



Q2 2022

S IMMO
Zwischenbericht
zum 30.06.2022



KENNZAHLEN

		01.01.–30.06.2022	01.01.–30.06.2021
Umsatz	EUR Mio.	119,6	91,1
EBITDA	EUR Mio.	48,9	39,6
EBIT	EUR Mio.	64,8	166,3
EBT	EUR Mio.	65,0	164,1
Periodenergebnis	EUR Mio.	61,9	137,3
NOI-Ratio	in %	52,3	56,2
FFO I	EUR Mio.	29,3	25,6
FFO II	EUR Mio.	25,0	25,0
Ergebnis je Aktie	EUR	0,88	1,93
Operativer Cashflow	EUR Mio.	26,5	36,5
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,38	0,51
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	285,9	-93,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-100,4	124,1
		30.06.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.677,9	3.688,1
Eigenkapital	EUR Mio.	1.722,1	1.666,3
Eigenkapitalquote	in %	46,8	45,2
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.955,8	2.021,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	578,5	375,8
Schlusskurs zum Ende des Quartals	EUR	22,75	21,75
EPRA-NAV je Aktie	EUR	29,26	29,29
EPRA-NTA je Aktie	EUR	29,06	29,09
Buchwert je Aktie	EUR	24,36	23,57
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-7	-8
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.969,1	2.830,8
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	84,6	77,0

INHALTSVERZEICHNIS

S. 2 — Brief des Vorstands

S. 4 — S IMMO am Kapitalmarkt

Zwischenlagebericht

S. 10 — Wirtschaftsbericht

S. 15 — Risikomanagementbericht

S. 17 — Ausblick

Konzernzwischenabschluss

S. 18 — Konzernbilanz
zum 30.06.2022

S. 20 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2022 bis zum 30.06.2022

S. 21 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.01.2022 bis zum 30.06.2022

S. 22 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.04.2022 bis zum 30.06.2022

S. 23 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.04.2022 bis zum 30.06.2022

S. 24 — Konzern-Geldflussrechnung
vom 01.01.2022 bis zum 30.06.2022

S. 26 — Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

S. 27 — Konzernanhang

**S. 34 — Erklärung des Vorstands
gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz**

S. 35 — Finanzkalender 2022

S. 36 — Kontakt/Impressum

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

zur Jahresmitte dürfen wir Ihnen wie gewohnt einen Überblick über die Geschäftsentwicklung der S IMMO AG geben. Die letzten Monate waren gesamtwirtschaftlich vor allem vom Krieg in der Ukraine, der voranschreitenden Zinswende und der steigenden Inflation geprägt. Diese Entwicklungen haben nicht nur auf die internationalen Immobilien-, sondern auch auf die Kapitalmärkte zum Teil drastische Auswirkungen. Gleichzeitig kam es in jenen Sektoren, die von den Einschränkungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie stark betroffen waren, zu einer schrittweisen Erholung.

In diesem Umfeld ist es uns gelungen, die Gesamtmiet Erlöse im Vergleichszeitraum von EUR 91,1 Mio. auf EUR 119,6 Mio. zu steigern. Diese Verbesserung ist auf Ankäufe vermieteter Immobilien, eine gute Like-for-Like-Performance sowie auf eine deutliche Erholung der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung zurückzuführen. Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung, bei dem im ersten Halbjahr 2021 ein Rekordwert erzielt werden konnte, zeigte sich vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen deutlich verringert, war aber mit insgesamt EUR 20,8 Mio. dennoch positiv. In weiterer Folge belief sich das Periodenergebnis auf EUR 61,9 Mio.

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



Kapitalmarkt

Die S IMMO Aktie stand zum 30.06.2022 bei EUR 22,75, was eine leichte Steigerung zum ersten Quartal bedeutet. Dass das Wertpapier von den weitlaufenden Verwerfungen an den Kapitalmärkten weitestgehend verschont blieb, lag vor allem am antizipatorischen Pflichtangebot durch die CPI Property Group S.A. Somit liegt die Year-to-Date-Performance der Aktie zum 30.06.2022 mit 4,6 % im positiven Bereich.

Übernahmeangebot und außerordentliche Hauptversammlung

Die vergangenen Monate waren wie schon erwähnt vom Übernahmeangebot der CPI Property Group S.A. geprägt. Nachdem unsere Aktionärinnen und Aktionäre auf der ordentlichen Hauptversammlung am 01.06.2022 mit eindeutiger Mehrheit für die Aufhebung des Höchststimmrechts gestimmt hatten, waren die Voraussetzungen für das Pflichtangebot der CPI gegeben. Die Angebotsunterlagen mit einem Angebotspreis von EUR 23,50 je S IMMO Aktie (cum Dividende, das sind EUR 22,85 nach Abzug der Dividende in Höhe von EUR 0,65 je Aktie) wurden am 15.07.2022 veröffentlicht, die erste Annahmefrist lief bis inklusive 12.08.2022. Innerhalb dieser Frist wurden insgesamt 26.983.707 S IMMO Aktien zum Verkauf gemeldet. Die CPI hält somit laut Beteiligungsmeldung vom 23.08.2022 direkt und indirekt einen Anteil von 79,20 % an der S IMMO AG. Die Nachfrist des Angebots läuft bis zum 18.11.2022. Der Vorstand und der Aufsichtsrat haben die Angebotsunterlagen gründlich geprüft und empfohlen, das Angebot anzunehmen. Die ausführliche Stellungnahme und Begründung dieser Empfehlung finden Sie auf unserer Website.

Im Zusammenhang mit dem Übernahmeangebot hat die CPI außerdem am 08.08.2022 ein Einberufungsverlangen für eine außerordentliche Hauptversammlung übermittelt. Diese Hauptversammlung wird am 06.09.2022 in virtueller Form stattfinden, auf der Tagesordnung stehen Änderungen im Aufsichtsrat. Vor dem Hintergrund des Kontrollerwerbs durch die CPI haben die Aufsichtsratsmitglieder Ewald Aschauer, Christian Böhm, Hanna Bomba, John Nacos und Manfred Rapf ihren Rücktritt als Aufsichtsratsmitglied der S IMMO mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung erklärt. Auf dieser Grundlage schlägt die CPI die Abberufung von Florian Beckermann, die Herabsetzung der Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats von acht auf vier Mitglieder sowie die Wahl von Herrn Martin Němeček und von Herrn John Verpeleti in den Aufsichtsrat der Gesellschaft vor.

Ausblick

Aus verschiedenen Gründen gestaltet sich ein Ausblick aktuell schwierig. Einerseits sind die makroökonomischen Rahmenbedingungen ausgesprochen volatil. Die Dauer des Kriegs in der Ukraine, die Gestaltung der internationalen Zinspolitik im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Inflation sowie die weiteren Entwicklungen bezüglich COVID-19 und der weltweiten Lieferengpässe sind kaum zuverlässig zu prognostizieren. Ebenso hat die S IMMO seit Mitte August einen Großaktionär mit einer kontrollierenden Beteiligung von rund 80 %.

Im Wesentlichen soll aus heutiger Sicht die Geschäftsstrategie der S IMMO beibehalten werden. Somit werden wir uns weiterhin auf unser Kerngeschäft – den Ankauf, die Vermietung und die Bewirtschaftung ertragreicher Immobilien zur nachhaltigen Stärkung des Cashflows – fokussieren. Auf Basis der von der CPI vorgelegten Übernahmeunterlagen erscheint eine geografische Spezialisierung möglich. Angesichts der zunehmenden Stagnation der Preise am deutschen Wohnimmobilienmarkt prüfen wir diesbezüglich auch Desinvestitionsmöglichkeiten. Die Erlöse könnten wiederum in Immobilien mit höheren Renditen reinvestiert werden.

Wenn Sie unserer Empfehlung, das Angebot der CPI anzunehmen, gefolgt sind oder möglicherweise planen, Ihre Aktien innerhalb der Nachfrist einzuliefern, dann möchten wir an dieser Stelle die Gelegenheit nutzen und uns bei Ihnen für Ihr Vertrauen in uns und unser Wertpapier bedanken. Falls Sie der S IMMO als Aktionärin oder Aktionär treu bleiben, werden Ihre Anliegen auch weiterhin höchste Priorität für uns haben!

Ihr Vorstandsteam

Bruno Ettenauer Herwig Teufelsdorfer Friedrich Wachernig

S IMMO AM KAPITALMARKT

Internationales Kapitalmarktumfeld

Der Kapitalmarkt durchlebte schwierige Zeiten im ersten Halbjahr 2022, bedingt durch den Krieg in der Ukraine, steigende Kosten für Energie und Lebensmittel, hohe Inflationsraten, die anhaltende COVID-19-Pandemie und die wachsende Angst vor einer Rezession. Ob sich diese anbahnende Rezession eher lokal oder doch global ausbreiten wird und wie die Zentralbanken mit dieser Herausforderung umgehen werden, sind Fragen, die das zweite Halbjahr maßgeblich prägen werden.

Sämtliche europäische Börsen sehen sich mit derselben Herausforderung konfrontiert: Ein Krieg in Europa – auch wenn er auf die Ukraine beschränkt ist – verunsichert die Kapitalmärkte empfindlich. Der deutsche Leitindex DAX verzeichnete den schwächsten Juni seit Beginn der Aufzeichnungen und war insgesamt -21,5 % vom bisherigen Höchststand entfernt. Der österreichische Leitindex ATX wies zum 30.06.2022 eine Year-to-Date-Performance von -25,4 % auf. Es wird erwartet, dass sich die Kapitalmärkte auch in den kommenden Monaten kaum von den aktuellen Schwierigkeiten erholen werden.

