

Making an impact

Zwischenmitteilung zum 31.03.2024

Kennzahlen

		01.01.–31.03.2024	01.01.–31.03.2023
Umsatz	EUR Mio.	93,5	80,0
EBITDA	EUR Mio.	44,6	31,4
EBIT	EUR Mio.	20,0	19,0
EBT	EUR Mio.	6,5	5,8
Periodenergebnis	EUR Mio.	0,5	-1,2
NOI-Ratio	in %	55,7	49,6
FFO I	EUR Mio.	32,3	25,0
Ergebnis je Aktie	EUR	0,09	0,01
Operativer Cashflow	EUR Mio.	43,8	30,4
Operativer Cashflow je Aktie	EUR	0,62	0,43
Cashflow aus Investitionstätigkeit	EUR Mio.	34,8	303,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	EUR Mio.	-163,8	-60,7
		31.03.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	EUR Mio.	4.029,1	4.179,9
Eigenkapital	EUR Mio.	1.707,1	1.701,8
Eigenkapitalquote	in %	42,4	40,7
Verbindlichkeiten ¹	EUR Mio.	2.322,0	2.478,0
Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV)	in %	48,2	49,0
Liquide Mittel zum Ende des Quartals ¹	EUR Mio.	350,6	445,6
Schlusskurs zum Ende des Quartals	EUR	17,62	12,50
EPRA-NTA je Aktie	EUR	25,17	25,00
Buchwert je Aktie	EUR	23,66	23,43
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-26	-47
Immobilienvermögen ¹	EUR Mio.	3.428,3	3.477,6
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	82,0	88,0

¹ 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 31.03.2024
- S. 23** — Finanzkalender 2024
- S. 24** — Kontakt/Impressum

Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,

die S IMMO ist voller Elan und Tatendrang in das neue Geschäftsjahr gestartet. Vor diesem Hintergrund dürfen wir Ihnen in dieser Zwischenmitteilung über diverse spannende Transaktionen, operative Erfolge und sich entsprechend positiv entwickelnde Kennzahlen des ersten Quartals berichten.

Im ersten Quartal 2024 konnten wir die Umsatzerlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 80,0 Mio. auf EUR 93,5 Mio. erheblich steigern. Diese Verbesserung ist vor allem auf Zukäufe ertragsstarker Immobilien in Tschechien und Österreich im Vorjahr, aber auch auf eine gute Like-for-Like-Performance zurückzuführen. Das Bruttoergebnis verbesserte sich deutlich von EUR 40,3 Mio. auf EUR 54,2 Mio., was einem Anstieg von 35 % entspricht. Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung, das vor allem auf marktbedingte Bewertungen in Deutschland zurückzuführen ist, belief sich auf EUR -22,6 Mio. (Q1 2023: EUR -10,0 Mio.). Insgesamt konnten wir somit ein Periodenergebnis von EUR 0,5 Mio. (Q1 2023: EUR -1,2 Mio.) erzielen – das Resultat aus einem starken operativen Ergebnis, aus der Immobilienbewertung und unbaren Effekten im Finanzergebnis.

Kapitalmarkt

Der Kurs der S IMMO Aktie entwickelte sich im ersten Quartal äußerst positiv. Mit einer Year-to-Date-Performance von 40,96 % notierte die Aktie per 31.03.2024 bei EUR 17,62. Zu Beginn des Jahres wurde ein weiteres Aktienrückkauf-Programm beschlossen, wobei das genehmigte Volumen für den Aktienrückkauf bis zu 0,5 % des Grundkapitals umfasste. Bis zum Ende des Programms am 31.03.2024 wurden 50.152 Aktien im Wert von EUR 745.196 zurückgekauft, wodurch die S IMMO zum Ende des ersten Quartals insgesamt 3.316.689 eigene Aktien hielt.

„Der Erfolg unserer Strategie lässt sich gut in den operativen Kennzahlen ablesen. Mit unserem Geschäftsmodell sichern wir schon jetzt unsere zukünftigen Erträge.“

Radka Doehring





Transaktionen

Wir haben Anfang des Jahres unsere Portfoliostrategie optimiert. Im Zentrum steht die schrittweise Portfoliobereinigung allem voran um kleine und mittelgroße Büroimmobilien mit begrenztem Entwicklungspotenzial. Verkäufe sind vor allem in Kroatien, der Slowakei und Österreich geplant. Außerdem wurde das seit Herbst 2022 laufende Verkaufsprogramm in Deutschland auf das gesamte deutsche Portfolio ausgeweitet. Die Erträge aus den Veräußerungen sollen strategiekonform in ertragsstarke Büro- und Gewerbeflächen in der CEE-Region reinvestiert werden.

