

Q2 2023.



Kennzahlen

		01.01.–30.06.2023	01.01.–30.06.2022
Umsatz	EUR Mio.	161,4	119,6
EBITDA	EUR Mio.	68,1	48,9
EBIT	EUR Mio.	-17,4	64,8
EBT	EUR Mio.	-39,3	65,0
Periodenergebnis	EUR Mio.	-40,2	61,9
NOI-Ratio	in %	52,2	52,3
FFO I	EUR Mio.	49,9	29,3
Ergebnis je Aktie	EUR	-0,48	0,88
Operativer Cashflow	EUR Mio.	65,4	26,5
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,93	0,38
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	225,6	285,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	0,3	-100,4
		30.06.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.645,6	3.774,4
Eigenkapital	EUR Mio.	1.734,2	1.780,3
Eigenkapitalquote	in %	47,6	47,2
Verbindlichkeiten ¹	EUR Mio.	1.911,4	1.994,1
Liquide Mittel zum Ende des Quartals ¹	EUR Mio.	551,0	278,9
Schlusskurs zum Ende des Quartals	EUR	12,20	12,48
EPRA-NTA je Aktie	EUR	25,20	26,09
Buchwert je Aktie	EUR	23,52	24,07
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-48	-48
Immobilienvermögen ¹	EUR Mio.	2.849,2	3.273,8
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	88,3	86,4

¹ Inkl. held for sale

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 30.06.2023

S. 20 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2023 bis zum 30.06.2023

S. 21 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.01.2023 bis zum 30.06.2023

S. 22 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.04.2023 bis zum 30.06.2023

S. 23 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.04.2023 bis zum 30.06.2023

S. 24 — Konzern-Geldflussrechnung
vom 01.01.2023 bis zum 30.06.2023

S. 26 — Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

S. 27 — Konzernanhang

**S. 35 — Erklärung des Vorstands
gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz**

S. 36 — Finanzkalender 2023

S. 37 — Kontakt/Impressum

Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,

wenn wir in diesem Bericht Resümee über die erste Jahreshälfte 2023 ziehen beziehungsweise einen Ausblick auf die verbleibenden Monate geben, dann tun wir das in dem Wissen, dass die Rahmenbedingungen denkbar schwierig sind. Die aktuellen Marktgegebenheiten – steigende Zinsen, anhaltende Inflation, der Krieg in der Ukraine – sind Ihnen ausreichend bekannt und beeinflussen natürlich auch die Immobilienbranche. Vor allem Inflation und Zinsniveau schaffen ein wirtschaftliches Umfeld, das für unsere Branche herausfordernd ist.

So werden Sie auch in diesem vorliegenden Bericht Auswirkungen dieser makroökonomischen Situation sehen. Das betrifft vor allem das Bewertungsergebnis, da es im aktuellen Umfeld leider unumgänglich ist, in manchen Märkten Abwertungen vorzunehmen. Demgegenüber steht aber ein überdurchschnittlich starkes operatives Ergebnis, auf das wir besonders stolz sind. Es ist uns gelungen, die Mieterlöse signifikant zu erhöhen, auch das Hotelergebnis hat sich deutlich verbessert. Das Bruttoergebnis lag somit mit EUR 86,0 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert (EUR 63,4 Mio.) – ein Zeichen, dass unsere Strategie, verstärkt in hochrentierende Objekte zu investieren, unsere Ertragskraft ausgesprochen positiv beeinflusst. Durch die oben bereits erwähnten marktbedingten Abwertungen in Höhe von EUR -80,8 Mio. lag das Periodenergebnis zum 30.06.2023 bei EUR -40,2 Mio.

Unser operatives Ergebnis beweist somit eindrucksvoll, dass unser Geschäftsmodell und die tägliche Arbeit mit unseren Immobilien Früchte tragen, auch wenn wir aktuell noch nicht die Rahmenbedingungen vorfinden, um diese in vollem Umfang zu ernten.

Kapitalmarkt

Auch auf den internationalen Kapitalmärkten ist die anhaltende Verunsicherung spürbar, dennoch zeichnet sich langsam eine schrittweise Erholung ab. Die S IMMO Aktie zeigte im ersten Halbjahr 2023 vorwiegend eine Seitwärtsbewegung und notierte zum 30.06.2023 bei EUR 12,20 – das entspricht einer Year-to-Date-Performance von -2,24 %. Zu Beginn des zweiten Halbjahres ist es uns gelungen, einen weiteren Green Bond mit einem Volumen von EUR 75 Mio., einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 5,5 % p.a. erfolgreich zu platzieren. Das bekräftigt nicht nur unser nachhaltiges Engagement in Sachen ESG, sondern unterstreicht auch unser starkes Standing am österreichischen Kapitalmarkt.



Herwig Teufelsdorfer

Strategie

Unsere Strategie, deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien außerhalb Berlins zu veräußern, wird laufend umgesetzt. Seit dem Strategie-Update im Herbst des Vorjahres bis zum 30.06.2023 wurden Verkaufsverträge für insgesamt 167 Objekte mit einem Gesamtvolumen von EUR 617 Mio. unterschrieben (die Closings der Transaktionen sind teilweise noch im Gange). Bei weiteren deutschen Objekten im Wert von insgesamt über EUR 340 Mio. wird die Möglichkeit der Veräußerung geprüft. Darüber hinaus evaluieren wir auch einige Verkäufe in Österreich und CEE.

Die so gewonnene Liquidität soll vor allem für den Ankauf von höher rentierenden Objekten genutzt werden. Auch hier waren wir bereits sehr aktiv. Im April haben wir den Ankauf von drei Büroobjekten und einem Hotel in Tschechien im Wert von EUR 167,7 Mio. fixiert. Anfang Juli wurde dann der Ankauf der Twin Towers in Wien abgeschlossen. Das Büroobjekt umfasst eine Bruttomietfläche von rund 66.000 m² und erzielt Mieteinnahmen von EUR 12,6 Mio. pro Jahr. Diese Ankäufe werden wesentlich dazu beitragen, unsere Mieterlöse auch in Zukunft deutlich zu steigern und unsere Ertragskraft nachhaltig zu sichern.

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 Inflation sind kaum zuverlässig zu prognostizieren. Wie eingangs angesprochen, setzen wir auf Kontinuität und unser Kerngeschäft: den Ankauf, die Vermietung und die Bewirtschaftung ertragreicher Immobilien zur nachhaltigen Stärkung des Cashflows.



Radka Doehring

Außerdem ist Ihnen bestimmt aufgefallen, dass wir uns in neuer Konstellation an Sie wenden. Seit Mitte Juni verstärkt Radka Doehring den Vorstand der S IMMO. Gemeinsam arbeiten wir intensiv daran, Mehrwert für alle Anlegerinnen und Anleger zu schaffen. Wie immer an dieser Stelle bedanken wir uns bei Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen und nützen außerdem die Gelegenheit, um uns bei Holger Schmidtmayr, der den Vorstand der S IMMO AG Mitte Juni verlassen hat, für sein Engagement und seine Verdienste um die Gesellschaft zu bedanken.

Ihr Vorstandsteam

Herwig Teufelsdorfer

Radka Doehring

S IMMO am Kapitalmarkt

Internationales Kapitalmarktumfeld

Die Erwartungen an 2023 waren nach einem sehr verhaltenen Börsenjahr 2022, das für den Großteil der Weltbörsen ernüchternd ausgefallen war, durchaus gemischt. Rezessionsängste und Zinserhöhungen der US-Notenbank (FED) sowie der Europäischen Zentralbank (EZB), der Krieg in der Ukraine, der in sein zweites Jahr ging, und die weiterhin angespannte Situation zwischen China und Taiwan trugen nicht gerade zu einer positiven Stimmung auf den Kapitalmärkten bei.

Internationale Börsen konnten sich der allgemein vorherrschenden Unsicherheit schwerlich entziehen. Dennoch entwickelten sich der deutsche Leitindex DAX sowie der marktweite US-Index S&P mit einer Year-to-Date-Performance von 15,98 % respektive von 16,29 % positiv. Nicht ganz so gut lagen der Dow-Jones-Index (DJIA) mit einem Plus von lediglich 3,80 % und der österreichische Leitindex ATX, der um schwache 0,91 % zulegte. Im Vergleich dazu verzeichnete der Branchenindex IATX, der im letzten Jahr eher enttäuschte, eine deutliche Erholung und lag zum Stichtag 13,12 % im Plus. Einen Überblick über die Entwicklung der S IMMO Aktie sowie der für das Unternehmen relevanten Indizes zeigt die untenstehende Tabelle.

