



S IMMO  
Zwischenmitteilung  
zum 30.09.2021

# Q3 2021



# KENNZAHLEN

		<b>01.01.–30.09.2021</b>	<b>01.01.–30.09.2020</b>
Umsatz	EUR Mio.	142,9	129,9
EBITDA	EUR Mio.	61,5	57,3
EBIT	EUR Mio.	199,6	53,9
EBT	EUR Mio.	191,3	25,5
Periodenergebnis	EUR Mio.	160,5	22,3
NOI-Ratio	in %	55,1	53,5
FFO I	EUR Mio.	39,2	33,3
FFO II	EUR Mio.	39,7	69,3
Ergebnis je Aktie	EUR	2,25	0,31
Operativer Cashflow	EUR Mio.	47,7	52,6
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,67	0,73
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	170,2	-122,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	166,3	68,4
		<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.627,5	3.122,6
Eigenkapital	EUR Mio.	1.608,1	1.383,8
Eigenkapitalquote	in %	44,3	44,3
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	2.019,5	1.738,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	442,5	64,5
Schlusskurs zum Ende des Quartals	EUR	19,96	16,96
EPRA-NAV je Aktie	EUR	28,28	24,32
EPRA-NTA je Aktie	EUR	27,98	24,06
Buchwert je Aktie	EUR	22,68	19,34
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-12	-12
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.733,1	2.476,9
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	55,6	38,2

# INHALTSVERZEICHNIS

- S. 2** — Brief des Vorstands
- S. 3** — S IMMO am Kapitalmarkt
- S. 8** — Geschäfts- und Ergebnisentwicklung
- S. 10** — Verkürzter Konzernzwischenabschluss  
zum 30.09.2021
- S. 22** — Finanzkalender 2021/22
- S. 23** — Kontakt/Impressum

*Sehr geehrte Aktionärinnen  
und Aktionäre,*

zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts verbleiben nur noch wenige Wochen bis zum Ende des Jahres 2021. Die Zahlen, die wir Ihnen in dieser Zwischenmitteilung präsentieren, beweisen eindrucksvoll, dass es für die S IMMO – trotz eines schwierigen Marktumfelds – ein sehr erfolgreiches Jahr war. Aber es war auch ein sehr anstrengendes Jahr mit vielen unerwarteten Herausforderungen und einer Pandemie, die uns nach wie vor stärker beschäftigt, als wir das noch vor einigen Monaten gehofft haben. Der Ausblick auf das kommende Jahr stimmt uns aber weiterhin zuversichtlich und sehr optimistisch.

### Starkes operatives Ergebnis

In den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres konnten nicht nur die Mieterlöse gesteigert werden, auch das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung ist dank einer wieder steigenden Auslastung und auf Grund von Zuschüssen gestiegen. Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung leistet mit EUR 145,3 Mio. ebenfalls einen deutlich positiven Beitrag. In Verbindung mit der guten operativen Performance führte das zu einem Anstieg des EBIT um rund 270 % von EUR 53,9 Mio. auf EUR 199,6 Mio. Das ist umso beachtlicher, als die COVID-19-Krise noch nicht überwunden ist und weiterhin erhebliche Unsicherheiten auch für die Immobilienbranche bestehen.

### Kapitalmarkt

Die Wiener Börse schaut auf ein sehr erfolgreiches drittes Quartal zurück, der ATX erreichte ein neues Allzeithoch und der Branchenindex IATX lag zum 30.09.2021 mit einer Year-to-Date-Performance von 19,1 % deutlich im Plus. Die S IMMO Aktie konnte von Jahresbeginn bis zum 30.09.2021 ein Wachstum von 17,7 % erzielen und lag zum Quartalsende bei EUR 19,96.

### Investitionen

Die S IMMO hat im Sommer 2021 ihre Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG in das Übernahmeangebot der Starwood Capital Group eingeliefert und zu einem Preis von EUR 37 je Aktie verkauft. Die so lukrierten Mittel von über EUR 230 Mio. vor Steuern sollen in cashflowstarke Immobilien investiert werden und somit die Ertragslage und Dividendenfähigkeit der Gesellschaft weiter stärken. In diesem Zusammenhang freuen wir uns vor allem über die jüngst unterfertigte Akquisition, den Ankauf des BudaPart Gates in Budapest. Die auf ganzer Linie ESG-konforme Immobilie ist voll vermietet, verfügt über rund 20.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und lukriert jährlich Mieteinnahmen von circa EUR 4 Mio. Der hohe Vermietungsgrad und die Ertragsstärke des Objekts werden sich ab dem kommenden Jahr unmittelbar positiv auf unseren Cashflow auswirken.



v.l.n.r.: Friedrich Wachernig, Bruno Ettenauer, Herwig Teufelsdorfer

### Ausblick

Die Akquisitionspipeline ist mit dem jüngsten Ankauf in Budapest bei weitem noch nicht erschöpft, wir prüfen aktuell Ankaufsmöglichkeiten in verschiedenen Märkten und führen konkrete Gespräche zu einigen spannenden Investmentopportunitäten. Den Schwerpunkt legen wir dabei aktuell klar auf die CEE-Region, aber auch in Deutschland und Österreich sind wir aktiv auf der Suche nach interessanten Akquisitionsmöglichkeiten. Für 2022 steht für uns Wachstum mittels direkter Immobilieninvestments im Fokus. Darüber hinaus prüfen wir die Möglichkeit eines Investmentgrade-Ratings, um unsere Position am Kapitalmarkt weiter zu stärken.

