



Q3 2022

S IMMO
Zwischenmitteilung
zum 30.09.2022



KENNZAHLEN

		01.01.–30.09.2022	01.01.–30.09.2021
Umsatz	EUR Mio.	185,1	142,9
EBITDA	EUR Mio.	76,4	61,5
EBIT	EUR Mio.	96,4	199,6
EBT	EUR Mio.	111,9	191,3
Periodenergebnis	EUR Mio.	99,1	160,5
NOI-Ratio	in %	53,3	55,1
FFO I	EUR Mio.	48,1	39,2
FFO II	EUR Mio.	43,8	39,7
Ergebnis je Aktie	EUR	1,40	2,25
Operativer Cashflow	EUR Mio.	53,2	47,7
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,75	0,67
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	280,3	170,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-159,3	166,3
		30.09.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.690,0	3.688,1
Eigenkapital	EUR Mio.	1.779,3	1.666,3
Eigenkapitalquote	in %	48,2	45,2
Verbindlichkeiten	EUR Mio.	1.910,6	2.021,8
Liquide Mittel zum Ende des Quartals	EUR Mio.	542,7	375,8
Schlusskurs zum Ende des Quartals	EUR	22,70	21,75
EPRA-NAV je Aktie	EUR	29,59	29,29
EPRA-NTA je Aktie	EUR	28,29	29,09
Buchwert je Aktie	EUR	25,17	23,57
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-10	-8
Immobilienvermögen	EUR Mio.	2.980,1	2.830,8
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	86,6	77,0

INHALTSVERZEICHNIS

- S. 2** — Brief des Vorstands
- S. 4** — S IMMO am Kapitalmarkt
- S. 10** — Geschäfts- und Ergebnisentwicklung
- S. 12** — Verkürzter Konzernzwischenabschluss
zum 30.09.2022
- S. 25** — Finanzkalender 2022/23
- S. 26** — Kontakt/Impressum

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das dritte Quartal als ereignisreich zu bezeichnen, fällt wohl in die Kategorie der Untertreibung. Nicht nur weltpolitisch und gesamtwirtschaftlich waren es turbulente Monate, auch bei der S IMMO kam es zu zahlreichen Veränderungen. So haben wir seit Mitte August mit der CPI Property Group eine neue Großaktionärin. Sowohl im Aufsichtsrat als auch im Vorstand kam es in weiterer Folge zu Umstrukturierungen. Eines aber bleibt gleich: Wir arbeiten intensiv, verzeichnen operative Erfolge und haben dabei stets die Interessen aller unserer Aktionärinnen und Aktionäre im Fokus.

Entsprechend positiv zeigen sich auch die Zahlen zum 30.09.2022, wobei die Gesamterlöse im Vergleich zum Vorjahr um mehr als EUR 40 Mio. gesteigert werden konnten. Das ist vor allem auf den Ankauf von gut vermieteten Immobilien, eine gute Like-for-Like-Entwicklung und auf die deutliche Erhöhung der Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung zurückzuführen. Das Bewertungsergebnis blieb marktbedingt zwar erwartungsgemäß deutlich hinter dem Vorjahr, war aber insgesamt mit EUR 27,3 Mio. klar positiv. Insgesamt konnten wir ein Periodenergebnis von EUR 99,1 Mio. erwirtschaften. Das entspricht einem Ergebnis je Aktie von EUR 1,40.

Kapitalmarkt

Trotz großer Verwerfungen auf den internationalen Kapitalmärkten hielt sich die S IMMO Aktie auf einem stabilen Niveau und pendelte im dritten Quartal zwischen EUR 22,55 und EUR 22,95. Zum 30.09.2022 erreichte sie eine Year-to-Date-Performance von 4,37 %. Dieser Umstand ist maßgeblich auf das Übernahmeangebot der CPI zurückzuführen. Nach Ende der Annahmefrist am 18.11.2022 meldete die CPI einen Anteil von 88,37 % an der S IMMO (inklusive jener Aktien, die von der CPI kontrollierten IMMOFINANZ AG gehalten werden). Zum Redaktionsschluss dieser Zwischenmitteilung am 24.11.2022 notierte die S IMMO Aktie bei EUR 17,76.

Strategische Weichenstellung

Im Laufe des dritten Quartals haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat eine adjustierte Portfoliostrategie beschlossen, die vor allem den unterschiedlichen Entwicklungen in unseren Märkten Rechnung trägt. So sehen wir in Deutschland bereits seit geraumer Zeit eine Preisstagnation, weshalb wir uns dazu entschieden haben, uns in dieser Region umfangreich von Wohnimmobilien zu trennen und die Wertsteigerungen der letzten Jahre zu realisieren. Der Verkauf dieser Wohnobjekte bringt

zusätzliche Liquidität und ermöglicht es uns so, in anderen Märkten höher rentierliche Investitionschancen zu nutzen.