S IMMO Wertpapiere

Zum 30.06.2023 notierte die S IMMO Aktie bei EUR 12,20, was einer Year-to-Date-Performance von -2,24 % entspricht. Die Marktkapitalisierung der S IMMO AG lag somit zum 30.06.2023 bei EUR 898,0 Mio. Das Grundkapital der Gesellschaft belief sich auf EUR 267,5 Mio. und verteilte sich auf 73.608.896 Inhaberaktien.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2023 bis 30.06.2023

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



Des Weiteren hat die S IMMO AG zu Beginn des zweiten Halbjahres einen weiteren Green Bond mit einem Nominale von EUR 75 Mio., einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 5,5 % p.a. begeben. Die Zeichnungsfrist konnte auf Grund der hohen Nachfrage bereits am 06.07.2023 frühzeitig geschlossen werden.

Übersicht über die S IMMO Aktie und Indizes

	S IMMO Aktie	ATX	IATX	DAX	DJIA	S&P 500
31.12.2022	12,48	3.126,39	259,95	13.923,59	33.147,25	3.826,49
30.06.2023	12,20	3.154,91	294,06	16.147,90	34.407,60	4.449,68
Year-to-Date-Performance	-2,24 %	0,91 %	13,12 %	15,98 %	3,80 %	16,29 %

Performancedaten zum 30.06.2023

S IMMO Aktie

6 Monate	-2,24 %
1 Jahr	-46,37 %
3 Jahre (p.a.)	-10,47 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (30.06.2023)	EUR 898,0 Mio.
Anzahl der Aktien (30.06.2023)	73.608.896
Market Maker	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Anleihedaten zum 30.06.2023

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A1Z9D9	06.02.2024	1,750 %	100.000,00
AT0000A1DBM5	09.04.2025	3,250 %	15.890,00
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 %	34.199,00
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

34. ordentliche Hauptversammlung und Dividende

Bei der 34. ordentlichen Hauptversammlung, die am 02.05.2023 als Präsenzveranstaltung im Vienna Marriott Hotel abgehalten wurde, wurde der Tagesordnung folgend beschlossen, keine Dividende auszuschütten. Der gesamte verteilungsfähige Bilanzgewinn wurde demnach vorgetragen, um die Bilanzstruktur im aktuell herausfordernden Umfeld zu stärken. Ebenso wurde die Aufsichtsratsvorsitzende Karin Rest für vier weitere Jahre wiedergewählt und eine Modernisierung der Satzung beschlossen. Alle Abstimmungsergebnisse sind auf der Unternehmenswebsite unter <https://www.simmoag.at/investor-relations/s-immo-aktie/hauptversammlung.html> abrufbar.

Aktionärsstruktur

Der S IMMO AG wurden im ersten Halbjahr 2023 keine Änderungen in der Aktionärsstruktur gemeldet. Zum 30.06.2023 hielt die CPI Property Group S.A. laut Beteiligungsmeldung vom 28.12.2022 weiterhin 88,37 % der Aktien der S IMMO AG (50 % des Grundkapitals plus eine Aktie werden über die IMMOFINANZ AG gehalten). Die entsprechenden Beteiligungsmeldungen können unter <https://www.simmoag.at/investor-relations/s-immo-aktie.html> abgerufen werden. Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt die Aktionärsstruktur der S IMMO AG per 30.06.2023.

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

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

Aktiendaten

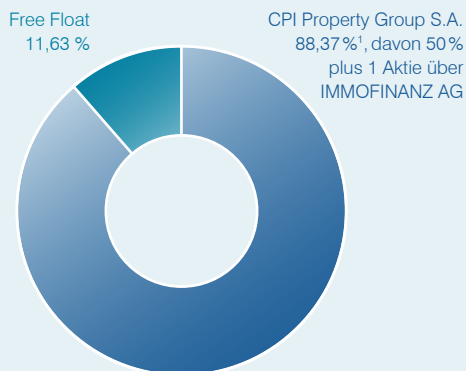
		30.06.2023	30.06.2022
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	-0,48	0,88
FFO I je Aktie	EUR	0,71	0,42
		30.06.2023	31.12.2022
Schlusskurs	EUR	12,20	12,48
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück ¹	19.128	91.168
Dividende je Aktie	EUR	— ²	0,65 ³
EPRA-NTA je Aktie	EUR	25,20	26,09
Buchwert je Aktie	EUR	23,52	24,07
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-48	-48

¹ Doppelzählung

² Für das Jahr 2022 wurde keine Dividende ausgezahlt.

³ Die Dividende für das Geschäftsjahr 2021, die am 13.06.2022 ausgezahlt wurde.

Aktionärsstruktur



¹ Auf Basis der in der Beteiligungsmeldung der IMMOFINANZ AG und CPI Property Group S.A. vom 28.12.2022 gemeldeten Anzahl der gehaltenen Stimmrechte
Stand 28.12.2022

EPRA-Kennzahlen

Seit dem Geschäftsjahr 2020 werden von der S IMMO Kennzahlen wie EPRA Net Reinstatement Value (EPRA-NRV), EPRA Net Tangible Assets (EPRA-NTA) und EPRA Net Disposal Value (EPRA-NDV) veröffentlicht. Die Anpassung der latenten Steuern im EPRA-NTA erfolgt auf Grund der geänderten Portfoliostrategie und der gestiegenen marktseitigen Unsicherheiten nunmehr derart, dass pauschal nur mehr 50 % der relevanten latenten Steuern hinzugerechnet werden. Die genaue Beschreibung der Kennzahlen findet sich auf der Homepage der EPRA (www.epra.com).

Berechnung FFO I

in TEUR	30.06.2023	30.06.2022
Periodenergebnis	-40.205	61.857
Nicht cashwirksamer Steueraufwand	-1.866	-25
Angepasstes Periodenergebnis	-42.071	61.832
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	80.823	-20.770
Nicht cashwirksame Abschreibungen	4.682	4.826
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	2.939	2.516
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	3.620	-21.220
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	-136	2.152
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	49.856	29.336
FFO I je Aktie in EUR	0,71	0,42

EPRA-Kennzahlen

in EUR	30.06.2023	31.12.2022	in TEUR	30.06.2023	30.06.2022
EPRA-NRV je Aktie	28,31	29,93	EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
EPRA-NTA je Aktie	25,20	26,09	Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS	-33.849	61.771
EPRA-NDV je Aktie	25,58	26,16	Ergebnis aus der Immobilienbewertung	80.823	-20.770
EPRA Net Initial Yield in %	5,5	5,0	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inkl. Nebenkosten)	0	0
EPRA-LTV in %	35,4	39,4	Steuern auf Verkaufsergebnis	27.016	0
			Bewertung von Finanzinstrumenten	3.620	-21.220
in TEUR	30.06.2023	31.12.2022	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-36.412	2.114
Fair-Value-Bestandsimmobilien	2.659.174	3.081.825	EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	0	-112
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (brutto)	180.256	179.672	Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	-5.662	0
Direkt zurechenbare Kosten	-34.099	-25.633	EPRA-Earnings	35.536	21.783
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (netto)	146.158	154.039	EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,50	0,31
EPRA Net Initial Yield in %	5,5	5,0			

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

30.06.2023

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.658.962	1.658.962	1.658.962
Je Aktie in EUR	23,52	23,52	23,52
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-1.427	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	130.097	130.097	109.288
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-87.356	-87.356	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	14.936	14.936	0
Sonstige latente Steuern	155.575	62.216	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	0	46.464
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	0	-10.687
Erwerbsnebenkosten	124.371	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	1.996.585	1.777.428	1.804.027
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	28,31	25,20	25,58

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

31.12.2022

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.697.228	1.697.228	1.697.228
Je Aktie in EUR	24,07	24,07	24,07
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-768	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	126.298	126.298	106.119
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-99.113	-99.113	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	16.223	16.223	0
Sonstige latente Steuern	187.818	99.774	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	0	54.368
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	0	-12.505
Erwerbsnebenkosten	182.678	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	2.111.132	1.839.642	1.845.210
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	29,93	26,09	26,16

EPRA-LTV

30.06.2023

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	1.038.105	19.291	1.057.396
Anleiheverbindlichkeiten	545.597	0	545.597
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	22.863	422	23.285
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-551.035	-3.649	-554.684
Nettoverschuldung	1.055.530	16.064	1.071.594
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.611.225	47.263	2.658.488
Selbst genutzte Immobilien	231.802	0	231.802
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	136.275	0	136.275
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	2.979.302	47.263	3.026.565
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	35,4	34,0	35,4

EPRA-LTV

31.12.2022

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	1.067.632	16.669	1.084.301
Anleiheverbindlichkeiten	545.597	0	545.597
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	6.532	261	6.793
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-278.871	-1.409	-280.280
Nettoverschuldung	1.340.890	15.521	1.356.411
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.667.252	41.741	2.708.993
Selbst genutzte Immobilien	231.827	0	231.827
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	501.006	0	501.006
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.400.085	41.741	3.441.827
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	39,4	37,2	39,4

Zwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Weltwirtschaft zeigt Anzeichen einer erster Beruhigung, dennoch bleibt der Aufschwung schwach und es bestehen weiterhin erhebliche Abwärtsrisiken. Die Kerninflation erweist sich als hartnäckig und die Auswirkungen der höheren Zinssätze werden in der gesamten Wirtschaft zunehmend spürbar, auch wenn niedrigere Energiepreise dazu beitragen, dass die Gesamtinflation sinkt und die Haushaltsbudgets entlastet werden.

