

HOMES & HOLIDAY

Konzern-Halbjahresbericht 2019



PORTA MONDIAL®

Your home. Our passion.



PORTA MALLORQUINA®

Your home. Our passion.



PORTA HOLIDAY®

Your holiday. Our passion.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	S. 3
Geschäftstätigkeit	S. 5
Geschäftsverlauf	S. 5
Umsatz- und Ertragslage	S. 6
Vermögens- und Finanzlage	S. 7
Ausblick	S. 7
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	S. 8
Konzern-Bilanz	S. 9
Konzern-Kapitalflussrechnung	S. 11
Konzern-Eigenkapitalspiegel	S. 12
Angaben zur Bilanzierung	S. 13
Impressum & Angaben zur Aktie	S. 14

Vorwort



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Homes & Holiday Gruppe hat sich in den vergangenen Monaten strategisch neu ausgerichtet und blickt wieder optimistisch in die Zukunft. Statt der Expansion in Spanien und Deutschland steht das Erreichen des Break-even im Jahr 2020 klar im Fokus. Daher setzen wir bis auf weiteres konsequent auf unseren Kernmarkt Balearen. Dort gehören wir in unseren beiden Geschäftsfeldern Immobilienvermittlung und Ferienvermietung zu den Marktführern. Beide Märkte verfügen über erhebliche Wachstumspotenziale. Dies bestätigen auch die beiden jüngsten Branchenmeldungen. Zum einen hat der amerikanische Star-Investor Warren Buffet das spanische Immobiliengeschäft für sich entdeckt und will hier aktiv werden. Zum anderen wurde der Marktführer in der Ferienvermietung von einem Nordeuropäischen Reisekonzern übernommen.

Wachstum im Kernmarkt Balearen

Zwischen Januar und Juni 2019 hat die Homes & Holiday Gruppe ein Transaktions- und Buchungsvolumen von 32,9 Mio. Euro erzielt. Der Rückgang im Vergleich zu den 38,4 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum ist auf die Fokussierung zurückzuführen. Auf den Balearen haben wir deutlich zulegen können und Immobilien im Gesamtwert von rund 31,1 Millionen Euro vermittelt. Dies sind 33 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Aus dem Verkaufs- und Buchungsvolumen ergab sich ein Konzern-Netto-Umsatz für das erste Halbjahr 2019 von 1,11 Mio. Euro, nach 1,22 Mio. Euro im Vorjahreszeitraum. Auch hier war die Entwicklung im Kernmarkt positiv. Der Netto-Umsatz im Maklergeschäft auf den Balearen stieg um 5 Prozent auf 819.800 Euro. Deutlich zulegen konnte der Bereich Ferienvermietung. Aufgrund der erfolgreich umgesetzten Buy-and-Build-Strategie stieg der Umsatz im Bereich Ferienvermietung von 28.000 Euro im Vorjahreszeitraum auf 300.000 Euro an.

Auf der Ergebnisseite hat Homes & Holiday im ersten Halbjahr 2019 erste Erfolge erzielen können, auch wenn die positiven Effekte der Kostenreduzierung erst ab Ende des Jahres greifen werden. Das operative Konzern-Ergebnis (EBITDA) lag bei -1,1 Mio. Euro, nach -2,2 Mio. Euro im Vorjahr. Das Halbjahresergebnis 2019 wurde von -2,2 Mio. Euro auf -1,3 Mio. Euro verbessert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisentwicklung noch maßgeblich durch die Umstrukturierungsmaßnahmen geprägt wurde. In diesem Zusammenhang entstanden in der ersten Jahreshälfte außerordentliche Aufwendungen in Höhe von rund 0,45 Mio. Euro.

Übernahme abgeschlossen: Nummer zwei in der Ferienvermietung auf Mallorca

Im Bereich der Ferienvermietung haben wir die zum Börsengang angekündigte Buy-and-Build-Strategie erfolgreich umgesetzt. Die Übernahme von Top Villas Mallorca war dabei das Highlight und mit der im Juni 2019 durchgeführten Sachkapitalerhöhung um 195.888 Aktien auf 12.810.612 Aktien zu

einer Bewertung von 2,50 Euro je Aktie wurde die Transaktion erfolgreich abgeschlossen. Seit 2018 haben wir zudem Finca Booking, EasyFinca und weitere kleinere Objektportfolios übernommen. Die Integration der Unternehmen und Objekte ist inzwischen abgeschlossen und im Bezug auf den Angebotsbestand wurde die kritische Größe von 1.000 Ferienhäusern – derzeit sind es bereits rund 1.300 – deutlich überschritten. Damit ist die Homes & Holiday Gruppe mit dem Buchungsportal www.portaholiday.de zur Nummer zwei in der Ferienvermietung auf Mallorca aufgestiegen. Diese starke Marktposition wollen wir in den kommenden Jahren nutzen und Umsatz sowie Ertrag deutlich steigern.

