



S IMMO
Zwischenmitteilung
zum 31.03.2021

Q1 2021



KENNZAHLEN

		01.01.–31.03.2021	01.01.–31.03.2020
Umsatz	EUR Mio.	43,0	50,6
EBITDA	EUR Mio.	18,1	21,4
EBIT	EUR Mio.	18,2	-12,5
EBT	EUR Mio.	12,8	-25,7
Periodenergebnis	EUR Mio.	9,9	-21,4
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.319,0	3.109,9
Eigenkapital	EUR Mio.	1.416,7	1.363,9
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.902,2	1.746,0
Eigenkapitalquote	in %	43	44
Operativer Cashflow	EUR Mio.	15,5	20,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-4,8	-25,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	143,4	128,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	216,2	232,1
NOI-Ratio	in %	50	50
FFO I	EUR Mio.	9,5	13,8
FFO II	EUR Mio.	9,0	15,8
Ergebnis je Aktie	EUR	0,14	-0,30
Buchwert je Aktie	EUR	19,93	18,67
Differenz zwischen Kurs und Buchwert je Aktie (2021: Aufschlag, 2020: Abschlag)	in %	8	-6
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,22	0,29
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.482,8	2.363,1
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	40,6	26,0

INHALTSVERZEICHNIS

- S. 2** — Brief des Vorstands
- S. 3** — S IMMO am Kapitalmarkt
- S. 8** — Geschäfts- und Ergebnisentwicklung
- S. 10** — Verkürzter Konzernzwischenabschluss
zum 31.03.2021
- S. 20** — Finanzkalender 2021
- S. 21** — Kontakt/Impressum

*Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,*

es scheint, als würde der Frühling nun tatsächlich eine nachhaltige Erholung in der Pandemie bringen, die uns alle seit bald eineinhalb Jahren beschäftigt. Auf Grund des Impffortschritts ist davon auszugehen, dass die derzeit gesetzten Öffnungsschritte nicht mehr zurückgenommen werden müssen. Die Folge ist ein deutlich positiveres Wirtschaftsklima und die Erwartung eines zunehmend starken Wirtschaftsaufschwungs. Wir sehen ebenfalls sehr optimistisch auf die nächsten Monate, auch wenn in den vorliegenden Zahlen zum ersten Quartal 2021 naturgemäß noch COVID-19-bedingte Effekte enthalten sind.

Periodenergebnis klar positiv, nur durch Hotel- ergebnis beeinträchtigt

Während im Hotelergebnis die Auswirkungen der Pandemie noch stark spürbar sind, verzeichneten die Mieterlöse eine Steigerung im Vergleich zur Vorjahresperiode. Das Periodenergebnis belief sich – unter anderem dank eines leicht positiven Bewertungsergebnisses und eines verbesserten Finanzergebnisses – auf EUR 9,9 Mio. und war damit nicht nur deutlich im Plus, sondern auch erheblich besser als im Vorjahr (Q1 2020: EUR -21,4 Mio.).

Neubewertung zum 30.04.2021

Vor allem der deutsche Markt hat sich in den vergangenen Monaten sehr dynamisch entwickelt, zusätzlich wurde Mitte April das Berliner Mietendeckel-Gesetz vom deutschen Bundesverfassungsgericht für ungültig erklärt. Vor dem Hintergrund des Übernahmeangebots der IMMOFINANZ AG haben wir daher zum 30.04.2021 eine Wertanalyse unseres deutschen und österreichischen Portfolios unter Einbeziehung eines unabhängigen, externen Bewerbers durchgeführt. Auf Basis dieser Analyse gehen wir zu diesem Stichtag von einem Wertzuwachs von rund EUR 85 Mio. aus. Die Ergebnisse dieser Wertanalyse unterstreichen die Qualität und das hohe Wertsteigerungspotenzial unseres Portfolios.

Kapitalmarkt

Im Jänner 2021 haben wir erstmals in der Unternehmensgeschichte einen Green Bond mit einem Nominale von EUR 150 Mio., einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Kupon von 1,75 % begeben. Es macht uns stolz, auch am Kapitalmarkt unser Engagement in Sachen Nachhaltigkeit unter Beweis zu stellen.