Diese Strategie konnten wir bereits mehrfach erfolgreich in die Tat umsetzen: Ende März haben wir zum Beispiel den Vertrag zum Verkauf des Zagrebtowers in Kroatien unterzeichnet. Parallel dazu haben wir Ende Februar eine Absichtserklärung und schließlich Ende April den Vertrag über den Ankauf eines Portfolios der CPI Property Group S.A. in Tschechien unterschrieben. Der Ankauf umfasst vier Büro- und vier Gewerbeimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 136.000 m², einem Immobilienwert von rund EUR 463 Mio. und jährlichen Mieteinnahmen von rund EUR 28,3 Mio.

„Die Ankäufe in Tschechien bedeuten rund EUR 28,3 Mio. zusätzliche Mieteinnahmen pro Jahr. Transaktionsseitig konnten wir parallel dazu auch bei den Verkäufen schöne Erfolge erzielen.“

Tomáš Salajka

Ausblick

Wir sind sehr zufrieden mit der Entwicklung der Gesellschaft und überzeugt vom Wertsteigerungspotenzial unserer Strategie. Vor diesem Hintergrund werden wir weiter mit viel Energie und Engagement an deren Umsetzung arbeiten. So sichern wir unsere zukünftigen Erträge und bleiben operativ erfolgreich.

Wie immer an dieser Stelle bedanken wir uns bei Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen.

Ihr Vorstandsteam

Radka Doehring

Tomáš Salajka

S IMMO am Kapitalmarkt

Internationales Kapitalmarktumfeld

Auf den Kapitalmärkten begann das erste Quartal 2024 zögerlich, geprägt von geopolitischen Konflikten wie dem andauernden Angriffskrieg in der Ukraine und dem Gaza-Krieg, Rezessionsängsten sowie Ungewissheit bezüglich möglicher politischer Umbrüche im laufenden Superwahljahr. Trotz der vielen Belastungsfaktoren wurde die Grundstimmung positiv von der Aussicht auf baldige Zinssenkungen, überschaubaren Inflationsraten und erhöhtem Anlegervertrauen sowie widerstandsfähigen Konsumausgaben beeinflusst.

So schloss der Dow-Jones-Index (DJIA) das erste Quartal mit einer Year-to-Date-Performance von 5,62 %, während der marktweite US-Index S & P 500 um 10,16 % zulegte. Auch der deutsche Leitindex DAX performte mit einem Plus von 10,39 % gut. Verhalten entwickelte sich der österreichische Leitindex ATX mit einer Performance von 2,94 %, während der österreichische Branchenindex IATX das erste Quartal mit einem Kurswachstum von 10,01 % schließen konnte. Einen Überblick über die Entwicklung der S IMMO Aktie sowie der für das Unternehmen relevanten Indizes zeigt die untenstehende Tabelle.

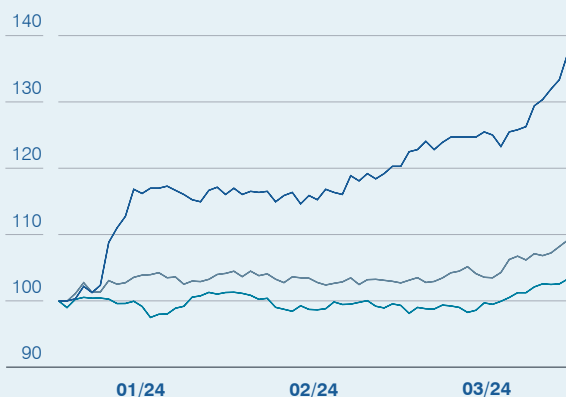
S IMMO Aktie und Aktienrückkauf-Programm

Der Kurs der S IMMO Aktie entwickelte sich im ersten Quartal äußerst positiv. Mit einer Year-to-Date-Performance von 40,96 % notierte die Aktie per 31.03.2024 bei EUR 17,62. Damit war die Performance der S IMMO Aktie deutlich besser als jene des IATX oder des ATX. Analyst:innen, die die S IMMO Aktie bewerten, haben dem Wertpapier die positive Empfehlung „BUY“ gegeben. Die Kursziele liegen zwischen EUR 17,00 und EUR 20,00.