Ausblick: Break-even im kommenden Jahr

Insgesamt zeigt die erste Jahreshälfte 2019, dass wir nach dem schwierigen Jahr 2018 inzwischen auf dem richtigen Weg sind. Die positive Geschäftsentwicklung im Kernmarkt Balearen sollte sich auch im zweiten Halbjahr fortsetzen. Gleichzeitig werden wir unser Kostenmanagement weiter konsequent umsetzen. Damit haben wir die Voraussetzungen geschaffen, um im kommenden Jahr den Break-even zu erreichen und im Anschluss nachhaltig profitabel zu wachsen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Joachim Semrau & Philip Kohler



Geschäftstätigkeit

Die Homes & Holiday AG mit Sitz in München hat sich mit ihren Tochtergesellschaften Porta Mondial, Porta Mallorquina und Porta Holiday als erstes Franchisesystem auf Ferienimmobilien spezialisiert. Innerhalb eines integrierten Geschäftsmodells bietet die Gruppe alle Dienstleistungen vom klassischen Maklergeschäft (Porta Mondial/Porta Mallorquina), Ferienvermietung (Porta Holiday) bis Property Management (externe Dienstleister) an. Aus der Kombination von Immobilienvermittlung und Touristik ergeben sich für die Franchisepartner wertvolle Synergien (Akquise/Kundenbindung) sowie Cross-Selling-Potenziale (Netzwerk).

Der regionale Fokus von Homes & Holiday lag im ersten Halbjahr 2019 auf dem Kernmarkt Balearen. Darüber hinaus ist die Gruppe in Spanien und in Deutschland an attraktiven City-Standorten als Immobilienvermittler für Wohnimmobilien aktiv.

Geschäftsverlauf

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen und strategischen Entwicklung

Homes & Holiday hat im ersten Halbjahr 2019 die Ende vergangenen Jahres eingeleitete strategische Fokussierung auf den Kernmarkt Balearen fortgesetzt. In diesem Rahmen wurden auch umfangreiche Maßnahmen zur Kostenreduzierung umgesetzt. Erste positive Effekte auf die Ertragslage sollten zum Jahresende hin sichtbar sein. Damit ist Homes & Holiday derzeit auf einem guten Weg, im kommenden Jahr den Break-even zu erreichen.

Fokussierung auf Balearen und Kostenreduzierung

Im schwierigen Jahr 2018 hatte Homes & Holiday reagiert und im Herbst begonnen, die strategische Ausrichtung anzupassen. Statt der Expansion in Spanien und Deutschland steht seitdem das Erreichen des Break-even im Jahr 2020 klar im Fokus. Bis dieses Ziel erreicht wird, konzentriert sich Homes & Holiday auf die Balearen. Der dortige Immobilienmarkt bietet mit einem jährlichen Transaktionsvolumen von über 4 Milliarden Euro deutliches Wachstumspotenzial für die Gruppe, die mit ihrer Tochtergesellschaft Porta Mallorquina zu den führenden Maklern auf Mallorca zählt. In der Ferienvermietung ist die Gruppe mit Porta Holiday zur Nummer zwei auf den Balearen aufgestiegen und sieht dort für die kommenden Jahre erhebliches Wachstumspotenzial.

Zur Kostenreduzierung wurden seit Herbst 2018 die gesamten auf massives Wachstum ausgerichteten Strukturen auf den Prüfstand gestellt. Zahlreiche Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Dazu zählte insbesondere die Zusammenlegung der Zentralen für das Deutschlandgeschäft (bisher in Düsseldorf) und das Spaniengeschäft. Alle Franchise-Partner werden inzwischen von der Zentrale in Palma aus betreut. Dies ging einher mit einer deutlichen Reduzierung der Anzahl der Mitarbeiter. Die konsequente Anpassung der Strategie bedeutete zudem, dass man sich vom Geschäftsführer für Spanien und dem Management für Deutschland trennen musste. Im Rahmen der Maßnahmen erwartet Homes & Holiday im laufenden Jahr außerordentliche Kosten – beispielsweise für Abfindungen und auslaufende Mietverträge – in Höhe von rund 0,88 Mio. Euro.