Vor diesem Hintergrund sind wir in Verhandlungen bezüglich des Ankaufs von ungarischen Büroimmobilien sowohl von der CPI als auch von der IMMOFINANZ AG getreten. Die Verträge über den Ankauf von insgesamt acht Objekten der CPI konnten wir Anfang November erfolgreich unterzeichnen und damit unser Portfolio um rund 109.000 m² vermietbare Fläche in der ungarischen Hauptstadt erweitern. Durch diesen Ankauf erwarten wir ab 2023 eine deutlich positive Auswirkung auf unsere Ertragskennzahlen und zusätzliche jährliche Mieteinnahmen von ca. EUR 16 Mio. Weitere Ankäufe in Budapest – vor allem von der IMMOFINANZ AG – werden aktuell intensiv verhandelt.



Holger Schmidtmayr

Damit positionieren wir uns nicht nur als starke Marktteilnehmerin, sondern können auch wertvolle operative Synergien innerhalb der CPI Property Group nützen.

Ausblick

Weiterhin machen die makroökonomischen Rahmenbedingungen und weltpolitischen Ereignisse eine konkrete Vorhersage schwierig. Die Dauer des Kriegs in der Ukraine, die Gestaltung der internationalen Zinspolitik sowie die weiteren Entwicklungen bezüglich COVID-19, Inflation und der weltweiten Lieferengpässe sind kaum zuverlässig zu prognostizieren.

Gleichzeitig profitieren wir von einem Geschäftsmodell, das sich auch in der Vergangenheit als sehr krisenresistent erwiesen hat, und sehen als Teil eines großen internationalen Immobilienkonzerns durchaus das Potenzial, an der einen oder anderen Stelle von den aktuellen Unsicherheiten zu profitieren. Wie eingangs angesprochen, setzen wir dabei auf Kontinuität und unser Kerngeschäft: den Ankauf, die Vermietung und die Bewirtschaftung ertragreicher Immobilien zur nachhaltigen Stärkung des Cashflows. Vor diesem Hintergrund werden wir unsere Desinvestitionsbestrebungen in Deutschland weiterhin vorantreiben und die Erlöse konsequent in Immobilien mit höheren Renditen reinvestieren.

Zuletzt möchten wir die Gelegenheit nutzen, um uns bei den beiden ausgeschiedenen Vorstandskollegen Herrn Dr. Bruno Ettenauer und Herrn Mag. Friedrich Wachernig zu bedanken. Ihr Engagement, ihre Kompetenz und ihre große Loyalität haben die S IMMO nachhaltig geprägt und wesentlich zu den Erfolgen der letzten Jahre beigetragen. Wir wünschen ihnen für ihre berufliche und private Zukunft nur das Beste. Gleichzeitig gilt unser Dank wie immer auch Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für das uns entgegengebrachte Vertrauen.



Herwig Teufelsdorfer

Ihr Vorstandsteam

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is for Holger Schmidmayr, and the second signature on the right is for Herwig Teufelsdorfer.

Holger Schmidmayr Herwig Teufelsdorfer

S IMMO AM KAPITALMARKT

Internationales Kapitalmarktumfeld

Der Krieg in der Ukraine dauert an und schürt die Angst vor weiteren Ausfällen von Gaslieferungen, wobei die Preise für Strom und Gas bereits in historische Höhen gestiegen sind. Die Europäische Union konnte sich bisher auf keine einheitliche Linie beim Gaseinkauf einigen und auch die Lieferkettenproblematik besteht nach wie vor. Vor diesem Hintergrund ist in nächster Zeit nicht mit einer Verbesserung der Lage zu rechnen.

Infolge der hohen Inflation haben sowohl die Europäische Zentralbank (EZB) als auch die US-Notenbank FED ihre Leitzinsen angehoben. Europa kämpft aktuell mit Inflationsraten im knapp zweistelligen Bereich, der Inflationsdruck auf Wirtschaft und Bevölkerung wurde im dritten Quartal auch durch den Fall des Euros unter die US-Dollar-Parität angefacht. Da die Energiekosten traditionell in US-Dollar verrechnet werden, entstand dadurch zusätzlicher Druck auf die Energiekosten.

