



Q1 2022

S IMMO
Zwischenmitteilung
zum 31.03.2022



KENNZAHLEN

		01.01.–31.03.2022	01.01.–31.03.2021
Umsatz	EUR Mio.	57,0	43,0
EBITDA	EUR Mio.	23,5	18,1
EBIT	EUR Mio.	20,4	18,2
EBT	EUR Mio.	22,1	12,8
Periodenergebnis	EUR Mio.	24,1	9,9
NOI-Ratio	in %	51,5	50,1
FFO I	EUR Mio.	14,6	9,5
FFO II	EUR Mio.	10,3	9,0
Ergebnis je Aktie	EUR	0,34	0,14
Operativer Cashflow	EUR Mio.	18,2	15,5
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,26	0,22
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	402,5	-4,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-18,3	143,4
		31.03.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.708,7	3.688,1
Eigenkapital	EUR Mio.	1.713,7	1.666,3
Eigenkapitalquote	in %	46,2	45,2
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.995,0	2.021,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	778,0	375,8
Schlusskurs zum Ende des Quartals	EUR	22,15	21,75
EPRA-NAV je Aktie	EUR	29,31	29,29
EPRA-NTA je Aktie	EUR	29,11	29,09
Buchwert je Aktie	EUR	24,24	23,57
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-9	-8
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.832,6	2.830,8
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	77,7	77,0

INHALTSVERZEICHNIS

- S. 2** — Brief des Vorstands
- S. 4** — S IMMO am Kapitalmarkt
- S. 10** — Geschäfts- und Ergebnisentwicklung
- S. 12** — Verkürzter Konzernzwischenabschluss
zum 31.03.2022
- S. 22** — Finanzkalender 2022
- S. 23** — Kontakt/Impressum

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir alle hätten uns wohl einen besseren Start in das Jahr 2022 gewünscht. Kaum, dass nach zwei von einer weltweiten Pandemie geprägten Jahren ein vorsichtiger wirtschaftlicher Aufschwung spürbar war, eskalierte mit dem Einmarsch Russlands in die Ukraine Ende Februar ein brisanter geopolitischer Konflikt. Neben der humanitären Katastrophe hat der Krieg weitreichende wirtschaftliche Auswirkungen – nicht zuletzt auch auf die Immobilienbranche. Steigende Energie- und damit Betriebs-

und Baukosten sind bereits zu beobachten, bei Baumaterialien gibt es zunehmend Engpässe. Gleichzeitig setzt die Zinswende die Immobilienmärkte unter Druck. Dieses Umfeld stellt die S IMMO vor Herausforderungen, wir sehen uns aber durch unser hochwertiges und diversifiziertes Portfolio und der ausgesprochen stabilen Finanzstruktur bestens gerüstet. Gerade hohe liquide Mittel können in einer solchen Situation auch Chancen eröffnen.

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



Im ersten Quartal – das von den Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine und der eingeleiteten Zinswende noch relativ wenig betroffen war – ist es uns erneut gelungen, eine starke operative Performance abzuliefern. Die Umsatzerlöse sind um rund 32,5 % gestiegen – das ist nicht nur auf eine Steigerung der Miet- und Betriebskostenerlöse zurückzuführen, sondern auch in den Hotels konnte der Ergebnisbeitrag deutlich gesteigert werden. Zusammen mit dem positiven Finanzergebnis konnte das Periodenergebnis auf EUR 24,1 Mio. gesteigert werden – das entspricht einem Anstieg von mehr als 140 % im Vergleich zum Vorjahr.

Übernahmeangebot

Im ersten Quartal dieses Jahres hat sich unsere Aktionärsstruktur weiter konzentriert. Am 04.03.2022 meldete die CPI Property Group S.A., dass sie nunmehr 42,55 % (davon 26,49 % über die IMMOFINANZ AG) der S IMMO Aktien hält. Am 14.04.2022 verlangte die CPI die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung, um über die Abschaffung des Höchststimmrechts abzustimmen. Außerdem wurde die Absicht bekannt gegeben, nach Eintragung der Satzungsänderung in das österreichische Firmenbuch ein Pflichtangebot für alle nicht von der CPI und gemeinsam mit der CPI vorgehenden Rechtsträgern gehaltenen Aktien an der S IMMO AG in Höhe von mindestens EUR 22,00 je Aktie zu stellen. Wir haben daraufhin Gespräche mit der CPI aufgenommen und konnten uns am 02.05.2022 darauf einigen, dass die CPI im Gegenzug für unsere Unterstützung bei der Aufhebung des Höchststimmrechts im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung den Angebotspreis auf EUR 23,50 erhöht. Wir sehen die Einräumung eines Austrittsrechts zu EUR 23,50 als fairen Ausgleich für die Abschaffung des Höchststimmrechts. Über den von der CPI erstatteten Beschlussvorschlag wird zum Tagesordnungspunkt 1 der ordentlichen Hauptversammlung am 01.06.2022 abgestimmt.