Neue Franchisepartner für Inselmitte

Porta Mallorquina gehört zu den führenden Immobilienmaklern auf Mallorca und hat diese Position im ersten Halbjahr 2019 mit der Vergabe einer neuen Lizenz gestärkt. Die Verkaufsregion Inselmitte wurde an Nicole Neipp und Roland Schepp vergeben. Die neuen Franchisepartner betreuen die Region ab sofort und werden noch im laufenden Jahr einen Immobilienshop in Santa Maria eröffnen. Bisher wurde die Region von Porta Mallorquina selbst geführt. Die Inselmitte zeichnet sich durch viele schöne Landvillen und Fincas aus und erfreut sich bei Käufern steigender Beliebtheit. Gemäß der Studie des STI Center for Real Estate Studies (CRES) aus dem Februar 2019 sind dort die Preise mit durchschnittlich 3.306 Euro pro Quadratmeter Inselweit die niedrigsten. Die Tendenz steigt aber auch hier. Die Preisaufschläge für Neubauten im Vergleich zu Bestandsobjekten zählen mit 37 Prozent zu den höchsten auf Mallorca.

Sachkapitalerhöhung zu 2,50 Euro je Aktie erfolgt

Homes & Holiday hatte im Oktober 2018 die auf Finca- und Ferienhausvermietung auf Mallorca spezialisierte Top Villas Mallorca S.L. übernommen. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgte teilweise in Aktien. Wie mit der Verkäuferin vereinbart, wurde diese Sachkapitalerhöhung im Juni 2019 in das Handelsregister eingetragen. So wurde das Grundkapital der Homes & Holiday um 195.888 Aktien auf 12.810.612 Aktien erhöht. Im Rahmen der Übernahme wurden die neuen Aktien mit 2,50 Euro je Aktie bewertet. Es besteht eine Verpflichtung (Lockup), die neuen Aktien für einen Mindestzeitraum von 12 Monaten zu halten.

Die Übernahme von Top Villas Mallorca war der zentrale Bestandteil der erfolgreich umgesetzten Buy-and-Build-Strategie von Homes & Holiday im Bereich der Ferienvermietung. Seit 2018 wurden auch Finca Booking, EasyFinca und weitere kleinere Objektportfolios übernommen. Die Integration der Unternehmen und Objekte ist inzwischen abgeschlossen und in Bezug auf den Angebotsbestand wurde die kritische Größe von 1.000 Ferienhäusern – derzeit sind es bereits rund 1.300 – deutlich überschritten. Damit ist die Homes & Holiday Gruppe mit dem Buchungsportal www.portaholiday.de zur Nummer zwei in der Ferienvermietung auf Mallorca aufgestiegen und gut positioniert, um die Vorteile des integrierten Geschäftsmodells aus Immobilienvermittlung und Ferienvermietung zu nutzen.

Umsatz- und Ertragslage

Die Umsatz- und Ertragslage der Homes & Holiday Gruppe ist grundsätzlich saisonabhängig. So wird der wesentliche Teil der Umsätze und Erträge im Kernmarkt Mallorca in der zweiten Jahreshälfte erzielt. Die Entwicklung im ersten Halbjahr 2019 wurde von der strategischen Fokussierung beeinflusst.

Zwischen Januar und Juni 2019 hat die Homes & Holiday Gruppe ein Transaktions- und Buchungsvolumen von 32,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 38,4 Mio. Euro) erzielt. Der Rückgang ist auf die Fokussierung zurückzuführen. Auf den Balearen hat die Gesellschaft in den ersten sechs Monaten des Jahres Immobilien im Gesamtwert von rund 31,1 Millionen Euro vermittelt. Dies sind 33 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. Damit festigt der Franchise-Makler seine Position auf einem der attraktivsten Immobilienmärkte Europas.

Aus dem Verkaufs- und Buchungsvolumen ergab sich ein Konzern-Umsatz (Netto-Provisionsumsatz) für das erste Halbjahr 2019 von 1,11 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 1,22 Mio. Euro). Auch hier war die Entwicklung im Kernmarkt positiv. Der Netto-Umsatz im Maklergeschäft auf den Balearen stieg um 5 Prozent auf 819.800 Euro. Deutlich zulegen konnte der Bereich Ferienvermietung. Aufgrund der beschriebenen Übernahmen stieg der Umsatz im Bereich Ferienvermietung von 28.000 Euro im Vorjahreszeitraum auf 300.000 Euro an.