Anleger:innen müssen sich angesichts der aktuellen Situation geduldig zeigen. Durch den Krieg, die anhaltende Pandemie und die hohe Inflation war die Lage auf den internationalen Kapitalmärkten auch im dritten Quartal weiterhin angespannt. Der österreichische Leitindex ATX setzte seinen Abwärtstrend mit einer Year-to-Date-Performance von -30,3 % fort. Der Branchenindex IATX schloss zum 30.09.2022 mit -20,7 %. 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 30.09.2022

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



Die S IMMO Aktie

Gestützt durch das Übernahmeangebot der CPI Property Group S.A. konnte sich die S IMMO Aktie dem negativen Trend auf dem Kapitalmarkt entziehen und verzeichnete zum 30.09.2022 eine Year-to-Date-Performance von 4,4 %. Die 3-monatige Nachfrist im genannten Übernahmeangebot endete am 18.11.2022. Zum Redaktionsschluss dieser Zwischenmitteilung am 24.11.2022 notierte die S IMMO Aktie bei EUR 17,76.

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
30.09.2022	22,70	2.691,95	320,33	12.114,36	28.725,51	3.585,62
Year-to-Date-Performance	4,37 %	-30,28 %	-20,74 %	-23,74 %	-20,71 %	-24,77 %

Performancedaten zum 30.09.2022

S IMMO Aktie

9 Monate	4,37 %
1 Jahr	13,73 %
3 Jahre (p.a.)	4,70 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	ATX/IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (30.09.2022)	EUR 1.670,9 Mio.
Anzahl der Aktien (30.09.2022)	73.608.896
Market Maker	Erste Group/Hauck&Aufhäuser/Raiffeisen Centrobank

Anleihedaten zum 30.09.2022

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,750 %	100.000,00
AT0000A1DBM5	09.04.2025	3,250 %	33.993,50 ¹
AT0000A285H4	22.05.2026	1,875 %	150.000,00
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	11.01.2027	1,250 %	25.058,50
AT0000A1DVK5	21.04.2027	3,250 %	65.000,00 ²
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	04.02.2028	1,750 %	70.449,50
AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00

¹ Nach Ablauf der Annahmefrist des Übernahmeangebots Mitte August 2022 wurden außerordentliche Kündigungsrechte ausgelöst. Das Nominale nach der Rückzahlung am 06.10.2022 beträgt TEUR 15.890.

² Nach Ablauf der Annahmefrist des Übernahmeangebots Mitte August 2022 wurden außerordentliche Kündigungsrechte ausgelöst. Das Nominale nach der Rückzahlung am 06.10.2022 beträgt TEUR 34.199.

Die CPI Property Group S.A. veröffentlichte am 21.11.2022, dass in der Nachfrist des Übernahmeangebots insgesamt 6.743.731 S IMMO Aktien zum Verkauf angedient wurden und dass sie damit direkt und indirekt über die IMMOFINANZ AG insgesamt 88,37 % am Grundkapital der S IMMO hält.

Am 21.11.2022 informierte die IMMOFINANZ AG, dass sie Verhandlungen mit der CPI Property Group S.A. über die Aufstockung ihrer Beteiligung an der S IMMO AG auf über 50 % gestartet hat. Derzeit hält die IMMOFINANZ unmittelbar rund 26,49 % an der S IMMO AG.

Vor dem Hintergrund des Ergebnisses des Übernahmeangebots der CPI Property Group S.A. und dem dadurch gesunkenen Streubesitzes entschied der Eilausschuss des ATX-Komitees, die S IMMO AG per 24.11.2022 aus dem ATX zu streichen.

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

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

Aktiendaten

		30.09.2022	30.09.2021
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	1,40	2,25
FFO I je Aktie	EUR	0,68	0,55
FFO II je Aktie	EUR	0,62	0,56
		30.09.2022	31.12.2021
Schlusskurs	EUR	22,70	21,75
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück ¹	130.150	125.834
Dividende je Aktie	EUR	0,65 ²	0,50 ³
EPRA-NAV je Aktie	EUR	29,59	29,29
Kurs-Abschlag zum EPRA-NAV je Aktie	in %	-23	-26
EPRA-NTA je Aktie	EUR	28,29	29,09
Buchwert je Aktie	EUR	25,17	23,57
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-10	-8

¹ Doppelzählung

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

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

Außerordentliches Kündigungsrecht bei vier Anleihen

Die kontrollierende Beteiligung der CPI Property Group S.A. stellte zunächst einen Kontrollwechsel im Sinne des § 10 Abs. 4 der Anleihebedingungen 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 Mitte August 2022 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 hatten Inhaber:innen der 3,25 % Anleihe 2015–2027 mit der ISIN AT0000A1DVK5 und der 3,25 % Anleihe 2015–2025 mit

der ISIN AT0000A1DBM5 bis zum 29.09.2022 das Recht zur Kündigung.

