



S IMMO
Zwischenbericht
zum 30.06.2021

Q2 2021



KENNZAHLEN

		01.01.–30.06.2021	01.01.–30.06.2020
Umsatz	EUR Mio.	91,1	87,8
EBITDA	EUR Mio.	39,6	36,1
EBIT	EUR Mio.	166,3	41,8
EBT	EUR Mio.	164,1	20,0
Periodenergebnis	EUR Mio.	137,3	16,1
NOI-Ratio	in %	56,2	50,9
FFO I	EUR Mio.	25,6	17,4
FFO II	EUR Mio.	25,0	51,6
Ergebnis je Aktie	EUR	1,93	0,22
Operativer Cashflow	EUR Mio.	36,5	34,3
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,51	0,48
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	-93,6	-16,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	124,1	108,4
		30.06.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.486,8	3.122,6
Eigenkapital	EUR Mio.	1.558,6	1.383,8
Eigenkapitalquote	in %	44,7	44,3
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.928,1	1.738,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	127,8	64,5
Schlusskurs zum Ende des Quartals	EUR	20,20	16,96
EPRA-NAV je Aktie	EUR	27,51	24,32
EPRA-NTA je Aktie	EUR	27,21	24,06
Buchwert je Aktie	EUR	21,92	19,34
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-8	-12
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.709,5	2.476,9
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	43,5	38,2

INHALTSVERZEICHNIS

S. 2 — Brief des Vorstands

S. 3 — S IMMO am Kapitalmarkt

Zwischenlagebericht

S. 8 — Wirtschaftsbericht

S. 12 — Risikomanagementbericht

S. 13 — Ausblick

Konzernzwischenabschluss

S. 14 — Konzernbilanz
zum 30.06.2021

S. 16 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2021 bis zum 30.06.2021

S. 17 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.01.2021 bis zum 30.06.2021

S. 18 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.04.2021 bis zum 30.06.2021

S. 19 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.04.2021 bis zum 30.06.2021

S. 20 — Konzern-Geldflussrechnung
vom 01.01.2021 bis zum 30.06.2021

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

S. 23 — Konzernanhang

**S. 30 — Erklärung des Vorstands
gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz**

S. 31 — Finanzkalender 2021

S. 32 — Kontakt/Impressum

*Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,*

hinter uns liegt ein ereignisreiches erstes Halbjahr. Die COVID-19-Pandemie hat weiterhin gravierende Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, wobei der zunehmende Impffortschritt eine Erholung eingeleitet hat und die Prognosen langsam optimistischer werden. Für die S IMMO war das erste Halbjahr sicherlich maßgeblich durch das Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG geprägt, das Ende Juni zurückgezogen wurde, nachdem sich die außerordentliche Hauptversammlung gegen die Aufhebung des Höchststimmrechts entschieden hat. Wir möchten diese einleitenden Worte nützen, um unseren Aktionärinnen und Aktionären einen großen Dank dafür auszusprechen, dass sie unserer Empfehlung gefolgt sind und uns ihr Vertrauen für eine Fortführung des Erfolgskurses der S IMMO geschenkt haben. Die vorliegenden Zahlen bestätigen das Wachstumspotenzial unserer Gesellschaft eindrucksvoll.

Starkes operatives Ergebnis, Bewertungsergebnis auf Vorkrisenniveau

Während im Hotelergebnis die Auswirkungen der Pandemie noch stark spürbar sind, verzeichneten die Mieterlöse eine Steigerung im Vergleich zur Vorjahresperiode von über 5 %. Diese Verbesserung wurde trotz der nach wie vor herausfordernden Pandemie erreicht und ist einerseits auf Zukäufe, andererseits aber auch auf ein sorgfältiges Management des Bestandsportfolios zurückzuführen. Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung liegt mit EUR 131,5 Mio. nicht nur deutlich über dem Vorjahr, sondern ist auch im Mehrjahresvergleich ausgesprochen erfreulich. Somit ist es uns gelungen, das Periodenergebnis trotz COVID-19 auf EUR 137,3 Mio. zu steigern – das entspricht in etwa einer Verachtfachung des Vorjahreswerts.

Kapitalmarkt

Die Kurssteigerung der S IMMO Aktie im ersten Halbjahr und das damit verbundene höhere Investoreninteresse waren einerseits Reaktion auf die sehr erfolgreiche operative Tätigkeit des Unternehmens, andererseits natürlich auch eine Konsequenz des Übernahmeangebots der IMMOFINANZ AG. Der Schlusskurs zum 30.06.2021 betrug EUR 20,20 – das entspricht einer Year-to-Date-Performance von 19,1 %. Erfreulich ist außerdem, dass einige neue Analysen und Kursziele veröffentlicht worden sind – das durchschnittliche Kursziel der Analysehäuser liegt zum 23.08.2021 bei EUR 24,08.



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

Ausblick

Im Juli 2021 haben wir die Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG in das Übernahmeangebot der Starwood Capital Group eingeliefert und somit zu einem Preis von EUR 37,00 je Aktie verkauft. So konnten rund EUR 230 Mio. vor Steuern lukriert werden – ein Wert, der deutlich über den Anschaffungskosten des Aktienpakets liegt. Diese Mittel sollen nun für direkte Immobilieninvestments genutzt werden. Zu diesem Zweck prüfen wir aktuell sehr intensiv Ankaufsmöglichkeiten – allen voran in Budapest und Bukarest gibt es einige spannende Investmentopportunitäten, zu denen wir konkrete Gespräche führen. Ziel ist es, Immobilien zu erwerben, die unmittelbar Cashflow erwirtschaften und einen wertvollen Ergebnisbeitrag liefern. Das sichert die Dividendenfähigkeit unserer Gesellschaft und schafft die Basis für weiteres Wachstum.

Was das zweite Halbjahr bringen mag, ist Ende August noch schwer abschätzbar – der Wettlauf zwischen Impffortschritt und Virusmutationen scheint entscheidend. Klar ist aber, dass wir weiterhin intensiv an unserem Portfolio, unseren Projekten und der Ertragsstärke der S IMMO arbeiten. Ganz gleich, wie ereignisreich die kommenden Monate werden: Unser stabiles Geschäftsmodell und unsere komfortable Liquiditätssituation schaffen eine ideale Ausgangssituation für unsere weiteren Vorhaben.

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

Das zweite Quartal 2021 war geprägt von den gesundheitspolitischen Bemühungen der Regierungen, bis zum Sommer weitgehend Normalität für die Bevölkerung zu schaffen. Weltweit wurden Impfprogramme gestartet und die Durchimpfungsraten begannen zu steigen. Damit einhergehend setzte auch eine Konjunkturerholung ein. Diese positive Entwicklung zeigte sich auf den internationalen Aktienmärkten: Sowohl US- als auch europäische Börsen konnten im ersten Halbjahr zulegen. So schloss beispielsweise der Dow Jones Index das erste Halbjahr mit einer Year-to-Date-Performance von 12,7 % und der deutsche Leitindex DAX mit 13,2 %. Auch der österreichische Leitindex ATX profitierte von der Wirtschaftsdynamik und führte mit einer Performance von 22,4 % das internationale Spitzenfeld an.

S IMMO Aktie

Die Kurssteigerung der S IMMO Aktie im ersten Halbjahr und das damit verbundene höhere Investoreninteresse standen einerseits mit der sehr guten operativen Tätigkeit des Unternehmens und andererseits mit dem weiter unten beschriebenen freiwilligen Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG in Zusammenhang. Das erste Halbjahr beendete die Aktie mit einer starken Performance bei einem Kurs von EUR 20,20. Mit einem Kurszuwachs von 19,1 % entwickelte sie sich besser als der Branchenindex für Immobilienaktien an der Wiener Börse IATX und einige für das Unternehmen relevante internationale Indizes (siehe untenstehende Tabelle).