Wir sind sehr zuversichtlich, dass – auch wenn wir uns aktuell in der befürchteten vierten Welle der COVID-19-Pandemie befinden – diese weltweite Gesundheitskrise im nächsten Jahr mittels zunehmender Durchimpfung, der Weiterentwicklung von Medikamenten und anderer Präventionsstrategien überstanden sein wird. Die S IMMO hat sich als krisenfest erwiesen und befindet sich wieder auf dem Wachstumspfad. In diesem Zusammenhang gilt unser expliziter Dank dem gesamten Team, das in den letzten eineinhalb Jahren mit unglaublichem Einsatz und Engagement am Erfolg unserer Gesellschaft gearbeitet hat.

Bei Ihnen, unseren sehr geschätzten Aktionärinnen und Aktionären, möchten wir uns für das in uns gesetzte Vertrauen bedanken. Bleiben Sie gesund!

Ihr Vorstandsteam

Bruno Ettenauer Herwig Teufelsdorfer Friedrich Wachernig

# S IMMO AM KAPITALMARKT

## Internationales Kapitalmarktumfeld

Die Weltwirtschaft erholt sich weiterhin zunehmend von dem Einbruch durch die COVID-19-Pandemie. Das Konjunkturwachstum liegt über den langfristigen Prognosen, obwohl einige Indikatoren bereits auf eine erste Verlangsamung des Aufschwungs hindeuten. Wichtige Kapitalmarktindizes in den USA und in Europa haben neue Allzeithochs erreicht. Die anhaltende Lieferkettenproblematik, Sorgen wegen steigender Inflationsraten oder Überlegungen der US-Notenbank FED, Schritte in Richtung einer restriktiveren Geldpolitik zu setzen, hatten nur minimale Auswirkungen auf die internationalen Kapitalmärkte.

Sehr positiv entwickelte sich die Wiener Börse im dritten Quartal 2021: Der österreichische Leitindex ATX inklusive Dividenden erzielte ein neues Allzeithoch und liegt im Vergleich mit anderen entwickelten Märkten im Jahresverlauf an der Spitze. Die Year-to-Date-Performance lag zum 30.09.2021 bei 31,6 %. Auch der Branchenindex für Immobilienaktien an der Wiener Börse IATX entwickelte sich erfreulich und erzielte ein Plus von 19,1 % in den ersten drei Quartalen. Eine Übersicht bietet die untenstehende Tabelle.

## Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2021 bis 30.09.2021

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



## S IMMO Aktie und Marktkapitalisierung

Die Marktkapitalisierung der S IMMO AG betrug zum 30.09.2021 EUR 1.469,2 Mio., das Grundkapital der Gesellschaft belief sich auf EUR 267,5 Mio. und verteilte sich auf 73.608.896 Inhaberk Aktien.

Die S IMMO Aktie schloss das dritte Quartal mit einem Kurs von EUR 19,96. Die Year-to-Date-Performance lag bei erfreulichen 17,7 %. Die Performance auf 12-Monats-Sicht belief sich auf beachtliche 37,5 %. Das Interesse an der S IMMO Aktie ist anhaltend stark bei langfristig auf Dividenden und nachhaltiges Wachstum orientierten Investoren. Nach dem Entfall des Über-

## Übersicht über die S IMMO Aktie und Indizes

	S IMMO Aktie	ATX	IATX	DAX	DJIA	S&P 500
31.12.2020	16,96	2.780,44	329,19	13.718,78	30.606,48	3.756,07
30.09.2021	19,96	3.658,93	391,92	15.260,69	34.124,36	4.347,55
Year-to-Date-Performance	17,69 %	31,60 %	19,06 %	11,24 %	11,49 %	15,75 %

## Performancedaten zum 30.09.2021

### S IMMO Aktie

9 Monate	17,69 %
1 Jahr	37,47 %
3 Jahre (p.a.)	3,31 %

### Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (30.09.2021)	EUR 1.469,2 Mio.
Anzahl der Aktien (30.09.2021)	73.608.896
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/Baader Bank/Raiffeisen Centrobank

## Anleihedaten zum 30.09.2021

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,750 %	100.000,00
AT0000A1DBM5	09.04.2025	3,250 %	33.993,50
AT0000A285H4	22.05.2026	1,875 %	150.000,00
AT0000A1DWK5	21.04.2027	3,250 %	65.000,00
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	04.02.2028	1,750 %	150.000,00
AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00

nahmeangebots der IMMOFINANZ AG setzt die S IMMO AG ihren eigenständigen Wachstumskurs fort. Dies wurde auch von den Analysehäusern positiv aufgenommen: Drei von fünf Analysen prognostizieren ein Kursziel von EUR 26,00 und vier empfehlen den Kauf der Aktie („Buy“). Das durchschnittliche Kursziel zum Redaktionsschluss dieser Zwischenmitteilung am 19.11.2021 lag bei EUR 25,08.

Am 02.09.2021 startete die S IMMO AG ein weiteres Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 31.12.2021 enden wird. Bis zum Redaktionsschluss wurden 328.630 S IMMO Aktien von der Gesellschaft zurückgekauft.