Kapitalmarkt

Die S IMMO Aktie schloss das erste Quartal trotz einiger Schwankungen bei EUR 22,15. Das entspricht einer Year-to-Date-Performance von 1,84 %, während internationale Indizes beinahe durchgehend im Minus waren. Die Hauptversammlung am 01.06.2022 wird über die Dividende für das bisher erfolgreichste Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte abstimmen – der Vorstand schlägt eine Ausschüttung in Höhe von EUR 0,65 je Aktie vor.

Ausblick

Anfang des laufenden Jahres haben wir unsere Beteiligung von 12,69 % an der IMMOFINANZ AG zu einem Preis von EUR 23,00 je Aktie veräußert und damit einen Verkaufserlös und Liquiditätszufluss von über EUR 400 Mio. erzielt. Es ist das erklärte Ziel, uns voll auf das Kerngeschäft der Vermietung und Bewirtschaftung ertragreicher Immobilien in Deutschland, Österreich und Zentral- und Osteuropa sowie den Erwerb von Immobilien mit hohem Ergebnisbeitrag zu konzentrieren, um so unseren Cash-flow nachhaltig zu stärken. Mit dem Ankauf des BudaPart Gate in Budapest im vierten Quartal des Vorjahres haben wir das Portfolio um eine weitere Topimmobilie erweitert. Zu Beginn des zweiten Quartals 2022 haben wir die Verträge für den Ankauf des EXPO Business Parks in Bukarest unterschrieben, das Closing erwarten wir ebenfalls noch im zweiten Quartal 2022. Auch dieser Ankauf wird signifikante Mieteinnahmen bringen. Es ist gleichzeitig unsere Absicht, das Verhältnis zwischen Immobilien in Deutschland und Österreich und jenen in der CEE-Region stabil zu halten, die Kombination hat sich gerade in den letzten Jahren als sehr krisenresistent erwiesen. Auf Basis der zuletzt starken Bewertungsgewinne im deutschen Portfolio prüfen wir die Möglichkeit, hier einen Teil der Aufwertungen – von 2019 bis 2021 waren es in Summe rund EUR 330,9 Mio. – zu realisieren. Gleichzeitig zeigt sich der österreichische Immobilienmarkt aktuell sehr stabil, hier werden wir verstärkt etwaige Investitionsmöglichkeiten ins Auge fassen.

Das Ziel hinter allen unseren Überlegungen und strategischen Entscheidungen ist es, Mehrwert für Sie – unsere Aktionärinnen und Aktionäre – zu schaffen. Wir bedanken uns bei Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen!

Ihr Vorstandsteam

Bruno Ettenauer Herwig Teufelsdorfer Friedrich Wachernig

S IMMO AM KAPITALMARKT

Internationales Kapitalmarktumfeld

Im ersten Quartal 2022 gab es sowohl wirtschaftliche als auch geo- und gesundheitspolitische Herausforderungen. Die Inflation stieg in Europa auf über 5 %, in den USA lag sie bei 7 %. Um dem entgegenzuwirken, begann die US-Notenbank FED mit Zinserhöhungen, die Zinsen in den USA könnten in weiterer Folge bis zum Jahresende bei 2,5 % liegen. Auch die Europäische Zentralbank überlegt, den Leitzins anzuheben.

Der Einmarsch Russlands in der Ukraine Ende Februar sowie die Folgen dieses Kriegs stellen in der Europäischen Union einen großen wirtschaftlichen Unsicherheitsfaktor dar. Es wird befürchtet, dass es zu einer weiteren Steigerung der Energiepreise und zu negativen Auswirkungen auf die Beschaffungs- und Lieferprozesse und somit auf die Einkaufspreise kommen wird. Im Gegensatz zu den USA ist Europa vom russischen Gas abhängig. Die Lieferkettenproblematik wird auch durch den Ausbruch einer neuen COVID-19-Welle in China verstärkt, wo Millionenstädte in Lockdowns versetzt wurden und sich Waren in den Häfen stauen.

All dies führte zu einer negativen Kursperformance auf den meisten internationalen Kapitalmärkten. Der deutsche Leitindex DAX sowie der Dow-Jones-Index schlossen das erste Quartal mit einer Year-to-Date-Performance von -9,3 % bzw. -4,3 %, der österreichische Leitindex ATX verlor als Nebenbörse seit Jahresbeginn sogar 14,3 %. Dieser Verlust ist vor allem auch auf die starke Repräsentanz von Banken, die vom Krieg in der Ukraine betroffen sind, im ATX zurückzuführen. Einen Überblick über die Entwicklung einiger ausgewählter und für die S IMMO relevanter nationaler und internationaler Indizes sowie der S IMMO Aktie zeigt die untenstehende Tabelle.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2022 bis 31.03.2022

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



S IMMO Wertpapiere

Nach einem positiven Start in das neue Jahr trübte sich die Stimmung infolge des Kriegs in der Ukraine ein. Der Kurs der S IMMO Aktie wies im ersten Quartal eine Schwankungsbreite von 14,5 % auf. Der Höchstwert im ersten Quartal stand bei EUR 23,15, per 31.03.2022 notierte die Aktie bei EUR 22,15. Mit einer Year-to-Date-Performance von 1,84 % konnte das Wertpapier die ersten drei Monate des Jahres positiv beenden.