Die S IMMO Aktie

Die S IMMO Aktie stand zum 30.06.2022 bei EUR 22,75, was eine leichte Steigerung zum ersten Quartal bedeutet. Dass das Wertpapier von den weitlaufenden Verwerfungen an den Kapitalmärkten weitestgehend verschont blieb, lag vor allem am Pflichtangebot der CPI Property Group S.A. Die Year-to-Date-Performance der Aktie war zum 30.06.2022 mit 4,6 % im positiven Bereich.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2022 bis 30.06.2022

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



33. Hauptversammlung, Satzungsänderung und Pflichtangebot der CPI Property Group

Die 33. ordentliche Hauptversammlung hat am 01.06.2022 eine Dividende in Höhe von EUR 0,65 je Aktie beschlossen. Außerdem wurde mit einer Mehrheit von 98,44 % des anwesenden Kapitals für die Aufhebung des Höchststimmrechts gestimmt. Die Änderung der Satzung hat der Vorstand unverzüglich nach Wirksamkeit des Beschlusses zur Eintragung in das Firmenbuch angemeldet, um der CPI Property Group S.A. die Stellung eines Pflichtangebots gemäß § 22 ÜbG zum veröffentlichten Angebotspreis von EUR 23,50 je Aktie (cum Dividende, das

Übersicht über die S IMMO Aktie und Indizes

	S IMMO Aktie	ATX	IATX	DAX	DJIA	S&P 500
31.12.2021	21,75	3.861,06	404,17	15.884,86	36.228,30	4.766,18
30.06.2022	22,75	2.879,29	351,75	12.783,77	30.775,43	3.785,52
Year-to-Date-Performance	4,60 %	-25,43 %	-12,97 %	-19,52 %	-15,05 %	-20,58 %

Performancedaten zum 30.06.2022

S IMMO Aktie

6 Monate	4,60 %
1 Jahr	12,62 %
3 Jahre (p.a.)	3,62 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (30.06.2022)	EUR 1.674,6 Mio.
Anzahl der Aktien (30.06.2022)	73.608.896
Market Maker	Erste Group/Hauck&Aufhäuser/Raiffeisen Centrobank

Anleihedaten zum 30.06.2022

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,750 %	100.000,00
AT0000A1DBM5	09.04.2025	3,250 %	33.993,50
AT0000A285H4	22.05.2026	1,875 %	150.000,00
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	11.01.2027	1,250 %	50.000,00
AT0000A1DVK5	21.04.2027	3,250 %	65.000,00
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	04.02.2028	1,750 %	150.000,00
AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00

sind EUR 22,85 nach Abzug der Dividende in Höhe von EUR 0,65 je Aktie) zu ermöglichen.

Am 27.06.2022 wurde die S IMMO AG informiert, dass das Firmenbuchgericht die Änderung der Satzung zur Aufhebung des Höchststimmrechts in das Firmenbuch verfügt hat. Die Satzungsänderung wurde am 28.06.2022 im elektronischen Firmenbuch ersichtlich und ist seitdem wirksam. Die CPI Property Group S.A. erwarb damit am 28.06.2022 eine kontrollierende Beteiligung an der S IMMO AG im Sinne von § 22 ÜbG. Die Veröffentlichung der Angebotsunterlage zum Pflichtangebot nach § 22 ÜbG erfolgte am 15.07.2022. Der Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG haben ihre Stellungnahmen zur Angebotsunterlage auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht.

Bis zum Ende der Annahmefrist am 12.08.2022 wurden 26.983.707 S IMMO Aktien zum Verkauf angedient. Die Auszahlungsbeträge wurden bis spätestens 23.08.2022 an die S IMMO Aktionär:innen ausgezahlt.

Am 23.08.2022 teilte die CPI Property Group S.A. mit, dass sie direkt und indirekt über die IMMOFINANZ AG 79,20 % an der S IMMO AG hält. Die Nachfrist des Übernahmeangebots für S IMMO Aktionär:innen, die das Angebot bisher nicht angenommen haben, läuft bis zum 18.11.2022.

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

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

Aktiendaten

		30.06.2022	30.06.2021
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,88	1,93
FFO I je Aktie	EUR	0,42	0,36
FFO II je Aktie	EUR	0,35	0,35
		30.06.2022	31.12.2021
Schlusskurs	EUR	22,75	21,75
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück ¹	149.818	125.834
Dividende je Aktie	EUR	0,65 ²	0,50 ³
EPRA-NAV je Aktie	EUR	29,26	29,29
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	-22	-26
EPRA-NTA je Aktie	EUR	29,06	29,09
Buchwert je Aktie	EUR	24,36	23,57
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-7	-8

¹ Doppelzählung

² Die Dividende für das Geschäftsjahr 2021, die am 13.06.2022 ausgezahlt wurde.

³ Die Dividende für das Geschäftsjahr 2020, die am 28.10.2021 ausgezahlt wurde.

Außerordentliche Hauptversammlung und Veränderungen im Aufsichtsrat

Am 10.08.2022 informierte die S IMMO AG, dass sie ein Verlangen der CPI Property Group S.A. auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung erhalten hat mit dem Ziel, den Aufsichtsrat zu verändern. Die außerordentliche Hauptversammlung wird am 06.09.2022 virtuell stattfinden.

Vor dem Hintergrund der kontrollierenden Beteiligung der CPI Property Group S.A. an der S IMMO und dem Pflichtangebot haben die Aufsichtsratsmitglieder Ewald Aschauer, Christian Böhm, Hanna Bomba, John Nacos und Manfred Rapf ihren Rücktritt als Aufsichtsratsmitglieder der S IMMO mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung erklärt. Die CPI Property Group S.A. selbst schlägt die Abberufung von Florian Beckermann, die Herabsetzung der Aufsichtsratsmitglieder von acht auf vier Mitglieder sowie die Wahl von Herrn Martin Němeček und von Herrn John Verpeleti in den Aufsichtsrat der Gesellschaft vor.

Außerordentliches Kündigungsrecht bei Green Bonds und bei zwei weiteren Anleihen

Die kontrollierende Beteiligung der CPI Property Group S.A. stellte einen Kontrollwechsel im Sinne des § 10 Abs. 4 der Anleihebedingung der beiden Green Bonds (1,75 % Anleihe 2021–2028 mit der ISIN AT0000A2MKW4 und 1,25 % Anleihe 2022–2027 mit der ISIN AT0000A2UVR4) dar, welcher ein außerordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger:innen auslöste. Demnach hatten Anleihegläubiger:innen das Recht, ihre Teilschuldverschreibungen bis zum 04.08.2022 zu kündigen.

Inhaber:innen der Unternehmensanleihe 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (ISIN AT0000A2UVR4) haben ein Nominale von insgesamt rund EUR 24,9 Mio. sowie Inhaber:innen der Unternehmensanleihe 1,75 % S IMMO Green Bond 2021–2028 (ISIN AT0000A2MKW4) ein Nominale von etwa EUR 79,6 Mio. gekündigt. Die Rückzahlung erfolgte am 11.08.2022 aus den liquiden Mitteln der S IMMO AG.

Nach Ablauf der Annahmefrist des Übernahmeangebots hielt die CPI Property Group S.A. 79,20 % an der S IMMO AG. Dadurch wurden bei zwei weiteren Anleihen ebenfalls außerordentliche Kündigungsrechte ausgelöst. Demnach haben Inhaber:innen der 3,25 % Anleihe 2015–2027 mit der ISIN AT0000A1DWK und der 3,25 % Anleihe 2015–2025 mit der ISIN AT0000A1DBM5 bis zum 29.09.2022 das Recht zur Kündigung.

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

30.06.2022

in TEUR	EPRA-NAV	EPRA-NNAV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.717.993	1.717.993	1.717.993	1.717.993	1.717.993
Je Aktie in EUR	24,36	24,36	24,36	24,36	24,36
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	-322	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	138.235	138.235	138.235	138.235	115.865
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-36.395	0	-36.395	-36.395	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	5.901	0	5.901	5.901	0
Sonstige latente Steuern	237.867	0	237.867	224.125	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	24.377	0	0	24.377
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	-5.855	0	0	-5.855
Erwerbsnebenkosten	0	0	163.058	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	2.063.601	1.874.750	2.226.659	2.049.538	1.852.380
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	29,26	26,58	31,57	29,06	26,27

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

31.12.2021

in TEUR	EPRA-NAV	EPRA-NNAV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.662.222	1.662.222	1.662.222	1.662.222	1.662.222
Je Aktie in EUR	23,57	23,57	23,57	23,57	23,57
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	-358	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	129.030	129.030	129.030	129.030	107.034
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	22.294	0	22.294	22.294	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-4.995	0	-4.995	-4.995	0
Sonstige latente Steuern	257.445	0	257.445	243.557	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	-36.086	0	0	-36.086
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	9.022	0	0	9.022
Erwerbsnebenkosten	0	0	162.243	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	2.065.996	1.764.187	2.228.239	2.051.749	1.742.191
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	29,29	25,02	31,60	29,09	24,70

EPRA-LTV

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	943.650	16.913	960.563
Anleiheverbindlichkeiten	698.994	0	698.994
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	4.288	195	4.483
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-578.461	-1.174	-579.635
Nettoverschuldung	1.068.471	15.934	1.084.404
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.853.484	43.115	2.896.599
Selbst genutzte Immobilien	246.396	0	246.396
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	7.500	0	7.500
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.107.380	43.115	3.150.494
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	34,4	37,0	34,4

Investor Relations Aktivitäten

Im ersten Halbjahr kam es auf Grund der anhaltenden COVID-19-Pandemie zu eingeschränkten persönlichen Meetings mit bestehenden bzw. potenziellen Investor:innen. Dennoch gab es intensiven Kontakt zu diversen institutionellen Anleger:innen, da das Interesse an den weiteren Entwicklungen im Hinblick auf die S IMMO AG sehr hoch war. Gleichzeitig führten die steigenden Zinsen, die Inflation sowie Rezessionsängste zu einem tendenziell verhaltenen Kaufinteresse bei Aktieninvestor:innen.

