

# Q3 2023.



# Kennzahlen

		<b>01.01.–30.09.2023</b>	<b>01.01.–30.09.2022</b>
Umsatz	EUR Mio.	242,5	185,1
EBITDA	EUR Mio.	105,7	76,4
EBIT	EUR Mio.	10,4	96,4
EBT	EUR Mio.	-14,7	111,9
Periodenergebnis	EUR Mio.	-19,6	99,1
NOI-Ratio	in %	52,8	53,3
FFO I	EUR Mio.	75,0	48,1
Ergebnis je Aktie	EUR	-0,18	1,40
Operativer Cashflow	EUR Mio.	97,9	53,2
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	1,39	0,75
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	191,0	280,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	47,7	-159,3
		<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.824,0	3.774,4
Eigenkapital	EUR Mio.	1.759,7	1.780,3
Eigenkapitalquote	in %	46,0	47,2
Verbindlichkeiten <sup>1</sup>	EUR Mio.	2.064,3	1.994,1
Liquide Mittel zum Ende des Quartals <sup>1</sup>	EUR Mio.	597,0	278,9
Schlusskurs zum Ende des Quartals	EUR	12,82	12,48
EPRA-NTA je Aktie	EUR	25,16	26,09
Buchwert je Aktie	EUR	23,89	24,07
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-46	-48
Immobilienvermögen <sup>1</sup>	EUR Mio.	2.983,2	3.273,8
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	88,8	86,4

<sup>1</sup> Inkl. held for sale

# Inhaltsverzeichnis

- S. 2** — Brief des Vorstands
- S. 4** — S IMMO am Kapitalmarkt
- S. 10** — Geschäfts- und Ergebnisentwicklung
- S. 12** — Verkürzter Konzernzwischenabschluss  
zum 30.09.2023
- S. 25** — Finanzkalender 2023/24
- S. 26** — Kontakt/Impressum

Sehr geehrte Aktionärinnen  
und Aktionäre,

■ anstatt Ihnen bereits an dieser Stelle von schwierigen Rahmenbedingungen, hohen Zinsen, steigender Inflation und geopolitischen Spannungen zu erzählen, konzentrieren wir uns lieber auf jenen Teil unseres Geschäfts, den wir steuern und mit engagierter Arbeit und einer strategisch geschickten Ausrichtung positiv beeinflussen können. Und so freut es uns besonders, Ihnen zum dritten Quartal 2023 ein starkes und operativ überaus erfolgreiches Ergebnis präsentieren zu können.

Es ist uns gelungen, die Mieterlöse signifikant zu erhöhen, auch das Hotelergebnis hat sich deutlich verbessert. Das Bruttoergebnis lag mit EUR 130,1 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert (EUR 99,7 Mio.). Unsere Strategie, uns aus dem deutschen Wohnimmobilienmarkt zurückzuziehen und verstärkt in höher rentierende Objekte zu investieren, beeinflusst unsere Ertragskraft ausgesprochen positiv – die Ankäufe der letzten Quartale liefern bereits einen entscheidenden Ergebnisbeitrag. Durch marktbedingte Abwertungen in Höhe von EUR -88,2 Mio. lag das Periodenergebnis zum 30.09.2023 bei EUR -19,6 Mio.

### Kapitalmarkt

Auf den internationalen Kapitalmärkten bleibt die Stimmung verhalten, nicht zuletzt beeinflussen die dramatischen Ereignisse im Nahost-Konflikt das allgemeine Sentiment. Die S IMMO Aktie notierte zum Quartalsende bei EUR 12,82, was einer Year-to-Date-Performance von 2,72 % entspricht. Zu Beginn des dritten Quartals konnten wir 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 platzieren. Da unser Aktienkurs deutlich unter dem IFRS NAV notiert, haben wir uns Anfang Oktober außerdem zu einem Aktienrückkauf-Programm entschlossen.

### Strategie

Den aktuellen Rahmenbedingungen haben wir im dritten Quartal auch mit einer erneuten Strategieberücksichtigung Rechnung getragen und entschieden, Tschechien als weiteren Kernmarkt mit einem entsprechenden Investitionsfokus zu etablieren. Vor dem Hintergrund des zuletzt gesteigerten Büro-Anteils am Gesamtportfolio werden wir auch verstärkt Investitionen im Retail-Segment in stabilen Märkten und etablierten Standorten evaluieren. Das dient der Aufrechterhaltung eines diversifizierten Portfolios mit einer ausgeglicheneren Risikostreuung.