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2021 bis 30.06.2021
 ■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



Das Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG und die außerordentliche Hauptversammlung

Am 14.03.2021 gab die IMMOFINANZ AG die Absicht zur Abgabe eines freiwilligen öffentlichen Übernahmeangebots an die Aktionärinnen und Aktionäre der S IMMO AG bekannt. Dabei unterlag der Vollzug des Angebots der Bedingung, dass die Hauptversammlung der S IMMO AG die Aufhebung des seit 2006 in der Satzung des Unternehmens verankerten Höchststimmrechts beschließt. In einer weiteren Aussendung am 25.03.2021 veröffentlichte die IMMOFINANZ AG die Erhöhung

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
30.06.2021	20,20	3.402,02	375,87	15.531,04	34.502,51	4.303,25
Year-to-Date-Performance	19,10 %	22,36 %	14,18 %	13,21 %	12,73 %	14,57 %

Performancedaten zum 30.06.2021

S IMMO Aktie

6 Monate	19,10 %
1 Jahr	26,57 %
3 Jahre (p. a.)	6,13 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (30.06.2021)	EUR 1.486,9 Mio.
Anzahl der Aktien (30.06.2021)	73.608.896
Market Maker	Erste Group/Hauck & Aufhäuser/Baader Bank/Raiffeisen Centrobank

Anleihedaten zum 30.06.2021

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	04.02.2028	1,750 %	150.000,00
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
AT0000A2AE8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00

des Angebotspreises von EUR 18,04 auf EUR 22,25 je S IMMO Aktie (cum-dividend Basis). Nachdem der 3. Senat der Übernahmekommission 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. Nach einer sorgfältigen Prüfung der Angebots-

unterlagen lehnten der Vorstand und der Aufsichtsrat der S IMMO AG in einer Stellungnahme am 03.06.2021 das Übernahmeangebot zu den vorliegenden Bedingungen ab, da unter anderem der Angebotspreis von

EUR 22,25 deutlich unter dem EPRA-NAV lag und die zu erwartenden Steigerungen des inneren Werts der S IMMO AG nicht berücksichtigte.¹

Am 24.06.2021 wurde in einer von der IMMOFINANZ AG beantragten außerordentlichen Hauptversammlung über den Beschlussvorschlag der IMMOFINANZ AG zur Aufhebung des satzungsmäßigen Höchststimmrechts abgestimmt. Die für die Abschaffung erforderliche (Kapital-)Mehrheit wurde nicht erreicht, womit eine wesentliche Bedingung des Übernahmeangebots nicht eingetroffen ist. Am 28.06.2021 gab die IMMOFINANZ AG in einer Aussendung bekannt, dass das Übernahmeangebot nicht abgeändert wird und somit entfällt.

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

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

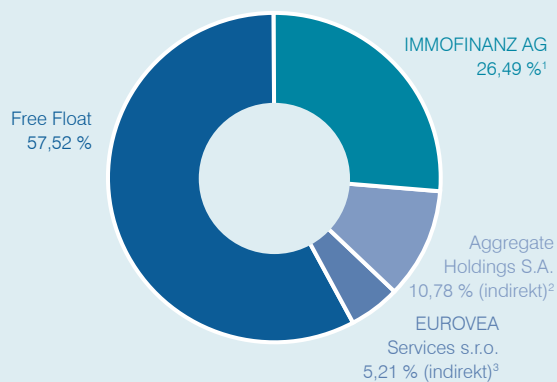
¹ Für ausführlichere Informationen siehe www.simmoag.at/uebernahmeangebot

Aktiendaten

		30.06.2021	30.06.2020
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	1,93	0,22
FFO I je Aktie	EUR	0,36	0,24
FFO II je Aktie	EUR	0,35	0,72
		30.06.2021	31.12.2020
Schlusskurs	EUR	20,20	16,96
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück ¹	197.700	206.038
EPRA-NAV je Aktie	EUR	27,51	24,32
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	-27	-30
EPRA-NTA je Aktie	EUR	27,21	24,06
Buchwert je Aktie	EUR	21,92	19,34
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-8	-12

¹ Doppelzählung

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.

Conference von Kepler Cheuvreux, der Erste-Conviction-Konferenz und der Investorenkonferenz von Baader-Helvecia teil. Im zweiten Quartal präsentierte sich die Gesellschaft im Zuge der Investorenkonferenz der Raiffeisen Centrobank AG. Gemeinsam mit Edison Investment Research wurden an zwei Tagen Gespräche mit Investoren aus Irland, Großbritannien und den USA geführt. Verstärkt kam es auch zu Anfragen für One-on-One-Gespräche unabhängig von Kooperationen mit Banken und anderen Dienstleistern. Im zweiten Quartal waren außerdem viele Anfragen beziehungsweise Anrufe von Privataktionärinnen und -aktionären zu verzeichnen. Bei 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 – speziell im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot.

Bedingt durch das Übernahmeangebot kam es auch zu einem verstärkten Interesse der Analysten an der S IMMO. Die transparente Kommunikation hinsichtlich der geplanten Stand-alone-Strategie und die Fortsetzung der erfolgreichen, bisherigen Wachstumsstrategie führte zu höheren Kurszielen für die S IMMO Aktie. Das durchschnittliche Kursziel belief sich zum Redaktionsschluss dieses Berichts am 23.08.2021 auf EUR 24,08.

Weitere Investor-Relations-Aktivitäten und Analysteneinschätzungen

Im ersten Halbjahr wurden Investorenkonferenzen sowie Investorenmeetings weiterhin virtuell abgehalten. Im ersten Quartal nahm die S IMMO unter anderem an der German Corporate

Berechnung FFO I

in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
Periodenergebnis	137.308	16.107
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	24.331	2.105
Angepasstes Periodenergebnis	161.639	18.212
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-131.477	-10.226
Nicht cashwirksame Abschreibungen	4.733	4.529
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	-2.526	-1.778
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	-5.713	3.797
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	-1.038	2.848
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	25.618	17.382
FFO I je Aktie in EUR	0,36	0,24

EPRA-Kennzahlen

in EUR	30.06.2021	31.12.2020	in TEUR	30.06.2021	30.06.2020
EPRA-NAV je Aktie	27,51	24,32	EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in %	-27	-30	Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS	136.746	15.858
EPRA-NRV je Aktie	29,79	26,40	Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-131.477	-10.226
EPRA-NTA je Aktie	27,21	24,06	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0
EPRA-NDV je Aktie	23,10	20,38	Steuern auf Verkaufsergebnis	0	5.396
EPRA Net Initial Yield in %	4,0	4,3	Bewertung von Finanzinstrumenten	-5.713	3.797
			Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	23.592	-2.426
			EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	-1.834	0
			Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0
			EPRA-Earnings	21.315	12.399
			EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,30	0,17

EPRA-Kennzahlen

Die Definition des Net Asset Values (NAV) wurde von der European Public Real Estate Association (EPRA) geändert. Seit 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 beziehungsweise auf der Homepage der EPRA (www.epra.com).

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

30.06.2021

in TEUR	EPRA-NAV	EPRA-NNAV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	1.555.039	1.555.039	1.555.039	1.555.039	1.555.039
Je Aktie in EUR	21,92	21,92	21,92	21,92	21,92
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	-398	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	129.121	129.121	129.121	129.121	106.824
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	32.982	0	32.982	32.982	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-7.107	0	-7.107	-7.107	0
Sonstige latente Steuern	241.190	0	241.190	220.402	0
Fair Value von Finanzverbindlichkeiten	0	-30.799	0	0	-30.799
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	7.700	0	0	7.700
Erwerbsnebenkosten	0	0	161.989	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	1.951.225	1.661.061	2.113.214	1.930.039	1.638.763
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	27,51	23,42	29,79	27,21	23,10

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 von 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
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

ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Konjunktorentwicklung in der Europäischen Union (EU) ist vom Erfolg der nationalen Impfprogramme und dem davon abhängigen weiteren Verlauf der COVID-19-Pandemie bestimmt. Die aktuellen Prognosen werden unter der Annahme getroffen, dass keine impfschutzresistenten Mutationen auftreten und die Menge der verfügbaren Impfstoffdosen für den weiteren Impfortschritt ausreicht. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass die Durchimpfungsrate im Herbst 2021 nicht hoch genug sein wird, um eine weitere Ansteckungswelle gänzlich auszuschließen.