EPRA-Kennzahlen

Die Definition des Net Asset Value (NAV) wurde von der European Public Real Estate Association (EPRA) mit Wirkung für das Geschäftsjahr 2020 geändert. Daher werden von der S IMMO weitere Kennzahlen wie EPRA Net Reinstatement Value (EPRA-NRV), EPRA Net Tangible Assets (EPRA-NTA) und EPRA Net Disposal Value (EPRA-NDV) veröffentlicht. Das Adjustment der latenten Steuern im EPRA-NTA erfolgt auf Grund einer Klassifikation des Immobilienbestands in Core- und Non-Core-Assets und bedingt eine geringere Hinzurechnung an latenten Steuern im Vergleich zu EPRA-NRV und EPRA-NAV. Die S IMMO veröffentlicht aus Gründen der besseren Vergleichbarkeit auch in diesem Zwischenbericht die Kennzahlen EPRA-NAV und EPRA-NNNAV. Die genaue Beschreibung der Kennzahlen befindet sich auf der Homepage der EPRA (www.epra.com).

ZWISCHENLAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Das Wachstum der Weltwirtschaft, die zuvor bereits auf dem Weg der Erholung war, wird aktuell durch mehrere Faktoren verlangsamt. Dazu gehören unter anderem der Krieg in der Ukraine, die weiterhin andauernde COVID-19-Pandemie, die steigenden Inflationsraten, andauernde Lieferkettenprobleme und die Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken. Die Zukunft hängt in hohem Maße von der Entwicklung des Ukraine-Konflikts ab, insbesondere von seinen Auswirkungen auf die europäische Gasversorgung. Ein weiterer Anstieg der Erdgaspreise könnte die Inflation zusätzlich ankurbeln und das Wachstum verlangsamen. Auch eine neuerliche COVID-19-Welle im Herbst kann nicht ausgeschlossen werden und würde zu wirtschaftlichen Störungen führen.

Das globale BIP-Wachstum wird sich laut den Prognosen der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) in diesem Jahr drastisch auf etwa 3 % und auf 2,8 % im Jahr 2023 verlangsamen. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht von einer Verlangsamung des Wachstums auf 3,2 % im Jahr 2022 aus. Die globale Inflation wird in diesem Jahr laut IWF voraussichtlich 6,6 % in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften und 9,5 % in den Schwellen- und Entwicklungsländern erreichen.

Die Wirtschaftsprognose der Europäischen Kommission geht davon aus, dass die EU-Wirtschaft 2022 um 2,7 % und 2023 um 1,5 % wachsen wird. Der Euroraum soll 2022 wirtschaftlich um 2,6 % und 2023 um 1,4 % wachsen. Der IWF rechnet für den Euroraum mit einem Wirtschaftswachstum von 2,6 % für 2022 und von 1,2 % für 2023. Die Inflation soll Schätzungen zufolge auf 7,6 % in der EU bzw. 8,3 % im Euroraum steigen, wobei der Höhepunkt der Teuerung von der EU-Kommission im dritten Quartal 2022 erwartet wird. Für das kommende Jahr rechnet die Organisation mit einer Abschwächung auf etwa 4 %.

Österreichs wirtschaftliche Erholung verliert laut dem Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) ebenfalls an Schwung. Das WIFO erwartet für 2022 und 2023 ein reales BIP-Wachstum von 4,3 % bzw. 1,6 %.

Die Konjunkturschätzungen für die EU-Mitgliedsstaaten in der CEE-Region wurden in den letzten sechs Monaten nach unten revidiert. Die aktuelle Prognose der Europäischen Kommission geht von einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 3 % im Jahr 2022 aus.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Die anhaltende COVID-19-Pandemie, aber auch eine unsichere wirtschaftliche Lage in Europa und der Krieg in der Ukraine wirkten sich stark auf den Immobilienmarkt aus – vor allem der Hotel- und Retailmarkt waren betroffen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Immobilienmarkt erst gegen 2024 vollständig von den aktuellen Herausforderungen erholen wird.

Österreich

Der Wiener Büromarkt entwickelte sich im ersten Halbjahr weiterhin überaus positiv. Es wurden im ersten Halbjahr 2022 insgesamt rund 76.000 m² und damit etwa 15 % mehr als im Vorjahr vermietet, ein starkes Zeichen in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten. Im Vergleich zu anderen Märkten fällt die Leerstandsrate mit 3,9 % für das erste Halbjahr niedrig aus. Der geringe Leerstand und eine niedrige Fertigstellungsrate limitieren das Angebot für Büroflächen weiter und sorgen dafür, dass die Spitzenmieten im zweiten Quartal bei EUR 26,00/m²/Monat lagen. ESG-konforme Objekte gewinnen immer mehr an Bedeutung. Dieser Trend wird sich laut CBRE-Prognose fortsetzen. Zusätzlich wird für das zweite Halbjahr ein weiterer Renditeanstieg prognostiziert.

Immobilienmarkt im Überblick¹

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungs- leistung (m ²)		Leerstandsquote (%)	
	HJ 2022	HJ 2021	HJ 2022	HJ 2021	HJ 2022	HJ 2021	HJ 2022	HJ 2021	HJ 2022	HJ 2021	HJ 2022	HJ 2021
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	42,50	38,50	250,00	250,00	2,65	2,55	3,25	3,35	330.000	337.000	3,3	3,2
Bratislava	17,00	17,00	65,00 ²	65,00 ²	5,10	5,30	6,00 ²	6,00 ²	55.000	66.000	11,9	12,2
Budapest	24,00	26,00	110,00	110,00	5,25	5,25	5,50	5,50	121.000	98.000	9,9	9,8
Bukarest	19,00	18,75	45,00	45,00	6,75	7,00	8,00	8,00	92.000	57.000	13,9	12,2
Wien	26,00	26,00	330,00	320,00	3,20	3,25	3,30	3,45	76.000	66.000	3,9	4,5
Zagreb	15,50	15,50	70,00	70,00	7,75	8,00	6,75	6,75	9.000 ³	8.000 ³	3,5	4,5

Quelle:

¹ CBRE Research

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

³ Schätzung

Die steigende Inflation setzt dem Einzelhandel in Österreich stark zu, weil sie weitere Veränderungen im Verbraucherverhalten mit sich bringt. Außerdem haben steigende Energiepreise die Fixkosten für den Einzelhandel weiter erhöht, wodurch mit finanziellen Einbußen zu rechnen ist. Generell wird ein weiterer Anstieg der Energiekosten und ein stärkerer Ausbau der virtuellen Einkaufsmöglichkeiten für das zweite Halbjahr erwartet.

Der Hotelmarkt erholt sich zunehmend von der COVID-19-Pandemie und verzeichnete ein starkes erstes Halbjahr 2022. Mit Hilfe von staatlichen Hilfen konnte Insolvenzen entgegen gewirkt werden. Insgesamt wurden bis Ende Juni in Wien knapp unter 5 Mio. Nächtigungen verzeichnet.

Deutschland

Berlin ist weiterhin die am stärksten wachsende Stadt Deutschlands. Dies spiegelt sich auch in der sehr niedrigen Leerstandsrate von unter 1 % am Wohnungsmarkt wider. Das Bevölkerungswachstum übersteigt das Angebot an neuen und bestehenden Immobilien, wodurch die durchschnittlichen Mietpreise weiter ansteigen. Vor allem das Berliner Umland rückt immer mehr in den Fokus von Immobilienentwicklern. Die durchschnittliche Bestandsmiete liegt in Berlin bei EUR 12,85/m²/Monat (2021: EUR 12,75/m²/Monat). Die Durchschnittsmiete für Neubauten liegt bei EUR 22,25/m²/Monat. Laut Guthmann wird es im zweiten Halbjahr zu einer anhaltend sehr hohen Nachfrage an Wohnungen kommen, wodurch die Mietpreise

weiter steigen werden. Jedoch lag das Transaktionsvolumen für Deutschland im zweiten Quartal bei EUR 12,3 Mrd., was ungefähr der Hälfte des Volumens im ersten Quartal entspricht. Dies ist vor allem auf ein unruhiges und unsicheres Marktumfeld zurückzuführen.