Unsere Aktie hat sich im ersten Quartal sehr erfreulich entwickelt und lag zum 31.03.2021 bei EUR 21,45. Die Kurssteigerung und das damit verbundene höhere Investoreninteresse stehen unter



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

anderem auch in Zusammenhang mit dem freiwilligen Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG. Die Angebotsunterlagen wurden am 19.05.2021 veröffentlicht. Gemeinsam mit dem Aufsichtsrat werden wir diese detailliert prüfen und im Anschluss eine Stellungnahme abgeben, um Ihnen eine möglichst fundierte Entscheidung zu ermöglichen. Festzuhalten ist jedoch schon jetzt, dass der Angebotspreis von EUR 22,25 deutlich unter dem EPRA-NAV liegt und die zum 30.04.2021 vorgenommene Wertanalyse des Immobilienportfolios und weitere absehbare Steigerungen nicht berücksichtigt.

Ausblick

Wie eingangs erwähnt, blicken wir sehr optimistisch auf die kommenden Monate und Quartale. Die ersten Aufholeffekte werden spürbar und wir erwarten eine weitere zunehmende Erholung in allen Bereichen und Assetklassen. Wir haben eine komfortable Liquiditätssituation und prüfen aktuell spannende Akquisitionsmöglichkeiten sowohl in Deutschland als auch in der CEE-Region. Unser erklärtes Ziel ist es, in Osteuropa noch aktiver zu werden und unsere Marktposition nachhaltig zu stärken. Das solide Geschäftsmodell der S IMMO AG und das breit aufgestellte Portfolio haben uns die Krise sehr gut meistern lassen und bieten die perfekte Basis für zukünftiges Wachstum.

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

Ihr Vorstandsteam

Bruno Ettenauer Herwig Teufelsdorfer Friedrich Wachernig

S IMMO AM KAPITALMARKT

Internationales Kapitalmarktumfeld

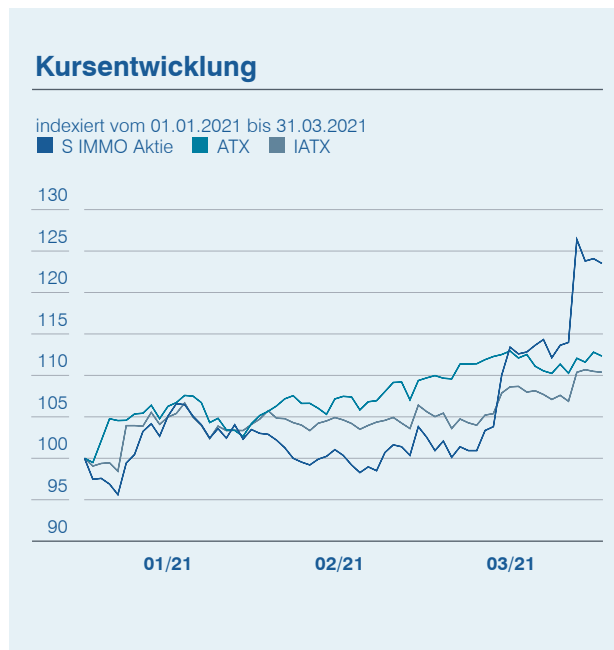
Auch im ersten Quartal 2021 war die COVID-19-Krise das beherrschende Thema. Die Impfungen gegen das Sars-COV-2-Virus liefen gerade in Europa im ersten Quartal nur schleppend an. Mit zunehmendem Impffortschritt begann allerdings das Leben in manchen Regionen wie beispielsweise den USA oder in Großbritannien wieder etwas an Normalität zu gewinnen. Die Weltkonjunktur erholte sich weiter und beeinflusste die Aktienmärkte positiv.

Nachdem vor einem Jahr die Aktienmärkte auf Grund der COVID-19-Ausbreitung global massiv verloren hatten und sich erst in weiterer Folge über das Jahr hinweg deutlich erholten, konnte der positive Trend im ersten Quartal fortgesetzt werden. Die Aktienmärkte haben weltweit deutlich zugelegt und zum Teil sogar neue Höchststände erreicht. Vor allem Dividendenwerte haben im ersten Quartal 2021 eine gute Performance geliefert. Der Impffortschritt im zweiten Quartal beeinflusst weiterhin die Konjunktur und die Aktienmärkte positiv.