Anfang des Jahres hat die S IMMO einen weiteren Green Bond mit einem Nominale von EUR 50 Mio., einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 1,25 % erfolgreich begeben. Der

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
31.03.2022	22,15	3.311,05	391,02	14.414,75	34.678,35	4.530,41
Year-to-Date-Performance	1,84 %	-14,25 %	-3,25 %	-9,25 %	-4,28 %	-4,95 %

Performancedaten zum 31.03.2022

S IMMO Aktie

3 Monate	1,84 %
1 Jahr	3,26 %
3 Jahre (p.a.)	10,00 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (31.03.2022)	EUR 1.630,4 Mio.
Anzahl der Aktien (31.03.2022)	73.608.896
Market Maker	Erste Group/Hauck&Aufhäuser/Raiffeisen Centrobank

Anleihedaten zum 31.03.2022

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

Erlös wird im Einklang mit dem Green Bond Framework für zukünftiges Wachstum in Form von (Re-)Finanzierungen von nachhaltigen Projekten eingesetzt.

Aktionärsstruktur

Im ersten Quartal 2022 gab es eine weitere Veränderung in der Aktionärsstruktur der S IMMO AG. Die CPI Property Group S.A. teilte am 04.03.2022 mit, dass sie 42,55 % der Stimmrechte, davon 26,49 % indirekt über die IMMOFINANZ AG, an der S IMMO AG hält. Die EUROVEA Services s.r.o. hält laut Beteiligungsmeldung vom 12.11.2020 indirekt eine Beteiligung von 5,21 %. Die entsprechenden Beteiligungsmeldungen können unter www.simmoag.at/investor-relations/s-immo-aktie abge-

rufen werden. Die Aufgliederung der Aktionärsstruktur der S IMMO AG zeigt die Grafik auf der nächsten Seite.

Veräußerung der Beteiligung an der IMMOFINANZ AG

Ende des vergangenen Geschäftsjahres haben der Vorstand und der Aufsichtsrat der S IMMO AG zunächst beschlossen, die Beteiligung an der IMMOFINANZ AG zu erhöhen. Aus diesem Grund wurde ein freiwilliges Teilangebot mit einem Angebotspreis von EUR 23,00 je IMMOFINANZ Aktie unterbreitet.

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

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

Aktien­daten

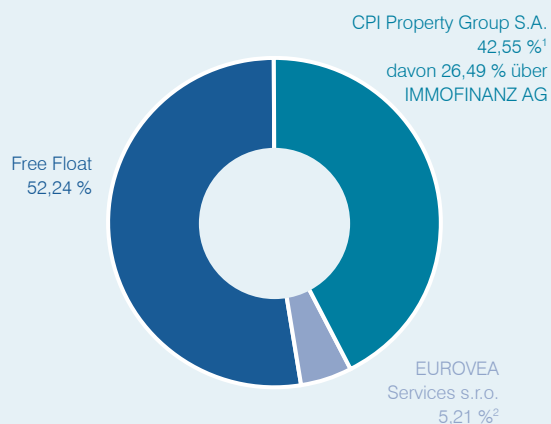
		31.03.2022	31.03.2021
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,34	0,14
FFO I je Aktie	EUR	0,21	0,13
FFO II je Aktie	EUR	0,15	0,13
FFO III je Aktie	EUR	0,51	-
		31.03.2022	31.12.2021
Schlusskurs	EUR	22,15	21,75
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück ¹	85.787	125.834
Dividende je Aktie	EUR	0,65 ²	0,50 ³
EPRA-NAV je Aktie	EUR	29,31	29,29
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	-24	-26
EPRA-NTA je Aktie	EUR	29,11	29,09
Buchwert je Aktie	EUR	24,24	23,57
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-9	-8

¹ Doppelzählung

² Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2021, der am 01.06.2022 der Hauptversammlung vorgeschlagen wird.