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) prognostiziert für das Jahr 2023 ein globales BIP-Wachstum von 2,7 %, die niedrigste Jahresrate seit der globalen Finanzkrise, mit Ausnahme des ersten Pandemiejahres 2020. Für 2024 wird eine bescheidene Verbesserung auf 2,9 % erwartet. Laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) wird das globale Wachstum auf 3 % in den Jahren 2023 und 2024 sinken. Die Gesamtinflation wird sich laut OECD in der Region ihrer Mitgliedsstaaten von 6,6 % im Jahr 2023 auf 4,3 % im Jahr 2024 abschwächen. Der IWF erwartet, dass die globale Gesamtinflation von 8,7 % im Jahr 2022 voraussichtlich auf 6,8 % im Jahr 2023 und 5,2 % im Jahr 2024 sinken wird.

Die EU-Kommission rechnet in der EU mit einem BIP-Wachstum von 1,0 % im Jahr 2023 und 1,7 % im Jahr 2024. Im Euroraum bewegt sich das BIP-Wachstum bei 1,1 % bzw. 1,6 % in den Jahren 2023 und 2024. Laut IWF wird das Wachstum im Euroraum von 3,5 % im Jahr 2022 voraussichtlich auf 0,9 % im Jahr 2023 sinken, bevor es im Jahr 2024 auf 1,5 % ansteigt. Die Inflation in der EU liegt laut Europäischer Kommission 2023 bei 6,7 %, bevor sie 2024 auf 3,1 % sinken soll. Im Euroraum wird die Inflation geschätzte 5,8 % im Jahr 2023 betragen und im Jahr 2024 auf 2,8 % zurückgehen.

Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) rechnet 2024 mit einem leichten BIP-Zuwachs von 1,4 % in Österreich, nachdem es 2023 lediglich um 0,3 % steigen soll. Auch die Österreichische Nationalbank (OeNB) erwartet ein schwaches Wirtschaftswachstum von 0,5 % im Jahr 2023. 2024 soll sich das Wachstum laut OeNB schließlich auf 1,7 % beschleunigen. Die Inflation in Österreich sinkt laut WIFO 2023 auf 7,4 % und 2024 auf 3,5 %. 2025 wird sie laut OeNB schließlich 2,9 % erreichen.

Die UniCredit geht davon aus, dass die Volkswirtschaften der EU-Mitgliedstaaten in der CEE-Region im Jahr 2023 um rund 1,6 % und im Jahr 2024 um 3,1 % wachsen werden, wobei Rumänien über- und Tschechien und Ungarn unterdurchschnittlich abschneiden werden. Die CEE-Region hat laut Erste Group die höchste Inflation in der EU: Unter anderem weist Tschechien eine Inflationsrate von 12,5 % auf. Für die kommenden Monate wird ein dynamischer Rückgang der Gesamtinflation erwartet, der vor allem auf die im Vergleich zum letzten Jahr niedrigeren Energiepreise zurückzuführen ist.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Der anhaltende Krieg in der Ukraine, ein signifikant gestiegenes Zinsniveau, die hohe Inflation und die kommenden Anforderungen der EU-Taxonomie führen weiterhin zu Unsicherheiten am Immobilienmarkt. Insbesondere auf dem Transaktionsmarkt herrscht noch immer Zurückhaltung, ein gesteigertes Investoreninteresse ist allerdings wieder spürbar. Laut EHL wird das Marktumfeld auch in den kommenden Monaten herausfordernd bleiben. Für die Zeit nach den Sommermonaten werden aber wieder deutlich erhöhte Transaktionstätigkeiten prognostiziert. BNP Paribas geht von einer sukzessiven Verbesserung der allgemeinen Rahmenbedingungen ab 2024 aus. Eine langsam wieder Fahrt aufnehmende Konjunktur, ein deutlicher Rückgang der Inflation, mehr Planungssicherheit im Finanzierungsumfeld, steigende Flächenumsätze auf den Büromärkten sowie überwiegend weiter steigende Mietpreinsniveaus werden erwartet.

Immobilienmarkt im Überblick¹

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m ²)		Leerstandsquote (%)	
	HJ 2023	HJ 2022	HJ 2023	HJ 2022	HJ 2023	HJ 2022	HJ 2023	HJ 2022	HJ 2023	HJ 2022	HJ 2023	HJ 2022
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	43,50	42,50	260,00	250,00	4,00	2,65	4,30	3,25	287.000	330.000	4,7	3,3
Bratislava	17,50	17,00	67,00 ²	65,00 ²	5,75	5,10	6,50 ²	6,00 ²	64.000	55.000	11,6	11,9
Budapest	24,50	24,00	110,00	110,00	6,50	5,25	6,00	5,50	103.000	121.000	12,6	9,9
Bukarest	20,00	19,00	45,00	45,00	7,50	6,75	8,60	8,00	91.000	92.000	15,4	13,9
Wien	27,50	26,00	360,00	330,00	4,25	3,20	4,20	3,30	86.000	76.000	3,5	3,9
Zagreb	15,50	15,50	70,00	70,00	7,75	7,75	7,00	6,75	19.000	9.000 ³	2,0	3,5

¹ Quelle: CBRE Research

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

Österreich

Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt lag im ersten Halbjahr bei 86.000 m², was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Zuwachs von rund 14 % bedeutet. Allein im zweiten Quartal konnte mit rund 43.000 m² ein beachtliches Plus von etwa 26 % im Vergleich zur Vorjahresperiode erzielt werden. Das Investoreninteresse an Büroimmobilien, die nicht in die Kategorie Prime fallen, ist auf Grund der Unsicherheit hinsichtlich zukünftiger ESG-Kriterien jedoch gebremst. Die Spitzenrendite in dieser Assetklasse ist im zweiten Quartal erneut gestiegen und lag bei 4,25 %. Laut CBRE-Prognose ist bis Jahresende mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Der historisch niedrige Leerstand von 3,5 %, vor allem im Hinblick auf den modernen Bürobestand, sowie eine niedrige Fertigstellungsleistung limitierten im zweiten Quartal 2023 das Angebot und sorgten für Spitzenmieten von rund EUR 27,50/m²/Monat.

Am österreichischen Hotelmarkt spiegelt sich die wachsende Reiselust auch in den Zahlen wider. Die in Wien auf knapp 7,5 Mio. angestiegenen Nächtigungen und erhöhten Auslastungszahlen im ersten Halbjahr 2023 unterstreichen diese Aussage. Generell sieht man eine Erholung vor allem an der Zahl der Ankünfte. Im ersten Halbjahr gab es rund 3,2 Mio. Ankünfte in Österreich, ein Plus von 53,3 %. Zum Stichtag 01.06.2023 gab es rund 36.000 Hotelzimmer in Wien, wovon rund 73,9 % ausgelastet waren. Mehr als 20 neue Hotelprojekte befinden sich momentan in der Bau- und Planungsphase. In Summe geht man auf Grund der positiven Entwicklungen der letzten Monate davon aus, dass 2023 eine vollständige postpandemische Erholung eintreten wird.

Deutschland

In Deutschland schlagen sich die auf Grund der gestiegenen Zinsen stark erhöhten Finanzierungskosten in verminderter Nachfrage nach Wohnimmobilien und somit auch in niedrigeren Investitionsvolumen nieder. In Folge war das Segment Wohnen in Deutschland im ersten Halbjahr marktbedingt durch Preisrückgänge und dadurch vorzunehmende Abwertungen geprägt.

Die deutschen Büromärkte können sich der schwächelnden Konjunktur schwer entziehen, was angesichts der aktuellen finanz- und wirtschaftspolitischen Lage wenig überrascht. Es fehlen derzeit die großen positiven Signale für Aufbruch und dynamisches Wachstum. Dementsprechend sind viele Unter-

nehmen mit gedrosseltem Tempo unterwegs und agieren in Bezug auf Flächenzuwachs sehr selektiv. Auch der Berliner Büroimmobilienmarkt zeigt aktuell eine Verlangsamung und der Flächenumsatz hat gegenüber der Vorjahresperiode um rund 28 % nachgegeben. Dennoch behauptet sich die Hauptstadt im bundesweiten Vergleich mit 262.000 m² Flächenumsatz im ersten Halbjahr nach wie vor an der Spitze der deutschen Büromärkte. In Folge stiegen die Spitzenrendite sowie die Spitzenmieten in der deutschen Hauptstadt auf 4,00 % und 43,50 EUR/m²/Monat. Laut BNP Paribas bleiben unterdurchschnittliche Flächenumsätze das wahrscheinlichste Szenario für die zweite Jahreshälfte, ebenso wie ein weiterer sanfter Anstieg der Leerstandsrate, die sich am Berliner Büromarkt zum Halbjahr auf 4,7 % belief. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach modernen und ESG-konformen Flächen in einem gesunden Ausmaß vorhanden, weshalb ebenso weitere Mietpreissteigerungen prognostiziert werden.

