4.255	9.717
EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,10	0,12	EPRA-NNNAV	1.466.536	1.463.685
			EPRA-NNNAV je Aktie in EUR	20,12	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	31.03.2020	31.03.2019
Periodenergebnis	-21.420	15.101
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	-5.075	990
Angepasstes Periodenergebnis	-26.495	16.091
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	31.538	-9.941
Nicht cashwirksame Abschreibungen	2.289	2.089
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	1.445	-2.288
Nicht cashwirksame Bewertung von Derivaten	1.823	4.601
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	3.239	273
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	13.839	10.825
FFO I je Aktie in EUR	0,19	0,16

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 31.03.2020 aus 344 (31.12.2019: 331) Objekten mit einem Buchwert von EUR 2.363,1 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 94,9 %. Die Berechnung des Vermietungsgrads umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften, für die aktuell kein Entwicklungspotenzial identifiziert wird. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,3 %.

Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 18,8 % (31.12.2019: 19,1 %) und in Deutschland von 49,6 % (31.12.2019: 48,5 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 31,6 % (31.12.2019: 32,4 %) aus.

Zum 31.03.2020 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke zu 40,8 % (31.12.2019: 41,4 %) aus Bürogebäuden, zu 19,9 % (31.12.2019: 19,6 %) aus Geschäftsimmobilien, zu 29,8 % (31.12.2019: 29,0 %) aus Wohnobjekten und zu 9,5 % (31.12.2019: 10,0 %) aus Hotels.

Operative Performance: Anstieg der Gesamterlöse und des Bruttoergebnisses

Die Gesamterlöse verzeichneten einen Anstieg von 5,9 % gegenüber dem Vergleichszeitraum und betrugen EUR 50,6 Mio. (Q1 2019: EUR 47,8 Mio.). Diese Entwicklung ist vor allem auf eine Steigerung der Mieterlöse zurückzuführen, während sich die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung nach einem der besten Jahre in der Unternehmensgeschichte auf Grund von COVID-19 auf EUR 9,9 Mio. (Q1 2019: EUR 11,1 Mio.) reduzierten.

Die Verbesserung der Mieteinnahmen spiegelt operativ die Zugänge bei den vermieteten Immobilien in CEE und Deutschland sowie die gute Like-for-Like-Performance wider. Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich vor allem auf Grund der Zugänge bei den vermieteten Immobilien auf EUR 16,8 Mio. (Q1 2019: EUR 15,7 Mio.). Insgesamt verbesserte sich das Bruttoergebnis trotz der ersten Auswirkungen der COVID-19-Krise auf EUR 25,8 Mio. (Q1 2019: EUR 24,0 Mio.), was einem Plus von 7,5 % entspricht.

Erhöhung des EBITDA um 9,4 % und negatives Bewertungsergebnis auf Grund von COVID-19

Der Verwaltungsaufwand lag mit EUR 4,4 Mio. (Q1 2019: EUR 4,5 Mio.) leicht unter dem Niveau des Vorjahres, sodass sich das EBITDA auf 12-Monats-Sicht um 9,4 % auf EUR 21,4 Mio. (Q1 2019: EUR 19,5 Mio.) verbesserte.

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung war auf Grund der Auswirkungen von COVID-19 negativ und betrug EUR -31,5 Mio. (Q1 2019: EUR 9,9 Mio.). In weiterer Folge ergab sich trotz des positiven operativen Ergebnisses ein Rückgang beim EBIT auf EUR -12,5 Mio. (Q1 2019: EUR 27,4 Mio.).

Entwicklung des Periodenergebnisses

Das Finanzergebnis verschlechterte sich vor allem auf Grund von unbaren Effekten um rund EUR 3,6 Mio. auf EUR -13,2 Mio. (Q1 2019: EUR -9,7 Mio.). Aus den Abwertungen des Immobilienbestands resultierten positive Effekte auf die latenten Steuern. Vor allem auf Grund dieser Effekte beliefen sich die Ertragsteuern auf einen Nettoertrag von EUR 4,3 Mio. (Q1 2019: EUR -2,6 Mio.). Insgesamt ergab sich für die Periode ein Verlust von EUR 21,4 Mio. (Q1 2019: Periodenüberschuss von EUR 15,1 Mio.). Das Ergebnis je Aktie betrug somit EUR -0,30 (Q1 2019: EUR 0,23).