## Virtuelle Hauptversammlung

In der am 14.10.2021 virtuell abgehaltenen 32. ordentlichen Hauptversammlung wurde für das Geschäftsjahr 2020 die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,50 je dividendenberechtigter Aktie beschlossen. Die Auszahlung erfolgte am 28.10.2021. Darüber hinaus wurden vier neue Mitglieder in den Aufsichtsrat der S IMMO AG gewählt: Herr Univ.-Prof. Dr. Ewald Aschauer, Herr Dipl.-Volkswirt Dipl.-Jurist Florian Beckermann, LL.M., Herr Mag. Christian Böhm und Herr John Nacos.

Am 22.10.2021 wurde vom Betriebsrat ein weiterer Arbeitnehmervertreter, Herr Andreas Feuerstein, in den Aufsichtsrat entsandt. Demnach besteht der Aufsichtsrat der S IMMO AG nunmehr aus acht Kapitalvertreterinnen und -vertretern und aus drei Arbeitnehmervertreterinnen und -vertretern. Mit drei Frauen im

**Unsere Aktionärshotline:**  
**0800 501045**

**Website: [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)**  
**Blog: [blog.simmoag.at](http://blog.simmoag.at)**

## Aktiendaten

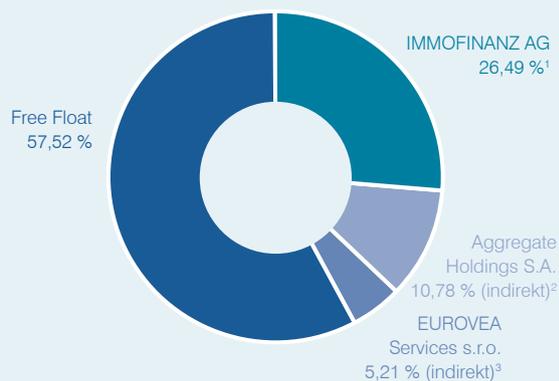
		30.09.2021	30.09.2020
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	2,25	0,31
FFO I je Aktie	EUR	0,55	0,46
FFO II je Aktie	EUR	0,56	0,96
		30.09.2021	31.12.2020
Schlusskurs	EUR	19,96	16,96
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück <sup>1</sup>	120.546	206.038
Dividende je Aktie	EUR	0,50 <sup>2</sup>	0,70 <sup>3</sup>
EPRA-NAV je Aktie	EUR	28,28	24,32
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	-29	-30
EPRA-NTA je Aktie	EUR	27,98	24,06
Buchwert je Aktie	EUR	22,68	19,34
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-12	-12

<sup>1</sup> Doppelzählung

<sup>2</sup> Die Dividende für das Geschäftsjahr 2020, die am 28.10.2021 ausgezahlt wurde.

<sup>3</sup> Die Dividende, welche 2020 ausgeschüttet wurde, bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2019.

## Aktionärsstruktur



<sup>1</sup> Auf Basis der in der Meldung vom 21.09.2018 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.

<sup>2</sup> Auf Basis der in der Meldung vom 10.02.2021 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.

<sup>3</sup> Auf Basis der in der Meldung vom 12.11.2020 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.

Aufsichtsrat wird das Mindestanteilsgebot auch nach der Wahl in der Hauptversammlung erfüllt. Die Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung sowie alle Abstimmungsergebnisse sind auf der Unternehmenswebsite [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at) einsehbar.

## Weitere Investor-Relations-Aktivitäten

Im Juli lieferte die S IMMO AG ihre Anteile im Ausmaß von rund 6 % an der CA Immobilien Anlagen AG in das Übernahmeangebot der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., eine von der Starwood Capital Group kontrollierte Gesellschaft, ein. Auf Basis des Angebotspreises von EUR 37,00 je Aktie generierte die Gesellschaft einen Mittelzufluss (vor Steuern) von rund EUR 230 Mio. und realisierte einen Veräußerungserfolg von knapp EUR 100 Mio. über den Gesamtinvestitionszeitraum. Zusätzlich hat die S IMMO AG aus dieser Beteiligung insgesamt Dividendenzahlungen in Höhe von rund EUR 25 Mio. vereinnahmt.

## EPRA-Kennzahlen

Die Definition des Net Asset Values (NAV) wurde von der European Public Real Estate Association (EPRA) geändert. Ab dem Geschäftsjahr 2020 erfolgt die Darstellung neben den weiterhin angeführten Kennzahlen EPRA-NAV und EPRA-NNNAV anhand der neuen Kennzahlen EPRA Net Reinstatement Value (EPRA-NRV), EPRA Net Tangible Assets (EPRA-NTA) und EPRA Net Disposal Value (EPRA-NDV). Die genaue Beschreibung der neuen Kennzahlen befindet sich im Geschäftsbericht 2020 der S IMMO AG ab Seite 26 bzw. auf der Website der EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).