CEE

Im zweiten Quartal 2023 wurden in Budapest drei neue Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 38.000 m² fertiggestellt. Gleichzeitig erreichte die Gesamtnachfrage nach Büroflächen mit 119.890 m² ein Plus von 11 % verglichen mit dem Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsrate belief sich auf 12,6 %. Neuvermietungen machten mit 46 % den größten Anteil an der Gesamtvermietungsaktivität in der ungarischen Hauptstadt aus. Die Spitzenmieten sowie Spitzenrenditen am Budapester Büromarkt beliefen sich zum Ende des ersten Halbjahres auf 24,50 EUR/m²/Monat und 6,50 %.

In Bukarest lag die Nachfrage nach Büroflächen im ersten Halbjahr 2023 bei 164.000 m², was einem Anstieg von 22 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt drei Projekte mit einer Gesamtmietfläche von 70.000 m² fertiggestellt. Weitere Fertigstellungen neuer Büroprojekte werden Prognosen zufolge bis zum Jahresende rückläufig sein. Die Spitzenmieten für Büroflächen in der rumänischen Hauptstadt sowie Spitzenrenditen lagen somit bei 20,00 EUR/m²/Monat und 7,50 %. Die Leerstandsrate, die sich zum Halbjahr auf 15,4 % belief, war für Class-A-Büroimmobilien auf einem Niveau von 12,6 % etwas niedriger und soll bis Ende des Jahres stabil bleiben.

In Rumänien werden im Einzelhandel immer mehr der momentan geplanten Projekte sowie der Projekte im Bau als Einkaufszentren realisiert. Bis Ende 2023 sollen sie voraussichtlich 40 % des modernen Bestands ausmachen. Während Spitzenmieten und Spitzenrenditen in Bukarest im ersten Halbjahr 2023 45,00 EUR/m²/Monat sowie 8,60 % betragen, zog der Einzelhandel in Rumänien insgesamt 21 % des gesamten Investitionsvolumens an, rund 7 % mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Auch in der slowakischen und kroatischen Hauptstadt wurden bei geringeren Investitionsvolumen höhere Spitzenmieten sowie -renditen für Büroflächen erzielt. Am Büromarkt Bratislava beliefen sich Spitzenmieten zum Halbjahr 2023 auf 17,50 EUR/m²/Monat, während die Spitzenrenditen ein Niveau von 5,75 % erreichten. Spitzenmieten für Büroflächen in Zagreb erreichten zum ersten Halbjahr 2023 einen Wert von 15,50 EUR/m²/Monat, Spitzenrenditen betragen 7,75 %.

Mit der zunehmenden Erholung des Tourismus verzeichnen auch die Hotelmärkte in der CEE-Region positive Entwicklungen hinsichtlich Nächtigungen und – im Gegensatz zum Büro-sektor – Investitionsvolumen. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend weiterhin fortsetzen wird.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.06.2023 aus 256 Objekten (31.12.2022: 364) mit einem Buchwert von EUR 2.849,2 Mio. (31.12.2022: EUR 3.273,8 Mio.) und einer Gesamtnutzfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,3 Mio. m² (31.12.2022: 1,4 Mio. m²). Die Objekte befinden sich zum Großteil in den Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union.

Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 91,3 % (31.12.2022: 92,6 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,6 % (31.12.2022: 5,8 %). 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 16,1 % (31.12.2022: 14,5 %) und in Deutschland von 22,8 % (31.12.2022: 38,3 %). Die Immobilien in CEE machten 61,1 % (31.12.2022: 47,2 %) aus.

Zum 30.06.2023 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 66,8 % aus Bürogebäuden (31.12.2022: 56,5 %), zu 13,7 % aus Geschäftsimmobiliien (31.12.2022: 12,2 %), zu 11,5 % aus Wohnobjekten (31.12.2022: 25,2 %) und zu 8,0 % aus Hotels (31.12.2022: 6,1 %).

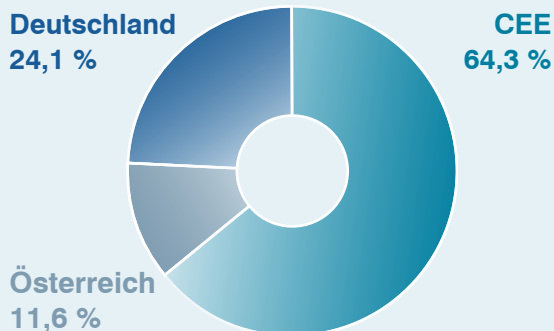
Operatives Ergebnis deutlich verbessert – Steigerung Mieterlöse, Hotelergebnis und Bruttoergebnis
Im ersten Halbjahr 2023 konnten die Gesamterlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 119,6 Mio. auf EUR 161,4 Mio. gesteigert werden. Diese Verbesserung ist vor allem auf Zukäufe vermieteter Immobilien in CEE zurückzuführen, welche den bedeutendsten Beitrag zum Anstieg der Mieterlöse leisteten. Die Mieterlöse beliefen sich auf EUR 93,9 Mio. (1. Hj. 2022: EUR 73,0 Mio.). Die Betriebskostenerlöse stiegen ebenfalls auf Grund der Zukäufe und auf Grund der Inflationsentwicklung auf EUR 36,2 Mio. im ersten Halbjahr 2023 (1. Hj. 2022: EUR 22,8 Mio.).

Die Immobilienaufwendungen waren – wie auch die Miet- und Betriebskostenerlöse – von Transaktionen und der Inflationsentwicklung beeinflusst und erhöhten sich von EUR 38,5 Mio. im ersten Halbjahr 2022 auf EUR 53,7 Mio., was vor allem auf höhere Betriebskostenaufwendungen zurückzuführen ist.

Das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung konnte auf Grund von deutlich gestiegenen Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung, welche im ersten Halbjahr 2023 EUR 31,4 Mio. betragen (1. Hj. 2022: EUR 23,7 Mio.), auf EUR 8,0 Mio. (1. Hj. 2022: EUR 5,2 Mio.) gesteigert werden. Das entspricht einem Plus von über 50 %.

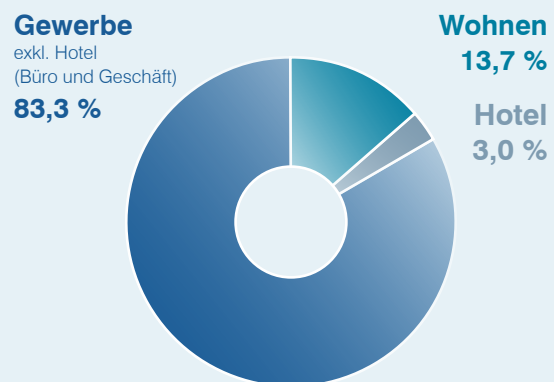
Auf Grund der deutlichen Erhöhung der Mieterlöse und des Ergebnisses aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich das Bruttoergebnis von EUR 63,4 Mio. auf EUR 86,0 Mio. – ein Anstieg von über 35 %.

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

Negatives EBIT trotz EBITDA-Anstiegs auf Grund der Immobilienbewertung

Die erfreuliche operative Entwicklung zeigte sich auch im EBITDA, welches sich von EUR 48,9 Mio. auf EUR 68,1 Mio. um fast 40 % erhöhte.

Der Verwaltungsaufwand stieg hauptsächlich auf Grund höherer Personalkosten auf EUR 17,9 Mio. im ersten Halbjahr 2023 (1. Hj. 2022: EUR 14,5 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung war mit EUR -80,8 Mio. (1. Hj. 2022: EUR 20,8 Mio.) negativ, was im Wesentlichen auf die aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Nach Segmenten betrachtet entfallen auf Deutschland EUR -80,5 Mio. (1. Hj. 2022: EUR 11,9 Mio.), auf Österreich EUR -7,6 Mio. (1. Hj. 2022: EUR 3,8 Mio.) und auf CEE EUR 7,2 Mio. (1. Hj. 2022: EUR 5,0 Mio.).

Trotz der positiven operativen Entwicklung reduzierte sich das EBIT auf Grund der negativen Immobilienbewertung von EUR 64,8 Mio. auf EUR -17,4 Mio.

Entwicklung Periodenergebnis und Ergebnis je Aktie

Das Finanzergebnis verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von unbaren Bewertungseffekten von EUR 0,1 Mio. auf EUR -22,0 Mio. Der Steueraufwand verringerte sich von EUR -3,1 Mio. auf EUR -0,9 Mio.