Berlin bleibt auch der anspruchsvollste Büroimmobilienmarkt Deutschlands und war im ersten Halbjahr stabil, das Land Berlin war mit rund 23 % der größte Flächennachfrager. Der Flächenumsatz notierte bei 330.000 m² und lag damit rund 8 % über dem Vorjahreswert. Die Leerstandsrate blieb zum Vorjahr bei 3,3 % nahezu unverändert. Die Spitzenmieten stiegen auf EUR 42,50/m²/Monat (2021: EUR 40,00/m²/Monat). Die Durchschnittsmieten liegen hingegen mit EUR 28,20/m²/Monat weiterhin auf einem niedrigen Niveau im Vergleich zu anderen deutschen Städten. Niedrige Leerstandsraten und eine hohe Inflation werden die Spitzenmietpreise weiter in die Höhe treiben.

CEE

In Budapest wurden im zweiten Quartal 2022 insgesamt 30.750 m² an neuer Bürofläche fertiggestellt. Damit ist die ungarische Hauptstadt weiterhin einer der stärksten Märkte in CEE. Die Leerstandsrate stieg leicht auf 9,9 %. Die Gesamtvermietungsleistung lag im zweiten Quartal bei rund 121.000 m², was einen Anstieg um 10,2 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Die Nachfrage nach Büroflächen steigt weiterhin. Das Property

Forum erwartet für das zweite Halbjahr 2022 eine positive Entwicklung, wobei weitere Büroflächen dazukommen werden.

Auf Grund einer Reklassifizierung durch das Bratislava Research Forum wurden viele moderne Büroimmobilien in der slowakischen Hauptstadt als A+-Immobilien eingestuft. Die Büroflächenvermietung betrug im ersten Halbjahr 2022 rund 55.000 m² – eine leichte Reduktion im Vergleich zum Vorjahr. Die Leerstandsrate sank leicht auf 11,9 %, während die Spitzenrenditen für Büros stabil bei 5,1 % und die Spitzenmieten bei max. EUR 17,00/m²/Monat im Stadtzentrum blieben.

Die Gesamtvermietungsleistung in Zagreb belief sich in der ersten Jahreshälfte auf 9.000 m², ein leichter Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Die Spitzenmieten hielten sich auf einem guten Niveau von EUR 15,50/m²/Monat. Die Nachfrage nach neuen Büroflächen blieb stabil, jedoch spiegelt sich auch hier die herausfordernde wirtschaftliche Lage in Europa wider. Die Leerstandsrate lag bei 3,5 % (2021: 4,5 %).

Die Gesamtvermietungsleistung der Büroflächen in Bukarest im ersten Halbjahr betrug 92.000 m². Dies ist ein starker Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (2021: 57.000 m²). Die Leerstandsrate lag im zweiten Quartal bei 13,9 % und ist damit um 2 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Bukarest hat im Vergleich zu anderen Hauptstädten in CEE vergleichsweise hohe Spitzenmieten von EUR 19,00/m²/Monat.

Der Bestand an modernen Einkaufszentren und Fachmarktzentren in Rumänien betrug Ende des zweiten Quartals 2022 2,3 Mio. m². Davon entfielen auf Bukarest rund 730.000 m². 34.000 m² werden noch im zweiten Halbjahr 2022 fertiggestellt. Die Spitzenmieten im zweiten Quartal lagen wie im Vorjahr bei EUR 45,00/m²/Monat und die Spitzenrenditen blieben stabil bei 8,0 %.

Die Hotels in der CEE-Region waren in den vergangenen Jahren stark von der Pandemie beeinträchtigt. Zusätzlich belastet auch der Krieg in der Ukraine den Markt und das Reiseverhalten. Vor allem Länder in unmittelbarer Nähe zum Kriegsgebiet sind betroffen. Eine weiterhin steigende Durchimpfungsrate bewirkt dennoch einen Wiederbelebungseffekt der Investmentaktivitäten und zeigt das sehr große Wachstumspotenzial der CEE-Region. Es ist davon auszugehen, dass sich der Hotelmarkt erst 2024 vollständig von den genannten Herausforderungen erholen wird. Die Hauptstädte sind nach wie vor sehr beliebte Reiseziele.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

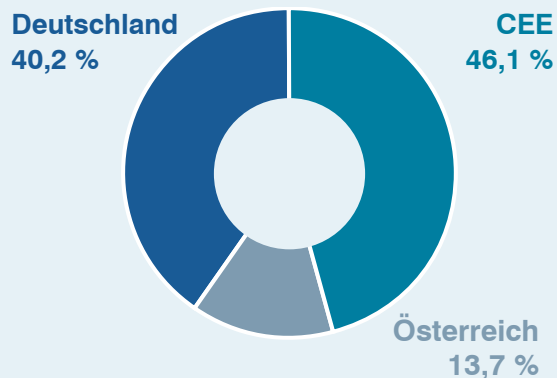
Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.06.2022 aus 377 Objekten (31.12.2021: 375) mit einem Buchwert von EUR 2.969,1 Mio. (31.12.2021: EUR 2.830,8 Mio.) und einer Gesamtnutzfläche (vermietbare Gesamtnutzfläche inklusive Potenzialprojekte) von rund 1,5 Mio. m² (31.12.2021: 1,4 Mio. m²). Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union.

Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 93,8 % (31.12.2021: 94,0 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,3 % (31.12.2021: 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).

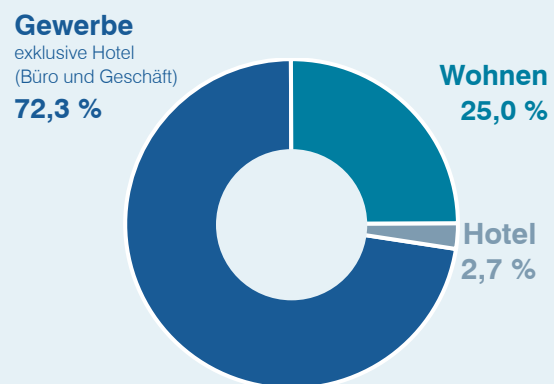
Nach Buchwert betrachtet bildeten Objekte in Österreich einen Portfolioanteil von 16,6 % (31.12.2021: 17,3 %) und in Deutschland von 46,4 % (31.12.2021: 48,2 %). Die Immobilien in CEE machten 37,0 % (31.12.2021: 34,5 %) aus.

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 30.06.2022 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 47,8 % aus Bürogebäuden (31.12.2021: 45,4 %), zu 13,8 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2021: 14,6 %), zu 31,5 % aus Wohnobjekten (31.12.2021: 32,7 %) und zu 6,9 % aus Hotels (31.12.2021: 7,3 %).

Steigerung Umsatzerlöse und Bruttoergebnis

Im ersten Halbjahr konnten die Gesamterlöse gegenüber dem Vergleichszeitraum von EUR 91,1 Mio. auf EUR 119,6 Mio. gesteigert werden. Diese Verbesserung ist auf Ankäufe vermieteter Immobilien, eine gute Like-for-Like-Performance sowie auf eine deutliche Erholung der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung zurückzuführen. Während die Mieterlöse einen Anstieg von EUR 63,9 Mio. auf EUR 73,0 Mio. verzeichneten, waren die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung im ersten Halbjahr 2022 in einem deutlich geringeren Ausmaß von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen als noch 2021 und stiegen von EUR 10,2 Mio. auf EUR 23,7 Mio. Dieser Verbesserung standen jedoch auch höhere Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung im Ausmaß von EUR 18,5 Mio. gegenüber (1. Hj. 2021: EUR 8,0 Mio.), sodass sich das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung insgesamt von EUR 2,2 Mio. im ersten Halbjahr 2021 auf EUR 5,2 Mio. erhöhte.

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung lag mit rund EUR 38,5 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau (1. Hj. 2021: EUR 31,9 Mio.), was unter anderem auf Zukäufe und energie-kostengetriebene Erhöhungen bei den Betriebskosten des Bestandsportfolios zurückzuführen ist. Auf Grund der Steigerung der Umsatzerlöse (inklusive der Betriebskostenerlöse) ergab sich für das Bruttoergebnis jedoch ein Anstieg von mehr als 19 % auf EUR 63,4 Mio. (1. Hj. 2021: EUR 53,2 Mio.).

Reduziertes EBIT trotz EBITDA-Anstiegs auf Grund gesunkener Immobilienbewertung

Der Verwaltungsaufwand für das erste Halbjahr 2022 belief sich auf EUR 14,5 Mio. (1. Hj. 2021: EUR 13,6 Mio.), was unter anderem auf Kosten im Zusammenhang mit einer Digitalisierungsoffensive und erhöhte Personalaufwendungen zurückzuführen ist. Infolge der deutlich positiven Entwicklung des Bruttoergebnisses stieg das EBITDA um mehr als 23 % auf EUR 48,9 Mio. (1. Hj. 2021: EUR 39,6 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung zeigte sich gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 deutlich verringert, war aber mit insgesamt EUR 20,8 Mio. immer noch positiv (1. Hj. 2021: EUR 131,5 Mio.). Trotz der positiven operativen Entwicklung reduzierte sich allerdings das EBIT auf Grund der niedrigeren Immobilienbewertungen von EUR 166,3 Mio. auf EUR 64,8 Mio.