Konzernbilanz – erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe verringerte sich leicht von EUR 3.137,7 Mio. per 31.12.2019 auf EUR 3.109,9 Mio. per 31.03.2020. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich gegenüber dem Jahresende deutlich und lag per 31.03.2020 bei EUR 232,1 Mio. (31.12.2019: EUR 111,6 Mio.). Zurückzuführen ist diese Steigerung vor allem auf eine im Jänner 2020 durchgeführte Barkapitalerhöhung, welche im Wege eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens (ABB) durchgeführt wurde. Durch die Ausgabe von 6.691.717 Stück junger Aktien, welche zu einem Bezugspreis von EUR 22,25 je Aktie und damit at market begeben wurden, wurde ein Bruttoemissionserlös von EUR 148,9 Mio. erzielt

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 413,7 Mio. (31.12.2019: EUR 554,1 Mio.) verringerte und die Gesamtergebnisrechnung entsprechend negativ beeinflusste.

Die S IMMO hat in den ersten Monaten 2020 einzelne Liegenschaften in Deutschland erworben. Ankäufe in Österreich und CEE fanden im ersten Quartal nicht statt.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im ersten Quartal 2020 auf EUR 1.361,0 Mio. (31.12.2019: EUR 1.342,2 Mio.). Per 31.03.2020 beliefen sich der Buchwert je Aktie auf EUR 18,67 (31.12.2019: EUR 20,27) und die Eigenkapitalquote auf 43,9 % (31.12.2019: 42,9 %).

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 31.03.2020 auf EUR 2.775,9 Mio. (31.12.2019: EUR 2.924,2 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen lag mit 34,1 % (31.12.2019: 32,7 %) über dem Niveau zum Jahresende 2019. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug per 31.03.2020 10,6 % (31.12.2019: 14,2 %). Die Verbesserung der LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen ist vor allem auf die Cashzuflüsse auf Grund der 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 44,7 % (31.12.2019: 46,9 %). Die Berechnungsmethode beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2019 ausführlich beschrieben.

Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Konzernbilanz

zum 31.03.2020

Aktiva in TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Vermietete Immobilien	2.177.647	2.188.317
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	25.979	21.846
	2.203.626	2.210.163
Selbst genutzte Immobilien	122.490	124.377
Sonstiges Sachanlagevermögen	4.845	5.123
Immaterielle Vermögenswerte	238	242
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	36.159	36.284
Beteiligungen	3.866	3.863
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	2.548	2.010
Andere finanzielle Vermögenswerte	413.682	554.090
Latente Steuern	1.764	1.077
	2.789.218	2.937.229
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	267	332
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.553	7.437
Ausleihungen an at equity bewertete Unternehmen	7.827	6.631
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	10.897	6.932
Andere Vermögenswerte	27.151	31.063
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	232.050	111.564
	283.745	163.959
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	36.981	36.500
	320.726	200.459
	3.109.944	3.137.688

Passiva in TEUR	31.03.2020	31.12.2019
Eigenkapital		
Grundkapital	264.845	240.544
Kapitalrücklagen	191.553	68.832
Sonstige Rücklagen	904.579	1.032.799
	1.360.977	1.342.175
Nicht beherrschende Anteile	2.929	2.910
	1.363.906	1.345.085
Langfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	525.448	525.352
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	849.423	848.862
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	1.395	1.376
Andere Verbindlichkeiten	6.723	6.723
Latente Steuern	179.763	221.658
	1.562.752	1.603.971
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzverbindlichkeiten	138.906	145.221
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	2.504	1.649
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.782	5.510
Andere Verbindlichkeiten	37.094	36.252
	183.286	188.632
	3.109.944	3.137.688