Insgesamt belief sich das Periodenergebnis auf EUR -40,2 Mio. (1. Hj. 2022: EUR 61,9 Mio.). Das Ergebnis je Aktie betrug EUR -0,48 (1. Hj. 2022: EUR 0,88).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO verringerte sich trotz der Zukäufe in CEE, auf Grund der Verkäufe und auf Grund negativer Bewertungseffekte auf EUR 3.645,6 Mio. (31.12.2022: EUR 3.774,4 Mio.). Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten erhöhte sich gegenüber dem Jahresende deutlich und lag per 30.06.2023 bei EUR 550,7 Mio. (31.12.2022: EUR 246,9 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile verringerte sich im ersten Halbjahr 2023 auf EUR 1.659,0 Mio. (31.12.2022: EUR 1.697,2 Mio.). Per 30.06.2023 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 23,52 (31.12.2022: EUR 24,07). Die Eigenkapitalquote lag mit 47,6 % über dem Niveau des Vorjahres (31.12.2022: 47,2 %).

Immobilieninvestments

Im ersten Halbjahr 2023 wurden eine Büroimmobilie in Budapest und drei Büroimmobilien und ein Hotel in Tschechien mit einem Gesamtvolumen von knapp EUR 190 Mio. erworben.

Die Veräußerungen beliefen sich auf insgesamt EUR 533,5 Mio. (30.06.2022: EUR 0,04 Mio.) und betrafen im Wesentlichen das Segment Deutschland (EUR 525,0 Mio.), aber auch die Segmente Österreich (EUR 7,5 Mio.) und CEE (EUR 1,0 Mio.).

Finanzierung – Verbesserung der LTV-Ratio

Eine wesentliche Kennzahl zur Beurteilung der Finanzierungsstruktur ist die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio). Der EPRA-LTV der S IMMO verbesserte sich von 39,4 % per 31.12.2022 auf 35,4 % per 30.06.2023. Die Berechnung des EPRA-LTV wird auf Seite 9 des Zwischenberichts ausführlich dargestellt.

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 nicht ausgeschlossen werden, dass Risiken Realität werden.

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken

- Umfeld- und Branchenrisiken
- Strategische Risiken
- Investitionsrisiken
- Kapitalmarkt-
risiken

Immobilienpezifische Risiken

- Immobilienportfolio-
risiken
- Vermietungs- und
Mietausfallrisiken
- Immobilienentwick-
lungsrisiken
- Bautechnische
Risiken
- Immobilienbewert-
ungsrisiken

Finanzielle Risiken

- Liquiditätsrisiken
- Zinsänderungs-
risiken
- Finanzierungs-
risiken
- Kreditrisiken
- Fremdwährungs-
risiken
- Steuerliche
Risiken

ESG-Risiken

- Umweltrisiken
- Soziale Risiken
- Governance-
Risiken

Sonstige Risiken

- Generelle
externe Risiken
- Rechtsrisiken
- Sonstige
operationale
Risiken

Eine detaillierte Erläuterung möglicher Risiken für das laufende Geschäftsjahr sowie das Risikomanagement der S IMMO AG sind im Geschäftsbericht 2022 (ab Seite 102 ff.) dargestellt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken hängt von einer Vielzahl von Faktoren – unter anderem von der Konjunkturentwicklung in den jeweiligen Märkten – ab.

Obwohl die Weltwirtschaft zuletzt Anzeichen einer leichten Erholung zeigt, scheint das Wachstum fragil. Die weiterhin hohe Inflation und die infolgedessen straffe Geldpolitik, die Energiekrise sowie der anhaltende Krieg in der Ukraine beeinträchtigen das globale Wirtschaftsgeschehen sowie in weiterer Folge die internationalen Immobilienmärkte. Auf Grund dieser Marktgegebenheiten ist die Gesellschaft aktuell einem erhöhten Risiko ausgesetzt. Die genannten Faktoren haben zumindest mittelbar Auswirkungen auf nahezu alle Risikokategorien der S IMMO. Das Unternehmen begegnet allen Risiken mit einem sorgfältigen Risikomonitoring und einer verantwortungsvollen Risikopolitik.

Die EU-Kommission erwartet für das Jahr 2023 ein Wirtschaftswachstum in der EU von 1,0 % und für das kommende Jahr von 1,7 %. Ähnliche Prognosen gibt es für den Euroraum. Die Inflation in der EU soll Schätzungen zufolge heuer bei 6,7 % liegen, bevor sie im nächsten Jahr auf 3,1 % sinkt. Damit liegt sie unter dem Vorjahreswert. Die Expert:innen der Europäischen Zentralbank (EZB) haben sich das Ziel gesetzt, die Inflation zeitnah auf 2 % zu senken. Zu diesem Zweck wurde der Leitzinssatz Ende Juli erneut um 0,25 Prozentpunkte angehoben. Die bisherigen Zinserhöhungen zeigten eine starke Wirkung: Die Finanzierungsbedingungen haben sich verschärft und dämpfen zunehmend die Nachfrage nach Investitions- und Konsumgütern sowie die Investitionsfreude.

Das Marktumfeld wird auch in den kommenden Monaten für die Immobilienbranche herausfordernd bleiben. Die hohe Inflationsrate führt zu steigenden Mieterlösen, birgt aber auch ein erhöhtes Risiko für Mietausfälle bzw. steigende Immobilienaufwendungen und Betriebskosten. Preissteigerungen können auch zu höheren Baukosten und in weiterer Folge zu Baukostenüberschreitungen bei Entwicklungsprojekten führen. Auch durch

den Krieg in der Ukraine bedingte Lieferengpässe sowie ein Mangel an Fachkräften können das Immobilienentwicklungsrisiko erhöhen.

Steigende Zinsen führen grundsätzlich zu einer Erhöhung der Finanzierungskosten. Der überwiegende Teil der Finanzierungsverträge der S IMMO basiert zwar auf variablen Zinssätzen, es besteht aber ein hoher Grad an Zinsabsicherung dieser Finanzierungen durch entsprechende Zinsabsicherungsinstrumente (Derivate). Ein höheres Zinsumfeld kann auch zu einem allgemeinen Nachfragerückgang nach Büroflächen oder Wohnraum führen.

Die aktuelle makroökonomische Situation kann ebenfalls Einfluss auf Immobilienbewertungen haben. Neben Faktoren wie erwarteten Mieteinnahmen, Zustand des Objekts und dem Vermietungsgrad beeinflussen steigende Kosten und steigende Zinsen sowie eine verhaltene Nachfrage am Markt Immobilienbewertungen negativ und führen zu einem Rückgang der Marktwerte von Immobilien. Die S IMMO besitzt zwar weder Liegenschaften in Russland noch in der Ukraine, dennoch hat auch der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine auf Grund seiner weitläufigen Auswirkungen auf das wirtschaftliche Geschehen Einfluss auf Immobilienbewertungen.

Die instabile makroökonomische Situation und die multiplen Krisen der letzten Jahre haben nach wie vor massive Auswirkungen auf die Kapitalmärkte, welche weiterhin von einem außergewöhnlich hohen Grad an Unsicherheit dominiert sind. Die fraglichen Auswirkungen des geldpolitischen Umschwungs erschweren den Ausblick zusätzlich.

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 größtenteils außerhalb des Einflussbereichs des Unternehmens liegen.

Neben den Risiken in direktem Zusammenhang mit den makroökonomischen Marktgegebenheiten sind auch rechtliche und regulatorische Vorgaben zu ESG-Risiken (Umwelt, Soziales und Governance) für die Immobilienbranche relevant und erfordern eine zunehmende Auseinandersetzung mit konkreten Nachhaltigkeitsrisiken unter anderen in den Bereichen Klimawandel, Arbeitnehmer:innen, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Zu diesem Zweck hat die S IMMO AG bereits im Geschäftsjahr 2022 einen umfassenden ESG-Risikomanagementprozess etabliert und die ESG-Risiken vollständig in den gesamten Risikomanagementprozess der Gesellschaft integriert. Im Hinblick auf den voranschreitenden Klimawandel sind physische Klimarisiken von besonderer Wichtigkeit, wobei einerseits Sturm, starke Niederschläge und Hochwasser als kurzzeitige Ereignisse und andererseits Hitze- und Wasserstress als langfristige Gegebenheiten für das Immobilienportfolio und die Nutzbarkeit der Liegenschaften relevant sind. Außerdem spielt einhergehend mit der Energiekrise bzw. den hohen Energiepreisen vor allem die Energieeffizienz der Gebäude eine große Rolle. Die Umsetzung von Zielen wie beispielsweise die Senkung der Energie- und Treibhausgasintensitäten kann zu erhöhten Kostenaufwänden sowohl im Betrieb als auch bei der Umrüstung und energetischen Sanierung von Bestandsimmobilien führen und bei Nichterreichung auch Wertverluste nach sich ziehen.

Im Bereich der sozialen Risiken führten die Veränderungen in der Eigentümerstruktur zu Personalverlusten und könnten zu erhöhten Kosten für Mitarbeiterbindung und/oder Gewinnung von Personal in Führungspositionen oder in wichtigen Aufgaben sowie für Outsourcing-Maßnahmen führen.