Entwicklung Periodenergebnis und Ergebnis je Aktie

Das Finanzergebnis verbesserte sich auf Grund positiver, mehrheitlich unbarer Bewertungseffekte auf EUR 0,1 Mio. (1. Hj. 2021: EUR -2,2 Mio.), obwohl das erste Halbjahr 2021 noch von Dividendenerträgen für die mittlerweile verkauften Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG in Höhe von EUR 6,3 Mio. beeinflusst war (1. Hj. 2022: EUR 0 Mio.). Der Steueraufwand spiegelt im Wesentlichen die Erhöhung von latenten Steuern im Zusammenhang mit Immobilien- und Derivatbewertungen wider. Insgesamt belief sich das Periodenergebnis auf EUR 61,9 Mio. (1. Hj. 2021: EUR 137,3 Mio.). Das Ergebnis je Aktie verringerte sich auf EUR 0,88 (1. Hj. 2021: EUR 1,93).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe sank trotz positiver Bewertungseffekte unter anderem auf Grund der im zweiten Quartal erfolgten Dividendenausschüttung auf EUR 3.677,9 Mio. (31.12.2021: EUR 3.688,1 Mio.). Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich gegenüber dem Jahresende deutlich und lag per 30.06.2022 bei EUR 578,5 Mio. (31.12.2021: EUR 375,8 Mio.).

Ein wesentliches Ereignis des ersten Halbjahres war der Verkauf der Anteile an der IMMOFINANZ AG und damit die Auflösung der Kreuzbeteiligung zwischen den beiden Unternehmen. Damit wurden nach dem Verkauf der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG im Vorjahr sämtliche Anteile an börsennotierten Peer-Unternehmen veräußert.

Auf Grund der Aufhebung des vormalig in der Satzung der S IMMO AG verankerten Höchststimmrechts besaß die CPI Property Group S.A. zum 30.06.2022 eine kontrollierende Beteiligung an der S IMMO AG im Sinne von § 22 ÜbG, sodass zum Stichtag auf Grund dieses Kontrollwechselereignisses ein Kündigungsrecht für die beiden Green Bonds bestand. Die betreffenden Anleiheverbindlichkeiten in Höhe von rund EUR 199 Mio. wurden daher zum Ende des zweiten Quartals im Bereich der kurzfristigen Anleiheverbindlichkeiten ausgewiesen. Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist haben Inhaber:innen der Unternehmensanleihe 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (ISIN AT0000A2UVR4) ein Nominale von insgesamt EUR 24,9 Mio. sowie Inhaber:innen der Unternehmensanleihe 1,75 % S IMMO Green Bond 2021–2028 (ISIN AT0000A2MKW4) ein Nominale von EUR 79,6 Mio. gekündigt. Die Rückzahlung erfolgte am 11.08.2022 aus den liquiden Mitteln der S IMMO AG.

Nach Ablauf der Annahmefrist des Übernahmeangebots im August 2022 erreichte die Beteiligung der CPI Property Group S.A. an der S IMMO ein Ausmaß von 79,20 %. Dadurch wurden bei zwei weiteren Anleihen außerordentliche Kündigungsrechte ausgelöst. Demnach haben Inhaber:innen der 3,25 % Anleihe 2015–2027 mit der ISIN AT0000A1DWK und der 3,25 % Anleihe 2015–2025 mit der ISIN AT0000A1DBM5 das Recht, bis zum

29.09.2022 von ihrem Kündigungsrecht schriftlich Gebrauch zu machen. Das betroffene Gesamtnominale der beiden Anleihen beläuft sich auf insgesamt rund EUR 99 Mio.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im ersten Halbjahr 2022 auf EUR 1.718,0 Mio. (31.12.2021: EUR 1.662,2 Mio.). Per 30.06.2022 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 24,36 (31.12.2021: EUR 23,57). Die Eigenkapitalquote

konnte neuerlich erhöht werden und betrug zum Ende des zweiten Quartals 46,8 % (31.12.2021: 45,2 %).

Finanzierung – Verbesserung der LTV-Ratio

Eine wesentliche Kennzahl zur Beurteilung der Finanzierungsstruktur ist die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio). Der erstmals für das Geschäftsjahr 2022 errechnete EPRA-LTV stellt sich wie folgt dar:

EPRA-LTV

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	943.650	16.913	960.563
Anleiheverbindlichkeiten	698.994	0	698.994
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	4.288	195	4.483
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-578.461	-1.174	-579.635
Nettoverschuldung	1.068.471	15.934	1.084.404
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.853.484	43.115	2.896.599
Selbst genutzte Immobilien	246.396	0	246.396
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	7.500	0	7.500
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.107.380	43.115	3.150.494
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	34,4	37,0	34,4

Der EPRA-NTA betrug zum 30.06.2022 (und somit nach Ausschüttung der Dividende im zweiten Quartal) EUR 29,06. Damit bewegte er sich auf dem Niveau zum Jahresende 2021 (31.12.2021: EUR 29,09).

Risikomanagementbericht

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von Risiken und Chancen konfrontiert, die sowohl auf die operative Geschäftstätigkeit und 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 ausgeschlossen werden.

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken

- Umfeld- und Branchenrisiko
- Investitionsrisiko
- Kapitalmarktrisiko

Immobilienpezifische Risiken

- Immobilienportfoliorisiko
- Vermietungs- und Mietausfallrisiko
- Immobilienentwicklungsrisiko
- Bautechnisches Risiko
- Immobilienbewertungsrisiko

Finanzielle Risiken

- Liquiditätsrisiko
- Zinsänderungsrisiko
- Finanzierungsrisiko
- Fremdwährungsrisiko
- Steuerliche Risiken

ESG-Risiken

- Umwelt- und Klimarisiken
- Soziale Risiken
- Governance-Risiken

Eine detaillierte Erläuterung möglicher Risiken für das laufende Geschäftsjahr sowie das Risikomanagement der S IMMO AG sind im Geschäftsbericht 2021 (Seite 88 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 globale Wirtschaft wird aktuell von mehreren Ereignissen beeinträchtigt. Die COVID-19-Pandemie bremst weiterhin die Wirtschaftserholung. Bedingt durch die neue Omikron-Mutation BA.5 gibt es eine Sommerwelle, die zu einem Ausfall an Arbeitskräften führt.

Die von COVID-19 verursachten Lieferengpässe werden seit Februar dieses Jahres durch den Krieg in der Ukraine verstärkt. Steigende Energiepreise, eine hohe Inflation und weitere negative Auswirkungen auf Beschaffungs- und Lieferprozesse sind hier besonders hervorzuheben.

Die Energiekrise und der Krieg in der Ukraine belasten den Euro stark. Erstmals seit etwa zwei Jahrzehnten war der Euro Mitte Juli wieder genau einen Dollar wert. Auch die steigenden Zinsen in den USA (die US-Notenbank Fed hat ihren Leitzins Ende Juli erneut auf eine Spanne von 2,25 % bis 2,5 % angehoben) belasten den Euro und damit die europäische Wirtschaft. Aber auch die europäische Zentralbank (EZB) reagierte auf die anhal-

tend hohe Inflationsrate und hob Ende Juli den Leitzins von 0 % auf 0,5 %. Mit sinkenden Preisen und Lebenshaltungskosten ist allerdings in absehbarer Zeit nicht zu rechnen. Hohe Energiepreise sowie der Krieg in der Ukraine sind die Haupttreiber der Inflation.

Die EU-Kommission erwartet für das Jahr 2022 ein Wirtschaftswachstum in der EU von 2,7 % und für das kommende Jahr von 1,5 %. Ähnliche Prognosen gibt es für den Euroraum. Die Inflation soll Schätzungen zufolge auf 7,6 % in der EU bzw. 8,3 % im Euroraum steigen, wobei der Höhepunkt der Teuerung von der EU-Kommission im dritten Quartal 2022 erwartet wird. Für das kommende Jahr rechnet die Organisation mit einer Abschwächung auf etwa 4 %.

Die zuvor genannten Risikofaktoren (allen voran die COVID-19-Pandemie, der Krieg in der Ukraine, die Energiekrise, Lieferengpässe und die steigende Inflation) können Auswirkungen auf nahezu alle Risikokategorien der S IMMO Gruppe haben. Beispielsweise beeinflusst die Inflationsrate Mieterlöse: Einerseits können durch höhere Mieten die Mieterlöse gesteigert werden, andererseits kann es aber auch zu Mietausfällen kommen. Preissteigerungen können auch zu Baukostenüberschreitungen bei Entwicklungsprojekten führen. Aber auch Lieferengpässe können das Immobilienentwicklungsrisiko erhöhen.

Eine Erhöhung der Zinsen könnte zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten der S IMMO Gruppe führen, da der überwiegende Teil der Finanzierungsverträge auf variablen Zinssätzen basiert. Zur Absicherung variabel verzinsten Kredite verwendet die S IMMO jedoch Derivate. Die zum Jahresende durchgeführten Stresstests, welche die bestehenden Anleihen inkludieren (siehe Geschäftsbericht 2021 Kapitel 5.2.1.), zeigen, dass sich Zinssteigerungen lediglich zu einem geringen Teil auf die Finanzierungskosten des Konzerns auswirken.

Die aktuelle makroökonomische Situation könnte auch Immobilienbewertungen negativ beeinflussen und zu einem Rückgang der Marktwerte von Immobilien führen.

Eine neuerliche COVID-19-Welle im Herbst bzw. im Winter und die von den lokalen Regierungen gesetzten Maßnahmen in den von der S IMMO bearbeiteten Märkten könnten erneut negative Auswirkungen auf Umsätze des Einzelhandels oder der Hotels haben.