Inhaber:innen der Unternehmensanleihe 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (ISIN AT0000A1DVK5) haben ein Nominale von insgesamt rund EUR 30,8 Mio. sowie Inhaber der Unternehmensanleihe 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (ISIN AT0000A1DBM5) ein Nominale von rund EUR 18,1 Mio. gekündigt. Die Rückzahlung erfolgte am 06.10.2022.

Außerordentliche Hauptversammlung und Änderungen im Vorstand

Am 06.09.2022 fand auf Verlangen der CPI Property Group S.A. virtuell eine außerordentliche Hauptversammlung statt. Vor dem Hintergrund der kontrollierenden Beteiligung der CPI Property Group S.A. an der S IMMO und dem Pflichtangebot haben die Aufsichtsratsmitglieder Herr Ewald Aschauer, Herr Christian Böhm, Frau Hanna Bomba, Herr John Nacos und Herr Manfred Rapf ihren Rücktritt als Aufsichtsratsmitglieder der S IMMO mit Ablauf der außerordentlichen Hauptversammlung erklärt.

In der außerordentlichen Hauptversammlung selbst wurde die Abberufung von Herrn Florian Beckermann, die Herabsetzung der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von acht auf vier Mitglieder sowie die Wahl von Herrn Martin Němeček und von Herrn John Verpeleti in den Aufsichtsrat der Gesellschaft beschlossen.

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

30.09.2022

in TEUR	EPRA-NAV	EPRA-NNAV	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.775.158	1.775.158	1.775.158	1.775.158	1.775.158
Je Aktie in EUR	25,17	25,17	25,17	25,17	25,17
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	-293	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	140.065	140.065	140.065	140.065	117.392
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-84.227	0	-84.227	-84.227	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	14.845	0	14.845	14.845	0
Sonstige latente Steuern	240.855	0	240.855	149.359	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	36.630	0	0	36.630
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	-8.437	0	0	-8.437
Erwerbsnebenkosten	0	0	163.737	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	2.086.696	1.943.416	2.250.433	1.994.907	1.920.743
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	29,59	27,56	31,91	28,29	27,24

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	989.458	16.811	1.006.270
Anleiheverbindlichkeiten	594.502	0	594.502
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	3.926	223	4.149
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-542.700	-1.004	-543.704
Nettoverschuldung	1.045.186	16.031	1.061.217
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.734.191	43.115	2.777.306
Selbst genutzte Immobilien	247.976	0	247.976
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	138.000	0	138.000
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.120.167	43.115	3.163.282
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	33,5	37,2	33,5

Neben Veränderungen im Aufsichtsrat gab es im dritten Quartal auch Änderungen im Vorstand. Nach der außerordentlichen Hauptversammlung einigten sich der Aufsichtsrat und der Vorstandsvorsitzende Dr. Ettenauer auf eine Beendigung dessen Vorstandsvertrags mit 06.09.2022. Die Agenden von Herrn Dr. Ettenauer wurden von Herrn DI Herwig Teufelsdorfer, seit April 2021 Mitglied des Vorstands der S IMMO AG, übernommen.

Mit Wirkung zum 11.10.2022 einigten sich der Aufsichtsrat und Herr Mag. Wachernig ebenfalls einvernehmlich auf die Auflösung des Vorstandsvertrags von Herrn Mag. Wachernig. Gleichzeitig beschloss der Aufsichtsrat, Herrn MMag. Schmidtmayr in den Vorstand zu berufen. Herr MMag. Schmidtmayr war bereits von 2004 bis 2013 Mitglied des Vorstands der S IMMO AG. Er übernimmt die Agenden von Herrn Mag. Wachernig.

Investor-Relations-Aktivitäten

Im dritten Quartal nahm die S IMMO am jährlich stattfindenden SRC Forum in Frankfurt teil. Das Interesse der Anleger:innen fokussierte sich speziell auf die weiteren Kapitalmarktpläne der neuen Kernaktionärin und die Möglichkeiten, davon zu profitieren.

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 dieser Zwischenmitteilung die Kennzahlen EPRA-NAV und EPRA-NNNAV. Die genaue Beschreibung der Kennzahlen befindet sich auf der Homepage der EPRA (www.epra.com).