Einen Überblick über die Entwicklung einiger ausgewählter und für die S IMMO relevanter nationaler und internationaler Indizes sowie der S IMMO Aktie zeigt die untenstehende Tabelle.

S IMMO Wertpapiere

Die S IMMO Aktie entwickelte sich im ersten Quartal erfreulich und notierte per 31.03.2021 bei EUR 21,45, was einer Year-to-Date-Performance von 26,5 % entspricht. Damit war die Performance der S IMMO Aktie besser als jene des österreichischen Leitindex ATX, des Branchenindex IATX und einiger relevanter internationaler Indizes. Die S IMMO AG profitiert dabei von ihrem robusten Geschäftsmodell mit einem hohen Anteil an Büro-



und Wohnimmobilien (letztere zählen zu den Profiteuren der COVID-19-Krise). Die Kurssteigerung in diesem Ausmaß und das damit verbundene höhere Investoreninteresse stehen mit dem weiter unten beschriebenen freiwilligen Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG in Zusammenhang. Auf Zwölf-Monats-Sicht konnte die Aktie 21,9 % zulegen.

Darüber hinaus hat die S IMMO im ersten Quartal erstmals einen Green Bond mit einem Nominale von EUR 150 Mio., einer Laufzeit von sieben Jahren und einem Kupon von 1,75 % erfolgreich begeben. Der Erlös wird im Einklang mit dem Green Bond Framework für zukünftiges Wachstum in Form von (Re-)Finanzierungen von nachhaltigen Projekten eingesetzt.

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
31.03.2021	21,45	3.159,77	368,25	15.008,35	32.981,55	3.972,89
Year-to-Date-Performance	26,47 %	13,64 %	11,87 %	9,40 %	7,76 %	5,77 %

Performancedaten zum 31.03.2021

S IMMO Aktie

3 Monate	26,47 %
1 Jahr	21,88 %
3 Jahre (p. a.)	13,58 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (31.03.2021)	EUR 1.578,9 Mio.
Anzahl der Aktien (31.03.2021)	73.608.896
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/Baader Bank/Raiffeisen Centrobank

Anleihedaten zum 31.03.2021

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	04.02.2028	1,750 %	150.000,00
AT0000A177D2	17.06.2021	4,500 %	28.549,00
AT0000A1DBM5	09.04.2025	3,250 %	33.993,50
AT0000A1DWK5	21.04.2027	3,250 %	65.000,00
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,750 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00
AT0000A285H4	22.05.2026	1,875 %	150.000,00
AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00

Aktionärsstruktur und Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG

Am 14.03.2021 hat die IMMOFINANZ AG die Absicht zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionärinnen und Aktionäre der S IMMO AG bekanntgegeben. Weiters informierte die IMMOFINANZ AG, dass der Vollzug des

Angebots der Bedingung unterliegt, dass die Hauptversammlung der S IMMO AG die Aufhebung des seit 2006 in der Satzung des Unternehmens verankerten Höchststimmrechts beschließt. Zu diesem Zweck plant die IMMOFINANZ AG, eine ent-

sprechende Beschlussfassung der Hauptversammlung zu beantragen.

In einer weiteren Aussendung am 25.03.2021 veröffentlichte die IMMOFINANZ AG die Erhöhung des Angebotspreises von EUR 18,04 auf EUR 22,25 je S IMMO Aktie (cum-dividend Basis). Nachdem der 3. Senat der Übernahmekommission gemäß § 11 Abs. 1 Übernahmegesetz (ÜbG) am 15.04.2021 beschlossen hatte, die Veröffentlichung der Angebotsunterlage gemeinsam mit der Bestätigung des Sachverständigen vorläufig zu untersagen, erfolgte die Freigabe Mitte Mai und die Veröffentlichung schlussendlich am 19.05.2021. Die Stellungnahme durch Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG wird nach einer sorgfältigen Durchsicht der Unterlagen erfolgen. In einem ersten Statement hielt der Vorstand jedoch fest, dass der