Grundsätzlich hat eine instabile makroökonomische Situation auch Auswirkungen auf Kapitalmärkte. Es wird nicht erwartet, dass sich die Kapitalmärkte im zweiten Halbjahr von den aktuellen Schwierigkeiten erholen werden.

Die weitere Entwicklung der Risikofaktoren im Hinblick auf Dauer und Ausmaß sind nur schwer einzuschätzen, was eine kurz- und mittelfristige Planung herausfordernd macht. Erschwerend kommt dazu, dass die Unsicherheiten außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens liegen.

Im Zusammenhang mit der Übernahme der S IMMO AG durch die CPI Property Group S.A. könnten sich folgende Auswirkungen auf Arbeitnehmer:innen und Steuern ergeben. Prinzipiell beabsichtigt die CPI Property Group S.A. laut ihrer Angebotsunterlage keine wesentlichen Änderungen der allgemeinen Arbeitsbedingungen und im Senior Management Team der S IMMO AG. Dennoch sollen Synergien durch die Zusammenlegung und Zuordnung von Funktionen innerhalb der Unternehmensgruppe erzielt werden. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zur Auslagerung wichtiger Managementfunktionen kommen könnte, die nachteilige Veränderungen der Arbeitsbedingungen mit sich bringen. Darüber hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass etwaige Umstrukturierungen die Motivation der S IMMO Mitarbeiter:innen senkt oder sogar zum Ausscheiden von Mitarbeiter:innen in Schlüsselpositionen führt. Dies könnte sich negativ auf die operative Leistung der S IMMO AG auswirken.

Was das steuerliche Risiko anbelangt, so könnte die Übernahme von zusätzlichen Anteilen durch die CPI Property Group S.A. steuerliche Konsequenzen in Bezug auf die Grunderwerbsteuer mit sich bringen. Tatbestände, die bei Überschreiten einer Anteilsschwelle eine Anteilsvereinigung in einer Hand fingieren, würden grundsätzlich gegebenenfalls zu einer Steuerschuld für die CPI Property Group S.A. führen. Für Deutschland ist aber auch der Tatbestand der Anteilsübertragungen ab dem 01.07.2021 zu beachten, bei welchem die Grunderwerbsteuer auf Ebene der jeweiligen Grundstücksgesellschaft ausgelöst werden kann, wenn es innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren zu einem unmittelbaren oder mittelbaren Eigentümerwechsel von 90 % oder mehr der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft kommt.

Die S IMMO überwacht sämtliche Risikokategorien im Hinblick auf die genannten Risikofaktoren sehr sorgfältig und begegnet allen Risiken mit einer verantwortungsvollen Risikopolitik. Allerdings kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für potenzielle Risiken wird bilanzielle Vorsorge getroffen.

Ausblick

Die 33. ordentliche Hauptversammlung hat am 01.06.2022 mit einer Mehrheit von 98,44 % des anwesenden Kapitals für die Aufhebung des in der Satzung der S IMMO verankerten Höchststimmrechts von 15 % gestimmt. Die Satzungsänderung wurde am 28.06.2022 eingetragen. Als Folge davon hatte die CPI Property Group S.A. nunmehr eine kontrollierende Beteiligung an der S IMMO AG im Sinne des § 22 Übernahmegesetzes erlangt und war somit verpflichtet, ein Pflichtangebot bei der Übernahmekommission anzuzeigen.

Am 15.07.2022 veröffentlichte die CPI Property Group S.A. die Unterlagen zum Übernahmeangebot. Demnach hatten die S IMMO Aktionär:innen bis zum 12.08.2022 die Möglichkeit, das Angebot von EUR 23,50 je S IMMO Aktie (cum Dividende, das sind EUR 22,85 nach Abzug der Dividende in Höhe von EUR 0,65 je Aktie) anzunehmen. 26.983.707 S IMMO Aktien wurden bis zum Ende der Annahmefrist zum Verkauf angedient. Die Auszahlung erfolgte bis spätestens 23.08.2022. Die gesetzlich vorgeschriebene Nachfrist des Übernahmeangebots läuft bis zum 18.11.2022 (Details siehe ab Seite 4).

In der Angebotsunterlage wurden hinsichtlich der zukünftigen Geschäftsstrategie der S IMMO folgende Absichten bekanntgegeben: Der Unternehmenssitz der S IMMO AG soll in Wien bleiben. Die CPI Property Group S.A. plant, ihren beherrschenden Einfluss auf die S IMMO auch durch die Besetzung der Aufsichtsratsmitglieder und die Zusammensetzung des Aufsichtsrats abzubilden. In diesem Zusammenhang informierte die S IMMO AG am 10.08.2022, dass sie ein Verlangen der CPI Property Group S.A. auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung mit dem Tagesordnungspunkt „Änderungen im Aufsichtsrat“ erhalten hat. Vor dem Hintergrund der kontrollierenden Beteiligung der CPI Property Group S.A. und des Pflichtangebots haben die Aufsichtsratsmitglieder Ewald Aschauer, Christian Böhm, Hanna Bomba, John Nacos und Manfred Rapf ihren Rücktritt als Aufsichtsratsmitglieder der S IMMO mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung erklärt. Auf dieser Grundlage schlägt die CPI Property Group S.A. die Abberufung von Florian Beckermann, die Herabsetzung der Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats von acht auf vier Mitglieder sowie die Wahl von Herrn Martin Němeček und von Herrn John Verpeleti in den Aufsichtsrat der Gesellschaft vor. Die außerordentliche Hauptversammlung wird am 06.09.2022 virtuell stattfinden.

Offen ist derzeit, ob die S IMMO und die IMMOFINANZ nach Vollzug des Angebots separate Unternehmen bleiben. Obwohl das laut Angebotsunterlage der CPI Property Group S.A. der bevorzugte Weg wäre, wird eine künftige Verschmelzung nicht ausgeschlossen. Ebenso kann eine geografische Spezialisierung der S IMMO oder eine Spezialisierung nach Segmenten erfolgen. Die CPI Property Group S.A. hat bekundet, den aktuellen und zukünftigen Wachstumskurs unterstützen zu wollen, hat keine Absicht, den Verschuldungsgrad zu erhöhen und steht der S IMMO grundsätzlich auch als Finanzierungspartnerin zur Verfügung.

Somit wird die S IMMO weiterhin ihre bisherige Strategie verfolgen und sich auf ihr Kerngeschäft fokussieren. Das sind der Ankauf, die Vermietung und die Bewirtschaftung ertragreicher Immobilien zur nachhaltigen Stärkung des Cashflows. Im Einklang mit der bewährten Geschäftsstrategie wartet das Management günstige Marktphasen ab, um Potenziale zum richtigen Zeitpunkt heben zu können. Über den dafür notwendigen Liquiditätspolster verfügt die S IMMO trotz der angespannten wirtschaftlichen Situation. Gleichzeitig beobachtet das Management am deutschen Wohnimmobilienmarkt eine zunehmende Stagnation der Preise und prüft diesbezüglich Desinvestitionsmöglichkeiten. Die Erlöse könnten wiederum in Immobilien mit höheren Renditen reinvestiert werden.

KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 30.06.2022

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	2.768.840	2.642.929
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	84.644	77.034
		2.853.484	2.719.963
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	108.161	110.834
Sonstiges Sachanlagevermögen		5.124	5.536
Immaterielle Vermögenswerte		322	358
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		26.923	27.367
Beteiligungen		4.351	5.346
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	36.736	398.001
Latente Steuern		2.367	561
		3.037.468	3.267.966
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte		246	262
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		7.209	6.904
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		23.900	14.238
Andere Vermögenswerte		23.108	22.928
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.4.	578.461	375.823
		632.924	420.155
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.5.	7.500	0
		640.424	420.155
		3.677.892	3.688.121

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital	3.1.6.		
Grundkapital		256.249	256.249
Kapitalrücklagen		160.612	160.612
Sonstige Rücklagen		1.301.132	1.245.361
		1.717.993	1.662.222
Nicht beherrschende Anteile		4.114	4.081
		1.722.107	1.666.303
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.7.	497.752	646.819
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	882.165	920.201
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		1.171	1.264
Andere Verbindlichkeiten		1.250	348
Latente Steuern		246.135	253.011
		1.628.473	1.821.643
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.7.	199.043	0
Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	75.126	138.581
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		3.564	6.070
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5.512	5.673
Andere Verbindlichkeiten		44.067	49.851
		327.312	200.175
		3.677.892	3.688.121

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2022 bis zum 30.06.2022

in TEUR	Anhang- angabe	01-06/2022	01-06/2021
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	73.041	63.859
Betriebskostenerlöse		22.837	17.060
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	23.675	10.156
		119.553	91.075
Sonstige betriebliche Erträge			
		853	1.968
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-38.530	-31.895
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-18.493	-7.962
Bruttoergebnis			
		63.383	53.186
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		40	6
Buchwerte veräußerter Immobilien		-40	-6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
		0	0
Verwaltungsaufwand			
		-14.489	-13.582
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		48.894	39.604
Abschreibungen			
		-4.826	-4.733
Ergebnis aus der Immobilienbewertung			
	3.2.3.	20.770	131.477
Betriebsergebnis (EBIT)			
		64.838	166.348
Finanzierungsaufwand			
	3.2.4.	-22.474	-14.662
Finanzierungsertrag¹			
	3.2.4.	22.002	10.241
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			
	3.2.4.	595	2.199
Finanzergebnis			
		123	-2.222
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		64.961	164.126
Ertragsteuern			
	3.2.5.	-3.104	-26.818
Periodenergebnis			
		61.857	137.308
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		61.771	136.746
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		86	562
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,88	1,93