Auf der Ergebnisseite hat Homes & Holiday im ersten Halbjahr 2019 erste Erfolge erzielen können, auch wenn die positiven Effekte der Kostenreduzierung erst ab Ende des Jahres greifen werden. Das operative Konzern-Ergebnis (EBIT-DA) lag bei -1,1 Mio. Euro, nach -2,2 Mio. Euro im Vorjahr. Das Halbjahresergebnis 2019 wurde von -2,2 Mio. Euro auf -1,3 Mio. Euro verbessert. Diese Verlustreduzierung ist im Wesentlichen auf die Kosten für den Börsengang im ersten Halbjahr 2018 zurückzuführen. Darüber hinaus sind die Kosten in 2019 noch maßgeblich durch die Umstrukturierungsmaßnahmen geprägt. In diesem Zusammenhang entstanden in der ersten Jahreshälfte außerordentliche Aufwendungen in Höhe von rund 0,45 Mio. Euro.

Vermögens- und Finanzlage

Das Konzern-Eigenkapital von Homes & Holiday lag zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 bei 2,24 Mio. Euro (Vorjahr: 3,04 Mio. Euro). Dies entsprach einer Eigenkapitalquote von 62 Prozent. Im Konzern bestehen keine Bankverbindlichkeiten. Wesentliche Verbindlichkeiten

der Gruppe bestehen aus sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1,03 Mio. Euro (Vorjahr: 1,63 Mio. Euro). Diese setzen sich überwiegend aus Restkaufpreis-Verbindlichkeiten im Rahmen der Buy-and-Build-Strategie zusammen. Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 verfügte Homes & Holiday über liquide Mittel in Höhe von 1,19 Mio. Euro sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von 0,2 Mio. Euro.

Ausblick

Homes & Holiday erwartet im zweiten Halbjahr 2019 eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung im Kernmarkt Balearen. Daher bestätigt die Gesellschaft ihre Prognose für das Gesamtjahr 2019. Sowohl im Maklergeschäft als auch in der Ferienvermietung sollte der Netto-Umsatz über dem Vorjahr liegen. Daneben ist mit einer deutlichen Kostenreduzierung zu rechnen. Auch wenn im Jahr 2019 noch kein positives Ergebnis zu erwartet ist, sieht sich Homes & Holiday auf dem richtigen Weg, im kommenden Jahr den Break-even zu erreichen.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (ungeprüft)

in Euro	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Umsatzerlöse	1.110.713	1.221.043
Sonstige betriebliche Erträge	62.268	80.484
Personalaufwand	-781.769	-751.098
Abschreibungen auf immaterielle Vermö- gensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-210.352	-10.118
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.473.854	-2.724.466
Finanzergebnis	-852	580
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-367	-544
Halbjahresergebnis	-1.294.213	-2.184.119

Konzern-Bilanz (ungeprüft)

in Euro	30. Juni 2019	30. Juni 2018
AKTIVA		
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.602.332	27.221
Sachanlagen	297.776	139.402
Finanzanlagen	193.635	54.280
Anlagevermögen	2.093.743	220.903
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	310.857	678.071
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.191.838	5.188.617
Umlaufvermögen	1.502.696	5.866.688
Rechnungsabgrenzungsposten	0	3.204
Summe Aktiva	3.596.439	6.087.591

Konzern-Bilanz (ungeprüft)

in Euro	30. Juni 2019	30. Juni 2018
PASSIVA		
Gezeichnetes Kapital	12.810.612	10.227.131
Kapitalrücklage/sonstiges Eigenkapital	5.005.211	-3.186.450
Konzernbilanzverlust	-15.578.845	-2.184.118
Eigenkapital	2.236.979	4.856.563
Rückstellungen	127.425	71.275
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.391	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	198.984	683.847
Sonstige Verbindlichkeiten	1.030.660	475.906
Verbindlichkeiten	1.232.035	1.159.754
Summe Passiva	3.596.439	6.087.591