Laut der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) zeigte sich zur Jahresmitte ein starker Aufschwung der österreichischen Wirtschaft. Für die Jahre 2021 und 2022 erwarten die Expertinnen und Experten ein Wachstum von 3,9 % beziehungsweise von 4,2 %. Der Aufholprozess wird 2023 abgeschlossen sein und sich mit einem Wirtschaftswachstum von 1,9 % normalisieren. Zu einer ähnlichen Einschätzung kommt auch das Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO). Man geht von einem realen BIP-Wachstum von 4 % für 2021 beziehungsweise 5 % für 2022 aus.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie sind in den EU-Mitgliedstaaten nach wie vor unterschiedlich und auch bei dem Tempo der Erholung dürften erhebliche Unterschiede zu verzeichnen sein. In ihrer Sommerprognose erwartet die Europäische Kommission für 2021 ein Wirtschaftswachstum von 4,8 % und für 2022 ein Wachstum von 4,5 % in der EU. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) geht von einer ähnlichen Entwicklung aus und prognostiziert für den Euroraum ein Wachstum von 4,3 % für 2021 und von 4,4 % für 2022. Die Konjunkturerholung in der CEE-Region (Bulgarien, Kroatien, Tschechien, Ungarn, Polen, Rumänien) wird mit 4,0 % für das aktuelle Jahr und mit 4,8 % für das kommende Jahr prognostiziert.

Es wird erwartet, dass auch das Wirtschaftswachstum auf globaler Ebene im positiven Bereich liegen wird. Der Internationale

Währungsfonds (IWF) rechnet mit einem weltweiten Wachstum von 6,0 % für 2021 und von 4,9 % für 2022. Auch die OECD geht von einem Wachstumsszenario für die Weltwirtschaft von 5,8 % für 2021 und von 4,4 % für 2022 aus.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Die COVID-19-Pandemie wirkte sich auf den Immobilienmarkt im Rückblick unterschiedlich aus. Der Hotel- und der Retail-Markt waren auch in der vergangenen Jahreshälfte stark von den Pandemieauswirkungen betroffen. Wenig verwunderlich ist daher, dass sich Investoren auf resilientere Assetklassen wie Wohnen, Büro oder Logistik verlassen. Der Büromarkt hat sich in Europa in etwa auf Vorkrisenniveau eingependelt.

Österreich

Der Wiener Büromarkt entwickelte sich im ersten Halbjahr überwiegend positiv. In der ersten Jahreshälfte wurden in Wien etwa 66.000 m² vermietet – rund 16 % mehr als im Vorjahr, was die Krisensicherheit und Stabilität des Markts unterstreicht. Aus diesem Grund konnte sich auch die Leerstandsrate weiter verbessern und liegt im ersten Halbjahr bei 4,5 %. Der geringe Leerstand und das limitierte Angebot an verfügbaren Flächen sorgten dafür, dass die Spitzenmieten im zweiten Quartal auf EUR 26,00/m²/Monat anstiegen. Zum Jahresende rechnet CBRE mit einer Vermietungsleistung von ca. 160.000 m² und einer weiteren Reduktion der Leerstandsrate. 2021 sollen ca. 83.000 m² und damit nochmals 10 % weniger Flächen als im Vorjahr fertiggestellt werden.

Im Einzelhandel blieben die erwarteten Betriebsschließungen dank staatlicher Krisenhilfen weitestgehend aus. Insolvenzen wurden von einigen Akteuren als Möglichkeit wahrgenommen, um in den österreichischen Markt einzusteigen. Dennoch befindet sich der Sektor noch immer unter dem Niveau von 2019. Gute Standorte erfreuen sich nach wie vor einer hervorragenden Nachfrage, Spitzenmieten und -renditen bleiben unverändert.

Im Hotelsektor konnte Insolvenzen mithilfe von staatlichen Hilfen entgegengewirkt werden. Die gelockerten Reisebestimmungen

Immobilienmarkt im Überblick¹

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungs- leistung (m ²)		Leerstandsquote (%)	
	HJ 2021	HJ 2020	HJ 2021	HJ 2020	HJ 2021	HJ 2020	HJ 2021	HJ 2020	HJ 2021	HJ 2020	HJ 2021	HJ 2020
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	38,50	37,50	250,00	290,00	2,55	2,70	3,35	3,25	337.000	271.000	3,2	1,5
Bratislava	17,00	17,00	65,00 ²	67,00 ²	5,30	5,60	6,00 ²	6,00 ²	66.000	38.000	12,2	9,8
Budapest	26,00	26,00	110,00	120,00	5,25	5,75	5,50	5,75	98.000	91.000	9,8	7,3
Bukarest	18,75	18,75	45,00	50,00	7,00	7,00	8,00	8,00	57.000	60.000	12,2	10,2
Wien	26,00	25,00	320,00	325,00	3,25	3,45	3,45	3,30	66.000	57.000	4,5	4,6
Zagreb	15,50	15,50	70,00	70,00	8,00	8,00	6,75	6,75	8.000 ³	12.000 ³	4,5	4,0

Quelle:

¹ CBRE Research

² Daten für Einkaufszentren. Die restlichen Retail-Daten gelten für Einzelhandelsflächen in Haupteinkaufsstraßen.

³ Schätzung

führen zu steigenden Übernachtungszahlen. Österreich verzeichnet seit Öffnung der Hotels im Frühjahr eine hervorragende Buchungslage. Eine steigende Durchimpfungsrate lässt ebenfalls optimistische Prognosen für das kommende Halbjahr zu.

Deutschland

Alle Wachstumsaussichten für den Berliner Wohnimmobilienmarkt haben sich bestätigt. Die Hauptstadt verzeichnet ein rapides Bevölkerungswachstum. Seit 2014 ist die Einwohnerzahl in der deutschen Hauptstadt um 7 % gestiegen, das entspricht etwa einer Viertelmillion Menschen. Demgegenüber ist der Wohnungsbestand um nur 5 % gewachsen. Daher liegt die Leerstandsrate in Berlin bei unter 1 %. Der Fokus der Entwickler liegt eher auf den Randgebieten Berlins und im Brandenburger Umland, wo die Infrastruktur laufend verbessert wird. Die durchschnittliche Bestandsmiete liegt in Berlin bei EUR 12,75/m²/Monat (2020: EUR 11,76/m²/Monat). Im April dieses Jahres hat das deutsche Bundesverfassungsgericht die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin in Sachen Mietendeckel verneint, womit dieser seine Gültigkeit verloren hat. Ein derartiger Eingriff in den Berliner Wohnungsmarkt ist somit zumindest fürs Erste abgewendet.

Der Berliner Büromarkt verzeichnete ebenfalls eine sehr gute Halbjahresbilanz. Beim Vergleich der bundesweiten Flächenumsätze erreichte Berlin noch vor München den ersten Platz und ist weiterhin Spitzenreiter unter den Bürostandorten. Auf ein

starkes erstes Quartal mit 181.000 m² vermieteter Fläche folgte ein robustes zweites Quartal. Mit einer Gesamtvermietungsleistung von rund 337.000 m² lag Berlin nur 1 % unter dem Vorjahresniveau. Die Leerstandsrate stieg moderat auf 3,2 %, was sich auf ausbleibende Modernisierungsmaßnahmen zurückführen lässt. Hochwertige Flächen in Top-Lagen sind immer noch stark nachgefragt. Die Spitzenmieten blieben stabil bei EUR 38,50/m²/Monat (2020: EUR 40,00/m²/Monat). Die Durchschnittsmieten dagegen sind mit EUR 27,30/m²/Monat zwar volatil, deutschlandweit allerdings unübertroffen. Der Flächenumsatz liegt für die kommende Jahreshälfte bei etwa 700.000 m² und damit leicht über dem Vorjahresniveau. Vor dem Hintergrund des niedrigen Leerstands und der hohen Nachfrage nach modernen Flächen geht BNP Paribas von stabilen bis leicht steigenden Mietpreisen aus.