## Berechnung FFO I

in TEUR	30.09.2021	30.09.2020
<b>Periodenergebnis</b>	<b>160.460</b>	<b>22.337</b>
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	27.583	859
<b>Angepasstes Periodenergebnis</b>	<b>188.043</b>	<b>23.196</b>
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-145.270	-3.449
Nicht cashwirksame Abschreibungen	7.164	6.853
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	-1.583	-1.392
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	-9.222	4.054
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	64	3.989
<b>FFO I (ohne Verkaufsergebnis)</b>	<b>39.196</b>	<b>33.251</b>
FFO I je Aktie in EUR	0,55	0,46

## EPRA-Kennzahlen

in EUR	30.09.2021	31.12.2020	in TEUR	30.09.2021	30.09.2020
EPRA-NAV je Aktie	28,28	24,32	<b>EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)</b>		
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in %	-29	-30	<b>Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS</b>	<b>159.855</b>	<b>22.022</b>
EPRA-NRV je Aktie	30,60	26,40	Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-145.270	-3.449
EPRA-NTA je Aktie	27,98	24,06	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0
EPRA-NDV je Aktie	23,80	20,38	Steuern auf Verkaufsergebnis	504	6.081
EPRA Net Initial Yield in %	4,1	4,3	Bewertung von Finanzinstrumenten	-9.222	4.054
			Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	26.577	-3.676
			EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	-1.834	0
			Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0
			<b>EPRA-Earnings</b>	<b>30.610</b>	<b>25.033</b>
			<b>EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR</b>	<b>0,43</b>	<b>0,35</b>

## EPRA-NAV, EPRA-NNAV, EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

30.09.2021

in TEUR	EPRA-NAV	EPRA-NNAV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
<b>Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital</b>	<b>1.604.428</b>	<b>1.604.428</b>	<b>1.604.428</b>	<b>1.604.428</b>	<b>1.604.428</b>
<b>Je Aktie in EUR</b>	<b>22,68</b>	<b>22,68</b>	<b>22,68</b>	<b>22,68</b>	<b>22,68</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	-382	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	130.983	130.983	130.983	130.983	108.361
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	30.316	0	30.316	30.316	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-6.535	0	-6.535	-6.535	0
Sonstige latente Steuern	241.268	0	241.268	220.559	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	-39.087	0	0	-39.087
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	9.772	0	0	9.772
Erwerbsnebenkosten	0	0	164.042	0	0
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl</b>	<b>2.000.460</b>	<b>1.706.096</b>	<b>2.164.502</b>	<b>1.979.369</b>	<b>1.683.473</b>
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR</b>	<b>28,28</b>	<b>24,12</b>	<b>30,60</b>	<b>27,98</b>	<b>23,80</b>

31.12.2020

in TEUR	EPRA-NAV	EPRA-NNAV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
<b>Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital</b>	<b>1.380.551</b>	<b>1.380.551</b>	<b>1.380.551</b>	<b>1.380.551</b>	<b>1.380.551</b>
<b>Je Aktie in EUR</b>	<b>19,34</b>	<b>19,34</b>	<b>19,34</b>	<b>19,34</b>	<b>19,34</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	-251	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	118.684	118.684	118.684	118.684	98.059
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	41.969	0	41.969	41.969	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-9.139	0	-9.139	-9.139	0
Sonstige latente Steuern	203.848	0	203.848	185.870	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	-31.838	0	0	-31.838
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	7.960	0	0	7.960
Erwerbsnebenkosten	0	0	149.007	0	0
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl</b>	<b>1.735.913</b>	<b>1.475.356</b>	<b>1.884.919</b>	<b>1.717.684</b>	<b>1.454.732</b>
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR</b>	<b>24,32</b>	<b>20,67</b>	<b>26,40</b>	<b>24,06</b>	<b>20,38</b>

# GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.09.2021 aus 367 (31.12.2020: 358) Immobilien mit einem Buchwert von EUR 2.733,1 Mio. (31.12.2020: EUR 2.476,9 Mio.) und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2020: 1,3 Mio. m<sup>2</sup>). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 93,0 % (31.12.2020: 93,9 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,0 % (31.12.2020: 5,1 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads und der Mietrendite umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb).

Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Anteil von 17,8 % (31.12.2020: 18,5 %) und in Deutschland von 49,3 % (31.12.2020: 49,3 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 32,9 % (31.12.2020: 32,2 %) aus.

Zum 30.09.2021 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke zu 44,5 % (31.12.2020: 43,1 %) aus Bürogebäuden, zu 17,2 % (31.12.2020: 17,9 %) aus Geschäftsimmobiliën, zu 30,6 % (31.12.2020: 30,2 %) aus Wohnobjekten und zu 7,7 % (31.12.2020: 8,8 %) aus Hotels.

## Operative Performance: Bruttoergebnis und EBITDA deutlich verbessert

Die Mieterlöse verzeichneten einen Anstieg von rund 6,3 % gegenüber der Vorjahresperiode und betrugen EUR 97,3 Mio. (Q3 2020: EUR 91,5 Mio.). Die selbst genutzten Hotels waren auch 2021 stark von der COVID-19-Pandemie betroffen. Dennoch konnte das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung durch ein verbessertes operatives Geschäft sowie den Erhalt von Zuschüssen auf EUR 4,7 Mio. erhöht werden (Q3 2020: EUR -0,01 Mio.).