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

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

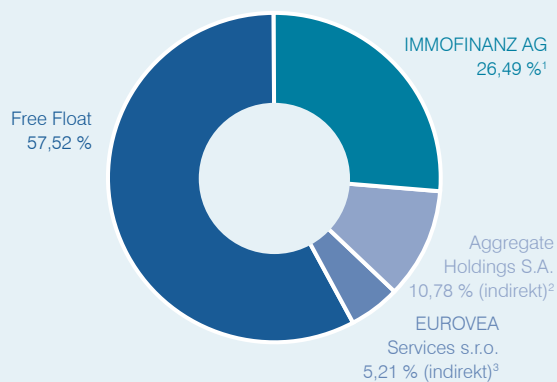
Aktiendaten

		31.03.2021	31.03.2020
Schlusskurs	EUR	21,45	17,60
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück ¹	237.592	293.576
Ergebnis je Aktie (EPS) für das erste Quartal	EUR	0,14	-0,30
Buchwert je Aktie	EUR	19,93	18,67
Differenz zwischen Kurs und Buchwert je Aktie (2021: Aufschlag, 2020: Abschlag)	in %	8	-6
EPRA-NAV je Aktie	EUR	25,05	23,31
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	-14	-24
EPRA-NTA je Aktie	EUR	24,79	24,06 ²
FFO I je Aktie für das erste Quartal	EUR	0,13	0,19
FFO II je Aktie für das erste Quartal	EUR	0,13	0,22

¹ Doppelzählung

² per 31.12.2020

Aktionärsstruktur



¹ Auf Basis der in der Meldung vom 21.09.2018 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.

² Auf Basis der in der Meldung vom 10.02.2021 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.

³ Auf Basis der in der Meldung vom 12.11.2020 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte.

Angebotspreis von EUR 22,25 deutlich unter dem EPRA-NAV liegt und auch die Wertanalyse, die zum 30.04.2021 durchgeführt wurde, sowie weitere absehbare Steigerungen nicht berücksichtigt.

Des Weiteren wurde die Gesellschaft am 16.03.2021 von der Übernahmekommission informiert, dass der 2. Senat der Übernahmekommission gemäß § 33 Abs 1 Z 2 ÜbG auf Antrag eines Aktionärs ein Nachprüfungsverfahren in Bezug auf die Zielgesellschaft IMMOFINANZ AG eröffnet hat und prüft, ob verschiedene Rechtsträger, darunter auch die S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaft, die CEE Immobilien GmbH, eine Angebotspflicht auf Ebene der IMMOFINANZ AG verletzt haben.

Hauptversammlung und weitere Investor-Relations-Aktivitäten

Die für den 30.04.2021 geplante 32. ordentliche Hauptversammlung wurde im Zusammenhang mit dem freiwilligen Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG verschoben, um den Aktionärinnen und Aktionären der S IMMO AG eine informierte Entscheidung über die von der IMMOFINANZ AG beabsichtigte Abschaffung des Höchststimmrechts zu ermöglichen. Sobald der neue Termin feststeht, wird die Gesellschaft ihre Aktionärinnen und Aktionäre in gewohnter Weise darüber informieren.

Wie auch schon im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden weitere Investor-Relations-Aktivitäten im ersten Quartal virtuell abgehalten. Die S IMMO nahm unter anderem an der German Corporate Conference von Kepler Cheuvreux, der Erste-Conviction-Konferenz oder der Investorenkonferenz von Baader-Helvea teil. In den Investorengesprächen ging es um die operative Geschäftstätigkeit, die Strategie der S IMMO AG im Umgang mit der Pandemie, aber auch um die Perspektiven des Unternehmens.