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

Aktionärsstruktur



¹ Auf Basis der in der Meldung vom 04.03.2022 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte

² Auf Basis der in der Meldung vom 12.11.2020 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte

Das Angebot erfolgte im Zusammenhang mit dem von der CPI Property Group S.A. Anfang Dezember 2021 angekündigten Pflichtangebot an die Aktionär:innen der IMMOFINANZ AG. Ende Jänner 2022 vereinbarten die S IMMO AG und die CPI,

dass sich Letztere dazu verpflichtet, den Angebotspreis ihres Pflichtangebots auf EUR 23,00 zu erhöhen. Im Gegenzug verpflichtete sich die S IMMO AG, alle ihre IMMOFINANZ Aktien sowie all jene Aktien, die sie möglicherweise durch ihr Teilangebot für IMMOFINANZ Aktien erwirbt, an die CPI zu übertragen. Die Veräußerung der Beteiligung der S IMMO an der IMMOFINANZ an die CPI wurde Anfang März 2022 vollzogen. Dadurch wurde ein Verkaufserlös und Liquiditätszufluss von über EUR 400 Mio. erzielt. Das Aktieninvestment hat somit über den gesamten Investitionszeitraum einen Return (inklusive Dividenden) von insgesamt rund EUR 81 Mio. generiert.

Einberufung außerordentliche Hauptversammlung durch die EVAX Holding

Am 26.01.2022 hat die S IMMO AG ein Verlangen ihres Aktionärs EVAX Holding (direkt kontrolliert von EUROVEA Services s.r.o.) auf Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung erhalten. Dabei sollte erneut über die Aufhebung des in der Satzung verankerten Höchststimmrechts abgestimmt werden. Am 22.02.2022 wurde das Verlangen auf Einberufung zurückgezogen.

Einigung mit der CPI über die Hauptversammlung und Übernahmeangebot

Am 14.04.2022 wurde die S IMMO von der CPI darüber informiert, dass sie ebenfalls die Einberufung einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Abschaffung des Höchststimmrechts verlangt. Nach rechtswirksamer Aufhebung des Höchststimmrechts würde die CPI eine kontrollierende Beteiligung im Sinne des Übernahmegesetzes an der S IMMO erlangen.

Am 02.05.2022 haben die S IMMO und die CPI eine Einigung über die von der CPI angestrebte Übernahme der S IMMO erzielt. Nach der zwischen den Gesellschaften abgeschlossenen Vereinbarung unterstützt der Vorstand der S IMMO die Aufhebung des Höchststimmrechts in der Satzung der S IMMO, um der CPI die Legung eines Pflichtangebots zu ermöglichen. Im Gegenzug verbesserte die CPI den ursprünglich angekündigten Angebotspreis von EUR 22,00 um EUR 1,50 (cum Dividende) je S IMMO Aktie. Der Vorstand sieht die Einräumung eines Austrittsrechts zu EUR 23,50 als fairen Ausgleich für die Abschaffung des Höchststimmrechts. Die Aktionär:innen der S IMMO sollen in der ordentlichen Hauptversammlung am 01.06.2022 über die Aufhebung des Höchststimmrechts abstimmen.

Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2021 wird der Vorstand der Hauptversammlung am 01.06.2022 die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von EUR 0,65 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

EPRA-Kennzahlen

Die Definition des Net Asset Values (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 weiterhin die Kennzahlen EPRA-NAV und EPRA-NNNAV, von denen vor allem der EPRA-NAV nach wie vor für viele Marktteilnehmer:innen von Bedeutung ist.

Der EPRA-NAV belief sich im ersten Quartal 2022 auf EUR 29,31 je Aktie (31.12.2021: EUR 29,29 je Aktie). Der EPRA-NTA verbesserte sich leicht auf EUR 29,11 je Aktie per 31.03.2022 (31.12.2021: EUR 29,09 je Aktie).

Im ersten Quartal 2022 wurde erstmals auch ein LTV nach den EPRA-Richtlinien errechnet.

Neben dem FFO II, dem um Immobilienverkäufe adaptierten FFO I, wurde für das Geschäftsjahr 2021 erstmals auch die Kennzahl FFO III berechnet. Diese basiert auf dem FFO II und ergänzt diesen ausschließlich um den Erfolg nach Steuern aus der Veräußerung von Anteilen an börsennotierten Immobilienunternehmen. Der FFO III für das erste Quartal 2022 beläuft sich auf EUR 0,51 je Aktie.

Berechnung FFO I

in TEUR	31.03.2022	31.03.2021
Periodenergebnis	24.087	9.894
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	-3.038	837
Angepasstes Periodenergebnis	21.049	10.731
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	732	-2.480
Nicht cashwirksame Abschreibungen	2.390	2.351
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	1.639	1.714
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	-11.284	-2.842
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	56	62
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	14.582	9.536
FFO I je Aktie in EUR	0,21	0,13
FFO II	10.278	9.035
FFO III	35.826	-