CEE

Während der Büromarkt in Budapest im Jahre 2020 stark von den Unsicherheiten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie betroffen war, wurden im ersten Quartal 2021 24.700 m² neue Büroflächen umgesetzt. Die Leerstandsrate stieg leicht auf 9,8 %, was einem Zuwachs von 0,7 Prozentpunkten zum Vorquartal und einem Anstieg von 3,6 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Trotz des schwachen Markts blieb die durchschnittliche Angebotsmiete auf einem stabilen Niveau von EUR 26,00/m²/Monat. Die Nachfrage nach Büroflächen blieb ebenfalls stabil. BNP Paribas erwartet eine langsame Erholung

des Markts mit hoher Neuflächenproduktion und einem leichten Anstieg der Leerstandsrate.

Die Büroflächenvermietung in Bratislava betrug im ersten Halbjahr 2021 66.000 m². Die gesamte Leerstandsrate stieg auf 12,2 %, während die Leerstandsrate im Stadtzentrum auf 6,5 % sank. Die Spitzenrenditen für Büros blieben stabil bei 5,3 % und die Spitzenmieten bei max. EUR 17,00/m²/Monat im Stadtzentrum.

Die Gesamtvermietungsleistung in Zagreb belief sich in der ersten Jahreshälfte auf 8.000 m². Die Spitzenmieten hielten sich auf einem guten Niveau von EUR 15,50/m²/Monat. Die Nachfrage nach neuen Büroflächen blieb stabil, vor allem auf Grund von Umzügen und Vorvermietungen. Die Gesamtleerstandsrate stieg auf etwa 4,5 %. Die Renditen für Büroflächen lagen bei 8,0 %.

Seit Jahresbeginn wurde die Vermietungsaktivität von Büroflächen in Bukarest ebenfalls stärker von der COVID-19-Pandemie beeinflusst. Die Gesamtvermietungsleistung der Büroflächen betrug 57.000 m². Der Bestand an modernen Büroflächen in Bukarest erreichte rund 3,0 Mio. m². Die Leerstandsrate lag im zweiten Quartal bei 12,2 % und ist damit 2 Prozentpunkte höher als im Vorjahr.

Der moderne Einzelhandelsbestand an Einkaufszentren und Fachmarktzentren in Rumänien betrug Ende des zweiten Quartals 2021 3,9 Mio. m². Davon entfielen auf Bukarest rund 30 %, das entspricht etwa 1,2 Mio. m². Die Spitzenmieten im zweiten Quartal waren etwas niedriger als im Vorjahr bei EUR 45,00/m²/Monat und die Spitzenrenditen blieben stabil bei 8,0 %.

Die Hotels in der CEE-Region haben im vergangenen Jahr stark unter den pandemiebedingten Schließungen gelitten, was zu einem deutlichen Rückgang bei den Investitionen führte. Verglichen mit dem Rekordwert von EUR 1,4 Mrd. im Jahr 2019, wurde ein signifikanter Rückgang des Transaktionsvolumens um 74,2 % verzeichnet. Eine steigende Durchimpfungsrate bewirkte dennoch einen Wiederbelebungseffekt der Investmentaktivitäten und zeigt das große Wachstumspotenzial der CEE-Region. Nichtsdestotrotz spüren Hotelbesitzer weiterhin die Auswirkungen der Pandemie. Die meisten erwarten, dass sich der Markt zwischen 2022 und 2024 auf Vorkrisenniveau erholen wird, abhängig von der Größe und Bedeutung der Destination. Die Hauptstädte sind nach wie vor sehr beliebte Ziele.

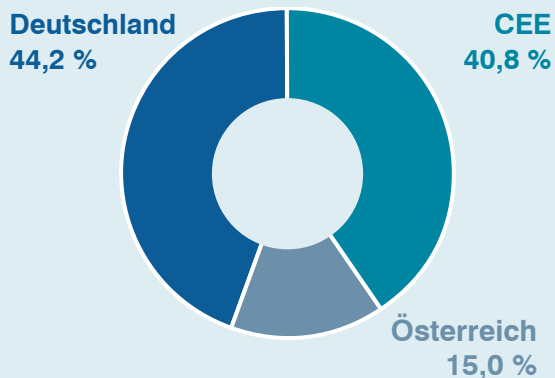
Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.06.2021 aus 363 Objekten (31.12.2020: 358) mit einem Buchwert von EUR 2.709,5 Mio. (31.12.2020: EUR 2.476,9 Mio.) und einer Gesamtnutzfläche (vermietbare Gesamtnutzfläche inklusive Potenzialprojekte) von rund 1,3 Mio. m² (31.12.2020: 1,3 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 93,2 %. Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,0 %. Die Berechnung des Vermietungsgrads und der Mietrendite umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb).

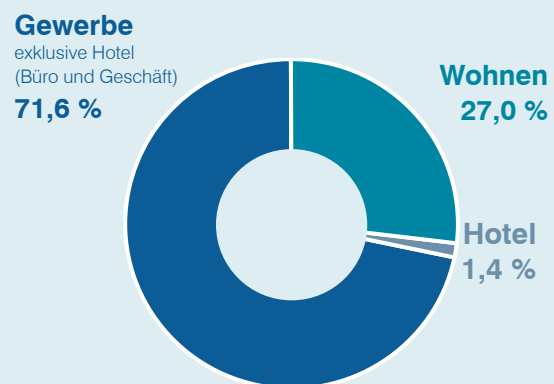
Nach Buchwert betrachtet, bildeten Objekte in Österreich einen Portfolioanteil von 18,0 % (31.12.2020: 18,5 %) und in Deutschland von 48,7 % (31.12.2020: 49,3 %). Die Immobilien in CEE machten 33,3 % (31.12.2020: 32,2 %) aus.

Mieterlöse nach Region¹



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

Mieterlöse nach Nutzungsart¹



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

Zum 30.06.2021 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke zu 44,5 % aus Bürogebäuden (31.12.2020: 43,1 %), zu 16,8 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2020: 17,9 %), zu 30,8 % aus Wohnobjekten (31.12.2020: 30,2 %) und zu 7,9 % aus Hotels (31.12.2020: 8,8 %).

Steigerung Umsatzerlöse und Bruttoergebnis

Im ersten Halbjahr konnten die Gesamterlöse gegenüber dem Vergleichszeitraum von EUR 87,8 Mio. auf EUR 91,1 Mio. gesteigert werden. Diese Verbesserung, die trotz der nach wie vor herausfordernden Pandemiesituation gelang, ist auf Ankäufe sowie auf ein sorgfältiges operatives Management des Bestandsportfolios zurückzuführen. Während die Mieterlöse einen Anstieg von EUR 60,6 Mio. auf EUR 63,9 Mio. verzeichneten, waren die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung auch im ersten Halbjahr 2021 von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen und lagen unter dem Vorjahresniveau.

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung lag mit rund EUR 31,9 Mio. leicht unter dem Vorjahresniveau (1. Hj. 2020: EUR 32,1 Mio.). Innerhalb dieser Position verringerten sich die Forderungswertberichtigungen und -abschreibungen gegenüber dem Vorjahr deutlich und betragen EUR -0,3 Mio. (1. Hj. 2020: EUR -3,4 Mio.). Kompensiert wurde dieser Effekt im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungsaufwendungen, die vor allem im deutschen Portfolio während der COVID-19-Pandemie getätigt wurden.

Das Hotelergebnis war von der anhaltenden COVID-19-Krise auch im Jahresvergleich beeinflusst, da das erste Quartal 2020 von den Auswirkungen der Pandemie noch kaum betroffen war. Auf Grund erheblicher operativer Anstrengungen und auf Grund von erhaltenen COVID-19-Förderungen konnte aber insgesamt ein positives Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung erzielt werden.

Insgesamt verbesserte sich das Bruttoergebnis von EUR 45,7 Mio. auf EUR 53,2 Mio.