Berechnung FFO I

in TEUR	31.03.2021	31.03.2020
Periodenergebnis	9.894	-21.420
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	837	-5.075
Angepasstes Periodenergebnis	10.731	-26.495
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-2.480	31.538
Nicht cashwirksame Abschreibungen	2.351	2.289
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	1.714	1.445
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	-2.842	1.823
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	62	3.239
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	9.536	13.839
FFO I je Aktie in EUR	0,13	0,19

EPRA-Kennzahlen

in EUR	31.03.2021	31.12.2020	in TEUR	31.03.2021	31.03.2020
EPRA-NAV je Aktie	25,05	24,32	EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in %	-14	-30	Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS	9.874	-21.439
EPRA-NNAV je Aktie	21,31	20,67	Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-2.480	31.538
EPRA-NRV je Aktie	27,15	26,40	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0
EPRA-NTA je Aktie	24,79	24,06	Steuern auf Verkaufsergebnis	0	446
EPRA-NDV je Aktie	21,02	20,38	Bewertung von Finanzinstrumenten	-2.842	1.823
EPRA Net Initial Yield in %	4,4	4,3	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	1.703	-5.298
			EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	0	0
			Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0
			EPRA-Earnings	6.255	7.070
			EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,09	0,10

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-NNAV 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 Homepage der EPRA (www.epra.com).

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

31.03.2021

in TEUR	EPRA-NAV	EPRA-NNAV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	1.413.431	1.413.431	1.413.431	1.413.431	1.413.431
Je Aktie in EUR	19,93	19,93	19,93	19,93	19,93
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	-221	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	120.546	120.546	120.546	120.546	99.596
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	35.749	0	35.749	35.749	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-7.715	0	-7.715	-7.715	0
Sonstige latente Steuern	214.599	0	214.599	196.348	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten		-29.818			-29.818
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten		7.455			7.455
Erwerbsnebenkosten	0		149.452	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	1.776.610	1.511.614	1.926.062	1.758.138	1.490.664
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	25,05	21,31	27,15	24,79	21,02

31.12.2020

in TEUR	EPRA-NAV	EPRA-NNAV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	1.380.551	1.380.551	1.380.551	1.380.551	1.380.551
Je Aktie in EUR	19,34	19,34	19,34	19,34	19,34
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		-31.838			-31.838
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten		7.960			7.960
Erwerbsnebenkosten	0		149.007	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	1.735.913	1.475.356	1.884.919	1.717.684	1.454.732
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	24,32	20,67	26,40	24,06	20,38

GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 31.03.2021 aus 360 (31.12.2020: 358) Immobilien mit einem Buchwert von EUR 2.482,8 Mio. (31.12.2020: EUR 2.476,9 Mio.) und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,3 Mio. m² (31.12.2020: 1,3 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 93,5 % (31.12.2020: 93,9 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,1 % (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 18,6 % (31.12.2020: 18,5 %) und in Deutschland von 49,3 % (31.12.2020: 49,3 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 32,1 % (31.12.2020: 32,2 %) aus.

Zum 31.03.2021 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke zu 43,1 % (31.12.2020: 43,1 %) aus Bürogebäuden, zu 17,9 % (31.12.2020: 17,9 %) aus Geschäftsimmobilien, zu 30,3 % (31.12.2020: 30,2 %) aus Wohnobjekten und zu 8,7 % (31.12.2020: 8,8 %) aus Hotels.

Operative Performance

Die Mieterlöse verzeichneten einen Anstieg von rund 2,8 % gegenüber dem Vergleichszeitraum und betrugen EUR 32,0 Mio. (Q1 2020: EUR 31,1 Mio.). Die selbst genutzten Hotels waren auch im ersten Quartal 2021 stark von der COVID-19-Pandemie betroffen. Da das erste Quartal 2020 von den negativen Auswirkungen der Pandemie noch weitgehend unbeeinflusst war, verringerte sich das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung im Periodenvergleich auf EUR -1,3 Mio. (Q1 2020: EUR +1,6 Mio.).

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich vor allem auf Grund der Zugänge bei den vermieteten Immobilien und erhöhter Instandhaltungsaufwendungen auf EUR 18,3 Mio. (Q1 2020: EUR 16,8 Mio.). Insgesamt belief sich das Bruttoergebnis damit auf EUR 23,2 Mio. (Q1 2020: EUR 25,8 Mio.).

Das Bruttoergebnis aus der Vermietung (Bruttoergebnis exklusive Hotel-GOP) hingegen war zum Vorjahr nahezu unverändert und erreichte EUR 24,5 Mio. (Q1 2020: EUR 24,2 Mio.). Der Verwaltungsaufwand betrug rund EUR 5,1 Mio. (Q1 2020: EUR 4,4 Mio.), sodass sich das EBITDA auf EUR 18,1 Mio. verringerte (Q1 2020: EUR 21,4 Mio.).