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2020 bis zum 31.03.2020

in TEUR	01 – 03 / 2020	01 – 03 / 2019
Erlöse		
Mieterlöse	31.133	28.411
Betriebskostenerlöse	9.598	8.366
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	9.913	11.067
	50.644	47.844
Sonstige betriebliche Erträge	327	410
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-16.842	-15.700
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-8.340	-8.562
Bruttoergebnis	25.789	23.992
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	3.719	4.700
Buchwerte veräußerter Immobilien	-3.719	4.700
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-4.426	-4.465
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	21.363	19.527
Abschreibungen	-2.289	-2.089
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-31.538	9.941
Betriebsergebnis (EBIT)	-12.464	27.379
Finanzierungsaufwand	-13.858	-13.546
Finanzierungsertrag	567	386
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	53	3.502
Finanzergebnis	-13.238	-9.658
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-25.702	17.721
Ertragsteuern	4.282	-2.620
Periodenergebnis	-21.420	15.101
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-21.439	15.056
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	19	45
Ergebnis je Aktie		
unverwässert = verwässert	-0,30	0,23

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2020 bis zum 31.03.2020

in TEUR	01 – 03 / 2020	01 – 03 / 2019
Periodenergebnis	-21.420	15.101
Bewertung Cashflow-Hedge	-2.448	-7.536
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	451	1.360
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	671	284
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-168	-71
Währungsrücklage	3.041	1
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	1.548	-5.962
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-144.438	45.029
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	36.110	-11.258
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-108.329	33.771
Sonstiges Ergebnis	-106.780	27.809
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-106.780	27.809
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	-128.200	42.910
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-128.219	42.865
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	19	45

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2020 bis zum 31.03.2020

in TEUR	01 – 03 / 2020	01 – 03 / 2019
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-25.702	17.721
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	31.538	-9.941
Planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.289	2.089
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-793	-2.490
Finanzergebnis	13.238	9.658
Operativer Cashflow	20.570	17.037
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.504	789
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	19	-4
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-5.123	-2.419
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	16.970	15.403
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-24.428	-32.651
Investitionen in immaterielles Vermögen	-23	-39
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-112	-422
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	0
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	0
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-38	-3
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	0	20
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	-1.557	-678
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	0
Nettocashflow aus Entkonsolidierungen abzüglich liquider Mittel	0	0
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	25	-4.902
Nettocashflow aus Veränderung von at equity bewerteten Unternehmen	409	0
Veräußerung von Immobilienvermögen	0	0
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	178	0
Erhaltene Dividenden	0	0
Beteiligungserträge	267	158
Erhaltene Zinsen	27	39
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-25.252	-38.478

in TEUR

01 – 03 / 2020

01 – 03 / 2019

Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Ausgabe von Aktien	146.560	0
Anleiheemissionen	0	0
Tilgung Anleihen	0	0
Rückkauf Anleihen	0	0
Auszahlung für den Tausch von Anleihen	0	0
Ausschüttung Fremddanteile	0	0
Geldzufluss aus Finanzierungen	0	12.603
Geldabfluss aus Finanzierungen	-9.352	-7.151
Dividendenzahlung	0	0
Gezahlte Zinsen	-8.440	-7.921
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	128.768	-2.469
Liquide Mittel 01.01.	111.564	73.281
Nettoveränderung der liquiden Mittel	120.486	-25.544
Liquide Mittel 31.03.¹	232.050	47.737

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	-21.439	-21.439	19	-21.420
Sonstiges Ergebnis	0	0	3.041	-1.493	-108.329	0	-106.780	0	-106.780
Ausgabe von Aktien	24.314	122.766	0	0	0	0	147.080	0	147.080
Rückkauf eigener Aktien	-13	-45	0	0	0	0	-58	0	-58
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.03.2020	264.845	191.553	-11.694	-18.616	-16.910	951.798	1.360.977	2.929	1.363.906
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	15.056	15.056	45	15.101
Sonstiges Ergebnis	0	0	1	-5.963	33.771	0	27.809	0	27.809
Veränderung nicht beherrschender Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.03.2019	240.544	68.832	-15.871	-14.599	50.884	821.929	1.151.719	2.765	1.154.484

Ergänzende Informationen

Die S IMMO AG stellt im Hinblick auf das geänderte Regelwerk des Prime-Market-Segments der Wiener Börse AG die Quartalsberichterstattung verkürzt dar. Die Konzernzwischenmitteilung stellt keinen Bericht nach IAS 34 dar und sollte in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2019 gelesen werden.