Anstieg EBITDA, deutlich positives Bewertungsergebnis

Der Verwaltungsaufwand des ersten Halbjahres enthielt eine Reihe von Sondereffekten, insbesondere von Beratungskosten im Zusammenhang mit dem freiwilligen Übernahmeangebot der IMMOFINANZ AG an die Aktionärinnen und Aktionäre der S IMMO AG, welches letztendlich im Juni 2021 zurückgezogen wurde, und belief sich auf EUR 13,6 Mio. (1. Hj. 2020: EUR 9,6 Mio.). Auf Grund der deutlich positiven Entwicklung des Bruttoergebnisses stieg das EBITDA jedoch um rund 10 % auf EUR 39,6 Mio. (1. Hj. 2020: EUR 36,1 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung verbesserte sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 deutlich auf EUR 131,5 Mio. (1. Hj. 2020: EUR 10,2 Mio.). Dieses Ergebnis ist auch im Mehr-

jahresvergleich sehr erfreulich und liegt beispielsweise nur minimal unter dem Wert des ersten Halbjahres 2019. Rund 72 % dieses Anstiegs sind auf das deutsche Portfolio zurückzuführen, rund 22 % auf österreichische Immobilien und etwa 6 % auf das Segment CEE.

In weiterer Folge stieg auch das EBIT signifikant auf EUR 166,3 Mio. (1. Hj. 2020: EUR 41,8 Mio.), was zum überwiegenden Teil auf die Bewertung des Immobilienportfolios, aber auch auf laufende operative Erfolge zurückzuführen ist.

Deutlicher Anstieg des Periodenergebnisses und Ergebnis je Aktie

Auch das Finanzergebnis verbesserte sich erheblich gegenüber dem Vorjahr und belief sich per 30.06.2021 auf EUR -2,2 Mio. (1. Hj. 2020: EUR -21,8 Mio.). Zurückzuführen ist diese deutliche Verbesserung vor allem auf Dividendenerträge für die Veranlagung in die Anteile der CA Immobilien Anlagen AG, welche 2020 COVID-19-bedingt erst im zweiten Halbjahr zur Auszahlung gelangten, auf deutlich verbesserte Derivatbewertungen, positive Wechselkurseffekte und ein höheres Ergebnis für at equity bewertete Anteile.

Der Steueraufwand spiegelt im Wesentlichen die Erhöhung von latenten Steuern im Zusammenhang mit der positiven Immobilienbewertung wider.

Insgesamt konnte das Periodenergebnis um mehr als das Achtfache des Vorjahreswerts gesteigert werden und erreichte EUR 137,3 Mio. (1. Hj. 2020: EUR 16,1 Mio.). Das Ergebnis je Aktie vervielfachte sich ebenfalls und stieg auf EUR 1,93 (1. Hj. 2020: EUR 0,22).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich unter anderem auf Grund der positiven Immobilienbewertungen, der Emission eines Green Bonds im ersten Quartal beziehungsweise dem Ankauf von Immobilien auf EUR 3.486,8 Mio. per 30.06.2021 (31.12.2020: EUR 3.122,6 Mio.). So hat die S IMMO im ersten Halbjahr 2021 mehrere Liegenschaften in Deutschland und zum Ende des zweiten Quartals eine Büroimmobilie in Rumänien erworben. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich gegenüber dem Jahresende deutlich und lag per 30.06.2021 bei EUR 127,8 Mio. (31.12.2020: EUR 64,5 Mio.).

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 CA Immobilien Anlagen AG und der IMMOFINANZ AG trugen zum Anstieg der Bilanzsumme bei.

Im dritten Quartal 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 37,00 je Aktie eingeliefert. Der erzielte Mittelzufluss vor Steuern liegt mit über EUR 230 Mio. deutlich über den historischen Anschaffungskosten der Anteile. Die aus der Veräußerung lukrierten Mittel sollen nun für direkte Immobilieninvestments verwendet werden.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im ersten Halbjahr 2021 auf EUR 1.555,0 Mio. (31.12.2020: EUR 1.380,6 Mio.). Per 30.06.2021 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 21,92 (31.12.2020: EUR 19,34). Die Eigenkapitalquote konnte neuerlich erhöht werden und betrug zum Ende des zweiten Quartals 44,7 % (31.12.2020: 44,3 %).

Finanzierung – Verbesserung der LTV-Ratio

Eine wesentliche Kennzahl zur Beurteilung der Finanzierungsstruktur ist die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio). Die S IMMO unterscheidet zwei Arten dieser Kennzahl: LTV-Ratio für durch

Immobilien (Hypotheken) besicherte Finanzierungen und LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen. Letztere sind im Wesentlichen die von der S IMMO AG emittierten Anleihen. Die bilanzierten Immobilieninvestments der S IMMO beliefen sich per 30.06.2021 auf EUR 3.264,9 Mio. (31.12.2020: EUR 2.973,6 Mio.). Die LTV-Ratio für durch Immobilien besicherte Finanzierungen lag mit 29,4 % (31.12.2020: 31,3 %) unter dem Niveau zum Jahresende 2020. Die LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten betrug per 30.06.2021 15,9 % (31.12.2020: 15,5 %). Insgesamt verbesserte sich die LTV-Ratio der Gesellschaft auf 45,3 % (31.12.2020: 46,8 %). Die Berechnungsmethode beider Kennzahlen ist im Geschäftsbericht 2020 ausführlich dargestellt.

Der EPRA-NAV hat sich gegenüber dem Jahresende erneut deutlich verbessert und betrug zum 30.06.2021 EUR 27,51 (31.12.2020: EUR 24,32). Auch der EPRA-NTA stieg von EUR 24,06 per Jahresende 2020 auf EUR 27,21 per 30.06.2021.

Risikomanagementbericht

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

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



Eine detaillierte Erläuterung möglicher Risiken für das laufende Geschäftsjahr sowie das Risikomanagement der S IMMO AG sind im Geschäftsbericht 2020 (Seite 59 ff.) dargestellt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken hängt von einer Vielzahl von Faktoren – unter anderem von der Konjunktur-entwicklung in den jeweiligen Märkten – ab.

Die steigenden Impfquoten in Europa haben dazu geführt, dass die Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie zunehmend gelockert werden konnten, was wiederum eine Wirtschaftserholung eingeleitet hat. In der Sommerprognose der Europäischen Kommission schätzen Expertinnen und Experten, dass die Wirtschaft in der Europäischen Union (EU) in diesem

Jahr um 4,8 % und im kommenden Jahr um 4,5 % wachsen wird. Das reale BIP könnte sich im vierten Quartal 2021 auf Vorkrisenniveau einpendeln. Die Öffnung der Wirtschaft macht sich vor allem im Dienstleistungssektor bemerkbar. Eine Wiederbelebung ist ebenso in der Tourismusbranche spürbar und auch der private Konsum zieht wieder an.

Die Wachstumsprognosen sind allerdings mit Unsicherheiten verbunden, allen voran mit der weiteren Ausbreitung der – auch in Europa mittlerweile vorherrschenden – Delta-Variante des SARS-CoV-2-Virus beziehungsweise anderer Mutationen. Die zentrale Frage hierbei ist, ob es zu einer vierten Welle kommt und wie stark diese ausgeprägt sein wird. Die Situation könnte sich in den Herbst- und Wintermonaten auf Grund von Influenza-Erkrankungen nochmals zuspitzen. In diesem Zusammenhang steht auch die Unsicherheit, welche Maßnahmen von den Regierungen gesetzt werden und ob weitere „harte Lockdowns“ erforderlich sein könnten. Sollten wieder striktere Maßnahmen notwendig werden, so hätte dies erneut negative Effekte auf das Konsum- und Reiseverhalten. Dies könnte in weiterer Folge negative Auswirkungen auf die Mieteinnahmen der S IMMO AG auf Grund von Ausfällen, Erlässen, Minderungen oder Stundun-

gen haben. Auch das Vermietungs- und Leerstandsrisiko könnte verstärkt schlagend werden. Ein nachhaltiger Rückgang des allgemeinen Mietniveaus könnte sich auch in einer niedrigeren Immobilienbewertung niederschlagen. Mittelfristig wird sich zeigen, wie sich die COVID-19-Pandemie auf Homeoffice und die Digitalisierung in der Arbeitswelt auswirkt.

Eine neuerliche Rezession sowie Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld könnten sich auf das Investitionsverhalten und somit auf die Börsenkurse und letztendlich auf die Kursentwicklung der S IMMO Aktie und die Marktkapitalisierung der S IMMO AG auswirken.