¹ Davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: 1. Hj. 2022: EUR 0 (1. Hj. 2021: EUR 6,3 Mio.)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2022 bis zum 30.06.2022

in TEUR	01-06/2022	01-06/2021
Periodenergebnis	61.857	137.308
Bewertung Cashflow-Hedge	40.482	5.034
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-6.566	-1.053
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	129	174
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-29	-43
Währungsrücklage	2.216	-1.134
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	36.230	2.978
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	4.713	57.084
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-1.102	-14.271
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	3.611	42.813
Sonstiges Ergebnis	39.841	45.791
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	39.841	45.791
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	101.698	183.099
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	101.613	182.537
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	86	562

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2022 bis zum 30.06.2022

in TEUR	Anhang- angabe	04-06/2022	04-06/2021
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	37.244	31.867
Betriebskostenerlöse		10.852	7.930
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	14.453	8.262
		62.549	48.059
Sonstige betriebliche Erträge			
		393	314
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-18.873	-13.640
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-10.522	-4.769
Bruttoergebnis		33.547	29.964
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		0	6
Buchwerte veräußerter Immobilien		0	-6
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		0	0
Verwaltungsaufwand			
		-8.168	-8.452
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		25.379	21.512
Abschreibungen			
		-2.436	-2.383
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.3.	21.502	128.997
Betriebsergebnis (EBIT)		44.445	148.126
Finanzierungsaufwand			
	3.2.4.	-12.080	-7.604
Finanzierungsertrag¹			
	3.2.4.	10.160	8.718
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	347	2.051
Finanzergebnis		-1.573	3.165
Ergebnis vor Steuern (EBT)		42.872	151.291
Ertragsteuern			
	3.2.5.	-5.102	-23.877
Periodenergebnis		37.770	127.414
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		37.732	126.872
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar			
		38	542
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,54	1,79

¹ Davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: Q2 2022: EUR 0 (Q2 2021: EUR 6,3 Mio.)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2022 bis zum 30.06.2022

in TEUR	04-06/2022	04-06/2021
Periodenergebnis	37.770	127.414
Bewertung Cashflow-Hedge	17.811	1.185
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-2.809	-210
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	53	87
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-13	-22
Währungsrücklage	2.148	-1.084
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	17.190	-45
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-995	19.708
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	325	-4.927
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-670	14.781
Sonstiges Ergebnis	16.520	14.736
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	16.520	14.736
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	54.290	142.150
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	54.252	141.608
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	38	542

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2022 bis zum 30.06.2022

in TEUR	01-06/2022	01-06/2021
Ergebnis vor Steuern (EBT)	64.961	164.126
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-20.770	-131.477
Abschreibungen	4.826	4.733
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-22.434	-3.060
Finanzergebnis	-123	2.222
Operativer Cashflow	26.460	36.544
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-2.305	-4.060
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	809	-250
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-7.826	513
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	17.137	32.747
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-6.635	-14.259
Investitionen in immaterielles Vermögen	-29	-212
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-456	-296
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	452.829	0
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	-49.318	0
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	-510	-38
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	0	16
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	0
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	612	0
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	-112.106	-84.345
Sonstige Änderungen von at equity bewerteten Unternehmen	690	-150
Veräußerung von Immobilienvermögen	0	6
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	427	305
Dividenden von börsennotierten Unternehmen	0	4.597
Beteiligungserträge	356	343
Erhaltene Zinsen	79	420
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	285.939	-93.613

in TEUR	01-06/2022	01-06/2021
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausgabe von Aktien	0	0
Rückkauf eigener Aktien	0	-8.049
Anleiheemissionen	49.741	149.143
Tilgung Anleihen	0	-28.549
Ausschüttung Fremddanteile	-53	-232
Geldzufluss aus Finanzierungen	82.570	84.560
Geldabfluss aus Finanzierungen	-161.802	-50.738
Dividendenzahlung	-45.841	0
Gezahlte Zinsen	-25.053	-21.989
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-100.438	124.146
Liquide Mittel 01.01.	375.823	64.503
Nettoveränderung der liquiden Mittel	202.638	63.280
Liquide Mittel 30.06.¹	578.461	127.783

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 01.01.2022	256.249	160.612	-10.913	-9.247	18.238	1.247.284	1.662.222	4.081	1.666.303
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	61.771	61.771	86	61.857
Sonstiges Ergebnis	0	0	2.216	34.015	3.611	0	39.841	0	39.841
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-53	-53
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-18.912	18.912	0	0	0
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-45.841	-45.841	0	-45.841
Stand 30.06.2022	256.249	160.612	-8.698	24.768	2.937	1.282.125	1.717.993	4.114	1.722.107
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

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 zum Stichtag in Österreich, Deutschland und CEE (Tschechien, Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien). Zum 30.06.2022 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. Die S IMMO Gruppe beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels.

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2022 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 31.12.2021 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2021 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2022 weiterhin angewandt.

Der zum 30.06.2022 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 zweiten Quartal 2022 wurde die EXPO BUSINESS PARK S.R.L., Rumänien, im Wege eines Share Deals übernommen. Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei der neu konsolidierten Gesellschaft nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

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 01.01.2021	2.316.747	38.175
Zugänge	192.704	8.951
Abgänge	-53	0
Umgliederungen	-28.315	28.315
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	182.717	1.593
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-20.871	0
Stand am 31.12.2021	2.642.929	77.034
davon verpfändet	2.567.475	18.006
Zugänge	118.305	1.988
Abgänge	-2	-40
Umgliederungen	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	15.108	5.662
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-7.500	0
Stand am 30.06.2022	2.768.840	84.644
davon verpfändet	2.479.256	0

Bei der zur Veräußerung gehaltenen Immobilie wurde keine Zeitwertänderung (1. Hj. 2021: TEUR -23) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Österreich	437.590	441.080
Deutschland	1.311.684	1.306.222
CEE	1.019.566	895.627
	2.768.840	2.642.929

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Österreich	0	0
Deutschland	66.914	59.394
CEE	17.730	17.640
	84.644	77.034

Die Bewertungsmethoden für das erste Halbjahr 2022 entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Halbjahres 2022 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.

3.1.3. Andere finanzielle Vermögenswerte

Sämtliche zum 31.12.2021 gehaltenen Anteile an der IMMOFINANZ AG (17.543.937 Stück) wurden im März 2022 zu einem Preis von EUR 23,00 in das Übernahmeangebot der CPI Property Group S.A. eingeliefert. Der daraus resultierende Mittelzufluss belief sich auf TEUR 403.511. Daneben wurden im Wege des im Dezember 2021 gelegten Teilangebots auf die Anteile der IMMOFINANZ AG 2.144.280 Aktien an der IMMOFINANZ AG zu EUR 23,00 erworben und zu ebendiesem Preis auch in das Übernahmeangebot der CPI Property Group S.A. eingeliefert.

3.1.4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2022	31.12.2021
Guthaben bei Kreditinstituten	578.303	375.684
Kassenbestand	158	139
	578.461	375.823

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 Österreich.

3.1.6. Eigenkapital

Im Zusammenhang mit der Veräußerung der Anteile an der IMMOFINANZ AG wurden die historisch für die Anteile an der IMMOFINANZ AG in der Rücklage für Eigenkapitalinstrumente erfassten Beträge (TEUR 18.912) in die übrigen Rücklagen umgegliedert. Auf den Gesamtbetrag der Position Eigenkapital hatte diese Umgliederung keine Auswirkung.

3.1.7. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnenn- betrag in TEUR	Kupon	Effektiv- verzinsung	Laufzeit bis
AT0000A1Z9D9	100.000,0	1,75 %	1,90 %	06.02.2024
AT0000A1DBM5	33.993,5	3,25 %	3,36 %	09.04.2025
AT0000A285H4	150.000,0	1,875 %	1,96 %	22.05.2026
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	50.000,0	1,250 %	1,37 %	11.01.2027
AT0000A1DVK5	65.000,0	3,25 %	3,31 %	21.04.2027
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	150.000,0	1,75 %	1,84 %	04.02.2028
AT0000A2AEA8	100.000,0	2,00 %	2,01 %	15.10.2029
AT0000A1Z9C1	50.000,0	2,875 %	2,93 %	06.02.2030

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse. Die Anleihe mit der ISIN AT0000A2UVR4 wurde im ersten Quartal 2022 begeben.

Auf Grund der Aufhebung des vormals in der Satzung der S IMMO AG verankerten Höchststimmrechts besaß die CPI Property Group S.A. zum 30.06.2022 eine kontrollierende Beteiligung an der S IMMO AG im Sinne von § 22 ÜbG, sodass zu diesem Stichtag auf Grund dieses Kontrollwechselereignisses ein Kündigungsrecht für die beiden Green Bonds bestand. Die entsprechenden Anleiheverbindlichkeiten wurden daher zum 30.06.2022 in den kurzfristigen Anleiheverbindlichkeiten ausgewiesen.

3.1.8. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 957.291 (31.12.2021: TEUR 1.058.782) und beinhalten im Wesentlichen hypothekarisch besicherte Kredite, Derivate und Leasingverbindlichkeiten.