Mit den gesetzten Maßnahmen kann das Eintreten von Risiken nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird für potenzielle Risiken gegebenenfalls bilanzielle Vorsorge getroffen. Darüber hinaus trägt die S IMMO AG den veränderten Marktbedingungen mit einer angepassten Strategie Rechnung. Die S IMMO AG verfügt über ein stabiles und ertragreiches Immobilienportfolio in sehr guten Lagen. Daher geht das Management grundsätzlich davon aus, mit seinem Geschäftsmodell und seiner angepassten Strategie die kommenden Herausforderungen vergleichsweise gut bewältigen und potenzielle Chancen ergreifen zu können.

Ausblick

Auch für das zweite Halbjahr 2023 kann davon ausgegangen werden, dass die makroökonomischen Unsicherheiten, der andauernde Krieg in der Ukraine, das signifikant gestiegene Zinsniveau sowie die hohe Inflation die Immobilienbranche weiterhin unter Druck setzen werden.

Diese Herausforderungen haben die S IMMO AG bereits im Herbst 2022 dazu veranlasst, ihre Strategie anzupassen und ihr Portfolio laufend zu optimieren. Wesentlicher Eckpfeiler dieser Strategie ist ein Verkaufsprogramm für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Die Veräußerung von Wohnimmobilien in Deutschland bedeutet die Realisierung von beträchtlichen Wertsteigerungen der letzten Jahre. Im ersten Halbjahr hat die Gesellschaft außerdem bedeutende Fortschritte beim Verkauf von Gewerbeimmobilien in Deutschland gemacht.

Liquide Mittel werden in höher rentierende Büroimmobilien in CEE und Österreich investiert. So hat die Gesellschaft im ersten Halbjahr drei Bürogebäude und das Hotel Courtyard by Marriott Prague City in Tschechien angekauft. Die Gesellschaft erwartet, dass diese vier Gebäude jährliche Einnahmen von rund EUR 8,4 Mio. erwirtschaften werden. Das Hotelsegment hat sich seit dem Ende der Pandemie positiv entwickelt. Das Unternehmen geht von einer weiteren Erholung aus und rechnet alleine beim Hotel Courtyard by Prague City mit jährlichen Einnahmen von rund EUR 1,1 Mio. Darüber hinaus wurde zu Beginn des zweiten Halbjahres der Ankauf der Twin Towers, die zu den bekanntesten Bürotürmen Wiens zählen, abgeschlossen. Die jährlich erzielbaren Mieteinnahmen belaufen sich hierbei auf etwa EUR 12,6 Mio.

Die S IMMO AG beobachtet weiter die Transaktionsmärkte und prüft laufend mögliche An- und Verkaufsoptionen. So sollen in den kommenden Quartalen in Deutschland weitere Wohn- und Gewerbeimmobilien im Wert von etwa EUR 340 Mio. veräußert werden. Darüber hinaus werden auch einige Verkäufe in Österreich und CEE evaluiert.

Neben Zu- und Verkäufen bleibt in den kommenden Quartalen auch die weitere Umsetzung der ESG-Strategie und -ziele auf der Agenda der Gesellschaft. Zu diesen gehören beispielsweise die Reduktion der Energie-, Wasser- und Treibhausgasintensitäten bis zum Jahr 2030, der Stromeinkauf aus 100 % erneuerbaren Energiequellen und die Steigerung des Anteils zertifizierter Gebäude. Auch die Einführung von Green-Lease-Verträgen, verpflichtende Compliance-Schulungen und ein Weiterbildungskontingent für alle Mitarbeiter:innen werden vorangetrieben. Die ESG-Strategie wird aktuell innerhalb der CPI Property Group vereinheitlicht. Als zusätzliches klares Bekenntnis zu ESG-Themen wurde zu Beginn des zweiten Halbjahres ein weiterer Green Bond mit einem Volumen von EUR 75 Mio., einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 5,5 % p.a. erfolgreich emittiert.

Bereits heute spiegeln sich die ESG-Bemühungen der Gesellschaft in dem für das Unternehmen strategisch wichtigen Sustainalytics ESG Risk Rating von 12,2 wider. Mit dieser Bewertung reiht sich die S IMMO AG global unter die Top 5 % aller Unternehmen sowie im Branchenvergleich in die Top 16 % weltweit ein.

Konzernzwischen-

abschluss

Konzernbilanz

zum 30.06.2023

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2023	31.12.2022
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	2.522.899	2.580.819
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	88.326	86.433
		2.611.225	2.667.252
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	101.705	105.529
Sonstiges Sachanlagevermögen		4.909	5.003
Immaterielle Vermögenswerte		1.427	768
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		28.928	26.545
Beteiligungen		7.145	5.303
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	85.714	92.503
Latente Steuern		1.946	1.017
		2.842.999	2.903.920
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte		291	300
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		22.023	17.456
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		70.174	42.730
Andere Vermögenswerte		21.665	23.946
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.4.	550.747	246.925
		664.900	331.357
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.5.	137.702	539.084
		802.602	870.441
		3.645.601	3.774.361

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital			
Grundkapital		256.249	256.249
Kapitalrücklagen		160.612	160.612
Sonstige Rücklagen		1.242.101	1.280.367
		1.658.962	1.697.228
Nicht beherrschende Anteile		75.215	83.040
		1.734.177	1.780.268
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.6.	444.537	544.237
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.7.	998.959	927.600
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		1.111	1.111
Andere Verbindlichkeiten		1.326	1.412
Latente Steuern		172.457	205.058
		1.618.390	1.679.418
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.6.	99.909	0
Finanzverbindlichkeiten	3.1.7.	62.803	82.076
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		35.133	7.421
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		7.370	12.693
Andere Verbindlichkeiten		82.782	85.239
		287.997	187.429
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		5.037	127.246
		293.034	314.675
		3.645.601	3.774.361

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2023 bis zum 30.06.2023

in TEUR	Anhang- angabe	01-06/2023	01-06/2022
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	93.855	73.041
Betriebskostenerlöse		36.189	22.837
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	31.387	23.675
		161.431	119.553
Sonstige betriebliche Erträge			
		1.689	853
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-53.670	-38.530
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-23.430	-18.493
Bruttoergebnis			
		86.020	63.383
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		533.536	40
Buchwerte veräußerter Immobilien		-533.536	-40
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
		0	0
Verwaltungsaufwand			
		-17.888	-14.489
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		68.132	48.894
Abschreibungen			
Abschreibungen		-4.682	-4.826
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.3.	-80.823	20.770
Betriebsergebnis (EBIT)			
		-17.373	64.838
Finanzierungsaufwand			
	3.2.4.	-30.193	-22.474
Finanzierungsertrag			
	3.2.4.	8.421	22.002
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			
	3.2.4.	-184	595
Finanzergebnis			
		-21.956	123
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		-39.329	64.961
Ertragsteuern			
	3.2.5.	-876	-3.104
Periodenergebnis			
		-40.205	61.857
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		-33.849	61.771
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		-6.356	86
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		-0,48	0,88

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2023 bis zum 30.06.2023

in TEUR	01-06/2023	01-06/2022
Periodenergebnis	-40.205	61.857
Bewertung Cashflow-Hedge	-3.820	40.482
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	200	-6.566
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-2.012	129
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	405	-29
Währungsrücklage	-2.079	2.216
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-7.306	36.230
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	1.842	4.713
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-424	-1.102
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	1.418	3.611
Sonstiges Ergebnis	-5.888	39.841
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-6.041	39.841
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	153	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	-46.093	101.698
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-39.890	101.613
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-6.203	86

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2023 bis zum 30.06.2023

in TEUR	Anhang- angabe	04-06/2023	04-06/2022
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	46.263	37.244
Betriebskostenerlöse		17.137	10.852
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	18.037	14.453
		81.437	62.549
Sonstige betriebliche Erträge			
		1.033	393
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-24.151	-18.873
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-12.607	-10.522
Bruttoergebnis			
		45.712	33.547
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		108.943	0
Buchwerte veräußerter Immobilien		-108.943	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
		0	0
Verwaltungsaufwand			
		-8.991	-8.168
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		36.721	25.379
Abschreibungen			
Abschreibungen		-2.315	-2.436
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.3.	-70.800	21.502
Betriebsergebnis (EBIT)			
		-36.394	44.445
Finanzierungsaufwand			
		-11.949	-12.080
Finanzierungsertrag			
		3.516	10.160
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen			
		-304	347
Finanzergebnis			
		-8.737	-1.573
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		-45.131	42.872
Ertragsteuern			
		6.094	-5.102
Periodenergebnis			
		-39.037	37.770
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		-34.293	37.732
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		-4.744	38
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		-0,49	0,54