Positives Ergebnis aus der Immobilienbewertung und Anstieg EBIT

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung war im ersten Quartal mit EUR 2,5 Mio. leicht positiv und damit deutlich höher als im Vorjahr (Q1 2020: EUR -31,5 Mio.). Dies und die Tatsache, dass pandemiebedingte Auswirkungen auf das operative Ergebnis in engen Grenzen gehalten werden konnten, führten zu einer Steigerung des EBIT um rund EUR 30,7 Mio. auf EUR 18,2 Mio. im Periodenvergleich (Q1 2020: EUR -12,5 Mio.).

Deutliche Verbesserung des Periodenergebnisses

Das Finanzergebnis verbesserte sich vor allem auf Grund unbbarer Effekte um rund EUR 7,9 Mio. auf EUR -5,4 Mio. (Q1 2020: EUR -13,2 Mio.). Im Vergleich zum Vorjahr kam es durch das verbesserte Ergebnis der Immobilienbewertung zu erhöhten Aufwendungen für latente Steuern, sodass sich die Ertragsteuern insgesamt von einem Ertrag in Höhe von EUR 4,3 Mio. zu einem Aufwand von EUR -2,9 Mio. verschlechterten.

Insgesamt war das Periodenergebnis mit EUR 9,9 Mio. im ersten Quartal 2021 deutlich positiv und hat sich im Vergleich zum Vorjahr erheblich verbessert (Q1 2020: EUR -21,4 Mio.). Das Ergebnis je Aktie betrug somit EUR 0,14 (Q1 2020: EUR -0,30).

Konzernbilanz – erfolgreiche Begebung eines Green Bonds und Anstieg des Buchwerts je Aktie

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe stieg von EUR 3.122,6 Mio. per 31.12.2020 auf EUR 3.319,0 Mio. per 31.03.2021. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich deutlich gegenüber dem Jahresende und erreichte per 31.03.2021 EUR 216,2 Mio. (31.12.2020: EUR 64,5 Mio.). Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die erfolgreiche Begebung eines Green Bonds mit einem Nominale von EUR 150 Mio. zu Jahresbeginn zurückzuführen.

Im ersten Quartal 2021 kam es zu weiteren Kursanstiegen der als FVOCI bewerteten Investments in die CA Immobilien Anlagen AG und die IMMOFINANZ AG, sodass sich die Position „andere finanzielle Vermögenswerte“ auf EUR 536,2 Mio. (31.12.2020: EUR 497,7 Mio.) erhöhte und die Gesamtergebnisrechnung entsprechend positiv beeinflusste.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile stieg im ersten Quartal 2021 auf EUR 1.413,4 Mio. (31.12.2020: EUR 1.380,6 Mio.). Per 31.03.2021 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 19,93 (31.12.2020: EUR 19,34) und die Eigenkapitalquote auf 42,7 % (31.12.2020: 44,3 %).

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 (inklusive Investments in IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG) beliefen sich per 31.03.2021 auf EUR 3.017,5 Mio. (31.12.2020: EUR 2.973,6 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen lag bei 30,4 % (31.12.2020: 31,3 %). Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalenten betrug per 31.03.2021 16,0 % (31.12.2020: 15,5 %). Insgesamt verbesserte sich die LTV-Ratio der Gesellschaft auf 46,4 % (31.12.2020: 46,8 %). Die Berechnungsmethode beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2020 ausführlich beschrieben.

VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 31.03.2021

Aktiva in TEUR

	31.03.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Vermietete Immobilien	2.322.162	2.316.747
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	40.599	38.175
	2.362.761	2.354.922
Selbst genutzte Immobilien	115.723	117.617
Sonstiges Sachanlagevermögen	6.093	6.346
Immaterielle Vermögenswerte	221	251
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	24.665	24.376
Beteiligungen	4.555	4.609
Andere finanzielle Vermögenswerte	536.193	497.721
Latente Steuern	947	1.178
	3.051.158	3.007.020
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	195	208
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.882	4.270
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	14.193	13.787
Andere Vermögenswerte	28.048	28.477
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	216.154	64.503
	263.472	111.245
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.345	4.345
	267.817	115.590
	3.318.975	3.122.610

Passiva in TEUR

	31.03.2021	31.12.2020
Eigenkapital		
Grundkapital	257.731	259.397
Kapitalrücklagen	167.472	173.855
Sonstige Rücklagen	988.228	947.299
	1.413.431	1.380.551
Nicht beherrschende Anteile	3.296	3.277
	1.416.727	1.383.828
Langfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	646.463	497.215
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	834.588	873.801
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	1.362	1.349
Andere Verbindlichkeiten	925	957
Latente Steuern	207.831	195.887
	1.691.169	1.569.209
Kurzfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	28.540	28.529
Finanzverbindlichkeiten	143.552	99.273
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	1.244	2.384
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.293	3.616
Andere Verbindlichkeiten	34.450	35.771
	211.079	169.573
	3.318.975	3.122.610

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2021 bis zum 31.03.2021

in TEUR	01-03/2021	01-03/2020
Erlöse		
Mieterlöse	31.992	31.133
Betriebskostenerlöse	9.130	9.598
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	1.894	9.913
	43.016	50.644
Sonstige betriebliche Erträge	1.654	327
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-18.254	-16.842
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-3.193	-8.340
Bruttoergebnis	23.223	25.789
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	0	3.719
Buchwerte veräußerter Immobilien	0	-3.719
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-5.130	-4.426
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	18.093	21.363
Abschreibungen	-2.351	-2.289
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	2.480	-31.538
Betriebsergebnis (EBIT)	18.222	-12.464
Finanzierungsaufwand	-7.058	-13.858
Finanzierungsertrag	1.523	567
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	148	53
Finanzergebnis	-5.387	-13.238
Ergebnis vor Steuern (EBT)	12.835	-25.702
Ertragsteuern	-2.941	4.282
Periodenergebnis	9.894	-21.420
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	9.874	-21.439
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	20	19
Ergebnis je Aktie		
unverwässert = verwässert	0,14	-0,30

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2021 bis zum 31.03.2021

in TEUR	01 – 03/2021	01 – 03/2020
Periodenergebnis	9.894	-21.420
Bewertung Cashflow-Hedge	3.850	-2.448
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-842	451
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	87	671
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-22	-168
Währungsrücklage	-50	3.041
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	3.023	1.548
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	37.376	-144.438
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-9.344	36.110
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	28.032	-108.329
Sonstiges Ergebnis	31.055	-106.780
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	31.055	-106.780
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	40.949	-128.200
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	40.929	-128.219
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	20	19

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2021 bis zum 31.03.2021

in TEUR	01 – 03/2021	01 – 03/2020
Ergebnis vor Steuern (EBT)	12.835	-25.702
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-2.480	31.538
Abschreibungen	2.351	2.289
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-2.605	-793
Finanzergebnis	5.387	13.238
Operativer Cashflow	15.488	20.570
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-2.393	1.504
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	-102	19
Kurzfristige Verbindlichkeiten	25	-5.123
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	13.018	16.970
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-5.245	-24.428
Investitionen in immaterielles Vermögen	-2	-23
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-80	-112
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	0
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	0
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-22	-38
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	0	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	-1.557
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	0
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	0	0
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	2	25
Nettocashflow aus Veränderung von at equity bewerteten Unternehmen	-150	409
Veräußerung von Immobilienvermögen	0	0
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	0	178
Erhaltene Dividenden	0	0
Beteiligungserträge	343	267
Erhaltene Zinsen	374	27
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-4.780	-25.252

in TEUR

01 – 03/2021

01 – 03/2020

Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung

Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit

Ausgabe von Aktien	0	146.560
Rückkauf eigener Aktien	-8.049	0
Anleiheemissionen	149.233	0
Tilgung Anleihen	0	0
Rückkauf Anleihen	0	0
Auszahlung für den Tausch von Anleihen	0	0
Ausschüttung Fremddanteile	0	0
Geldzufluss aus Finanzierungen	25.000	0
Geldabfluss aus Finanzierungen	-14.477	-9.352
Dividendenzahlung	0	0
Gezahlte Zinsen	-8.294	-8.440
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	143.413	128.768
Liquide Mittel 01.01.	64.503	111.564
Nettoveränderung der liquiden Mittel	151.651	120.486
Liquide Mittel 31.03.¹	216.154	232.050