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2024 bis 31.03.2024

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



Zu Beginn des Jahres wurde ein weiteres Aktienrückkauf-Programm beschlossen, das vom 15.01.2024 bis zum 31.03.2024 laufen sollte, de facto aber bereits am 15.02.2024 durch Erreichen des maximal erlaubten Rückkaufkurses von EUR 15,00 endete. Das genehmigte Volumen für den Aktienrückkauf umfasste bis zu 0,5 % des Grundkapitals. Es wurden 50.152 Aktien im Wert von EUR 745.196 zurückgekauft, wodurch die S IMMO zum 31.03.2024 insgesamt 3.316.689 eigene Aktien hielt.

Die Marktkapitalisierung der S IMMO AG lag zum 31.03.2024 bei EUR 1.296,99 Mio. Das Grundkapital der Gesellschaft belief sich auf EUR 267,5 Mio. und verteilte sich auf 73.608.896 Inhaberaktien.

Übersicht über die S IMMO Aktie und Indizes

	S IMMO Aktie	ATX	IATX	DAX	DJIA	S&P 500
31.12.2023	12,50	3.434,97	320,93	16.751,64	37.689,54	4.769,83
31.03.2024	17,62	3.535,79	353,04	18.492,49	39.807,37	5.254,35
Year-to-Date-Performance	40,96 %	2,94 %	10,01 %	10,39 %	5,62 %	10,16 %

Performancedaten zum 31.03.2024

S IMMO Aktie

3 Monate	40,96 %
1 Jahr	32,68 %
3 Jahre (p.a.)	0,34 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (31.03.2024)	EUR 1.296,99 Mio.
Anzahl der Aktien (31.03.2024)	73.608.896
Market Maker	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Anleihedaten zum 31.03.2024

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
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
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

Die im Februar 2024 fällige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 100 Mio. und einem Kupon von 1,75 % p.a. wurde gänzlich aus liquiden Mitteln getilgt.

Außerordentliche Hauptversammlung und Änderungen im Vorstand

Auf Verlangen der CPI Property Group S.A. fand am 29.01.2024 eine außerordentliche Hauptversammlung statt. Beschlossen wurde der Widerruf der Bestellung sowie die Nachbesetzung von Ulrich Steffen Ritter, John Verpeleti und Martin Němeček sowie die Nachbesetzung der Position von Karin Rest, die ihr Mandat mit Wirkung zum 15.01.2024 zurückgelegt hatte. Neu in den Aufsichtsrat wurden gewählt: Martin Matula (Aufsichtsratsvorsit-

zender), Vladislav Jirka (1. stellvertretender Vorsitzender), Matej Csenky (2. stellvertretender Vorsitzender) und Vít Urbanec.

Darüber hinaus wurde eine Änderung der Satzung beschlossen. Demnach darf der Vorstand künftig als Alternative zu einer reinen Präsenzveranstaltung mit Zustimmung des Aufsichtsrats die Hauptversammlung als virtuelle oder als hybride Veranstaltung durchführen.

Neben Veränderungen im Aufsichtsrat gab es im ersten Quartal auch Änderungen im Vorstand. Der Aufsichtsrat und

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

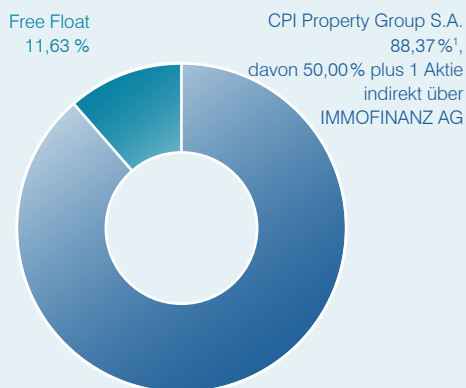
Website: www.simmoag.at

Aktiendaten

		31.03.2024	31.03.2023
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,09	0,01
FFO I je Aktie	EUR	0,46	0,35
		31.03.2024	31.12.2023
Schlusskurs	EUR	17,62	12,50
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück ¹	23.442	25.100
EPRA-NTA je Aktie	EUR	25,17	25,00
Buchwert je Aktie	EUR	23,66	23,43
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-26	-47