In diesem Zusammenhang haben wir Ende November ein Portfolio in Tschechien bestehend aus sieben Büro- sowie drei Gewerbeimmobilien und einem Grundstück von der CPI erworben. Die Objekte haben eine Gesamtmietfläche von rund



Herwig Teufelsdorfer

138.000 m<sup>2</sup>, einen Immobilienwert von rund EUR 481 Mio. und jährliche Mieteinnahmen von rund EUR 29 Mio. Damit sind wir ein wesentlicher Player am tschechischen Markt.

Ende Oktober haben wir außerdem den Ankauf von weiteren Büroobjekten und einem Hotel am Wienerberg erfolgreich abgeschlossen. Damit erweitern wir das Portfolio in unserer Heimatstadt um einen Business Hub mit großem Potenzial – einerseits hinsichtlich einer möglichen Revitalisierung, andererseits vor dem Hintergrund der geplanten U-Bahn-Anbindung.

Parallel dazu konzentrieren wir uns weiterhin auf den Verkauf von deutschen Wohn- und zunehmend auch Gewerbeimmobilien. Bis zum 30.09.2023 wurden Verkaufsverträge für insgesamt 170 Objekte mit einem Gesamtvolumen von EUR 621 Mio. unterschrieben. Bei weiteren Objekten im Wert von insgesamt über EUR 335 Mio. werden laufend Veräußerungspläne geprüft.

### Ausblick

Auch wenn die makroökonomischen Rahmenbedingungen und weltpolitischen Ereignisse herausfordernd bleiben, konzentrieren wir uns – wie eingangs angesprochen – auf unsere Ertragskraft und unser Kerngeschäft. Die konsequente Umsetzung unserer Strategie ermöglicht es uns, unsere zukünftigen Erträge zu sichern und operativ erfolgreich zu bleiben.

Wie immer an dieser Stelle bedanken wir uns bei Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen und wünschen Ihnen einen erfolgreichen Jahresausklang 2023.

Ihr Vorstandsteam



Herwig Teufelsdorfer



Radka Doehring



Radka Doehring

# S IMMO am Kapitalmarkt

## Internationales Kapitalmarktumfeld

Die Zinserhöhungen der US-Notenbank (FED) und der Europäischen Zentralbank (EZB) führten auch im dritten Quartal zu einer eher verhaltenen Stimmung auf den internationalen Kapitalmärkten. 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.

Der Dow-Jones-Index (DJIA) lag zum Stichtag bei einer Performance von knapp über 1 % seit Jahresbeginn. Der marktweite US-Index S&P 500 verzeichnete eine Year-to-Date-Performance von 12,06 %, der deutsche Leitindex DAX von 10,51 %. Der österreichische Leitindex ATX zeigte eine verhaltene Year-to-Date-Performance von 1,34 %, der österreichische Branchenindex IATX lag zum Stichtag mit einer Year-to-Date-Performance von 17,27 % beinahe auf dem Niveau des Jahreshochs.

## S IMMO Wertpapiere und Aktienrückkauf-Programm

Die S IMMO Aktie notierte zum Quartalsende bei EUR 12,82, was einer Year-to-Date-Performance von 2,72 % entspricht. Die Marktkapitalisierung der S IMMO belief sich zum 30.09.2023 auf EUR 943,7 Mio. Das Grundkapital der Gesellschaft, das sich auf 73.608.896 Inhaberaktien verteilte, betrug EUR 267,5 Mio.

## Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2023 bis 30.09.2023

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



Am 02.10.2023 startete die S IMMO ein neues Aktienrückkauf-Programm, das voraussichtlich bis 31.12.2023 laufen wird. Das genehmigte Volumen für den Aktienrückkauf umfasst bis zu 1 % des derzeitigen Grundkapitals, je Aktie darf ein maximaler Preis von EUR 15,00 gezahlt werden. Der Börsenkurs der S IMMO Aktie lag zum Zeitpunkt der Entscheidung für ein Aktienrückkauf-Programm bei rund EUR 11,30 – das entspricht einem deutlichen Abschlag zum IFRS NAV von EUR 23,52 zum 30.06.2023. Bis zum Redaktionsschluss dieser Zwischenmitteilung am 24.11.2023 wurden 139.665 Aktien im Wert von rund EUR 1,8 Mio. zurückgekauft. Demnach hielt die S IMMO per 24.11.2023 3.224.462 eigene Aktien.