EPRA-Kennzahlen

in EUR	31.03.2022	31.12.2021	in TEUR	31.03.2022	31.03.2021
EPRA-NAV je Aktie	29,31	29,29	EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie in %	-24	-26	Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS	24.039	9.874
EPRA-NRV je Aktie	31,61	31,60	Ergebnis aus der Immobilienbewertung	732	-2.480
EPRA-NTA je Aktie	29,11	29,09	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0
EPRA-NDV je Aktie	25,61	24,70	Steuern auf Verkaufsergebnis	0	0
EPRA Net Initial Yield in %	4,3	4,2	Bewertung von Finanzinstrumenten	-11.284	-2.842
EPRA-LTV in %	30,8	-	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-3.391	1.703
			EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	0	0
			Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0
			EPRA-Earnings	10.096	6.255
			EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,14	0,09
in TEUR	31.03.2022	31.12.2021			
Fair Value Bestandsimmobilien	2.646.016	2.642.929			
Annualisierte Cash Mieteneinnahmen (brutto)	140.544	135.994			
Direkt zurechenbare Kosten	-25.947	-24.935			
Annualisierte Cash Mieteneinnahmen (netto)	114.597	111.059			
EPRA Net Initial Yield in %	4,3	4,2			

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

31.03.2022

in TEUR	EPRA-NAV	EPRA-NNAV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.709.582	1.709.582	1.709.582	1.709.582	1.709.582
Je Aktie in EUR	24,24	24,24	24,24	24,24	24,24
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	-332	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	130.900	130.900	130.900	130.900	108.571
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-9.432	0	-9.432	-9.432	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	1.001	0	1.001	1.001	0
Sonstige latente Steuern	234.929	0	234.929	221.035	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	-15.813	0	0	-15.813
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	3.637	0	0	3.637
Erwerbsnebenkosten	0	0	162.243	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	2.066.980	1.828.306	2.229.224	2.052.754	1.805.977
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	29,31	25,92	31,61	29,11	25,61

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

GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 31.03.2022 aus 375 (31.12.2021: 375) Immobilien mit einem Buchwert von EUR 2.832,6 Mio. (31.12.2021: EUR 2.830,8 Mio.) und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,4 Mio. m² (31.12.2021: 1,4 Mio. m²). Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 93,6 % (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 Anteil von 17,3 % (31.12.2021: 17,3 %) und in Deutschland von 48,2 % (31.12.2021: 48,2 %) des Portfolios. Die Immobilien in CEE machten 34,5 % (31.12.2021: 34,5 %) aus.

Zum 31.03.2022 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 45,5 % (31.12.2021: 45,4 %) aus Bürogebäuden, zu 14,6 % (31.12.2021: 14,6 %) aus Geschäftsimmobilien, zu 32,7 % (31.12.2021: 32,7 %) aus Wohnobjekten und zu 7,2 % (31.12.2021: 7,3 %) aus Hotels.

Deutliche Steigerung Umsatzerlöse und Bruttoergebnis

Die Umsatzerlöse konnten im ersten Quartal 2022 um rund 32,5 % auf EUR 57,0 Mio. (Q1 2021: EUR 43,0 Mio.) gesteigert werden. Diese Entwicklung ist zum einen auf die Erhöhung von Mieterlösen und Betriebskostenerlösen, zum anderen auf einen Anstieg der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung zurückzuführen.

Die Mieterlöse verzeichneten einen Anstieg von rund 11,9 % gegenüber dem Vergleichszeitraum und betrugen EUR 35,8 Mio. (Q1 2021: EUR 32,0 Mio.). Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung haben sich auf EUR 9,2 Mio. erhöht (Q1 2021: EUR 1,9 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich auf EUR 1,3 Mio. (Q1 2021: EUR -1,3 Mio.) und reflektiert u.a. gegenüber dem Vorjahr geringere pandemiebedingte Einschränkungen. Die weitere Entwicklung hängt

wesentlich vom Verlauf der COVID-19-Pandemie und von den Auswirkungen der allgemein deutlich veränderten geopolitischen und makroökonomischen Lage auf das Hotelgeschäft ab. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass das Gesamtjahr 2021 durch Corona-Förderungen beeinflusst war.

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich u.a. auf Grund der Zugänge bei den vermieteten Immobilien und belief sich auf EUR 19,7 Mio. (Q1 2021: EUR 18,3 Mio.). Insgesamt belief sich das Bruttoergebnis damit auf EUR 29,8 Mio. (Q1 2021: EUR 23,2 Mio.). Dies entspricht einem Anstieg von rund 28,5 % gegenüber der Vergleichsperiode.

Entwicklung EBITDA und EBIT

Der Verwaltungsaufwand betrug rund EUR 6,3 Mio. (Q1 2021: EUR 5,1 Mio.). In der Folge verbesserte sich das EBITDA auf EUR 23,5 Mio. (Q1 2021: EUR 18,1 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung betrug im ersten Quartal 2022 EUR -0,7 Mio. (Q1 2021: EUR 2,5 Mio.). Für das EBIT ergab sich damit insgesamt ein Anstieg von EUR 18,2 Mio. auf EUR 20,4 Mio.