GESCHÄFTS- UND ERGEBNISENTWICKLUNG

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.09.2022 aus 384 Objekten (31.12.2021: 375) mit einem Buchwert von EUR 2.980,1 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 94,2 % (31.12.2021: 94,0 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 5,4 % (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 46,6 % (31.12.2021: 48,2 %). Die Immobilien in CEE machten 36,8 % (31.12.2021: 34,5 %) aus.

Zum 30.09.2022 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 47,8 % aus Bürogebäuden (31.12.2021: 45,4 %), zu 13,7 % aus Geschäftsimmobiliien (31.12.2021: 14,6 %), zu 31,7 % aus Wohnobjekten (31.12.2021: 32,7 %) und zu 6,8 % aus Hotels (31.12.2021: 7,3 %).

Steigerung Umsatzerlöse und Bruttoergebnis

In den ersten drei Quartalen konnten die Gesamterlöse gegenüber dem Vergleichszeitraum von EUR 142,9 Mio. auf EUR 185,1 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 97,3 Mio. auf EUR 112,7 Mio. verzeichneten, waren die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung in den ersten drei Quartalen 2022 im Vergleich zu 2021 in deutlich geringerem Ausmaß von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betroffen und stiegen von EUR 19,9 Mio. auf EUR 38,3 Mio. Dieser Verbesserung standen jedoch auch

höhere Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung im Ausmaß von EUR 30,0 Mio. (Q3 2021: EUR 15,2 Mio.) gegenüber, sodass sich das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung insgesamt auf EUR 8,3 Mio. (Q3 2021: EUR 4,7 Mio.) erhöhte.

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung lag mit rund EUR 56,4 Mio. erheblich über dem Vorjahresniveau (Q3 2021: EUR 49,0 Mio.), was vor allem auf Zukäufe und allgemeine Erhöhungen der Betriebskosten zurückzuführen ist. Auf Grund der gestiegenen Umsatzerlöse (inkl. Betriebskostenerlöse) ergab sich für das Bruttoergebnis jedoch ein Anstieg von über 23 % auf EUR 99,7 Mio. (Q3 2021: EUR 81,1 Mio.).

EBITDA-Anstieg und Verringerung EBIT auf Grund geringerer Immobilienaufwertung

Der Verwaltungsaufwand für die ersten drei Quartale 2022 betrug EUR 23,3 Mio. (Q3 2021: EUR 19,6 Mio.), was unter anderem auf Kosten in Zusammenhang mit einer Digitalisierungsoffensive und erhöhte Personalaufwendungen zurückzuführen ist. Auf Grund der deutlich positiven Entwicklung des Bruttoergebnisses stieg das EBITDA dennoch um mehr als 24 % auf EUR 76,4 Mio. (Q3 2021: EUR 61,5 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung zeigte sich gegenüber dem Vorjahr marktbedingt deutlich verringert, war aber mit insgesamt EUR 27,3 Mio. klar positiv (Q3 2021: EUR 145,3 Mio.). Trotz der positiven operativen Entwicklung verschlechterte sich somit das EBIT auf Grund der niedrigeren Immobilienbewertungen von EUR 199,6 Mio. auf EUR 96,4 Mio.

Entwicklung Periodenergebnis und Ergebnis je Aktie

Das Finanzergebnis verbesserte sich auf Grund positiver, mehrheitlich unbarer Bewertungseffekte vor allem im Zusammenhang mit Zinsderivaten auf EUR 15,5 Mio. (Q3 2021: EUR -8,3 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 99,1 Mio. (Q3 2021: EUR 160,5 Mio.). Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 1,40 (Q3 2021: EUR 2,25).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe erhöhte sich auf EUR 3.690,0 Mio. per 30.09.2022 (31.12.2021: EUR 3.688,1 Mio.) unter anderem auf Grund der positiven Bewertungseffekte, der Emission eines Green Bonds mit einem Volumen von EUR 50 Mio. im ersten Quartal und des Ankaufs einer Büroliegenschaft in Bukarest. Gleichzeitig kam es zur Rückführung von Anleihen und anderen bilanzverkürzenden Effekten, sodass der Anstieg der Bilanzsumme insgesamt moderat ausfiel. Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich gegenüber dem Jahresende deutlich und lag per 30.09.2022 bei EUR 542,7 Mio. (31.12.2021: EUR 375,8 Mio.).

Ein wesentliches Ereignis der ersten drei Quartale 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 von Kontrollwechselereignissen wurden im August 2022 Green Bonds mit einem Volumen von insgesamt rund EUR 104,5 Mio. gekündigt. Im Oktober 2022 erfolgte ebenfalls bedingt durch einen Kontrollwechsel die Rückzahlung von zwei weiteren Anleihen, sodass die entsprechenden Buchwerte in Höhe von EUR 48,8 Mio. im Bereich der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auszuweisen waren.