Im ersten Halbjahr 2022 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 (30.06.2022: TEUR 36.736; 31.12.2021: TEUR 2.553) und den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.06.2022: TEUR 279; 31.12.2021: TEUR 24.807) bzw. den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.06.2022: TEUR 62; 31.12.2021: TEUR 40). 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 31.12.2021 Eingang in die Derivatbewertung.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR 40.610 (1. Hj. 2021: TEUR 5.208) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR -6.596 (1. Hj. 2021: TEUR -1.096) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden somit TEUR 34.015 (1. Hj. 2021: TEUR 4.112) im sonstigen Ergebnis erfasst.

30.06.2022

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	1.012.939	36.148	-341
Caps	140.000	588	0
Summe	1.152.939	36.736	-341

31.12.2021

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	756.998	2.367	-24.847
Caps	165.000	186	0
Summe	921.998	2.553	-24.847

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	01-06/2022	01-06/2021
Gewerbe ohne Hotel	52.973	45.767
Hotel	1.875	897
Wohnimmobilien	18.193	17.195
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	73.041	63.859

Die Mieterlöse sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen, was vor allem auf Zugänge von vermieteten Immobilien und eine gute Like-for-Like-Performance zurückzuführen ist.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung haben sich von TEUR 10.156 im ersten Halbjahr 2021 auf TEUR 23.675 mehr als verdoppelt. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer waren.

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. Insgesamt verbesserte sich das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung auf TEUR 5.182 (1. Hj. 2021: TEUR 2.194).

3.2.3. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01-06/2022	01-06/2021
Österreich	3.792	28.856
Deutschland	11.944	94.519
CEE	5.034	8.102
	20.770	131.477

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-06/2022	01-06/2021
Finanzierungsaufwand	-22.474	-14.662
Finanzierungsertrag	22.002	10.241
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	595	2.199
	123	-2.222

Das Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2022 war geprägt von im Vergleich zum Vorjahr deutlich verbesserten erfolgswirksamen Bewertungseffekten von Finanzinstrumenten.

Auf Grund des Abgangs der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG im Geschäftsjahr 2021 wurden im Gegensatz zum ersten Halbjahr 2021 keine Dividenerträge von börsennotierten Unternehmen erfasst (1. Hj. 2022: TEUR 0; 1. Hj. 2021: TEUR 6.341).

3.2.5. Ertragsteuern

in TEUR	01-06/2022	01-06/2021
Laufender Steueraufwand	-19.438	-2.190
Latenter Steuerertrag/-aufwand	16.334	-24.628
	-3.104	-26.818

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Mieterlöse	9.841	9.402	29.399	28.297	33.801	26.160	73.041	63.859
Betriebskostenerlöse	2.089	2.003	7.007	6.109	13.741	8.948	22.837	17.060
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	11.045	6.331	0	0	12.630	3.825	23.675	10.156
Gesamterlöse	22.975	17.736	36.406	34.406	60.172	38.933	119.553	91.075
Sonstige betriebliche Erträge	359	190	287	460	207	1.318	853	1.968
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-3.893	-3.622	-16.929	-15.886	-17.708	-12.387	-38.530	-31.895
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-10.066	-4.318	0	0	-8.427	-3.644	-18.493	-7.962
Bruttoergebnis	9.375	9.986	19.764	18.980	34.244	24.220	63.383	53.186
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-9.591	-9.229	-3.404	-3.167	-1.495	-1.186	-14.489	-13.582
EBITDA	-215	757	16.360	15.813	32.748	23.035	48.894	39.604
Abschreibungen	-2.473	-2.454	-89	-94	-2.264	-2.186	-4.826	-4.733
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.792	28.856	11.944	94.519	5.034	8.102	20.770	131.477
EBIT	1.105	27.159	28.214	110.238	35.519	28.950	64.838	166.348
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen	512.532	906.738	1.395.264	1.368.025	1.129.672	993.204	3.037.468	3.267.966
Langfristiges Fremdkapital	728.377	870.856	434.592	507.563	465.505	443.224	1.628.473	1.821.643

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2022 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 CPI Property Group S.A. Gruppe
- Radovan Vitek
- die IMMOFINANZ AG
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Im ersten Halbjahr 2022 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

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

Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Dr. Karin Rest, EMBA (Vorsitzende)
- DI Manfred Rapf
(1. stellvertretender Vorsitzender seit 10.06.2022,
2. stellvertretender Vorsitzender bis 10.06.2022)
- Dipl.-Volkswirt, Dipl.-Jurist Florian Beckermann, LL.M.
(2. stellvertretender Vorsitzender seit 10.06.2022)
- Univ.-Prof. Dr. Ewald Aschauer
- Mag. Hanna Bomba
- Kommerzialrat Mag. Christian Böhm
- John Nacos
- Ulrich Steffen Ritter (seit 01.06.2022)
- Andreas Feuerstein, Arbeitnehmervertreter
- MMag. Holger Schmidmayr, MRICS, Arbeitnehmervertreter
- Mag. Elisabeth Wagerer, Arbeitnehmervertreterin
- Christian Hager
(1. stellvertretender Vorsitzender bis 01.06.2022,
ausgeschieden mit 01.06.2022)

Mit Ausnahme der assoziierten Unternehmen bestanden zum 30.06.2022 keine Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe.

Es kam auch zu keinen anderen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten 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

Auf Grund der Aufhebung des vormals in der Satzung der S IMMO AG verankerten Höchststimmrechts besaß die CPI Property Group S.A. zum 30.06.2022 eine kontrollierende Beteiligung an der S IMMO AG im Sinne von § 22 ÜbG, sodass zu diesem Stichtag auf Grund dieses Kontrollwechselereignisses ein Kündigungsrecht für die beiden Green Bonds bestand. Zum Ablauf der Kündigungsfrist im August 2022 haben Inhaber der Unternehmensanleihe 1,25 % S IMMO Green Bond 2022–2027 (ISIN AT0000A2UVR4) ein Nominale von insgesamt EUR 24,9 Mio. sowie Inhaber der Unternehmensanleihe 1,75 % S IMMO Green Bond 2021–2028 (ISIN AT0000A2MKW4) ein Nominale von EUR 79,6 Mio. gekündigt. Die Rückzahlung erfolgte am 11.08.2022 aus den liquiden Mitteln der S IMMO AG.

Nach dem Ablauf der Annahmefrist des Übernahmeangebots der CPI Property Group S.A. im August 2022 erreichte die Beteiligung der CPI Property Group S.A. an der S IMMO ein Ausmaß von 79,20 %. Dadurch wurden bei zwei Anleihen außerordentliche Kündigungsrechte ausgelöst. Demnach haben Inhaber der 3,25 % Anleihe 2015–2027 mit der ISIN AT0000A1DWK und der 3,25 % Anleihe 2015–2025 mit der ISIN AT0000A1DBM5 das Recht, bis zum 29.09.2022 von ihrem Kündigungsrecht schriftlich Gebrauch zu machen.

Der Vorstand der S IMMO AG hat ein Verlangen der CPI Property Group S.A. gemäß § 105 Abs 3 AktG auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG mit dem Tagesordnungspunkt „Änderungen im Aufsichtsrat“ erhalten.

Vor dem Hintergrund des Erwerbs einer kontrollierenden Beteiligung von rund 44,41 % der insgesamt ausstehenden Stimmrechte durch CPI Property Group S.A. und dem infolgedessen am 15.07.2022 veröffentlichten Pflichtangebot an die Aktionäre der Gesellschaft haben die Aufsichtsratsmitglieder Ewald Aschauer, Christian Böhm, Hanna Bomba, John Nacos und Manfred Rapf ihren Rücktritt als Aufsichtsratsmitglied der

S IMMO mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung erklärt. Auf dieser Grundlage schlägt die CPI Property Group S.A. die Abberufung von Florian Beckermann, die Herabsetzung der Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats von acht auf vier Mitglieder sowie die Wahl von Herrn Martin Němeček und von Herrn John Verpeleti in den Aufsichtsrat der Gesellschaft vor.

Im Februar 2022 brach der Krieg in der Ukraine aus. Die S IMMO besitzt weder Liegenschaften in der Ukraine noch in Russland und ist von der Krise damit nur mittelbar betroffen, jedoch sind die weiteren Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO noch nicht abschätzbar.

Auch zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts bestehen die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die damit zusammenhängenden Unsicherheiten in den Märkten, in denen die S IMMO tätig ist, fort.

Wien, am 29.08.2022

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 29.08.2022

Der Vorstand



Dr. Bruno Ettenauer, MRICS



DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS



Mag. Friedrich Wachernig, MBA

FINANZKALENDER 2022

29.08.2022	Ergebnis 1. Halbjahr 2022
06.09.2022	Außerordentliche Hauptversammlung
28.11.2022	Ergebnis 1.–3. Quartal 2022



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 Vlad Patru (l. o., r.); Andreas Jakwerth (l. u.)

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.

Wir haben bei der Erstellung dieses Zwischenberichts gendergerechte Schreibweisen berücksichtigt, um die Gleichstellung von Frauen und Männern und darüber hinaus aller Geschlechter in der geschriebenen Sprache zum Ausdruck zu bringen. Eine Ausnahme stellt der Anhang dar, hier gilt die dargestellte Bezeichnung für Menschen aller Geschlechter.

Dieser Zwischenbericht enthält auch Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der S IMMO AG und ihrer Gesellschaften bezie-

hen. 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 Zwischenberichts.

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