Konzern-Kapitalflussrechnung (ungeprüft)

in Euro	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Periodenergebnis (einschließlich Ergebnisanteilen von Minderheitsgesellschaften) vor außerordentlichen Posten	-1.294.213	-2.184.118
+./ Absreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	210.352	10.118
+./ Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	25.650	-18.725
./+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	9.549	-139.563
+./ Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-536.994	424.806
= Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-1.585.656	-1.907.482
./ Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-4.589	-19.939
./ Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-27.241	-5.648
./ Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-720	0
+ Erhaltene Zinsen	-17	0
= Cash-flow für die Investitionstätigkeit	-32.568	-25.587
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	489.720	5.779.986
= Cash-flow aus der Finanzierungstätigkeit	489.720	5.779.986
= zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.128.503	3.846.917
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.317.951	1.341.700
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.189.447	5.188.617
Zusammensetzung des Finanzmittelfonds:		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.191.838	5.188.617
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-2.391	0
	1.189.447	5.188.617

Konzern-Eigenkapitalspiegel (ungeprüft)

in Euro	gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	erwirtschaftetes Konzernergebnis	Eigenkapital gemäß Konzernbilanz
Stand am 31. Dezember 2016	0	0	0	0
Änderungen des Konsolidierungskreises	0	0	-8.130.659	-8.130.659
Kapitalerhöhung	10.227.131	0	0	10.227.131
Einzahlungen in die Kapitalrücklage (Agio)	0	1.318.989	0	1.318.989
Konzernjahresergebnis	0	0	-2.034.884	-2.034.884
Stand am 31. Dezember 2017	10.227.131	1.318.989	-10.165.543	1.380.577
Kapitalerhöhung	2.387.593	0	0	2.387.593
Einzahlungen in die Kapitalrücklage (Agio)	0	3.392.390	0	3.392.390
Konzernjahresergebnis	0	0	-4.119.088	-4.119.088
Stand am 31. Dezember 2018	12.614.724	4.711.379	-14.284.631	3.041.472
Kapitalerhöhung	195.888	0	0	195.888
Einzahlungen in die Kapitalrücklage (Agio)	0	293.832	0	293.832
Konzernjahresergebnis	0	0	-1.294.213	-1.294.213
Stand am 30. Juni 2019	12.810.612	5.005.211	-15.578.845	2.236.979

Angaben zur Bilanzierung

Die Kapitalkonsolidierung der Beteiligungen mit dem anteiligen Eigenkapital der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen erfolgte abweichend von § 301 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilMoG nach der Buchwertmethode gemäß § 301 HGB a.F. bzw. § 310 Abs. 2 HGB.

Dabei wurde die Verrechnung auf der Grundlage der Wertansätze zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung des Tochterunternehmens in den Konzernabschluss vorgenommen. Diese Vorgehensweise trägt dem Umstand Rechnung, dass die in 2017 vorgenommene Transaktion, bei der neue Anteile gegen die Einbringung von 100% der Anteile an der Porta Mondial AG gewährt wurden, lediglich eine Vermögensumschichtung einer gleich bleibenden Gesellschaftergruppe darstellt und somit keinen Erwerbsvorgang zwischen unterschiedlichen Parteien.

Möglicherweise identifizierbare und von den Buchwerten abweichende Zeitwerte, sind somit nicht durch den Markt verifizierbar und objektivierbar. Die Durchführung der Buchwertmethode führt somit zu einer sachgerechteren Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Impressum & Angaben zur Aktie

Homes & Holiday AG

Theresienstraße 21
80333 München

+49 89 24 24 22 05
ir@homes-holiday.com

Daten & Fakten zur Aktie

Emittentin:	Homes & Holiday AG
Branche:	Immobilienvermittlung und Vermietung mit Schwerpunkt auf Ferienimmobilien
Unternehmenssitz:	München
ISIN / WKN:	DE000A2GS5M9 / A2GS5M
Grundkapital:	12.810.612 Aktien
Erstnotiz:	6. Juli 2018
Börsen:	München (Qualitätssegment m:access), Frankfurt, Xetra
Research:	GBC AG
Spezialist:	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG
Designated Sponsor:	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG
Skontroführer:	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank AG

Zukunftsgerichtete Aussagen

Der vorliegende Zwischenbericht enthält Aussagen zur zukünftigen Entwicklung der Homes & Holiday AG. Sie spiegeln die gegenwärtigen Ansichten des Managements wider und basieren auf entsprechenden Plänen, Einschätzungen und Erwartungen. Wir weisen darauf hin, dass die Aussagen gewisse Risiken und Unsicherheitsfaktoren beinhalten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse wesentlich von den erwarteten abweichen. Obwohl wir davon überzeugt sind, dass die getroffenen Aussagen realistisch sind, können wir das Eintreten dieser Aussagen nicht garantieren.

HOMES & HOLIDAY