## 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
30.09.2023	12,82	3.168,13	304,85	15.386,58	33.507,50	4.288,05
Year-to-Date-Performance	2,72 %	1,34 %	17,27 %	10,51 %	1,09 %	12,06 %



## Performancedaten zum 30.09.2023

### S IMMO Aktie

9 Monate	2,72 %
1 Jahr	-43,52 %
3 Jahre (p.a.)	-5,48 %

### Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (30.09.2023)	EUR 943,7 Mio.
Anzahl der Aktien (30.09.2023)	73.608.896
Market Maker	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

## Anleihedaten zum 30.09.2023

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
AT0000A1DWK5	21.04.2027	3,250 %	34.199,00
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	04.02.2028	1,750 %	70.449,50
AT0000A35Y85 (Green Bond)	12.07.2028	5,500 %	75.000,00
AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00

Zu Beginn des dritten Quartals hat die S IMMO einen weiteren Green Bond mit einem Volumen von EUR 75 Mio., einer Laufzeit von fünf Jahren sowie einem Kupon von 5,5 % p.a. begeben. Auf Grund der hohen Nachfrage konnte die Zeichnungsfrist bereits am 06.07.2023 frühzeitig geschlossen werden.

### Aktionärsstruktur

Im dritten Quartal wurden der S IMMO keine Änderungen in der Aktionärsstruktur gemeldet. Somit hielt die CPI Property Group S.A. zum 30.09.2023 laut Beteiligungsmeldung vom

28.12.2022 weiterhin 88,37 % des Grundkapitals an der S IMMO AG, wobei ein Anteil am Grundkapital von 50 % plus eine Aktie indirekt über die IMMOFINANZ AG gehalten wird. Die entsprechenden Beteiligungsmeldungen können unter [www.simmoag.at/investor-relations/s-immo-aktie](http://www.simmoag.at/investor-relations/s-immo-aktie) abgerufen werden. Die aktuelle Aktionärsstruktur der S IMMO AG per 30.09.2023 kann der Grafik auf der nächsten Seite entnommen werden.

**Unsere Aktionärshotline:**  
**0800 501045**

**Website:** [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)  
**Blog:** [blog.simmoag.at](http://blog.simmoag.at)

## Aktiendaten

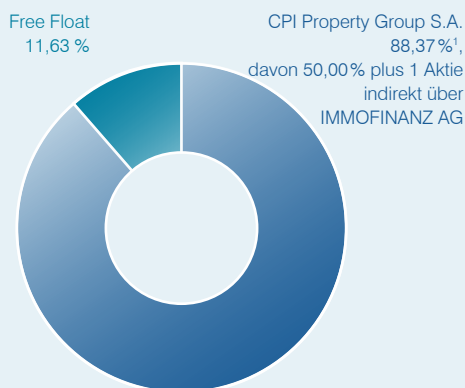
		30.09.2023	30.09.2022
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	-0,18	1,40
FFO I je Aktie	EUR	1,06	0,68
		30.09.2023	31.12.2022
Schlusskurs	EUR	12,82	12,48
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück <sup>1</sup>	8.951	91.168
Dividende je Aktie	EUR	— <sup>2</sup>	0,65 <sup>3</sup>
EPRA-NTA je Aktie	EUR	25,16	26,09
Buchwert je Aktie	EUR	23,89	24,07
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-46	-48

<sup>1</sup> Doppelzählung

<sup>2</sup> Für das Jahr 2022 wurde keine Dividende ausgezahlt.

<sup>3</sup> Die Dividende für das Geschäftsjahr 2021, die am 13.06.2022 ausgezahlt wurde.

## Aktionärsstruktur



<sup>1</sup> Auf Basis der in der Beteiligungsmeldung der IMMOFINANZ AG und CPI Property Group S.A. vom 28.12.2022 gemeldeten Anteile am Grundkapital 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 befindet sich auf der Homepage der EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).





## EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

30.09.2023

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
<b>Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital</b>	<b>1.684.762</b>	<b>1.684.762</b>	<b>1.684.762</b>
<b>Je Aktie in EUR</b>	<b>23,89</b>	<b>23,89</b>	<b>23,89</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-1.280	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	131.824	131.824	110.737
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-117.537	-117.537	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	16.133	16.133	0
Sonstige latente Steuern	154.325	60.423	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	0	46.923
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	0	-10.792
Erwerbsnebenkosten	130.002	0	0
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl</b>	<b>1.999.509</b>	<b>1.774.324</b>	<b>1.831.630</b>
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR</b>	<b>28,35</b>	<b>25,16</b>	<b>25,97</b>

## EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

31.12.2022

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
<b>Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital</b>	<b>1.697.228</b>	<b>1.697.228</b>	<b>1.697.228</b>
<b>Je Aktie in EUR</b>	<b>24,07</b>	<b>24,07</b>	<b>24,07</b>
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
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl</b>	<b>2.111.132</b>	<b>1.839.642</b>	<b>1.845.210</b>
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR</b>	<b>29,93</b>	<b>26,09</b>	<b>26,16</b>

## EPRA-LTV

30.09.2023

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	1.137.776	19.171	1.156.947
Anleiheverbindlichkeiten	620.597	0	620.597
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	29.141	390	29.531
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-596.990	-5.951	-602.941
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.190.524</b>	<b>13.610</b>	<b>1.204.135</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.797.984	47.348	2.845.332
Selbst genutzte Immobilien	231.838	0	231.838
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	85.219	0	85.219
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
<b>Summe Immobilieninvestments</b>	<b>3.115.041</b>	<b>47.348</b>	<b>3.162.389</b>
<b>LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %</b>	<b>38,2</b>	<b>28,7</b>	<b>38,1</b>

## 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
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.340.890</b>	<b>15.521</b>	<b>1.356.411</b>
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
<b>Summe Immobilieninvestments</b>	<b>3.400.085</b>	<b>41.741</b>	<b>3.441.827</b>
<b>LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %</b>	<b>39,4</b>	<b>37,2</b>	<b>39,4</b>

# Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.09.2023 aus 237 Objekten (31.12.2022: 364) mit einem Buchwert von EUR 2.983,2 Mio. (31.12.2022: EUR 3.273,8 Mio.) und einer Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2022: 1,4 Mio. m<sup>2</sup>). Die Objekte befinden sich zum Großteil in Hauptstädten innerhalb der Europäischen Union.

Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 90,8 % (31.12.2022: 92,6 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,7 % (31.12.2022: 5,8 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads und der Mietrendite umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d. h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb).

Nach Buchwert betrachtet bildeten Objekte in Österreich einen Portfolioanteil von 21,8 % (31.12.2022: 14,5 %) und in Deutschland von 20,0 % (31.12.2022: 38,3 %). Die Immobilien in CEE machten 58,2 % (31.12.2022: 47,2 %) aus.

Zum 30.09.2023 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 69,8 % aus Bürogebäuden (31.12.2022: 56,5 %), zu 13,1 % aus Geschäftsimmobiliën (31.12.2022: 12,2 %), zu 9,7 % aus Wohnobjekten (31.12.2022: 25,2 %) und zu 7,4 % aus Hotels (31.12.2022: 6,1 %).

## Operatives Ergebnis deutlich verbessert – Steigerung Mieterlöse, Hotelergebnis und Bruttoergebnis

In den ersten drei Quartalen 2023 konnten die Gesamterlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 185,1 Mio. auf EUR 242,5 Mio. erheblich 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 142,8 Mio. (Q3 2022: EUR 112,7 Mio.). Die Betriebskostenerlöse stiegen ebenfalls auf Grund der Zukäufe und auf Grund der Inflationsentwicklung auf EUR 49,9 Mio. (Q3 2022: EUR 34,0 Mio.).

Die Immobilienaufwendungen waren wie auch die Miet- und Betriebskostenerlöse von Transaktionen und der Inflationsentwicklung beeinflusst und erhöhten sich von EUR 56,4 Mio. auf EUR 78,0 Mio., was überwiegend auf höhere Betriebskostenaufwendungen zurückzuführen ist.

Das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung konnte auf Grund von deutlich gestiegenen Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung, welche in den ersten drei Quartalen 2023 EUR 49,8 Mio. betragen (Q3 2022: EUR 38,3 Mio.), auf EUR 13,5 Mio. (Q3 2022: EUR 8,3 Mio.) gesteigert werden. Das entspricht einem Plus von 63 %.

Auf Grund der Steigerung des Ergebnisses für vermietete Immobilien und des Ergebnisses aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich das Bruttoergebnis deutlich von EUR 99,7 Mio. auf EUR 130,1 Mio., was einem Anstieg von über 30 % entspricht.