Grundsätzlich hat sich in den vergangenen Monaten allerdings gezeigt, dass sich das nach Regionen und Nutzungsarten diversifizierte Immobilienportfolio der S IMMO in der Krise gut bewährt hat. Das Unternehmen begegnet allen Risiken mit sorgfältigem Risikomonitoring und verantwortungsvoller Risikopolitik. Allerdings kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für potenzielle Risiken wird bilanzielle Vorsorge getroffen.

Ausblick

Die S IMMO AG setzt nach dem Entfall des Übernahmeangebots der IMMOFINANZ AG ihren eigenständigen Wachstumskurs fort. Der Vorstand hat bereits im Mai angekündigt, im Falle eines Scheiterns des Übernahmeangebots eine Entflechtung der Immobiliengesellschaften durch den Verkauf der Beteiligungen an der IMMOFINANZ AG und der CA Immobilien Anlagen AG anzustreben. Die dadurch lukrierten Mittel in Höhe von etwa EUR 500 Mio. sollen für den Ankauf von ertragsstarken Immobilien und die profitable Weiterentwicklung der günstig eingekauften Grundstücksreserven (vor allem im Berliner Einzugsgebiet) verwendet werden. Damit werden die Ertragsstärke und Dividendenfähigkeit der Gesellschaft nachhaltig gestärkt, auch in Hinblick auf eventuelle Risiken des weiteren Verlaufs der Pandemie und einer sich daraus ergebenden Inflation. Der Investitionsfokus liegt dabei primär auf der CEE-Region.

Die Veräußerung ihrer rund 6-Prozent-Beteiligung an der CA Immobilien AG hat die S IMMO bereits im Juli 2021 umgesetzt und ihre Anteile in das Übernahmeangebot der SOF-11 Klimt CAI S.à r.l., eine von der Starwood Capital Group kontrollierte Gesellschaft, eingeliefert. 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.

KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 30.06.2021

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	2.547.334	2.316.747
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	43.521	38.175
		2.590.855	2.354.922
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	114.312	117.617
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.899	6.346
Immaterielle Vermögenswerte		398	251
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		26.742	24.376
Beteiligungen		4.885	4.609
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	556.895	497.721
Latente Steuern		1.332	1.178
		3.301.318	3.007.020
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte		220	208
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5.735	4.270
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		16.648	13.787
Andere Vermögenswerte		30.757	28.477
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.4.	127.783	64.503
		181.143	111.245
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.5.	4.322	4.345
		185.465	115.590
		3.486.783	3.122.610

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital	3.1.6.		
Grundkapital		257.731	259.397
Kapitalrücklagen		167.472	173.855
Sonstige Rücklagen		1.129.836	947.299
		1.555.039	1.380.551
Nicht beherrschende Anteile		3.607	3.277
		1.558.646	1.383.828
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.7.	646.581	497.215
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	867.297	873.801
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		1.350	1.349
Andere Verbindlichkeiten		734	957
Latente Steuern		235.415	195.887
		1.751.377	1.569.209
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.7.	0	28.529
Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	127.730	99.273
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		1.217	2.384
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.341	3.616
Andere Verbindlichkeiten		44.472	35.771
		176.760	169.573
		3.486.783	3.122.610

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2021 bis zum 30.06.2021

in TEUR	Anhang- angabe	01-06/2021	01-06/2020
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	63.859	60.572
Betriebskostenerlöse		17.060	15.996
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	10.156	11.182
		91.075	87.750
Sonstige betriebliche Erträge			
		1.968	1.086
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-31.895	-32.076
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-7.962	-11.052
Bruttoergebnis			
		53.186	45.708
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		6	40.550
Buchwerte veräußerter Immobilien		-6	-40.550
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
		0	0
Verwaltungsaufwand			
		-13.582	-9.583
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		39.604	36.125
Abschreibungen			
		-4.733	-4.529
Ergebnis aus der Immobilienbewertung			
	3.2.3.	131.477	10.226
Betriebsergebnis (EBIT)			
		166.348	41.822
Finanzierungsaufwand			
	3.2.4.	-14.662	-24.155
Finanzierungsertrag¹			
	3.2.4.	10.241	979
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			
	3.2.4.	2.199	1.364
Finanzergebnis			
		-2.222	-21.812
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		164.126	20.010
Ertragsteuern			
	3.2.5.	-26.818	-3.903
Periodenergebnis			
		137.308	16.107
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		136.746	15.858
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		562	249
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert			
		1,93	0,22

¹ Davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: 1. Hj. 2021: EUR 6,3 Mio. (1. Hj. 2020: EUR 0)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2021 bis zum 30.06.2021

in TEUR	01 – 06/2021	01 – 06/2020
Periodenergebnis	137.308	16.107
Bewertung Cashflow-Hedge	5.034	-4.372
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-1.053	654
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	174	1.686
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-43	-421
Währungsrücklage	-1.134	2.713
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	2.978	260
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	57.084	-164.979
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-14.271	41.245
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	42.813	-123.734
Sonstiges Ergebnis	45.791	-123.475
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	45.791	-123.475
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	183.099	-107.368
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	182.537	-107.617
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	562	249

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2021 bis zum 30.06.2021

in TEUR	Anhang- angabe	04-06/2021	04-06/2020
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	31.867	29.439
Betriebskostenerlöse		7.930	6.398
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	8.262	1.269
		48.059	37.106
Sonstige betriebliche Erträge			
		314	759
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-13.640	-15.233
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-4.769	-2.713
Bruttoergebnis			
		29.964	19.919
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		6	36.831
Buchwerte veräußerter Immobilien		-6	-36.831
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
		0	0
Verwaltungsaufwand			
		-8.452	-5.157
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		21.512	14.762
Abschreibungen			
		-2.383	-2.240
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.3.	128.997	41.765
Betriebsergebnis (EBIT)			
		148.126	54.287
Finanzierungsaufwand			
	3.2.4.	-7.604	-10.298
Finanzierungsertrag¹			
	3.2.4.	8.718	412
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			
	3.2.4.	2.051	1.311
Finanzergebnis			
		3.165	-8.575
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		151.291	45.712
Ertragsteuern			
	3.2.5.	-23.877	-8.185
Periodenergebnis			
		127.414	37.527
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		126.872	37.297
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		542	230
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		1,79	0,52

¹ Davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: Q2 2021: EUR 6,3 Mio. (Q2 2020: EUR 0)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2021 bis zum 30.06.2021

in TEUR	04-06/2021	04-06/2020
Periodenergebnis	127.414	37.527
Bewertung Cashflow-Hedge	1.185	-1.925
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-210	203
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	87	1.015
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-22	-253
Währungsrücklage	-1.084	-328
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-45	-1.289
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	19.708	-20.541
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-4.927	5.135
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	14.781	-15.406
Sonstiges Ergebnis	14.736	-16.695
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	14.736	-16.695
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	142.150	20.832
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	141.608	20.602
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	542	230

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2021 bis zum 30.06.2021

in TEUR	01-06/2021	01-06/2020
Ergebnis vor Steuern (EBT)	164.126	20.010
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-131.477	-10.226
Abschreibungen	4.733	4.529
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-3.060	-1.798
Finanzergebnis	2.222	21.812
Operativer Cashflow	36.544	34.327
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-4.060	-1.807
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	-250	16
Kurzfristige Verbindlichkeiten	513	-11.864
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	32.747	20.673
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-14.259	-48.663
Investitionen in immaterielles Vermögen	-212	-33
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-296	-245
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	0
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	-8.158
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-38	-38
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	16	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	-2.634
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	25
Nettocashflow aus Veränderung von at equity bewerteten Unternehmen	-150	409
Veräußerung von Immobilienvermögen	6	40.550
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	305	441
Erhaltene Dividenden	4.597	0
Beteiligungserträge	343	267
Erhaltene Zinsen	420	40
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-93.613	-16.764

in TEUR	01-06/2021	01-06/2020
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausgabe von Aktien	0	146.477
Rückkauf eigener Aktien	-8.049	-10.274
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	84.560	49.579
Geldabfluss aus Finanzierungen	-50.738	-56.734
Dividendenzahlung	0	0
Gezahlte Zinsen	-21.989	-20.614
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	124.146	108.426
Liquide Mittel 01.01.	64.503	111.564
Nettoveränderung der liquiden Mittel	63.280	112.335
Liquide Mittel 30.06.¹	127.783	223.899

¹ Die Auswirkungen von Währungsdifferenzen auf den Bestand der liquiden Mittel sind unwesentlich und werden daher nicht gesondert dargestellt.