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich auf EUR 1.775,2 Mio. (31.12.2021: EUR 1.662,2 Mio.). Per 30.09.2022 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 25,17 (31.12.2021: EUR 23,57). Die Eigenkapitalquote konnte neuerlich erhöht werden und betrug zum Ende des dritten Quartals 48,2 % (31.12.2021: 45,2 %).

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	989.458	16.811	1.006.270
Anleiheverbindlichkeiten	594.502	0	594.502
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	3.926	223	4.149
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-542.700	-1.004	-543.704
Nettoverschuldung	1.045.186	16.031	1.061.217
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.734.191	43.115	2.777.306
Selbst genutzte Immobilien	247.976	0	247.976
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	138.000	0	138.000
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.120.167	43.115	3.163.282
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	33,5	37,2	33,5

Der EPRA-NTA betrug zum 30.09.2022 (und somit nach Ausschüttung der Dividende im zweiten Quartal) EUR 28,29 (31.12.2021: EUR 29,09).

VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

Konzernbilanz

zum 30.09.2022

Aktiva in TEUR	30.09.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Vermietete Immobilien	2.647.567	2.642.929
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	86.624	77.034
	2.734.191	2.719.963
Selbst genutzte Immobilien	107.911	110.834
Sonstiges Sachanlagevermögen	4.813	5.536
Immaterielle Vermögenswerte	293	358
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	27.123	27.367
Beteiligungen	4.351	5.346
Andere finanzielle Vermögenswerte	83.378	398.001
Latente Steuern	2.187	561
	2.964.247	3.267.966
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	245	262
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.963	6.904
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	16.319	14.238
Andere Vermögenswerte	21.482	22.928
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	542.700	375.823
	587.709	420.155
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	138.000	0
	725.709	420.155
	3.689.956	3.688.121

Passiva in TEUR	30.09.2022	31.12.2021
Eigenkapital		
Grundkapital	256.249	256.249
Kapitalrücklagen	160.612	160.612
Sonstige Rücklagen	1.358.297	1.245.361
	1.775.158	1.662.222
Nicht beherrschende Anteile	4.169	4.081
	1.779.327	1.666.303
Langfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	544.132	646.819
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	927.147	920.201
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	1.202	1.264
Andere Verbindlichkeiten	1.381	348
Latente Steuern	257.887	253.011
	1.731.749	1.821.643
Kurzfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	48.783	0
Finanzverbindlichkeiten	77.299	138.581
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.707	6.070
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.599	5.673
Andere Verbindlichkeiten	44.492	49.851
	178.880	200.175
	3.689.956	3.688.121

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2022 bis zum 30.09.2022

in TEUR	01-09/2022	01-09/2021
Erlöse		
Mieterlöse	112.706	97.253
Betriebskostenerlöse	34.047	25.795
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	38.312	19.890
	185.065	142.938
Sonstige betriebliche Erträge	1.114	2.315
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-56.394	-48.954
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-30.049	-15.235
Bruttoergebnis	99.736	81.064
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	40	4.328
Buchwerte veräußerter Immobilien	-40	-4.328
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-23.348	-19.585
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	76.388	61.479
Abschreibungen	-7.305	-7.164
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	27.349	145.270
Betriebsergebnis (EBIT)	96.432	199.585
Finanzierungsaufwand	-34.051	-23.044
Finanzierungsertrag ¹	48.734	12.008
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	795	2.702
Finanzergebnis	15.478	-8.334
Ergebnis vor Steuern (EBT)	111.910	191.251
Ertragsteuern	-12.820	-30.791
Periodenergebnis	99.090	160.460
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	98.949	159.855
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	141	605
Ergebnis je Aktie		
unverwässert = verwässert	1,40	2,25

¹ Davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: 30.09.2022: EUR 0 (30.09.2021: EUR 6,3 Mio.)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2022 bis zum 30.09.2022

in TEUR	01 – 09/2022	01 – 09/2021
Periodenergebnis	99.090	160.460
Bewertung Cashflow-Hedge	64.295	6.320
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-10.325	-1.278
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-2.505	231
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	468	-58
Währungsrücklage	4.284	-368
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	56.217	4.847
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	4.713	95.146
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-1.102	-23.787
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	3.611	71.359
Sonstiges Ergebnis	59.828	76.206
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	59.828	76.206
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	158.918	236.666
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	158.778	236.061
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	141	605