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2023 bis zum 30.06.2023

in TEUR	04-06/2023	04-06/2022
Periodenergebnis	-39.037	37.770
Bewertung Cashflow-Hedge	364	17.811
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-424	-2.809
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-2.247	53
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	461	-13
Währungsrücklage	-535	2.148
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-2.379	17.190
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	1.842	-995
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-424	325
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	1.418	-670
Sonstiges Ergebnis	-961	16.520
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-782	16.520
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-179	0
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	-39.998	54.290
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-35.076	54.252
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-4.923	38

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2023 bis zum 30.06.2023

in TEUR	01-06/2023	01-06/2022
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-39.329	64.961
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	80.823	-20.770
Abschreibungen	4.682	4.826
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-2.742	-22.434
Finanzergebnis	21.956	-123
Operativer Cashflow	65.390	26.460
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.692	-2.305
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	-86	809
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.224	-7.826
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	78.221	17.137
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-4.315	-6.635
Investitionen in immaterielles Vermögen	-706	-29
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-734	-456
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	452.829
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	-49.318
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	0	-510
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	0	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	-2.515	0
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	612
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	212.456	0
Nettocashflow aus Erstkonsolidierungen	-143.051	-112.106
Sonstige Änderungen von at equity bewerteten Unternehmen	-6.174	690
Veräußerung von Immobilienvermögen	169.242	0
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	51	427
Dividenden von börsennotierten Unternehmen	0	0
Beteiligungserträge	535	356
Erhaltene Zinsen	764	79
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	225.554	285.939

in TEUR	01-06/2023	01-06/2022
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausgabe von Aktien	0	0
Rückkauf eigener Aktien	0	0
Anleiheemissionen	0	49.741
Tilgung Anleihen	0	0
Einzahlung Aufstockung nicht beherrschende Anteile	0	0
Ausschüttung nicht beherrschende Anteile	0	-53
Geldzufluss aus Finanzierungen	119.388	82.570
Geldabfluss aus Finanzierungen	-96.423	-161.802
Dividendenzahlung	0	-45.841
Gezahlte Zinsen	-22.630	-25.053
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	335	-100.438
Liquide Mittel 01.01.	246.925	375.823
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	-288	0
Nettoveränderung der liquiden Mittel	304.110	202.638
Liquide Mittel 30.06.¹	550.747	578.461

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

Konzern-Eigenkapital- veränderungsrechnung

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 01.01.2023	256.249	160.612	-8.314	37.544	3.670	1.247.467	1.697.228	83.040	1.780.268
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-33.849	-33.849	-6.356	-40.205
Sonstiges Ergebnis	0	0	-2.079	-5.378	1.418	0	-6.039	153	-5.886
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	1.622	1.622	-1.622	0
Stand 30.06.2023	256.249	160.612	-10.393	32.166	5.088	1.215.241	1.658.962	75.215	1.734.177
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

Konzernanhang

(verkürzt)

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern und 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 und Einkaufszentren. Die Konzern-Muttergesellschaft der S IMMO Gruppe, die S IMMO AG mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 9/7, Stock, notiert seit 1987 an der Wiener Börse, seit 2007 im Prime-Market-Segment. Tochtergesellschaften bestehen zum Stichtag in Österreich, Deutschland und CEE (Tschechien, Slowakei, Ungarn, Kroatien und Rumänien). Zum 30.06.2023 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern.

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2023 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 31.12.2022 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2022 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2023 weiterhin angewandt.

Der zum 30.06.2023 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

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

Im ersten Quartal 2023 wurde die Andrassy Real Kft., Ungarn, im Wege eines Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Der Kaufpreis in Höhe von TEUR 12.410 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Das im langfristigen Fremdkapital enthaltene Darlehen in Höhe von TEUR 12.933 wurde im Zuge der Abwicklung des Ankaufs getilgt.

Im zweiten Quartal 2023 wurden die CD Property s.r.o., Tschechien, die CPI Office Prague, s.r.o., Tschechien, die Lucemburská 46, a.s., Tschechien, und die ZET.office, a.s., Tschechien, ebenfalls im Wege von Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Die Kaufpreise (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 11.711 (CD Property s.r.o.), TEUR 15.225 (CPI Office Prague, s.r.o.), TEUR 18.330 (Lucemburská 46, a.s.) und TEUR 2.585 (ZET.office, a.s.) bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im langfristigen Fremdkapital enthaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 12.723 (CD Property s.r.o.), TEUR 17.911 (CPI Office Prague, s.r.o.), TEUR 5.739 (Lucemburská 46, a.s.) und TEUR 35.891 (ZET.office, a.s.) wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt.

Von den oben angeführten Kaufpreisen waren TEUR 1.182 (CD Property s.r.o.), TEUR 4.416 (CPI Office Prague, s.r.o.), TEUR 379 (Lucemburská 46, a.s.) und TEUR 3.337 (ZET.office, a.s.) zum 30.06.2023 noch nicht fällig. Aus dem Ankauf der Andrassy Real Kft. bestand zum 30.06.2023 eine Rückforderung aus vorläufigen Kaufpreisforderungen in Höhe von TEUR 438.

Ein Unternehmenszusammenschluss im Sinne von IFRS 3 war bei den neu konsolidierten Gesellschaften nicht gegeben, da kein Geschäftsbetrieb nach IFRS 3 vorlag.

Die übernommenen Gesellschaften wiesen zum Zeitpunkt des Zugangs folgende Buchwerte aus:

in TEUR	Andrássy Real Kft.	CD Property s.r.o.	CPI Office Prague, s.r.o.	Lucemburská 46, a.s.	ZET.office, a.s.	Summe Buchwert
Langfristige Vermögenswerte						
Immobilienvermögen	25.649	25.182	71.934	24.064	41.249	188.078
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	30	167	5.403	0	654	6.254
Kurzfristige Vermögenswerte						
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	320	856	3.158	489	1.983	6.806
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	454	198	1.655	389	149	2.845
Summe Vermögenswerte	26.453	26.403	82.150	24.942	44.035	203.983
Langfristiges Fremdkapital	-13.470	-12.960	-60.817	-5.739	-36.095	-129.081
Kurzfristiges Fremdkapital	-573	-550	-1.692	-494	-2.018	-5.327
Summe zugangener Buchwerte	12.410	12.893	19.641	18.709	5.922	69.575

Im ersten Quartal 2023 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH, Österreich, veräußert. Die Gesellschaft wurde zum 31.12.2022 in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und in den Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen. Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Für diese Veräußerung wurde in der Konzern-Geldflussrechnung in der Position Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen ein Betrag von EUR 211,7 Mio. erfasst.

Im zweiten Quartal 2023 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft WASHINGTON PROEKT EOOD, Bulgarien, veräußert. Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln in Höhe von TEUR 813.

Ebenfalls im zweiten Quartal 2023 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft S IMMO Berlin IV GmbH, Deutschland, veräußert. Der Kaufpreis ist erst nach dem 30.06.2023 geflossen, zum 30.06.2023 bestand eine Kaufpreisforderung in Höhe von TEUR 12.254.

Die veräußerten Gesellschaften wiesen zum Zeitpunkt des Abgangs folgende Buchwerte aus:

in TEUR	SIAG Berlin Wohnimmobilien GmbH	WASHINGTON PROEKT EOOD	S Immo Berlin IV GmbH	Summe Buchwert
Langfristige Vermögenswerte				
Immobilienvermögen	0	0	31.400	31.400
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0
Kurzfristige Vermögenswerte				
Immobilienvermögen	321.969	1.025	0	322.994
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	1.829	1	551	2.381
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	32.558	1	66	32.625
Summe Vermögenswerte	356.356	1.027	32.017	389.400
Langfristiges Fremdkapital		0	-17.401	-17.401
Kurzfristiges Fremdkapital	-110.374	-215	-1.765	-112.354
Summe abgegangener Buchwerte	245.982	812	12.851	259.645

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 01.01.2022	2.642.929	77.034
Zugänge	568.914	7.058
Abgänge	-20.333	-47
Umgliederungen	-113	113
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	-80.672	2.275
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-529.906	0
Stand am 31.12.2022	2.580.819	86.433
davon verpfändet	2.358.388	0
Zugänge	193.174	606
Abgänge	-39.079	0
Umgliederungen	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	-66.735	2.312
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-145.280	-1.025
Stand am 30.06.2023	2.522.899	88.326
davon verpfändet	2.283.718	2.000

Außerdem wurde bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR -16.400 (1. Hj. 2022: TEUR 0) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Österreich	365.109	427.920
Deutschland	521.270	685.681
CEE	1.636.519	1.467.218
	2.522.899	2.580.819

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Österreich	0	0
Deutschland	68.872	67.153
CEE	19.454	19.280
	88.326	86.433

Die Bewertungsmethoden für das erste Halbjahr 2023 entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Bei wesentlichen Änderungen der Input-Faktoren wurden zum 30.06.2023 externe Bewertungsgutachten für die entsprechenden Immobilien eingeholt.