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Wäh- rungs- rücklagen	Rücklage Hedge Account- ing	Rücklage für Eigen- kapital- instrumente	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2021	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	136.746	136.746	562	137.308
Sonstiges Ergebnis	0	0	-1.134	4.112	42.813	0	45.791	0	45.791
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	-232	-232
Stand 30.06.2021	257.731	167.472	-12.471	-14.690	40.673	1.116.323	1.555.039	3.607	1.558.646
Stand 01.01.2020	240.544	68.832	-14.735	-17.123	91.419	973.238	1.342.175	2.910	1.345.085
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	15.858	15.858	249	16.107
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.713	-2.454	-123.734	0	-123.475	0	-123.475
Ausgabe von Aktien	24.314	122.766	0	0	0	0	147.080	0	147.080
Rückkauf eigener Aktien	-2.297	-8.056	0	0	0	0	-10.353	0	-10.353
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-8	-8
Stand 30.06.2020	262.561	183.542	-12.022	-19.576	-32.315	989.095	1.371.285	3.151	1.374.436

Konzernanhang

(verkürzt)

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen. Tochtergesellschaften bestehen in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien. Zum 30.06.2021 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. Die S IMMO Gruppe betreibt Ankauf und Verkauf, Immobilien-Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Hotels und Einkaufszentren sowie Revitalisierungen und Sanierungen von Immobilien in Österreich, Deutschland und CEE (Slowakei, Tschechien, Ungarn, Rumänien, Bulgarien und Kroatien).

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2021 wird in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und enthält nicht alle Informationen, die in einem vollständigen IFRS-Konzernabschluss anzugeben sind. Der Zwischenabschluss sollte daher in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2020 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2020 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2021 weiterhin angewandt.

Der zum 30.06.2021 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

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

Im ersten Quartal 2021 wurde erstmalig die SOPOT Property d.o.o., Kroatien, in den Konzernzwischenabschluss der S IMMO AG als vollkonsolidiertes Unternehmen miteinbezogen. Im zweiten Quartal 2021 wurden die SPC DELTA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL, Rumänien, und die SPC SIGMA PROPERTY DEVELOPMENT COMPANY SRL, Rumänien, im Wege von Share Deals übernommen. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei keiner der neu konsolidierten Gesellschaften gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Im ersten Quartal 2021 wurden die Anteile an der bisher auf Grund untergeordneter Bedeutung für den Konzernabschluss nicht in den Konsolidierungskreis einbezogenen Tochtergesellschaft Einkaufs-Center Sofia Verwaltungs GmbH, Deutschland, veräußert. Im zweiten Quartal 2021 wurde die bisher vollkonsolidierte Einkaufs-Center Sofia GmbH & Co KG, Deutschland, aufgelöst.

Der Konzernzwischenabschluss ist in 1.000 Euro („TEUR“), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

2.2. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

3. Ausgewählte Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand zum 01.01.2020	2.188.317	21.846
Zugänge	101.840	18.209
Abgänge	-469	-6
Umgliederungen	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	33.269	2.471
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-6.210	-4.345
Stand am 31.12.2020	2.316.747	38.175
davon verpfändet	2.234.907	0
Zugänge	100.463	3.978
Abgänge	-8	0
Umgliederungen	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	130.132	1.368
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	0	0
Stand am 30.06.2021	2.547.334	43.521
davon verpfändet	2.377.330	0

Außerdem wurde bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR -23 (1. Hj. 2020: TEUR 6.977) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Österreich	436.060	406.960
Deutschland	1.285.167	1.190.110
CEE	826.107	719.677
	2.547.334	2.316.747

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Österreich	0	0
Deutschland	35.843	30.900
CEE	7.678	7.275
	43.521	38.175

Die Bewertungsmethoden für das erste Halbjahr 2021 entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Halbjahres 2021 für die „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ beruhen zum überwiegenden Teil auf externen Bewertungsgutachten und betreffen alle Segmente.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

Der Geschäftsbereich der selbst genutzten Hotels umfasst die Zimmervermietung sowie die Gastronomie. Die Hotels werden größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der S IMMO Gruppe liegt. Daher fallen derartige Hotels nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und sind als Sachanlagen gemäß IAS 16 zu behandeln. Trotz der Auswirkungen von COVID-19 war die Erfassung eines Wertminderungsaufwands zum 30.06.2021 nicht notwendig.

3.1.3. Andere finanzielle Vermögenswerte

Die anderen finanziellen Vermögenswerte enthalten größtenteils Aktien der Gesellschaften IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG, die als FVOCI (Fair Value through OCI, Level 1 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86) bilanziert werden. Die Bewertung erfolgte zu den am 30.06.2021 an der Wiener Börse erzielten Schlusskursen im sonstigen Ergebnis. Auf Grund der Erholung der Märkte im ersten Halbjahr 2021 war für FVOCI bewertete Unternehmensanteile insgesamt eine Aufwertung in Höhe von TEUR 57.084 im sonstigen Ergebnis zu erfassen.

3.1.4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Guthaben bei Kreditinstituten	127.653	64.362
Kassenbestand	130	141
	127.783	64.503

3.1.5. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilie zeitnah zu veräußern. Diese Absicht besteht derzeit bei einer Immobilie in Rumänien.

3.1.6. Eigenkapital

Am 28.10.2020 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches am 30.06.2021 endete. Im ersten Halbjahr 2021 wurden 458.521 Aktien rückgekauft. Somit hielt die S IMMO AG per 30.06.2021 2.676.872 Stück (31.12.2020: 2.218.351 Stück) eigene Aktien.

3.1.7. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnenn- betrag in TEUR	Kupon	Effektiv- verzinsung	Laufzeit bis
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	150.000,0	1,75 %	1,84 %	04.02.2028
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	09.04.2025
AT0000A1DWK5	65.000,0	3,25 %	3,31 %	21.04.2027
AT0000A1Z9D9	100.000,0	1,75 %	1,90 %	06.02.2024
AT0000A1Z9C1	50.000,0	2,875 %	2,93 %	06.02.2030
AT0000A285H4	150.000,0	1,875 %	1,96 %	22.05.2026
AT0000A2AEA8	100.000,0	2,00 %	2,01 %	15.10.2029

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse. Die Anleihe mit der ISIN AT0000A2MKW4 wurde im ersten Quartal 2021 begeben.

3.1.8. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 995.027 (31.12.2020: TEUR 973.074) und beinhalten im Wesentlichen hypothekarisch besicherte Kredite, Derivate und Leasingverbindlichkeiten.

Im ersten Halbjahr 2021 gab es wie im Vorjahr keine Covenant-Breaches.

3.1.9. Derivative Finanzinstrumente

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

Der Ausweis der Zinsderivate erfolgt unter den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten (30.06.2021: TEUR 1.434; 31.12.2020: TEUR 938) und den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.06.2021: TEUR 34.417; 31.12.2020: TEUR 42.908). Die Fair-Value-Bewertung der Derivate erfolgt auf Basis der Einschätzungen von externen Sachverständigen. Die Bewertung entspricht einer Level-2-Bewertung laut IFRS 13. CVAs/DVAs fanden in analoger Anwendung der Methoden zum 31.12.2020 Eingang in die Derivatbewertung.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR 5.208 (1. Hj. 2020: TEUR -2.687) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR -1.096 (1. Hj. 2020: TEUR 233) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden somit TEUR 4.112 (1. Hj. 2020: TEUR -2.454) im sonstigen Ergebnis erfasst.