¹ Doppelzählung

Aktionärsstruktur



¹ 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

Ordentliche Hauptversammlung 2024 und Gewinnverwendung

Die 35. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG wurde am 03.05.2024 als Präsenzveranstaltung abgehalten. Der Tagesordnung folgend wurde dabei beschlossen, keine Dividende auszuschütten und den gesamten verteilungsfähigen Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen, um die Mittel zur Stärkung der Bilanz zu verwenden. Alle Abstimmungsergebnisse der Hauptversammlung befinden sich auf der Unternehmenswebsite unter www.simmoag.at/hauptversammlung.

Aktionärsstruktur

Im ersten Quartal wurden der S IMMO AG keine Änderungen in der Aktionärsstruktur gemeldet. Somit hielt die CPI Property Group S.A. zum 31.03.2024 laut Beteiligungsmeldung vom 28.12.2022 weiterhin 88,37 % der Stimmrechte an der S IMMO AG, davon 50 % plus eine Aktie indirekt über die IMMOFINANZ AG. Die entsprechenden Beteiligungsmeldungen können unter www.simmoag.at/investor-relations/s-immo-aktie.html abgerufen werden. Die aktuelle Aktionärsstruktur der S IMMO AG per 31.03.2024 kann der Grafik links entnommen werden.

Herwig Teufelsdorfer einigten sich auf eine Beendigung seines Vorstandsvertrags mit Wirkung zum 02.02.2024. Anstelle von Herrn Teufelsdorfer wurde Tomáš Salajka, der auch Mitglied im Vorstand der CPI ist, in den Vorstand berufen.

Berechnung FFO I

in TEUR	31.03.2024	31.03.2023
Periodenergebnis	477	-1.168
Nicht cashwirksamer Steueraufwand/-ertrag	5.235	5.916
Angepasstes Periodenergebnis	5.712	4.748
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	22.560	10.023
Nicht cashwirksame Abschreibungen	1.999	2.367
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	3.613	2.804
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	-9.084	6.149
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	7.471	-1.115
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	32.271	24.975
FFO I je Aktie in EUR	0,46	0,35

EPRA-Kennzahlen

in EUR	31.03.2024	31.12.2023	in TEUR	31.03.2024	31.03.2023
EPRA-NRV je Aktie	28,15	28,01	EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
EPRA-NTA je Aktie	25,17	25,00	Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS	6.375	444
EPRA-NDV je Aktie	25,83	25,77	Ergebnis aus der Immobilienbewertung	22.560	10.023
EPRA Net Initial Yield in %	5,8	5,6	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0
EPRA-LTV in %	47,0	47,8	Steuern auf Verkaufsergebnis	1.276	22.752
			Bewertung von Finanzinstrumenten	-4.253	6.149
in TEUR	31.03.2024	31.12.2023	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	1.665	-17.093
Fair-Value-Bestandsimmobilien	3.248.928	3.335.992	EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	0	0
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (brutto)	226.827	224.472	Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	-2.421	-1.117
Direkt zurechenbare Kosten	-38.628	-37.785	EPRA-Earnings	25.202	21.157
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (netto)	188.198	186.687	EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,36	0,30
EPRA Net Initial Yield in %	5,8	5,6			

EPRA-Kennzahlen

Die S IMMO veröffentlicht EPRA-Kennzahlen wie EPRA Net Reinstatement Value (EPRA-NRV), EPRA Net Tangible Assets (EPRA-NTA) und EPRA Net Disposal Value (EPRA-NDV). Die Anpassung der latenten Steuern im EPRA-NTA erfolgt auf Grund der geänderten Portfoliostrategie und der gestiegenen markt-

seitigen 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).