## Anstieg EBITDA und Verringerung EBIT auf Grund der Immobilienbewertung

Die erfreuliche operative Entwicklung zeigte sich auch im EBITDA, welches sich von EUR 76,4 Mio. im Q3 2022 auf EUR 105,7 Mio. um über 38 % erhöhte.

Der Verwaltungsaufwand für die ersten drei Quartale 2023 betrug EUR 24,5 Mio. (Q3 2022: EUR 23,3 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung war mit EUR -88,2 Mio. negativ (Q3 2022: EUR 27,3 Mio.), was im Wesentlichen auf die aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist.

Auf Grund der sehr guten operativen Entwicklung belief sich das EBIT trotz der negativen Immobilienbewertungen insgesamt auf EUR 10,4 Mio. (Q3 2022: EUR 96,4 Mio.).

## Entwicklung Periodenergebnis und Ergebnis je Aktie

Das Finanzergebnis verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von unbaren Bewertungseffekten von EUR 15,5 Mio. auf EUR -25,1 Mio. Der Steueraufwand verringerte sich von EUR -12,8 Mio. auf EUR -4,9 Mio.

Insgesamt belief sich das Periodenergebnis auf EUR -19,6 Mio. (Q3 2022: EUR 99,1 Mio.) und ist das Resultat aus deutlich verbesserten operativen Ergebnissen, aus der Immobilienbewertung und insbesondere negativen unbaren Effekten im Finanzergebnis sowie ebenfalls unbaren Effekten im Bereich der latenten Steuern. Das Ergebnis je Aktie betrug EUR -0,18 (Q3 2022: EUR 1,40).

## Konzernbilanz

Per 30.09.2023 betrug die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe EUR 3.824,0 Mio. (31.12.2022: EUR 3.774,4 Mio.). Trotz der vor allem in Deutschland getätigten Verkäufe erhöht sich die Bilanzsumme einerseits auf Grund von Zukäufen in CEE und Österreich sowie andererseits auf Grund eines deutlich höheren Bestands an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich auf EUR 596,7 Mio. per 30.09.2023 (31.12.2022: EUR 246,9 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile verringerte sich geringfügig auf EUR 1.684,8 Mio. (31.12.2022: EUR 1.697,2 Mio.). Per 30.09.2023 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 23,89 (31.12.2022: EUR 24,07). Die Eigenkapitalquote lag zum Ende des dritten Quartals bei 46,0 % (31.12.2022: 47,2 %).

# Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

## Konzernbilanz

zum 30.09.2023

<b>Aktiva</b> in TEUR	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Vermietete Immobilien	2.709.222	2.580.819
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	88.762	86.433
	<b>2.797.984</b>	2.667.252
Selbst genutzte Immobilien	100.014	105.529
Sonstiges Sachanlagevermögen	4.588	5.003
Immaterielle Vermögenswerte	1.280	768
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	29.025	26.545
Beteiligungen	7.145	5.303
Andere finanzielle Vermögenswerte	115.598	92.503
Latente Steuern	1.916	1.017
	<b>3.057.550</b>	2.903.920
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	268	300
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19.406	17.456
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	42.506	42.730
Andere Vermögenswerte	21.004	23.946
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	596.653	246.925
	<b>679.837</b>	331.357
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	86.642	539.084
	<b>766.479</b>	870.441
	<b>3.824.029</b>	<b>3.774.361</b>

<b>Passiva</b> in TEUR	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Eigenkapital		
Grundkapital	256.249	256.249
Kapitalrücklagen	160.612	160.612
Sonstige Rücklagen	1.267.901	1.280.367
	<b>1.684.762</b>	1.697.228
Nicht beherrschende Anteile	74.978	83.040
	<b>1.759.740</b>	1.780.268
Langfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	518.692	544.237
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.023.389	927.600
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	1.134	1.111
Andere Verbindlichkeiten	1.335	1.412
Latente Steuern	172.374	205.058
	<b>1.716.924</b>	1.679.418
Kurzfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	99.947	0
Finanzverbindlichkeiten	137.615	82.076
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	35.424	7.421
Rückstellungen	525	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.719	12.693
Andere Verbindlichkeiten	59.001	85.239
	<b>343.231</b>	187.429
Schulden in Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	4.134	127.246
	<b>347.365</b>	314.675
	<b>3.824.029</b>	<b>3.774.361</b>



# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2023 bis zum 30.09.2023

in TEUR	01-09/2023	01-09/2022
<b>Erlöse</b>		
Mieterlöse	142.846	112.706
Betriebskostenerlöse	49.854	34.047
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	49.838	38.312
	<b>242.538</b>	185.065
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2.001</b>	1.114
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-78.023	-56.394
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-36.368	-30.049
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>130.148</b>	99.736
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	584.236	40
Buchwerte veräußerter Immobilien	-584.236	-40
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	0
Verwaltungsaufwand	-24.485	-23.348
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>105.663</b>	76.388
Abschreibungen	-7.033	-7.305
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-88.230	27.349
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>10.400</b>	96.432
Finanzierungsaufwand	-45.435	-34.051
Finanzierungsertrag	20.415	48.734
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-101	795
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-25.121</b>	15.478
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-14.721</b>	111.910
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-4.899</b>	-12.820
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-19.620</b>	<b>99.090</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-13.002	98.949
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-6.618	141
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
unverwässert = verwässert	-0,18	1,40

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2023 bis zum 30.09.2023

in TEUR	01 – 09/2023	01 – 09/2022
Periodenergebnis	-19.620	99.090
Bewertung Cashflow-Hedge	583	64.295
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-400	-10.325
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-1.966	-2.505
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	394	468
Währungsrücklage	-919	4.284
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-2.308	56.217
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	-890	59.828
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-1.091	59.828
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	201	0
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-20.510</b>	<b>158.918</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-14.093	158.778
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-6.417	141

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2023 bis zum 30.09.2023

in TEUR	07-09/2023	07-09/2022
<b>Erlöse</b>		
Mieterlöse	48.991	39.665
Betriebskostenerlöse	13.665	11.210
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	18.451	14.637
	<b>81.107</b>	65.512
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>312</b>	261
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-24.353	-17.864
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-12.938	-11.556
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>44.128</b>	36.353
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	50.700	0
Buchwerte veräußerter Immobilien	-50.700	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	0
Verwaltungsaufwand	-6.597	-8.859
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>37.531</b>	27.494
Abschreibungen	-2.351	-2.479
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-7.407	6.579
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>27.773</b>	31.594
Finanzierungsaufwand	-15.242	-11.576
Finanzierungsertrag	11.994	26.732
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	83	200
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-3.165</b>	15.355
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>24.608</b>	46.949
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-4.023</b>	-9.716
<b>Periodenergebnis</b>	<b>20.585</b>	<b>37.233</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	20.847	37.178
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-262	55
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
unverwässert = verwässert	0,30	0,53

# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2023 bis zum 30.09.2023

in TEUR	07-09/2023	07-09/2022
Periodenergebnis	20.585	37.233
Bewertung Cashflow-Hedge	4.403	23.813
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-600	-3.758
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	46	-2.634
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-11	497
Währungsrücklage	1.161	2.068
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	4.998	19.987
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	0	0
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	0	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0
Sonstiges Ergebnis	4.998	19.987
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	4.950	19.987
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	48	0
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>25.583</b>	<b>57.220</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	25.798	57.165
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-215	55

# Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2023 bis zum 30.09.2023

in TEUR	01-09/2023	01-09/2022
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-14.721	111.910
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	88.230	-27.349
Abschreibungen	7.033	7.305
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-7.793	-23.221
Finanzergebnis	25.121	-15.478
<b>Operativer Cashflow</b>	<b>97.870</b>	53.167
<b>Veränderungen im Nettoumlaufvermögen</b>		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	34.261	-634
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	-579	971
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-20.193	-7.601
<b>Cashflow aus der Geschäftstätigkeit</b>	<b>111.359</b>	45.902
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-9.230	-12.302
Investitionen in immaterielles Vermögen	-633	-29
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-882	-446
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 abzüglich liquider Mittel	238.316	0
Nettocashflow aus der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen	-233.007	-112.142
Sonstige Änderungen von at equity bewerteten Unternehmen	-6.174	690
Veräußerung von Immobilienvermögen	202.142	0
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	51	427
Dividenden von börsennotierten Unternehmen	0	0
Beteiligungserträge	535	356
Erhaltene Zinsen	2.431	124
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>191.035</b>	280.291

in TEUR	01-09/2023	01-09/2022
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausgabe von Aktien	0	0
Rückkauf eigener Aktien	0	0
Anleiheemissionen	74.120	49.741
Tilgung Anleihen	0	0
Rückkauf Anleihen	0	-104.492
Einzahlung Aufstockung nicht beherrschende Anteile	0	0
Ausschüttung nicht beherrschende Anteile	-18	-53
Geldzufluss aus Finanzierungen	119.635	154.931
Geldabfluss aus Finanzierungen	-116.869	-181.213
Dividendenzahlung	0	-45.841
Gezahlte Zinsen	-29.197	-32.390
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	47.671	-159.317
Liquide Mittel 01.01.	246.925	375.823
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	-337	0
Nettoveränderung der liquiden Mittel	350.065	166.877
<b>Liquide Mittel 30.09.<sup>1</sup></b>	<b>596.653</b>	<b>542.700</b>