30.06.2021

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	699.796	1.387	-34.417
Caps	190.000	47	0
Summe	889.796	1.434	-34.417

31.12.2020

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	650.440	917	-42.908
Caps	190.000	21	0
Summe	840.440	938	-42.908

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

in TEUR	01-06/2021	01-06/2020
Gewerbe ohne Hotel	45.767	43.890
Hotel	897	1.109
Wohnimmobilien	17.195	15.573
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	63.859	60.572

Die Mieterlöse sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen, was vor allem auf Zugänge von vermieteten Immobilien zurückzuführen ist. Wie in Kapitel 3.2.2. beschrieben, waren im Gegensatz zum ersten Halbjahr 2020 jedoch keine wesentlichen Wertberichtigungen und Abschreibungen betreffend Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfolgswirksam zu erfassen.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung waren im ersten Halbjahr 2021 mit TEUR 10.156 niedriger als im Vorjahr (TEUR 11.182). Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass das erste Quartal 2020 von der COVID-19-Pandemie noch weitgehend unberührt war. Eine positive Auswirkung im Halbjahresvergleich 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.

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

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

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten. Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung – generell saisonalen Schwankungen, welche durch die Auswirkungen der COVID-19-Krise vollkommen überlagert wurden und keine Bedeutung erlangten. Da das erste Quartal 2020 von den Auswirkungen der Pandemie operativ noch weitgehend unberührt war, kam es in einer Like-for-like-Betrachtung zu einer Verringerung von Erlösen und Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung. Insgesamt verbesserte sich das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung auf TEUR 2.194 (1. Hj. 2020: TEUR 130), was auf den Erhalt von Zuschüssen im Zusammenhang mit COVID-19 sowie auf operative Erfolge im Hotelmanagement zurückzuführen ist.

Für Wertberichtigungen und Abschreibungen betreffend Forderungen aus Lieferungen und Leistungen waren im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Erhöhungen zu erfassen, sodass sich in der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020, das von erheblichen COVID-19-bedingten Wertberichtigungsbedarfen geprägt war, eine deutliche Verbesserung ergab (1. Hj. 2021: TEUR -327; 1. Hj. 2020: TEUR -3.423).

Von den Abschreibungen und Wertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entfielen im ersten Halbjahr 2021 TEUR 180 (1. Hj. 2020: TEUR 1.834) auf das Segment CEE, TEUR 133 (1. Hj. 2020: TEUR 1.463) auf das Segment Deutschland und TEUR 14 (1. Hj. 2020: TEUR 126) auf das Segment Österreich.

3.2.3. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01-06/2021	01-06/2020
Österreich	28.856	-2.180
Deutschland	94.519	32.888
CEE	8.102	-20.481
	131.477	10.226

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-06/2021	01-06/2020
Finanzierungsaufwand	-14.662	-24.155
Finanzierungsertrag	10.241	979
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	2.199	1.364
	-2.222	-21.812

Im Finanzergebnis für das erste Halbjahr 2021 war ein Dividendenbetrag für das Investment in die CA Immobilien Anlagen AG in Höhe von TEUR 6.341 (1. Hj. 2020: TEUR 0) enthalten. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte die Dividendenausschüttung der CA Immobilien Anlagen AG COVID-19-bedingt erst im zweiten Halbjahr und betrug TEUR 6.317.

Das Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2021 war auch geprägt von im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbesserten erfolgswirksamen Bewertungseffekten von Finanzinstrumenten.

3.2.5. Ertragsteuern

in TEUR	01-06/2021	01-06/2020
Laufender Steueraufwand	-2.190	-6.585
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-24.628	2.681
	-26.818	-3.903

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

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

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

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

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Mieterlöse	9.402	9.578	28.297	27.032	26.160	23.962	63.859	60.572
Betriebskostenerlöse	2.003	1.970	6.109	6.174	8.948	7.852	17.060	15.996
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	6.331	5.102	0	0	3.825	6.080	10.156	11.182
Gesamterlöse	17.736	16.650	34.406	33.206	38.933	37.894	91.075	87.750
Sonstige betriebliche Erträge	190	245	460	219	1.318	623	1.968	1.086
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-3.622	-3.265	-15.886	-15.565	-12.387	-13.246	-31.895	-32.076
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-4.318	-6.007	0	0	-3.644	-5.045	-7.962	-11.052
Bruttoergebnis	9.986	7.623	18.980	17.860	24.220	20.225	53.186	45.708
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-9.229	-5.239	-3.167	-3.247	-1.186	-1.096	-13.582	-9.583
EBITDA	757	2.384	15.813	14.612	23.035	19.129	39.604	36.125
Abschreibungen	-2.454	-2.401	-94	-93	-2.186	-2.035	-4.733	-4.529
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	28.856	-2.180	94.519	32.888	8.102	-20.481	131.477	10.226
EBIT	27.159	-2.197	110.238	47.407	28.950	-3.387	166.348	41.822
	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Langfristiges Vermögen	1.062.880	977.120	1.323.088	1.221.862	915.350	808.038	3.301.318	3.007.020
Langfristiges Fremdkapital	867.926	719.682	516.231	484.911	367.221	364.616	1.751.377	1.569.209

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2021 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

6. Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die IMMOFINANZ AG
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Im ersten Halbjahr 2021 gab es keine Related-Party-Transaktionen mit den Anteilseignern der S IMMO AG.

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG per 30.06.2021:

- Dr. Bruno Ettenauer, MRICS (Vorstandsvorsitzender)
- DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS
- Mag. Friedrich Wachernig, MBA

Mag. Ernst Vejdovszky schied im Laufe des ersten Halbjahres 2021 aus dem Vorstand aus.

Aufsichtsrat der S IMMO AG per 30.06.2021:

- Dr. Karin Rest, EMBA (Vorsitzende)
- Christian Hager
(1. stellvertretender Vorsitzender)
- DI Manfred Rapf
(2. stellvertretender Vorsitzender)
- Mag. Hanna Bomba
- MMag. Holger Schmidmayr, MRICS, Arbeitnehmervertreter
- Mag. Elisabeth Wagerer, Arbeitnehmervertreterin

Mit Ausnahme der assoziierten Unternehmen bestanden zum 30.06.2021 keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Die S IMMO Gruppe vergibt Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 30.06.2021 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen mehr (31.12.2020: TEUR 0). Im ersten Halbjahr 2021 fielen keine Zinserträge aus Ausleihungen an (1. Hj. 2020: TEUR 380). Es kam auch zu keinen anderen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen beziehungsweise den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

ierten Unternehmen beziehungsweise den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

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

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Im Juli 2021 wurden die Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG in das Übernahmeangebot der Starwood Capital Group eingeliefert und somit zu einem Preis von EUR 37,00 je Aktie verkauft.

Auch im dritten Quartal 2021 bestehen die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die damit zusammenhängenden Unsicherheiten in den Märkten, in denen die S IMMO Gruppe tätig ist, fort.

Wien, am 27.08.2021

Der Vorstand:

Dr. Bruno Ettenauer, MRICS e.h.

DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz

Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

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

kungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.“

Wien, am 27.08.2021

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer, MRICS



DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS



Mag. Friedrich Wachernig, MBA

FINANZKALENDER 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 diesen Zwischenbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs- oder Satzfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zwischenbericht sind, durch die Computerrechenautomatik bedingt, scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit bzw. des Leseflusses wurden in diesem Zwischenbericht genderspezifische Bezeichnungen wie „Aktionär/Aktionärin“ und „Mieterin/Mieter“ nicht durchgehend berücksichtigt. Selbstverständlich gilt die dargestellte Bezeichnung immer für Menschen beiderlei Geschlechts. Dieser Zwischenbericht enthält auch Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der S IMMO AG und ihrer Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns

zum Zeitpunkt der Erstellung des Zwischenberichts zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zu Grunde gelegten Einschätzungen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikomanagementbericht des Geschäftsberichts angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit dem Zwischenbericht ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien oder sonstigen Finanzinstrumenten der S IMMO AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu. Dieser Zwischenbericht wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Der Zwischenbericht in anderen Sprachen ist eine Übersetzung des deutschen Berichts.



S IMMO AG
Friedrichstraße 10
1010 Wien
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