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

31.03.2024

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.663.421	1.663.421	1.663.421
Je Aktie in EUR	23,66	23,66	23,66
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-1.044	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	132.638	132.638	112.395
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-93.805	-93.805	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	5.101	5.101	0
Sonstige latente Steuern	138.989	62.721	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	0	51.547
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	0	-11.856
Erwerbsnebenkosten	132.256	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	1.978.599	1.769.032	1.815.507
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	28,15	25,17	25,83

31.12.2023

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.648.388	1.648.388	1.648.388
Je Aktie in EUR	23,43	23,43	23,43
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-1.194	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	130.981	130.981	111.006
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-87.059	-87.059	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	3.665	3.665	0
Sonstige latente Steuern	140.251	63.452	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	0	69.519
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	0	-15.989
Erwerbsnebenkosten	134.292	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	1.970.519	1.758.233	1.812.923
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	28,01	25,00	25,77

EPRA-LTV

31.03.2024

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	1.454.815	18.600	1.473.415
Anleiheverbindlichkeiten	520.597	0	520.597
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	55.092	421	55.513
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-350.595	-1.131	-351.726
Nettoverschuldung	1.679.909	17.891	1.697.800
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.218.577	48.232	3.266.809
Selbst genutzte Immobilien	230.030	0	230.030
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	112.298	0	112.298
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.560.904	48.232	3.609.136
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	47,2	37,1	47,0

EPRA-LTV

31.12.2023

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	1.502.795	18.720	1.521.515
Anleiheverbindlichkeiten	620.597	0	620.597
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	55.187	610	55.797
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-445.625	-6.093	-451.717
Nettoverschuldung	1.732.954	13.237	1.746.192
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.294.442	48.218	3.342.660
Selbst genutzte Immobilien	229.634	0	229.634
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	84.515	0	84.515
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.608.591	48.218	3.656.809
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	48,0	27,5	47,8

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 31.03.2024 aus 235 Objekten (31.12.2023: 244) mit einem Buchwert von EUR 3.428,3 Mio. (31.12.2023: EUR 3.477,6 Mio.) und einer Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,5 Mio. m² (31.12.2023: rund 1,5 Mio. m²). Die S IMMO ist Bestandhalterin eines hochqualitativen Immobilienportfolios mit Fokus auf Büro- und Gewerbeimmobilien innerhalb der Europäischen Union.

Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 90,2 % (31.12.2023: 90,6 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 7,0 % (31.12.2023: 6,8 %). 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).

Zum 31.03.2024 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 67,6 % aus Bürogebäuden (31.12.2023: 67,2 %), zu 19,2 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2023: 19,4 %), zu 5,9 % aus Wohnobjekten (31.12.2023: 6,1 %) und zu 7,3 % aus Hotels (31.12.2023: 7,3 %).

Buchwerte nach Land

in %	31.03.2024	31.12.2023
Österreich	22,1	22,0
Deutschland	14,7	15,7
Ungarn	20,7	20,4
Rumänien	15,3	15,0
Tschechien	20,5	20,3
Slowakei	4,5	4,4
Kroatien	2,2	2,2
Gesamt	100,0	100,0

Operatives Ergebnis deutlich verbessert – Steigerung Mieterlöse und Bruttoergebnis

Im ersten Quartal 2024 konnten die Umsatzerlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 80,0 Mio. auf EUR 93,5 Mio. erheblich gesteigert werden. Diese Verbesserung ist vor allem auf Zukäufe ertragsstarker vermieteter Immobilien in Tschechien und Österreich im Vorjahr, aber auch auf eine gute Like-for-Like-Performance zurückzuführen. Die Mieterlöse beliefen sich auf EUR 58,4 Mio. (Q1 2023: EUR 47,6 Mio.) und lagen damit um 23 % über dem Vorjahresniveau. Die Betriebskostenerlöse stiegen auf EUR 20,9 Mio. (Q1 2023: EUR 19,1 Mio.).

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung blieb mit EUR 29,4 Mio. (Q1 2023: EUR 29,5 Mio.) im Wesentlichen unverändert, was einerseits auf höhere Betriebskostenaufwendungen infolge der Zukäufe und andererseits auf geringere sonstige Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung auf Grund von Einmaleffekten zurückzuführen ist.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung haben sich auf EUR 14,1 Mio. (Q1 2023: EUR 13,4 Mio.) erhöht. Auf Grund von gestiegenen Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung verringerte sich das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung geringfügig auf EUR 2,1 Mio. (Q1 2023: EUR 2,5 Mio.).