Verbesserung des Periodenergebnisses auf Grund operativer Erfolge und auf Grund von unbaren Bewertungseffekten

Das Finanzergebnis verbesserte sich vor allem auf Grund von positiven Derivatbewertungen auf einen Nettoertrag in Höhe von EUR 1,7 Mio. (Q1 2021: EUR -5,4 Mio.). In Verbindung mit der positiven operativen Entwicklung resultierte damit für das EBT eine Erhöhung auf EUR 22,1 Mio. (Q1 2021: EUR 12,8 Mio.).

Im ersten Quartal war nach dem Beschluss der ökosozialen Steuerreform eine Senkung des österreichischen Körperschaftssteuersatzes zu erfassen, welche sich mit mehr als EUR 6 Mio. positiv auf das Steuerergebnis auswirkte, sodass sich der gesamte Steueraufwand von EUR -2,9 Mio. auf EUR 2,0 Mio. verbesserte.

Die genannten positiven Effekte, die sich über alle Bereiche der Gewinn- und Verlustrechnung erstrecken, spiegeln sich in einer Erhöhung des Periodenergebnisses auf EUR 24,1 Mio. im ersten Quartal 2022 wider (Q1 2021: EUR 9,9 Mio.).

Konzernbilanz – Begebung eines Green Bonds, Verkauf Anteile IMMOFINANZ AG

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe stieg von EUR 3.688,1 Mio. per 31.12.2021 auf EUR 3.708,7 Mio. per 31.03.2022. Ein wesentliches Ereignis des ersten Quartals 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 per 31.03.2022 veräußert. Darüber hinaus wurde im ersten Quartal ein weiterer Green Bond mit einem Nominale von EUR 50 Mio. begeben.

Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich dadurch deutlich gegenüber dem Jahresende und erreichte per 31.03.2022 EUR 778,0 Mio. (31.12.2021: EUR 375,8 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile stieg im ersten Quartal 2022 auf EUR 1.709,6 Mio. (31.12.2021: EUR 1.662,2 Mio.). Per 31.03.2022 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 24,24 (31.12.2021: EUR 23,57) und die Eigenkapitalquote auf 46,2 % (31.12.2021: 45,2 %).

EPRA-LTV

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	967.489	17.188	984.677
Anleiheverbindlichkeiten	698.994	0	698.994
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	19.921	284	20.205
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-777.999	-834	-778.833
Nettoverschuldung	908.405	16.638	925.043
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.723.676	43.193	2.766.869
Selbst genutzte Immobilien	239.830	0	239.830
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0	0	0
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Total Immobilieninvestments	2.963.506	43.193	3.006.699
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	30,7	38,5	30,8

VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 31.03.2022

Aktiva in TEUR	31.03.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Vermietete Immobilien	2.646.016	2.642.929
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	77.660	77.034
	2.723.676	2.719.963
Selbst genutzte Immobilien	108.930	110.834
Sonstiges Sachanlagevermögen	5.398	5.536
Immaterielle Vermögenswerte	332	358
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	27.496	27.367
Beteiligungen	5.346	5.346
Andere finanzielle Vermögenswerte	14.700	398.001
Latente Steuern	401	561
	2.886.279	3.267.966
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	261	262
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.969	6.904
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	15.247	14.238
Andere Vermögenswerte	22.985	22.928
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	777.999	375.823
	822.461	420.155
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0
	822.461	420.155
	3.708.740	3.688.121

Passiva in TEUR	31.03.2022	31.12.2021
Eigenkapital		
Grundkapital	256.249	256.249
Kapitalrücklagen	160.612	160.612
Sonstige Rücklagen	1.292.721	1.245.361
	1.709.582	1.662.222
Nicht beherrschende Anteile	4.129	4.081
	1.713.711	1.666.303
Langfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	696.660	646.819
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	890.596	920.201
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	1.297	1.264
Andere Verbindlichkeiten	349	348
Latente Steuern	236.331	253.011
	1.825.233	1.821.643
Kurzfristiges Fremdkapital		
Finanzverbindlichkeiten	91.255	138.581
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	20.019	6.070
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.225	5.673
Andere Verbindlichkeiten	54.297	49.851
	169.796	200.175
	3.708.740	3.688.121

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2022 bis zum 31.03.2022

in TEUR	01-03/2022	01-03/2021
Erlöse		
Mieterlöse	35.797	31.992
Betriebskostenerlöse	11.985	9.130
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	9.222	1.894
	57.004	43.016
Sonstige betriebliche Erträge	460	1.654
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-19.657	-18.254
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-7.971	-3.193
Bruttoergebnis	29.836	23.223
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	40	0
Buchwerte veräußerter Immobilien	-40	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-6.321	-5.130
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	23.515	18.093
Abschreibungen	-2.390	-2.351
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-732	2.480
Betriebsergebnis (EBIT)	20.393	18.222
Finanzierungsaufwand	-10.394	-7.058
Finanzierungsertrag	11.842	1.523
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	248	148
Finanzergebnis	1.696	-5.387
Ergebnis vor Steuern (EBT)	22.089	12.835
Ertragsteuern	1.998	-2.941
Periodenergebnis	24.087	9.894
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	24.039	9.874
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	48	20
Ergebnis je Aktie		
unverwässert = verwässert	0,34	0,14