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung stieg vor allem durch Zugänge bei vermieteten Immobilien und durch erhöhte Instandhaltungsaufwendungen auf EUR 49,0 Mio. (Q3 2020: EUR 45,6 Mio.). Gestiegene Mieterträge und das verbesserte Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung führten zu einer

deutlichen Erhöhung des Bruttoergebnisses auf EUR 81,1 Mio. (Q3 2020: EUR 71,5). Dieser Anstieg von rund EUR 9,6 Mio. bzw. 13,4 % schlug nicht voll auf das EBITDA durch. Zurückzuführen ist dies auf gestiegene Verwaltungsaufwendungen von EUR 19,6 Mio. (Q3 2020: EUR 14,2 Mio.), die unter anderem mit dem Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG im ersten Halbjahr in Zusammenhang stehen. Dennoch verzeichnete auch das EBITDA eine Verbesserung von 7,3 % und belief sich auf EUR 61,5 Mio. (Q3 2020: EUR 57,3 Mio.).

## Positives Ergebnis aus der Immobilienbewertung und Anstieg EBIT

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich und belief sich auf EUR 145,3 Mio. (Q3 2020: EUR 3,4 Mio.). Der überwiegende Teil der Bewertungen entfiel auf das Segment Deutschland (74,5 %), gefolgt von Österreich (19,9 %) und CEE (5,6 %).

In Verbindung mit der guten operativen Performance führte das Ergebnis aus der Immobilienbewertung zu einem Anstieg des EBIT um rund 270 % von EUR 53,9 Mio. auf EUR 199,6 Mio. Dies ist umso beachtlicher, da die COVID-19-Krise nach wie vor nicht überwunden ist und erhebliche Unsicherheiten in der Immobilienbranche bestehen.

## Deutliche Verbesserung des Periodenergebnisses

Auch das Finanzergebnis verbesserte sich deutlich gegenüber der Vorjahresperiode und belief sich per 30.09.2021 auf EUR -8,3 Mio. (Q3 2020: EUR -28,4 Mio.). Zurückzuführen ist diese signifikante Verbesserung vor allem auf deutlich verbesserte Derivatbewertungen, positive Wechselkurseffekte und ein verbessertes Ergebnis für at equity bewertete Anteile. Im vierten Quartal 2021 erhielt das Unternehmen Dividendenerträge für die Anteile an der IMMOFINANZ AG, die das Finanzergebnis des vierten Quartals im Jahresvergleich positiv beeinflussen werden, da im Geschäftsjahr 2020 keine Dividendenausschüttung der IMMOFINANZ AG erfolgte.

Der Gesamtsteueraufwand spiegelt im Wesentlichen die Erhöhung von latenten Steuern im Zusammenhang mit der positiven Immobilienbewertung wider. Insgesamt konnte das Periodenergebnis mehr als versiebenfacht werden und betrug EUR 160,5 Mio. (Q3 2020: EUR 22,3 Mio.). Das Ergebnis je Aktie belief sich auf EUR 2,25 (Q3 2020: EUR 0,31).

### **Konzernbilanz – Anstieg des Buchwerts je Aktie und Veräußerung der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG**

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich unter anderem auf Grund der positiven Immobilienbewertungen, der Emission eines Green Bonds im ersten Quartal sowie durch Immobilienzukäufe auf EUR 3.627,5 Mio. per 30.09.2021 (31.12.2020: EUR 3.122,6 Mio.). So hat die S IMMO in den ersten drei Quartalen 2021 mehrere Liegenschaften in Deutschland und zum Ende des zweiten Quartals eine Büroimmobilie in Rumänien erworben.

Im Juli 2021 wurden sämtliche an der CA Immobilien Anlagen AG gehaltenen Anteile in das Anfang Juli veröffentlichte Angebot der Starwood Capital Group zu einem Preis von EUR 37,0 je Aktie eingeliefert. Der erzielte Mittelzufluss vor Steuern liegt mit über EUR 230 Mio. deutlich über den historischen Anschaffungskosten der Anteile. Unter anderem führte diese Transaktion zu einem deutlich erhöhten Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, welcher per 30.09.2021 bei EUR 442,5 Mio. (31.12.2020: EUR 64,5 Mio.) lag. Die lukrierten Mittel sollen für den Erwerb von Immobilien verwendet werden – so wurde beispielsweise kürzlich der Ankauf der Liegenschaft BudaPart Gate vertraglich fixiert.

Auch eine Erholung der Börsenkurse und damit ein Anstieg der Buchwerte der als FVOCI bilanzierten und in der Position „andere finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesenen Anteile an der IMMOFINANZ AG trugen zum Anstieg der Bilanzsumme bei.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich in den ersten drei Quartalen 2021 auf EUR 1.604,4 Mio. (31.12.2020: EUR 1.380,6 Mio.). Der Buchwert je Aktie stieg im Vergleich zum Jahresende 2020 um mehr als 17 % auf EUR 22,68 (31.12.2020: EUR 19,34). Die Eigenkapitalquote entsprach mit 44,3 % dem Stand per Jahresende 2020 (31.12.2020: 44,3 %).

### **Finanzierung – Verbesserung der LTV-Ration**

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 30.09.2021 auf EUR 3.094,5 Mio. (31.12.2020: EUR 2.973,6 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen lag bei 32,8 % (31.12.2020: 31,3 %). Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betrug per 30.09.2021 6,6 % (31.12.2020: 15,5 %). Insgesamt verbesserte sich die LTV-Ratio der Gesellschaft auf 39,4 % (31.12.2020: 46,8 %). Die Berechnungsmethode beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2020 ausführlich dargestellt.

# VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

## Konzernbilanz

zum 30.09.2021

<b>Aktiva</b> in TEUR	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Vermietete Immobilien	2.529.609	2.316.747
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	55.637	38.175
	<b>2.585.246</b>	2.354.922
Selbst genutzte Immobilien	112.628	117.617
Sonstiges Sachanlagevermögen	5.833	6.346
Immaterielle Vermögenswerte	382	251
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	27.244	24.376
Beteiligungen	4.885	4.609
Andere finanzielle Vermögenswerte	362.869	497.721
Latente Steuern	1.753	1.178
	<b>3.100.840</b>	3.007.020
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	235	208
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.207	4.270
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	16.795	13.787
Andere Vermögenswerte	24.686	28.477
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	442.505	64.503
	<b>491.428</b>	111.245
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	35.270	4.345
	<b>526.698</b>	115.590
	<b>3.627.538</b>	<b>3.122.610</b>

<b>Passiva</b> in TEUR	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Eigenkapital		
Grundkapital	257.000	259.397
Kapitalrücklagen	164.069	173.855
Sonstige Rücklagen	1.183.359	947.299
	<b>1.604.428</b>	1.380.551
Nicht beherrschende Anteile	3.650	3.277
	<b>1.608.078</b>	1.383.828
Langfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	646.700	497.215
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	932.188	873.801
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	1.304	1.349
Andere Verbindlichkeiten	715	957
Latente Steuern	236.486	195.887
	<b>1.817.393</b>	1.569.209
Kurzfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	0	28.529
Finanzverbindlichkeiten	115.632	99.273
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.082	2.384
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.881	3.616
Andere Verbindlichkeiten	79.472	35.771
	<b>202.067</b>	169.573
	<b>3.627.538</b>	<b>3.122.610</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2021 bis zum 30.09.2021

in TEUR	01-09/2021	01-09/2020
<b>Erlöse</b>		
Mieterlöse	97.253	91.487
Betriebskostenerlöse	25.795	23.727
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	19.890	14.706
	<b>142.938</b>	129.920
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2.315</b>	1.919
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-48.954	-45.619
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-15.235	-14.763
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>81.064</b>	71.457
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	4.328	45.110
Buchwerte veräußerter Immobilien	-4.328	-45.110
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	0
Verwaltungsaufwand	-19.585	-14.168
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>61.479</b>	57.289
Abschreibungen	-7.164	-6.853
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	145.270	3.449
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>199.585</b>	53.885
Finanzierungsaufwand	-23.044	-37.721
Finanzierungsertrag <sup>1</sup>	12.008	7.797
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2.702	1.521
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-8.334</b>	-28.403
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>191.251</b>	25.482
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-30.791</b>	-3.145
<b>Periodenergebnis</b>	<b>160.460</b>	<b>22.337</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	159.855	22.022
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	605	315
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
unverwässert = verwässert	2,25	0,31

<sup>1</sup> Davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: 30.09.2021: EUR 6,3 Mio. (30.09.2020: EUR 6,3 Mio.)

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2021 bis zum 30.09.2021

in TEUR	01 – 09/2021	01 – 09/2020
Periodenergebnis	160.460	22.337
Bewertung Cashflow-Hedge	6.320	-4.419
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-1.278	660
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	231	2.356
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-58	-589
Währungsrücklage	-368	3.644
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	4.847	1.652
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	95.146	-220.512
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-23.787	55.128
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	71.359	-165.384
Sonstiges Ergebnis	76.206	-163.732
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	76.206	-163.732
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>236.666</b>	<b>-141.395</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	236.061	-141.710
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	605	315

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2021 bis zum 30.09.2021

in TEUR	07-09/2021	07-09/2020
<b>Erlöse</b>		
Mieterlöse	33.394	30.916
Betriebskostenerlöse	8.734	7.731
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	9.735	3.524
	<b>51.863</b>	42.171
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>347</b>	832
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-17.059	-13.542
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-7.274	-3.711
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>27.877</b>	25.750
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	4.322	4.560
Buchwerte veräußerter Immobilien	-4.322	-4.560
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	0
Verwaltungsaufwand	-6.003	-4.585
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>21.874</b>	21.165
Abschreibungen	-2.430	-2.325
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	13.793	-6.777
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>33.237</b>	12.063
Finanzierungsaufwand	-8.382	-13.566
Finanzierungsertrag <sup>1</sup>	1.767	6.818
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	503	157
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-6.112</b>	-6.591
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>27.125</b>	5.472
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-3.973</b>	758
<b>Periodenergebnis</b>	<b>23.152</b>	<b>6.230</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	23.109	6.164
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	43	66
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
unverwässert = verwässert	0,33	0,09

<sup>1</sup> Davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: Q3 2021: EUR 0 (Q3 2020: EUR 6,3 Mio.)