Auf Grund der Steigerung des Ergebnisses für vermietete Immobilien verbesserte sich das Bruttoergebnis deutlich von EUR 40,3 Mio. auf EUR 54,2 Mio., was einem Anstieg von 35 % entspricht.

Anstieg EBITDA und EBIT trotz negativer Immobilienbewertung

Die erfreuliche operative Entwicklung zeigte sich auch im EBITDA, welches um 42 % auf EUR 44,6 Mio. anstieg (Q1 2023: EUR 31,4 Mio.).

Der Verwaltungsaufwand für das erste Quartal 2024 betrug EUR 9,7 Mio. (Q1 2023: EUR 8,9 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung, welches vor allem auf marktbedingte Bewertungen in Deutschland zurückzuführen ist, belief sich auf EUR -22,6 Mio. (Q1 2023: EUR -10,0 Mio.).

Auf Grund der sehr guten operativen Entwicklung belief sich das EBIT trotz der negativen Immobilienbewertungen insgesamt auf EUR 20,0 Mio. (Q1 2023: EUR 19,0 Mio.).

Entwicklung Periodenergebnis und Ergebnis je Aktie

Das Finanzergebnis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr einerseits auf Grund von positiven unbaren Bewertungseffekten aus der Derivatbewertung und andererseits auf Grund von unbaren negativen Kursdifferenzen nur geringfügig von EUR -13,2 Mio. auf EUR -13,5 Mio. Der Steueraufwand verringerte sich von EUR -7,0 Mio. auf EUR -6,1 Mio.

Insgesamt belief sich das Periodenergebnis auf EUR 0,5 Mio. (Q1 2023: EUR -1,2 Mio.) und ist das Resultat aus einem deutlich verbesserten operativen Ergebnis, aus der Immobilienbewertung und unbaren Effekten im Finanzergebnis. Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,09 (Q1 2023: EUR 0,01).

Konzernbilanz

Per 31.03.2024 betrug die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe EUR 4.029,1 Mio. (31.12.2023: EUR 4.179,9 Mio.). Die Bilanzsumme verringerte sich einerseits auf Grund von Verkäufen von Immobilien in Österreich und Deutschland und auf Grund von negativen Immobilienbewertungen sowie andererseits infolge eines gesunkenen Bestands an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich per 31.03.2024 auf EUR 349,6 Mio. (31.12.2023: EUR 445,1 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich auf EUR 1.663,4 Mio. (31.12.2023: EUR 1.648,4 Mio.). Per 31.03.2024 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 23,66 (31.12.2023: EUR 23,43). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich zum Ende des ersten Quartals 2024 auf 42,4 % (31.12.2023: 40,7 %).

Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

Konzernbilanz

zum 31.03.2024

Aktiva in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Vermietete Immobilien	3.136.566	3.206.465
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	82.011	87.977
	3.218.577	3.294.442
Selbst genutzte Immobilien	97.392	98.653
Sonstiges Sachanlagevermögen	4.713	4.273
Immaterielle Vermögenswerte	1.044	1.194
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	25.584	30.623
Beteiligungen	7.076	7.076
Andere finanzielle Vermögenswerte	93.992	87.957
Latente Steuern	1.437	1.882
	3.449.815	3.526.100
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	316	356
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	28.954	34.523
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	59.633	67.616
Andere Vermögenswerte	23.189	18.990
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	349.648	445.070
	461.740	566.555
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	117.566	87.220
	579.306	653.775
	4.029.121	4.179.875

Passiva in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital		
Grundkapital	255.407	255.589
Kapitalrücklagen	158.348	158.912
Sonstige Rücklagen	1.249.666	1.233.887
	1.663.421	1.648.388
Nicht beherrschende Anteile	43.674	53.453
	1.707.095	1.701.841
Langfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	518.910	518.799
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.266.551	1.334.430
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	962	957
Andere Verbindlichkeiten	16.241	16.535
Latente Steuern	145.527	145.798
	1.948.191	2.016.519
Kurzfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	0	99.985
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	184.954	183.301
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	41.969	39.938
Rückstellungen	722	588
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.543	32.126
Andere Verbindlichkeiten	75.912	79.641
	327.100	435.579
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	46.735	25.936
	373.835	461.515
	4.029.121	4.179.875