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2022 bis zum 31.03.2022

in TEUR	01 – 03/2022	01 – 03/2021
Periodenergebnis	24.087	9.894
Bewertung Cashflow-Hedge	22.671	3.850
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-3.757	-842
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	76	87
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-16	-22
Währungsrücklage	68	-50
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	19.041	3.023
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	5.708	37.376
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-1.427	-9.344
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	4.281	28.032
Sonstiges Ergebnis	23.322	31.055
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	23.322	31.055
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	47.409	40.949
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	47.361	40.929
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	48	20

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2022 bis zum 31.03.2022

in TEUR	01-03/2022	01-03/2021
Ergebnis vor Steuern (EBT)	22.089	12.835
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	732	-2.480
Abschreibungen	2.390	2.351
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-5.344	-2.605
Finanzergebnis	-1.696	5.387
Operativer Cashflow	18.171	15.488
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-1.410	-2.393
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	34	-102
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.209	25
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	18.004	13.018
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-1.981	-5.245
Investitionen in immaterielles Vermögen	-4	-2
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-259	-80
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	0	-22
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	0	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	0
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	0
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	0	2
Sonstige Änderungen von at equity bewerteten Unternehmen	690	-150
Veräußerung von Immobilienvermögen	0	0
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	119	0
Dividenden von börsennotierten Unternehmen	0	0
Beteiligungserträge	356	343
Erhaltene Zinsen	38	374
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	402.470	-4.780

in TEUR	01–03/2022	01–03/2021
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausgabe von Aktien	0	0
Rückkauf eigener Aktien	0	-8.049
Anleiheemissionen	49.742	149.233
Tilgung Anleihen	0	0
Ausschüttung Fremdanteile	0	0
Geldzufluss aus Finanzierungen	72.000	25.000
Geldabfluss aus Finanzierungen	-126.975	-14.477
Dividendenzahlung	0	0
Gezahlte Zinsen	-13.065	-8.294
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-18.298	143.413
Liquide Mittel 01.01.	375.823	64.503
Nettoveränderung der liquiden Mittel	402.176	151.651
Liquide Mittel 31.03.¹	777.999	216.154

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

Konzern- Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Wäh- rungs- rücklagen	Rücklage Hedge Accoun- ting	Rücklage für Eigen- kapital- instrumente	Übrige Rück- lagen	Zwischen- summe S IMMO Gesell- schafter	Nicht beherr- schende Anteile	Summe
Stand 01.01.2022	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	24.039	24.039	48	24.087
Sonstiges Ergebnis	0	0	68	18.973	4.281	0	23.322	0	23.322
Ausgabe von Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderung	0	0	0	0	-18.912	18.912	0	0	0
Stand 31.03.2022	256.249	160.612	-10.845	9.726	3.607	1.290.234	1.709.582	4.129	1.713.711
Stand 01.01.2021	259.397	173.855	-11.337	-18.802	-2.140	979.577	1.380.551	3.277	1.383.828
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	9.874	9.874	20	9.894
Sonstiges Ergebnis	0	0	-50	3.073	28.032	0	31.055	0	31.055
Ausgabe von Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rückkauf eigener Aktien	-1.666	-6.383	0	0	0	0	-8.049	0	-8.049
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 31.03.2021	257.731	167.472	-11.387	-15.729	25.892	989.452	1.413.431	3.296	1.416.727

Ergänzende Informationen

Diese Konzernzwischenmitteilung stellt keinen Bericht nach IAS 34 dar und sollte in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2021 gelesen werden.

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1010 Wien, Friedrichstraße 10, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Am 18.09.2017 wurde die S IMMO AG erstmals in den österreichischen Leitindex ATX aufgenommen. Tochtergesellschaften bestehen zum Stichtag in Österreich, Deutschland und CEE (Tschechien, Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien). Zum 31.03.2022 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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2021 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2022 im Wesentlichen unverändert angewandt.

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

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

3. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. 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.

3.2. 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 umgliedert. Auf den Gesamtbetrag der Position Eigenkapital hatte diese Umgliederung keine Auswirkung.

4. Geschäftssegmente

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Regionen. Die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur folgt der strategischen Ausrichtung, die zwischen Österreich, Deutschland und CEE differenziert. Die Segmente setzen sich länderweise wie folgt zusammen:

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst, außer jene mit Immobilienbesitz in Deutschland.

Deutschland: Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch Tochterunternehmen in Österreich, die Immobilien in Deutschland halten.