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2021 bis zum 30.09.2021

in TEUR	07-09/2021	07-09/2020
Periodenergebnis	23.152	6.230
Bewertung Cashflow-Hedge	1.286	-46
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-225	6
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	57	670
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-14	-168
Währungsrücklage	765	930
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	1.869	1.392
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	38.062	-55.533
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-9.516	13.883
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	28.546	-41.650
Sonstiges Ergebnis	30.415	-40.258
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	30.415	-40.258
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>53.567</b>	<b>-34.028</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	53.524	-34.094
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	43	66

# Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2021 bis zum 30.09.2021

in TEUR	01-09/2021	01-09/2020
Ergebnis vor Steuern (EBT)	191.251	25.482
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-145.270	-3.449
Abschreibungen	7.164	6.853
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-13.781	-4.709
Finanzergebnis	8.334	28.403
Operativer Cashflow	47.698	52.580
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-5.867	-129
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	-315	50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	20	-12.219
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	41.536	40.282
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-24.756	-57.650
Investitionen in immaterielles Vermögen	-227	-53
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-582	-400
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	234.605	0
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	-50.642
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-38	-18.038
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	16	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	-3.771
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	1.275
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	0	0
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	-84.345	-43.904
Nettocashflow aus Veränderung von at equity bewerteten Unternehmen	-150	409
Veräußerung von Immobilienvermögen	39.598	45.110
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	305	441
Erhaltene Dividenden	4.597	4.580
Beteiligungserträge	343	267
Erhaltene Zinsen	795	48
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	170.161	-122.328

in TEUR	01 – 09/2021	01 – 09/2020
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausgabe von Aktien	0	146.477
Rückkauf eigener Aktien	-11.387	-18.229
Anleiheemissionen	149.143	0
Tilgung Anleihen	-28.549	0
Rückkauf Anleihen	0	0
Auszahlung für den Tausch von Anleihen	0	0
Ausschüttung Fremdanteile	-232	-8
Geldzufluss aus Finanzierungen	146.560	49.579
Geldabfluss aus Finanzierungen	-60.869	-82.776
Dividendenzahlung	0	0
Gezahlte Zinsen	-28.361	-26.685
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<b>166.305</b>	68.359
Liquide Mittel 01.01.	64.503	111.564
Nettoveränderung der liquiden Mittel	378.002	-13.687
<b>Liquide Mittel 30.09.<sup>1</sup></b>	<b>442.505</b>	<b>97.877</b>

<sup>1</sup> 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 Accoun- ting	Rücklage für Eigen- kapital- instrumente	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2021	259.397	173.855	-11.337	-18.802	-2.140	979.577	1.380.551	3.277	1.383.828
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	159.855	159.855	605	160.460
Sonstiges Ergebnis	0	0	-368	5.216	71.359	0	76.206	0	76.206
Ausgabe von Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rückkauf eigener Aktien	-2.397	-9.786	0	0	0	0	-12.183	0	-12.183
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-232	-232
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-73.564	73.564	0	0	0
<b>Stand 30.09.2021</b>	<b>257.000</b>	<b>164.069</b>	<b>-11.705</b>	<b>-13.586</b>	<b>-4.345</b>	<b>1.212.996</b>	<b>1.604.428</b>	<b>3.650</b>	<b>1.608.078</b>
Stand 01.01.2020	240.544	68.832	-14.735	-17.123	91.419	973.237	1.342.175	2.910	1.345.085
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	22.022	22.022	315	22.337
Sonstiges Ergebnis	0	0	3.644	-1.992	-165.384	0	-163.732	0	-163.732
Ausgabe von Aktien	24.314	122.766	0	0	0	0	147.080	0	147.080
Rückkauf eigener Aktien	-4.364	-14.408	0	0	0	0	-18.772	0	-18.772
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-8	-8
<b>Stand 30.09.2020</b>	<b>260.494</b>	<b>177.190</b>	<b>-11.092</b>	<b>-19.114</b>	<b>-73.965</b>	<b>995.259</b>	<b>1.328.772</b>	<b>3.217</b>	<b>1.331.989</b>

# 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. Diese Konzernzwischenmitteilung stellt keinen Bericht nach IAS 34 dar und sollte in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2020 gelesen werden.

## 1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien. Zum 30.09.2021 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 31.12.2020 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.09.2021 im Wesentlichen unverändert angewandt.

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 zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien enthalten Zukaufe in Deutschland und Rumänien.

### 3.2. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der IMMOFINANZ AG, die als FVOCI (Fair Value through OCI) bilanziert werden. Sämtliche Bewertungseffekte sind im sonstigen Ergebnis erfasst.

Im Juli 2021 wurden die Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG veräußert. Insgesamt wurden 6.340.681 Aktien in das Übernahmeangebot der Starwood Capital Group zu einem Preis von EUR 37,00 eingeliefert. Die Gesellschaft konnte einen Mittelzufluss in Höhe von TEUR 234.605 vor Steuern verbuchen.

Im dritten Quartal 2021 gab die IMMOFINANZ AG die vorzeitige Pflichtwandelung der 4,00 % Pflichtwandelschuldverschreibungen bekannt. Optionaler Pflichtwandelungstag war der 26.09.2021, Liefertag der Aktien war der 27.09.2021.

### 3.3. Eigenkapital

Am 28.10.2020 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches am 30.06.2021 endete. Am 02.09.2021 startete ein weiteres Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 31.12.2021 enden wird.

### 3.4. Erlöse und Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung waren in den drei Quartalen 2021 mit TEUR 19.890 höher als im Vorjahr (TEUR 14.706). Eine positive Auswirkung hatten der Erhalt von Zuschüssen im ersten Halbjahr 2021 und eine beginnende Erholung des relevanten Tourismussegments. Die weitere Entwicklung in diesem Bereich bleibt jedoch schwer abschätzbar.