<sup>1</sup> 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	-13.002	-13.002	-6.618	-19.620
Sonstiges Ergebnis	0	0	-919	-1.590	1.418	0	-1.091	201	-890
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-18	-18
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	1.627	1.627	-1.627	0
<b>Stand 30.09.2023</b>	<b>256.249</b>	<b>160.612</b>	<b>-9.232</b>	<b>35.953</b>	<b>5.088</b>	<b>1.236.093</b>	<b>1.684.762</b>	<b>74.978</b>	<b>1.759.740</b>
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
<b>Stand 30.09.2022</b>	<b>256.249</b>	<b>160.612</b>	<b>-6.629</b>	<b>42.686</b>	<b>2.937</b>	<b>1.319.303</b>	<b>1.775.158</b>	<b>4.169</b>	<b>1.779.327</b>



# Ergänzende Informationen

Diese Konzernzwischenmitteilung stellt keinen Bericht nach IAS 34 dar und sollte in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2022 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 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 30.09.2023 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 31.12.2022 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.09.2023 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

Im ersten Quartal 2023 wurde die Andrassy Real Kft., Ungarn, im Wege eines Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Das Transaktionsvolumen hat EUR 25,6 Mio. betragen.

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. Das Transaktionsvolumen hat insgesamt EUR 167,7 Mio. betragen.

Im dritten Quartal 2023 wurde die „Wienerberg City“ Errichtungsges.m.b.H., Österreich, im Wege eines Share Deals von der IMMOFINANZ Group übernommen. Das Transaktionsvolumen hat EUR 194,0 Mio. betragen.

### 3.2. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilie zeitnah zu veräußern. Diese Absicht besteht derzeit bei mehreren Immobilien in Deutschland, bei einer österreichischen Liegenschaft und bei einer 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. Für diese Veräußerung wurde in der Konzern-Geldflussrechnung in der Position Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen ein Betrag von EUR 225,6 Mio. erfasst.

Zusätzlich wurden noch alle weiteren deutschen Immobilien verkauft, die bereits zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehalten wurden. Somit wurden Immobilien in Höhe von insgesamt EUR 501,0 Mio. veräußert, die zum 31.12.2022 zur Veräußerung gehalten wurden.

### 3.3. Anleiheverbindlichkeiten

Im dritten Quartal 2023 wurde 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.

### 3.4. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01-09/2023	01-09/2022
Österreich	-8.182	3.792
Deutschland	-82.887	18.977
CEE	2.838	4.580
	<b>-88.230</b>	<b>27.349</b>

### 3.5. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-09/2023	01-09/2022
Finanzierungsaufwand	-45.435	-34.051
Finanzierungsertrag	20.415	48.734
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-101	795
	<b>-25.121</b>	<b>15.478</b>

Das Finanzergebnis der ersten drei Quartale 2023 verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von unbaren Bewertungseffekten von Finanzinstrumenten.

## 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 (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 operativ unabhängig von den anderen geführt. Verantwortliche Unternehmensinstanz (Chief Operating Decision Maker) ist der Gesamtvorstand.