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

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

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

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Mieterlöse	4.934	4.616	14.587	14.458	16.276	12.918	35.797	31.992
Betriebskostenerlöse	991	989	3.495	2.975	7.499	5.166	11.985	9.130
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.881	805	0	0	5.341	1.089	9.222	1.894
Gesamterlöse	9.806	6.410	18.082	17.433	29.116	19.173	57.004	43.016
Sonstige betriebliche Erträge	54	104	189	310	216	1.240	460	1.654
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-2.043	-1.812	-8.533	-9.210	-9.081	-7.232	-19.657	-18.254
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-4.224	-1.658	0	0	-3.747	-1.535	-7.971	-3.193
Bruttoergebnis	3.593	3.044	9.738	8.533	16.505	11.646	29.836	23.223
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-4.045	-3.009	-1.607	-1.509	-669	-611	-6.321	-5.130
EBITDA	-452	34	8.131	7.024	15.835	11.035	23.515	18.093
Abschreibungen	-1.240	-1.218	-45	-48	-1.105	-1.086	-2.390	-2.351
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	0	3.100	-49	-832	-683	212	-732	2.480
EBIT	-1.692	2.379	8.037	6.144	14.047	9.699	20.393	18.222
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen	510.634	906.738	1.374.041	1.368.025	1.001.604	993.204	2.886.279	3.267.966
Langfristiges Fremdkapital	900.088	870.856	434.533	507.563	490.613	443.224	1.825.233	1.821.643

5. Sonstiges

Im ersten Quartal 2022 gab es keine Covenant Breaches.

Im April 2022 wurde ein Vertrag über den Ankauf des EXPO Business Parks in Bukarest geschlossen. Das Closing des Share Deals ist für das zweite Quartal 2022 vorgesehen.

Am 02.05.2022 haben S IMMO AG („S IMMO“) und CPI Property Group S.A. („CPIPG“) eine Einigung über die von CPIPG angestrebte Übernahme der S IMMO erzielt: Nach der am 02.05.2022 zwischen den Gesellschaften abgeschlossenen Vereinbarung unterstützt der Vorstand der S IMMO die Aufhebung des Höchststimmrechts in § 13 Abs. 3 der Satzung der S IMMO, um CPIPG die Legung eines Pflichtangebots zu ermöglichen. Im Gegenzug verbesserte CPIPG den angekündigten Angebotspreis um EUR 1,50 je Aktie von bisher EUR 22,00 je Aktie (cum Dividende) auf nunmehr EUR 23,50 je Aktie (cum Dividende).

Sowohl die Aufhebung des Höchststimmrechts als auch die Stellung des von CPIPG angekündigten Pflichtangebots stehen unter der aufschiebenden Bedingung der kartellrechtlichen Freigabe der von CPIPG angestrebten Übernahme. Die Aktionäre der S IMMO sollen in einer früher als ursprünglich geplant stattfindenden ordentlichen Hauptversammlung am 01.06.2022 über die Aufhebung des Höchststimmrechts abstimmen; die Anmeldung der Eintragung der Satzungsänderung (Aufhebung des Höchststimmrechts) und die Eintragung der Satzungsänderung wird jedoch erst nach der kartellrechtlichen Freigabe der Übernahme durch CPIPG stattfinden.

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 Gruppe 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 30.05.2022

Der Vorstand:

Dr. Bruno Ettenauer, MRICS e.h.

DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS e.h.

Mag. Friedrich Wachernig, MBA e.h.

FINANZKALENDER 2022

22.05.2022	Nachweisstichtag Hauptversammlung
30.05.2022	Ergebnis 1. Quartal 2022
01.06.2022	33. ordentliche Hauptversammlung
08.06.2022	Dividenden-Ex-Tag
09.06.2022	Nachweisstichtag Dividende
13.06.2022	Dividenden-Zahltag
29.08.2022	Ergebnis 1. Halbjahr 2022
28.11.2022	Ergebnis 1.– 3. Quartal 2022



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



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

Vorstandsphotografie Andreas Jakwerth

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

Wir haben diese Zwischenmitteilung mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs- oder Satzfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. In dieser Zwischenmitteilung sind, durch die Computerrechenautomatik bedingt, scheinbare Rechenfehler im Bereich der kaufmännischen Rundungen möglich.

Wir haben bei der Erstellung dieser Zwischenmitteilung gendgerechte 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.

Diese Zwischenmitteilung enthält auch Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der S IMMO AG und ihrer Gesellschaften

beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum Zeitpunkt der Erstellung der Zwischenmitteilung zur Verfügung stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zu Grunde gelegten Einschätzungen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikomanagementbericht des Geschäftsberichts angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit der Zwischenmitteilung ist keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien oder sonstigen Finanzinstrumenten der S IMMO AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu.

Diese Zwischenmitteilung wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Die Zwischenmitteilung in anderen Sprachen ist eine Übersetzung der deutschen Zwischenmitteilung.

S IMMO AG
Friedrichstraße 10
1010 Wien
Österreich

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

E-Mail: investor@simmoag.at
www.simmoag.at
www.twitter.com/simmoag
blog.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045