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

In den anderen finanziellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Derivate in Höhe von TEUR 87.558 (31.12.2022: TEUR 92.503) enthalten.

3.1.4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2023	31.12.2022
Guthaben bei Kreditinstituten	550.597	246.726
Kassenbestand	150	199
	550.747	246.925

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 Immobilien im Wert von TEUR 136.275. Die Veräußerungsgruppe per 30.06.2023 umfasst eine Gesellschaft in Tschechien.

Im ersten Quartal 2023 wurde eine Gesellschaft mit ausschließlich deutschen Immobilien verkauft, die bereits zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehalten wurde. Marktbedingt kam es zu einem Abschlag auf die zum 31.12.2022 bilanzierten Immobilienwerte in Höhe von EUR 16,5 Mio.

Zusätzlich wurden noch weitere deutsche Immobilien und eine bulgarische Gesellschaft mit einer Immobilie verkauft, die ebenfalls bereits zum 31.12.2022 bzw. 31.03.2023 zur Veräußerung gehalten wurden.

3.1.6. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektivverzinsung	Laufzeit bis
AT0000A1Z9D9	100.000,0	1,75 %	1,90 %	06.02.2024
AT0000A1DBM5	15.890,0	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
AT0000A1DWK5	34.199,0	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.

3.1.7. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.061.762 (31.12.2022: TEUR 1.009.676) und beinhalten im Wesentlichen hypothekarisch besicherte Kredite, Derivate und Leasingverbindlichkeiten.

Im ersten Halbjahr 2023 gab es wie im Vorjahr keine Covenant-Breaches.

3.1.8. Derivative Finanzinstrumente

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

Der Ausweis der Zinsderivate erfolgt unter den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten (30.06.2023: TEUR 87.558; 31.12.2022: TEUR 92.503) und den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.06.2023: TEUR 203; 31.12.2022: TEUR 0). 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 31.12.2022 Eingang in die Derivatbewertung.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR -5.832 (1. Hj. 2022: TEUR 40.610) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR 605 (1. Hj. 2022: TEUR -6.596) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden somit TEUR -5.227 (1. Hj. 2022: TEUR 34.015) im sonstigen Ergebnis erfasst.

30.06.2023

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	998.012	87.137	-203
Caps	19.931	421	0
Summe	1.017.943	87.558	-203

31.12.2022

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	1.092.974	97.511	0
Caps	139.931	1.602	0
Summe	1.232.905	99.113	0

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	01-06/2023	01-06/2022
Gewerbe ohne Hotel	78.510	52.973
Hotel	2.716	1.875
Wohnimmobilien	12.629	18.193
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	93.855	73.041

Die Mieterlöse sind im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen, was vor allem auf Zugänge von vermieteten Immobilien in CEE zurückzuführen ist.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung haben sich von TEUR 23.675 im ersten Halbjahr 2022 auf TEUR 31.387 erhöht.

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 7.957 (1. Hj. 2022: TEUR 5.182).

3.2.3. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Vor dem Hintergrund der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen war das Ergebnis aus der Immobilienbewertung negativ. Der überwiegende Teil der Abwertungen musste in Deutschland vorgenommen werden und reflektiert die vor allem im Wohnbereich beobachtbaren Wertrückgänge.

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01-06/2023	01-06/2022
Österreich	-7.597	3.792
Deutschland	-80.451	11.944
CEE	7.224	5.034
	-80.823	20.770

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-06/2023	01-06/2022
Finanzierungsaufwand	-30.193	-22.474
Finanzierungsertrag	8.421	22.002
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-184	595
	-21.956	123

Das Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2023 verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von unbaren Bewertungseffekten von Finanzinstrumenten.

3.2.5. Ertragsteuern

in TEUR	01-06/2023	01-06/2022
Laufender Steueraufwand	-35.211	-19.438
Latenter Steuerertrag/-aufwand	34.335	16.334
	-876	-3.104

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 (entkonsolidiert per 30.06.2023) 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 Gesamtvorstand.

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Mieterlöse	10.731	9.841	22.553	29.399	60.571	33.801	93.855	73.041
Betriebskostenerlöse	2.543	2.089	5.566	7.007	28.080	13.741	36.189	22.837
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	15.976	11.045	0	0	15.411	12.630	31.387	23.675
Gesamterlöse	29.250	22.975	28.119	36.406	104.062	60.172	161.431	119.553
Sonstige betriebliche Erträge	88	359	865	287	736	207	1.689	853
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-5.661	-3.893	-13.360	-16.929	-34.648	-17.708	-53.670	-38.530
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-12.075	-10.066	0	0	-11.355	-8.427	-23.430	-18.493
Bruttoergebnis	11.602	9.375	15.624	19.764	58.795	34.244	86.020	63.383
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-9.450	-9.591	-6.300	-3.404	-2.139	-1.495	-17.888	-14.489
EBITDA	2.152	-215	9.324	16.360	56.655	32.748	68.132	48.894
Abschreibungen	-2.438	-2.473	-80	-89	-2.163	-2.264	-4.682	-4.826
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-7.597	3.792	-80.451	11.944	7.224	5.034	-80.823	20.770
EBIT	-7.882	1.105	-71.207	28.214	61.716	35.519	-17.373	64.838
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Langfristiges Vermögen	454.741	528.956	606.008	772.338	1.782.251	1.602.625	2.842.999	2.903.920
Langfristiges Fremdkapital	664.646	775.762	193.024	282.360	760.719	621.296	1.618.390	1.679.418

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2023 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
- die IMMOFINANZ AG Gruppe
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Im ersten Halbjahr 2023 gab es vor allem im Rahmen von Immobilientransaktionen Related-Party-Transaktionen mit den Anteilseignern der S IMMO AG.

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

- Herwig Teufelsdorfer
- Radka Doehring

Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Karin Rest (Vorsitzende)
- Martin Nemeček (1. stellvertretender Vorsitzender)
- Ulrich Steffen Ritter (2. stellvertretender Vorsitzender)
- John Verpeleti
- Andreas Feuerstein, Arbeitnehmervertreter
- Elisabeth Wagerer, Arbeitnehmervertreterin

Bei assoziierten Unternehmen und gegenüber Unternehmen der CPI Property Group S.A. und der IMMOFINANZ AG Gruppe bestanden zum 30.06.2023 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden wie im Vorjahr Immobiliengesellschaften von der CPI Property Group S.A. angekauft (siehe Kapitel 2.1.). Zum 30.06.2023 bestanden gegenüber der CPI Property Group S.A. Forderungen in Höhe von TEUR 14.435 (31.12.2022: TEUR 13.045) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 13.567 (31.12.2022: TEUR 3.800), welche vor allem Forderungen bzw. Verbindlichkeiten für Kaufpreiszahlungen umfassen. Gegenüber der IMMOFINANZ AG Gruppe bestanden Forderungen in Höhe von TEUR 985 (31.12.2022: TEUR 571) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 101 (31.12.2022: TEUR 210).

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Property Group S.A. insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 1.345 (1. Hj. 2022: TEUR 0), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie Aufwendungen für Betriebskosten und Management Fees in Höhe von TEUR 2.509 (1. Hj. 2022: TEUR 0) erfasst.

Aus Geschäftsbeziehungen mit der IMMOFINANZ AG Gruppe wurden insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 807 (1. Hj. 2022: TEUR 0), welche ebenfalls vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von TEUR 656 (1. Hj. 2022: TEUR 0) erfasst.

Die S IMMO Gruppe vergibt grundsätzlich Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 30.06.2023 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen mehr (31.12.2022: TEUR 0). Im ersten Halbjahr 2023 fielen keine Zinserträge aus Ausleihungen an (1. Hj. 2022: TEUR 0). Es kam auch zu keinen anderen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

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

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Im Juli 2023 hat die S IMMO AG die Twin Towers in Wien mit einem Transaktionsvolumen von EUR 194 Mio. von der IMMOFINANZ Gruppe erworben.

Außerdem wurde im dritten Quartal 2023 ein Green Bond (ISIN AT0000A35Y85) mit einem Nominale von EUR 75 Mio., einer Laufzeit von fünf Jahren und einem Kupon von 5,5 % p.a. erfolgreich platziert.

Wien, am 30.08.2023

Der Vorstand:

Herwig Teufelsdorfer e.h.

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

Wien, am 30.08.2023

Der Vorstand



Herwig Teufelsdorfer



Radka Doehring

Finanzkalender 2023

30.08.2023 Ergebnis 1. Halbjahr 2023
29.11.2023 Ergebnis 1.– 3. Quartal 2023



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

Kontakt

S IMMO AG

Wienerbergstraße 9/7. Stock
1100 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

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-

Impressum

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Vorstandsfotografie Christina Häusler, Katsey
Cover Kopaszi Gát (r.), Andreas Jakwerth (l.u.),
Vlad Patru (m.u. & m.o.)

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
Wienerbergstraße 9/7. Stock
1100 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