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 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	9.874	9.874	20	9.894
Sonstiges Ergebnis	0	0	-50	3.073	28.032	0	31.055	0	31.055
Ausgabe von Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rückkauf eigener Aktien	-1.666	-6.383	0	0	0	0	-8.049	0	-8.049
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.03.2021	257.731	167.472	-11.387	-15.729	25.892	989.452	1.413.431	3.296	1.416.727
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
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende 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

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 31.03.2021 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 31.03.2021 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. Eigenkapital

Am 28.10.2020 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 30.06.2021 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.

Im ersten Quartal 2021 erfolgten weder Zu- noch Verkäufe von Eigenkapitalinstrumenten der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG.

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 länderspezifisch 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	4.616	4.816	14.458	13.514	12.918	12.803	31.992	31.133
Betriebskostenerlöse	989	976	2.975	3.364	5.166	5.258	9.130	9.598
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	805	4.610	0	0	1.089	5.303	1.894	9.913
Gesamterlöse	6.410	10.402	17.433	16.878	19.173	23.364	43.016	50.644
Sonstige betriebliche Erträge	104	80	310	133	1.240	114	1.654	327
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-1.812	-1.593	-9.210	-8.159	-7.232	-7.091	-18.254	-16.842
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-1.658	-4.435	0	0	-1.535	-3.905	-3.193	-8.340
Bruttoergebnis	3.044	4.454	8.533	8.852	11.646	12.483	23.223	25.789
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-3.009	-2.323	-1.509	-1.588	-611	-515	-5.130	-4.426
EBITDA	34	2.131	7.024	7.264	11.035	11.968	18.093	21.363
Abschreibungen	-1.218	-1.200	-48	-46	-1.086	-1.043	-2.351	-2.289
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.100	-8.607	-832	18	212	-22.949	2.480	-31.538
EBIT	2.379	-7.676	6.144	7.236	9.699	-12.025	18.222	-12.464
	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen	1.016.247	977.120	1.225.613	1.221.862	809.298	808.038	3.051.158	3.007.020
Langfristiges Fremdkapital	873.591	719.682	480.241	484.911	337.337	364.616	1.691.169	1.569.209

5. Sonstiges

Im ersten Quartal 2021 gab es keine Covenant Breaches.

Im April wurde eine Entscheidung des deutschen Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht, wonach das Land Berlin mit der Verabschiedung des Mietendeckels im Februar 2020 seine Gesetzgebungskompetenz überschritten hat, sodass dieser mit dem Grundgesetz unvereinbar ist. Aus diesem Umstand ergeben sich für die S IMMO im Vergleich zum Vorjahr unter anderem positive Auswirkungen auf die Höhe der Mietvorschreibungen. Daneben sind auch positive Auswirkungen auf die investorentseitige Einschätzung des Berliner Wohnimmobilienmarkts zu erwarten.

Zum Redaktionsschluss dieses Berichts bestehen die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die damit zusammenhängenden Unsicherheiten in den Märkten der S IMMO fort. Anzu merken ist jedoch, dass die fortschreitende Immunisierung durch Impfprogramme eine Verbesserung der Gesamtsituation darstellt, wenngleich der gesamtwirtschaftliche Effekt und insbesondere dessen Nachhaltigkeit zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzbar sind.

Wien, am 28.05.2021

Der Vorstand:

Dr. Bruno Ettenauer, MRICS e.h.

DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

FINANZKALENDER 2021

28.05.2021	Ergebnis 1. Quartal 2021
27.08.2021	Ergebnis 1. Halbjahr 2021
26.11.2021	Ergebnis 1.–3. Quartal 2021



Folgen Sie uns auf Twitter
www.twitter.com/simmoag



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn
www.linkedin.com/company/s-immo-ag

KONTAKT

S IMMO AG

Friedrichstraße 10

1010 Wien

Österreich

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 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
www.simmoag.at
www.twitter.com/simmoag
blog.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045