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2022 bis zum 30.09.2022

in TEUR	07-09/2022	07-09/2021
Erlöse		
Mieterlöse	39.665	33.394
Betriebskostenerlöse	11.210	8.734
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	14.637	9.735
	65.512	51.863
Sonstige betriebliche Erträge	261	347
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-17.864	-17.059
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-11.556	-7.274
Bruttoergebnis	36.353	27.877
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	0	4.322
Buchwerte veräußerter Immobilien	0	-4.322
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-8.859	-6.003
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	27.494	21.874
Abschreibungen	-2.479	-2.430
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	6.579	13.793
Betriebsergebnis (EBIT)	31.594	33.237
Finanzierungsaufwand	-11.576	-8.382
Finanzierungsertrag ¹	26.732	1.767
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	200	503
Finanzergebnis	15.355	-6.112
Ergebnis vor Steuern (EBT)	46.949	27.125
Ertragsteuern	-9.716	-3.973
Periodenergebnis	37.233	23.152
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	37.178	23.109
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	55	43
Ergebnis je Aktie		
unverwässert = verwässert	0,53	0,33

¹ Davon Dividendenerträge aus Beteiligungen an börsennotierten Immobiliengesellschaften: Q3 2022: EUR 0 (Q3 2021: EUR 0)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2022 bis zum 30.09.2022

in TEUR	07-09/2022	07-09/2021
Periodenergebnis	37.233	23.152
Bewertung Cashflow-Hedge	23.813	1.286
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-3.758	-225
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-2.634	57
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	497	-14
Währungsrücklage	2.068	765
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	19.987	1.869
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	0	38.062
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	0	-9.516
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	28.546
Sonstiges Ergebnis	19.987	30.415
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	19.987	30.415
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	57.220	53.567
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	57.165	53.524
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	55	43

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2022 bis zum 30.09.2022

in TEUR	01-09/2022	01-09/2021
Ergebnis vor Steuern (EBT)	111.910	191.251
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-27.349	-145.270
Abschreibungen	7.305	7.164
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-23.221	-13.781
Finanzergebnis	-15.478	8.334
Operativer Cashflow	53.167	47.698
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-634	-5.867
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	971	-315
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-7.601	20
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	45.902	41.536
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-12.302	-24.756
Investitionen in immaterielles Vermögen	-29	-227
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-446	-582
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	452.829	234.605
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	-112.142	-84.345
Sonstige Änderungen von at equity bewerteten Unternehmen	690	-150
Veräußerung von Immobilienvermögen	0	39.598
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	427	305
Dividenden von börsennotierten Unternehmen	0	4.597
Beteiligungserträge	356	343
Erhaltene Zinsen	124	795
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	280.291	170.161

in TEUR	01–09/2022	01–09/2021
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausgabe von Aktien	0	0
Rückkauf eigener Aktien	0	-11.387
Anleiheemissionen	49.741	149.143
Tilgung Anleihen	0	-28.549
Rückkauf Anleihen	-104.492	0
Ausschüttung Fremddanteile	-53	-232
Geldzufluss aus Finanzierungen	154.931	146.560
Geldabfluss aus Finanzierungen	-181.213	-60.869
Dividendenzahlung	-45.841	0
Gezahlte Zinsen	-32.390	-28.361
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-159.317	166.305
Liquide Mittel 01.01.	375.823	64.503
Nettoveränderung der liquiden Mittel	166.877	378.002
Liquide Mittel 30.09.¹	542.700	442.505

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	98.949	98.949	141	99.090
Sonstiges Ergebnis	0	0	4.284	51.933	3.611	0	59.828	0	59.828
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 30.09.2022	256.249	160.612	-6.629	42.686	2.937	1.319.303	1.775.158	4.169	1.779.327
Stand 01.01.2021	259.397	173.855	-11.337	-18.802	-2.140	979.577	1.380.551	3.277	1.383.828
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	159.855	159.855	605	160.460
Sonstiges Ergebnis	0	0	-368	5.216	71.359	0	76.206	0	76.206
Ausgabe von Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rückkauf eigener Aktien	-2.397	-9.786	0	0	0	0	-12.183	0	-12.183
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-232	-232
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	-73.564	73.564	0	0	0
Stand 30.09.2021	257.000	164.069	-11.705	-13.586	-4.345	1.212.996	1.604.428	3.650	1.608.078

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 (von 18.09.2017 bis inkl. 23.11.2022 im österreichischen Leitindex ATX). Tochtergesellschaften bestehen zum Stichtag in Österreich, Deutschland und CEE (Tschechien, Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien). Zum 30.09.2022 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 30.09.2022 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. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

3.2. 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.