in TEUR	Österreich		Deutschland		CEE		Summe	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Mieterlöse	19.507	14.894	30.947	44.518	92.392	53.294	142.846	112.706
Betriebskostenerlöse	5.370	3.187	8.455	10.981	36.029	19.879	49.854	34.047
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	25.518	18.399	0	0	24.320	19.913	49.838	38.312
<b>Gesamterlöse</b>	<b>50.395</b>	<b>36.480</b>	<b>39.402</b>	<b>55.499</b>	<b>152.741</b>	<b>93.086</b>	<b>242.538</b>	<b>185.065</b>
Sonstige betriebliche Erträge	184	416	1.229	455	588	244	2.001	1.114
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-11.459	-5.565	-18.351	-25.198	-48.214	-25.631	-78.023	-56.394
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-18.523	-16.465	0	0	-17.845	-13.584	-36.368	-30.049
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>20.597</b>	<b>14.866</b>	<b>22.280</b>	<b>30.756</b>	<b>87.270</b>	<b>54.114</b>	<b>130.148</b>	<b>99.736</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-13.388	-15.686	-8.048	-5.583	-3.049	-2.079	-24.485	-23.348
<b>EBITDA</b>	<b>7.210</b>	<b>-820</b>	<b>14.231</b>	<b>25.173</b>	<b>84.222</b>	<b>52.035</b>	<b>105.663</b>	<b>76.388</b>
Abschreibungen	-3.488	-3.677	-112	-134	-3.432	-3.494	-7.033	-7.305
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-8.182	3.792	-82.887	18.977	2.838	4.580	-88.230	27.349
<b>EBIT</b>	<b>-4.460</b>	<b>-704</b>	<b>-68.767</b>	<b>44.016</b>	<b>83.628</b>	<b>53.121</b>	<b>10.400</b>	<b>96.432</b>
	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Langfristiges Vermögen	674.366	528.956	599.746	772.338	1.783.437	1.602.625	3.057.550	2.903.920
Langfristiges Fremdkapital	846.092	775.762	184.841	282.360	685.991	621.296	1.716.924	1.679.418

## 5. Sonstiges

Im Oktober 2023 hat die S IMMO AG weitere Büroimmobilien und ein Hotel mit einem Transaktionsvolumen von rund EUR 195 Mio. von der IMMOFINANZ Gruppe erworben.

Im November 2023 hat die S IMMO AG ein Portfolio von insgesamt elf Objekten mit einem Immobilienwert von rund EUR 481 Mio. von der Czech Property Investments, a.s., einer Tochtergesellschaft der CPI Property Group S.A., erworben.

Weiters wurden im dritten Quartal die Verkaufsaktivitäten, insbesondere in Deutschland, fortgesetzt.

In den ersten drei Quartalen 2023 gab es wie im Vorjahr keine Covenant Breaches.

Am 02.10.2023 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches voraussichtlich am 31.12.2023 enden wird.

Nach wie vor ist das makroökonomische Umfeld sehr volatil und die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der S IMMO Gruppe nicht abschließend abschätzbar.

Wien, am 29.11.2023

Der Vorstand:

Herwig Teufelsdorfer e.h.  
Radka Doehring e.h.

# Finanzkalender 2023/24

29.11.2023	Ergebnis 1.–3. Quartal 2023
25.03.2024	Veröffentlichung Jahresergebnis 2023 (Bilanzpressekonferenz)
05.04.2024	Nachweisstichtag Hauptversammlung
15.04.2024	35. ordentliche Hauptversammlung
22.04.2024	Dividenden-Ex-Tag
23.04.2024	Nachweisstichtag Dividende
25.04.2024	Dividenden-Zahltag
27.05.2024	Ergebnis 1. Quartal 2024
28.08.2024	Ergebnis 1. Halbjahr 2024
28.11.2024	Ergebnis 1.–3. Quartal 2024



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn  
[www.linkedin.com/company/s-immo-ag](https://www.linkedin.com/company/s-immo-ag)

# Kontakt

# Impressum

## S IMMO AG

Wienerbergstraße 9/7. Stock  
1100 Wien

Österreich

E-Mail: [office@simmoag.at](mailto:office@simmoag.at)

Tel.: +43 1 22795-1112

Fax: +43 1 22795-91112

[www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)

**Aktionärshotline: 0800 501045**

## Investor Relations

E-Mail: [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at)

Tel.: +43 1 22795-1125

Fax: +43 1 22795-91125

[investor.simmoag.at](http://investor.simmoag.at)

## Unternehmenskommunikation

E-Mail: [media@simmoag.at](mailto:media@simmoag.at)

Tel.: +43 1 22795-1120

Fax: +43 1 22795-91120

[presse.simmoag.at](http://presse.simmoag.at)

## 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.)

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

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

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

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

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



**S IMMO AG**  
Wienerbergstraße 9/7. Stock  
1100 Wien  
Österreich

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

E-Mail: [investor@simmoag.at](mailto:investor@simmoag.at)  
[www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)  
[blog.simmoag.at](http://blog.simmoag.at)

Aktionärshotline: 0800 501045