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2024 bis zum 31.03.2024

in TEUR	01-03/2024	01-03/2023
Erlöse		
Mieterlöse	58.442	47.592
Betriebskostenerlöse	20.937	19.052
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	14.108	13.350
	93.487	79.994
Sonstige betriebliche Erträge	2.211	656
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-29.424	-29.519
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-12.035	-10.823
Bruttoergebnis	54.239	40.308
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	28.265	424.593
Buchwerte veräußerter Immobilien	-28.265	-424.593
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-9.661	-8.897
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	44.578	31.411
Abschreibungen	-1.999	-2.367
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-22.560	-10.023
Betriebsergebnis (EBIT)	20.019	19.021
Finanzierungsaufwand	-29.166	-18.244
Finanzierungsertrag	15.948	4.905
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-262	120
Finanzergebnis	-13.480	-13.219
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.539	5.802
Ertragsteuern	-6.062	-6.970
Periodenergebnis	477	-1.168
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	6.375	444
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-5.898	-1.612
Ergebnis je Aktie		
unverwässert = verwässert	0,09	0,01

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2024 bis zum 31.03.2024

in TEUR	01 – 03/2024	01 – 03/2023
Periodenergebnis	477	-1.168
Bewertung Cashflow-Hedge	4.559	-4.184
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-151	623
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-1.033	235
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	164	-56
Währungsrücklage	7.168	-1.544
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	10.705	-4.927
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	0	0
Sonstiges Ergebnis	10.705	-4.927
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	10.749	-5.259
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-44	332
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	11.182	-6.095
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	17.125	-4.815
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-5.942	-1.280

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2024 bis zum 31.03.2024

in TEUR	01-03/2024	01-03/2023
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.539	5.802
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	22.560	10.023
Abschreibungen	1.999	2.367
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-827	-1.054
Finanzergebnis	13.480	13.219
Operativer Cashflow	43.751	30.357
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	7.992	4.097
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	-289	-103
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-17.344	1.559
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	34.110	35.910
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-6.325	-1.482
Investitionen in immaterielles Vermögen	-3	-378
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-50	-220
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	2.825	204.934
Nettocashflow aus der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	-25.327
Veräußerung von Immobilienvermögen	30.965	124.447
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	4.776	51
Beteiligungserträge	425	535
Erhaltene Zinsen	2.185	465
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	34.797	303.025

in TEUR	01-03/2024	01-03/2023
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausgabe von Aktien	0	0
Rückkauf eigener Aktien	-746	0
Anleiheemissionen	0	0
Tilgung Anleihe	-100.000	0
Rückkauf Anleihen	0	0
Einzahlung Aufstockung nicht beherrschende Anteile	0	0
Ausschüttung nicht beherrschende Anteile	-4.649	0
Geldzufluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten	0	969
Geldabfluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten	-44.849	-50.523
Dividendenzahlung	0	0
Gezahlte Zinsen	-13.589	-11.160
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-163.833	-60.715
Liquide Mittel 01.01.	445.070	246.925
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	-496	-6
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-94.926	278.220
Liquide Mittel 31.03.¹	349.648	525.139

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

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedge Accounting	Rücklage für Eigenkapitalinstrumente	Übrige Rücklagen	Zwischen-summe S IMMO Gesellschafter	Nicht beherrschende Anteile	Summe
Stand 01.01.2024	255.589	158.912	6.340	5.981	5.231	1.216.335	1.648.388	53.453	1.701.841
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	6.375	6.375	-5.898	477
Sonstiges Ergebnis	0	0	7.168	3.582	0	0	10.749	-44	10.705
Rückkauf eigener Aktien	-182	-564	0	0	0	0	-746	0	-746
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-4.649	-4.649
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	-1.345	-1.345	813	-533
Stand 31.03.2024	255.407	158.348	13.508	9.563	5.231	1.221.365	1.663.421	43.674	1.707.095
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	444	444	-1.612	-1.168
Sonstiges Ergebnis	0	0	-1.544	-3.715	0	0	-5.259	332	-4.927
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	653	653	-653	0
Stand 31.03.2023	256.249	160.612	-9.858	33.829	3.670	1.248.564	1.693.066	81.107	1.774.173

Ergänzende Informationen

Diese Konzernzwischenmitteilung stellt keinen Bericht nach IAS 34 dar und sollte in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2023 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, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien und Rumänien. Zum 31.03.2024 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 31.12.2023 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 31.03.2024 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. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilie zeitnah zu veräußern. Diese Absicht besteht zum 31.03.2024 bei sechs Liegenschaften in Deutschland, bei zwei tschechischen Gesellschaften und einer Gesellschaft in Kroatien.