3.3. 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 und bei mehreren Immobilien in Deutschland.

3.4. 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.

3.5. 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)	25.058,5	1,250 %	1,37 %	11.01.2027
AT0000A1DVK5	65.000,0	3,25 %	3,31 %	21.04.2027
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.449,5	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.

Die CPI Property Group S.A. hat per 23.08.2022 direkt und indirekt eine Beteiligung von rund 79,20 % am Grundkapital der S IMMO AG erworben, sodass zu diesem Stichtag auf Grund dieses Kontrollwechselereignisses ein Kündigungsrecht für die 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2025 (ISIN AT0000A1DBM5) und für die 3,25 % S IMMO Anleihe 2015–2027 (ISIN AT0000A1DVK5) bestand. Das bis zum Ende der Kündigungsfrist (29.09.2022) gekündigte Nominale wurde daher unter Berücksichtigung von Zinsen zum 30.09.2022 in den kurzfristigen Anleiheverbindlichkeiten ausgewiesen.

3.6. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01–09/2022	01–09/2021
Österreich	3.792	28.923
Deutschland	18.977	108.244
CEE	4.580	8.103
	27.349	145.270

3.7. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01–09/2022	01–09/2021
Finanzierungsaufwand	-34.051	-23.044
Finanzierungsertrag	48.734	12.008
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	795	2.702
	15.478	-8.334

Das Finanzergebnis der ersten drei Quartale 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 30.09.2021 keine Dividendenerträge von börsennotierten Unternehmen erfasst (Q3 2022: TEUR 0; Q3 2021: TEUR 6.341).

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) ist der Gesamtvorstand.

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Mieterlöse	14.894	14.217	44.518	42.430	53.294	40.606	112.706	97.253
Betriebskostenerlöse	3.187	2.797	10.981	9.658	19.879	13.340	34.047	25.795
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	18.399	11.208	0	0	19.913	8.682	38.312	19.890
Gesamterlöse	36.480	28.222	55.499	52.088	93.086	62.627	185.065	142.938
Sonstige betriebliche Erträge	416	268	455	669	244	1.378	1.114	2.315
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-5.565	-5.368	-25.198	-24.199	-25.631	-19.387	-56.394	-48.954
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-16.465	-8.645	0	0	-13.584	-6.590	-30.049	-15.235
Bruttoergebnis	14.866	14.477	30.756	28.558	54.114	38.029	99.736	81.064
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-15.686	-12.813	-5.583	-4.762	-2.079	-2.010	-23.348	-19.585
EBITDA	-820	1.664	25.173	23.796	52.035	36.019	76.388	61.479
Abschreibungen	-3.677	-3.686	-134	-136	-3.494	-3.343	-7.305	-7.164
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.792	28.923	18.977	108.244	4.580	8.103	27.349	145.270
EBIT	-704	26.901	44.016	131.904	53.121	40.780	96.432	199.585
	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Langfristiges Vermögen	536.432	906.738	1.287.049	1.368.025	1.140.766	993.204	2.964.247	3.267.966
Langfristiges Fremdkapital	780.167	870.856	435.150	507.563	516.432	443.224	1.731.749	1.821.643

5. Sonstiges

Im dritten Quartal 2022 gab es keine Covenant Breaches.

Im vierten Quartal hat die S IMMO AG acht Büroobjekte und ein Grundstück in Budapest mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 238,3 Mio. von der Großaktionärin CPI Property Group S.A. erworben. Für eine der erworbenen Liegenschaften steht das Closing zum Redaktionsschluss dieser Zwischenmitteilung noch aus.

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 dieser Zwischenmitteilung 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 28.11.2022

Der Vorstand:

MMag. Holger Schmidtmayr, MRICS e.h.

DI Herwig Teufelsdorfer, MRICS e.h.

FINANZKALENDER 2022/23

28.11.2022	Ergebnis 1.– 3. Quartal 2022
30.03.2023	Veröffentlichung Jahresergebnis 2022 (Bilanzpressekonferenz)
22.04.2023	Nachweisstichtag Hauptversammlung
02.05.2023	34. ordentliche Hauptversammlung
10.05.2023	Dividenden-Ex-Tag
11.05.2023	Nachweisstichtag Dividende
12.05.2023	Dividenden-Zahltag
26.05.2023	Ergebnis 1. Quartal 2023
30.08.2023	Ergebnis 1. Halbjahr 2023
29.11.2023	Ergebnis 1.– 3. Quartal 2023



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 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 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.

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
blog.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045