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 durch die Auswirkungen der COVID-19-Krise vollkommen überlagert wurden und keine Bedeutung erlangten. Insgesamt verbesserte sich das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung auf TEUR 4.655 (Q3 2020: TEUR -57), was auf den Erhalt von Zuschüssen im Zusammenhang mit COVID-19 sowie auf operative Erfolge im Hotelmanagement zurückzuführen ist.

### 3.5. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01–09/2021	01–09/2020
Österreich	28.923	-2.182
Deutschland	108.244	32.760
CEE	8.103	-27.129
	<b>145.270</b>	<b>3.449</b>

### 3.6. Ertragsteuern

in TEUR	01–09/2021	01–09/2020
Laufender Steueraufwand	-15.261	-8.062
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-15.530	4.917
	<b>-30.791</b>	<b>-3.145</b>

## 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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Mieterlöse	14.217	14.305	42.430	40.847	40.606	36.335	97.253	91.487
Betriebskostenerlöse	2.797	2.778	9.658	9.786	13.340	11.163	25.795	23.727
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	11.208	6.828	0	0	8.682	7.878	19.890	14.706
<b>Gesamterlöse</b>	<b>28.222</b>	<b>23.911</b>	<b>52.088</b>	<b>50.633</b>	<b>62.627</b>	<b>55.377</b>	<b>142.938</b>	<b>129.920</b>
Sonstige betriebliche Erträge	268	370	669	808	1.378	741	2.315	1.919
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-5.368	-4.657	-24.199	-22.283	-19.387	-18.680	-48.954	-45.619
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-8.645	-7.934	0	0	-6.590	-6.829	-15.235	-14.763
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>14.477</b>	<b>11.690</b>	<b>28.558</b>	<b>29.158</b>	<b>38.029</b>	<b>30.609</b>	<b>81.064</b>	<b>71.457</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-12.813	-7.771	-4.762	-4.826	-2.010	-1.570	-19.585	-14.168
<b>EBITDA</b>	<b>1.664</b>	<b>3.919</b>	<b>23.796</b>	<b>24.331</b>	<b>36.019</b>	<b>29.039</b>	<b>61.479</b>	<b>57.289</b>
Abschreibungen	-3.686	-3.613	-136	-142	-3.343	-3.099	-7.164	-6.853
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	28.923	-2.182	108.244	32.760	8.103	-27.129	145.270	3.449
<b>EBIT</b>	<b>26.901</b>	<b>-1.876</b>	<b>131.904</b>	<b>56.949</b>	<b>40.780</b>	<b>-1.189</b>	<b>199.585</b>	<b>53.885</b>
	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Langfristiges Vermögen	869.149	977.120	1.313.794	1.221.862	917.896	808.038	3.100.840	3.007.020
Langfristiges Fremdkapital	862.774	719.682	515.046	484.911	439.573	364.616	1.817.393	1.569.209

## 5. Sonstiges

In den ersten drei Quartalen 2021 gab es wie im Vorjahr keine Covenant Breaches.

Zu Redaktionsschluss dieses Berichts bestehen die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die damit zusammenhängenden Unsicherheiten in den Märkten, in denen die SIMMO Gruppe tätig ist, fort.

Wien, am 26.11.2021

Der Vorstand:

Dr. Bruno Ettenauer, MRICS e.h.

DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

# FINANZKALENDER 2021/22

26.11.2021	Ergebnis 1.–3. Quartal 2021
28.04.2022	Veröffentlichung Jahresergebnis 2021 (Bilanzpressekonferenz)
30.05.2022	Ergebnis 1. Quartal 2022
31.05.2022	Nachweisstichtag Hauptversammlung
10.06.2022	33. ordentliche Hauptversammlung
17.06.2022	Dividenden-Ex-Tag
20.06.2022	Nachweisstichtag Dividende
21.06.2022	Dividenden-Zahltag
29.08.2022	Ergebnis 1. Halbjahr 2022
28.11.2022	Ergebnis 1.– 3. Quartal 2022



Folgen Sie uns auf Twitter  
[www.twitter.com/simmoag](https://www.twitter.com/simmoag)



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn  
[www.linkedin.com/company/s-immo-ag](https://www.linkedin.com/company/s-immo-ag)

# KONTAKT

## S IMMO AG

Friedrichstraße 10

1010 Wien

Österreich

E-Mail: [office@simmoag.at](mailto:office@simmoag.at)

Tel.: +43 1 22795-1112

Fax: +43 1 22795-91112

[www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)

**Aktionärshotline: 0800 501045**

## Investor Relations

E-Mail: [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at)

Tel.: +43 1 22795-1125

Fax: +43 1 22795-91125

[investor.simmoag.at](http://investor.simmoag.at)

## Unternehmenskommunikation

E-Mail: [media@simmoag.at](mailto:media@simmoag.at)

Tel.: +43 1 22795-1120

Fax: +43 1 22795-91120

[presse.simmoag.at](http://presse.simmoag.at)

# IMPRESSUM

## Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

## Fotos

Vorstandsfotografie Andreas Jakwerth

Cover Chapman Taylor s.r.o., Marco Warmuth

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  
Österreich

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

**E-Mail:** [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at)  
[www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)  
[www.twitter.com/simmoag](https://www.twitter.com/simmoag)  
[blog.simmoag.at](http://blog.simmoag.at)

**Aktionärshotline:** 0800 501045