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien. Zum 31.03.2020 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.

2. Grundsätze der Rechnungslegung

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2019 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2020 im Wesentlichen unverändert angewandt.

Seit 01.01.2020 wendet der Konzern die Hedge-Accounting-Regelungen von IFRS 9 an, woraus sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ergebnisse des ersten Quartals ergaben.

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. Eigenkapital

Im Jänner 2020 erfolgte eine Barkapitalerhöhung im Wege eines Accelerated-Bookbuilding-Verfahrens (ABB). Dadurch erhöhte sich das aktienrechtliche Grundkapital (ohne Abzug eigener Aktien) auf TEUR 267.458 durch die Ausgabe von 6.691.717 Inhaberaktien gegen Bareinlage unter Ausschluss des Bezugsrechts. 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.

3.2. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten Zukäufe in Deutschland.

3.3. 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) bilanziert werden. Sämtliche Bewertungseffekte sind im sonstigen Ergebnis erfasst.

3.4. Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien

Im ersten Quartal 2020 wurde eine Immobilie im Segment Deutschland veräußert, welche zum 31.12.2019 zur Veräußerung gehalten wurde.

4. Geschäftssegmente

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Regionen. Die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur folgt der strategischen Ausrichtung, die zwischen Österreich, Deutschland und CEE differenziert. Die Segmente setzen sich länderweise wie folgt zusammen:

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst, außer jene mit Immobilienbesitz in Deutschland.

Deutschland: Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch Tochterunternehmen in Österreich, die Immobilien in Deutschland halten.

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

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

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

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Mieterlöse	4.816	4.680	13.514	12.131	12.803	11.600	31.133	28.411
Betriebskostenerlöse	976	1.047	3.364	2.560	5.258	4.759	9.598	8.366
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	4.610	5.898	0	0	5.303	5.169	9.913	11.067
Gesamterlöse	10.402	11.625	16.878	14.691	23.364	21.528	50.644	47.844
Sonstige betriebliche Erträge	80	132	133	138	114	140	327	410
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-1.593	-2.143	-8.159	-6.838	-7.091	-6.719	-16.842	-15.700
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-4.435	-4.745	0	0	-3.905	-3.817	-8.340	-8.562
Bruttoergebnis	4.454	4.869	8.852	7.991	12.483	11.132	25.789	23.992
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-2.323	-2.490	-1.588	-1.393	-515	-582	-4.426	-4.465
EBITDA	2.131	2.379	7.264	6.598	11.968	10.550	21.363	19.527
Abschreibungen	-1.200	-1.120	-46	-41	-1.043	-928	-2.289	-2.089
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-8.607	2.500	18	7.884	-22.949	-443	-31.538	9.941
EBIT	-7.676	3.759	7.236	14.441	-12.025	9.179	-12.464	27.379
	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019	31.03.2020	31.12.2019
Langfristiges Vermögen	891.651	1.039.618	1.135.133	1.114.859	762.433	782.753	2.789.218	2.937.229
Langfristiges Fremdkapital	737.983	776.139	438.309	449.390	386.460	378.442	1.562.752	1.603.971

5. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aktuell sind alle Märkte der S IMMO AG – je nach Region und Nutzungsart in unterschiedlichem Ausmaß – von der COVID-19-Pandemie betroffen. Eine seriöse Abschätzung über die Auswirkungen auf die weitere Entwicklung des laufenden Geschäftsjahres ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Wien, am 26.05.2020

Der Vorstand:

Mag. Ernst Vejdovszky e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

Finanzkalender 2020

02.04.2020	Veröffentlichung Jahresergebnis 2019 (Bilanzpressekonferenz)
(verschoben)	Ordentliche Hauptversammlung
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:
<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 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
<http://twitter.com/simmoag>

Aktionärshotline: 0800 501045