Im ersten Quartal 2024 wurden drei österreichische und sechs deutsche Immobilien in Höhe von insgesamt EUR 28,3 Mio. veräußert, die bereits zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehalten wurden.

3.2. Eigenkapital

Am 15.01.2024 begann ein Aktienrückkauf-Programm, welches am 31.03.2024 endete.

3.3. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung ist im Wesentlichen auf marktbedingte Bewertungen in Deutschland zurückzuführen.

3.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-03/2024	01-03/2023
Finanzierungsaufwand	-29.166	-18.244
Finanzierungsertrag	15.948	4.905
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-262	120
	-13.480	-13.219

Das Finanzergebnis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr einerseits auf Grund von positiven unbaren Bewertungseffekten aus der Derivatbewertung und andererseits auf Grund von unbaren negativen Kursdifferenzen nur geringfügig von EUR -13,2 Mio. auf EUR -13,5 Mio.

4. Geschäftssegmente

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung seit dem 31.12.2023 nach Ländern. Die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur folgt der strategischen Ausrichtung, die zwischen Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Tschechien, der Slowakei und Kroatien differenziert.

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.

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		Ungarn		Rumänien	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023 ¹	2024	2023 ¹
Mieterlöse	10.514	5.351	7.559	13.421	12.785	11.730	12.328	11.546
Betriebskostenerlöse	3.049	1.253	1.335	2.545	5.752	6.981	6.863	6.191
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	7.496	6.691	0	0	6.612	6.659	0	0
Gesamterlöse	21.059	13.295	8.894	15.966	25.149	25.370	19.190	17.737
Sonstige betriebliche Erträge	170	99	324	275	172	198	75	25
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-4.302	-3.085	-3.894	-7.504	-7.624	-8.570	-8.571	-7.864
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-6.178	-5.608	0	0	-5.857	-5.215	0	0
Bruttoergebnis	10.750	4.701	5.324	8.737	11.839	11.783	10.695	9.898
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-6.391	-3.991	-1.750	-4.047	-684	-397	-231	-265
EBITDA	4.358	710	3.573	4.690	11.155	11.386	10.464	9.633
Abschreibungen	-991	-1.247	-36	-30	-733	-852	-114	-114
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	585	0	-24.503	-11.330	0	823	-143	-141
EBIT	3.952	-537	-20.966	-6.670	10.423	11.357	10.207	9.378
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
Langfristiges Vermögen	793.523	794.267	507.719	537.914	733.691	731.522	537.102	533.564
Langfristiges Fremdkapital	930.030	934.972	159.118	171.392	310.416	312.775	165.160	180.106

¹ Angepasst

	Tschechien		Slowakei		Kroatien		Bulgarien		Summe	
	2024	2023 ¹	2024	2023 ¹	2024	2023 ¹	2024	2023 ¹	2024	2023
	10.779	910	2.933	2.589	1.545	2.043	0	2	58.442	47.592
	2.177	277	950	1.035	811	770	0	0	20.937	19.052
	0	0	0	0	0	0	0	0	14.108	13.350
	12.956	1.187	3.883	3.624	2.356	2.813	0	2	93.487	79.994
	1.420	1	49	50	0	8	0	0	2.211	656
	-2.892	-356	-1.300	-1.347	-841	-793	0	0	-29.424	-29.519
	0	0	0	0	0	0	0	0	-12.035	-10.823
	11.484	832	2.632	2.327	1.516	2.028	0	2	54.239	40.308
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	-417	-32	-115	-60	-73	-101	0	-3	-9.661	-8.897
	11.068	800	2.518	2.267	1.442	1.927	0	-1	44.578	31.411
	-3	-2	-122	-117	-1	-5	0	0	-1.999	-2.367
	0	0	0	1	1.502	0	0	624	-22.560	-10.023
	11.065	798	2.396	2.151	2.943	1.921	0	623	20.019	19.021
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
	681.553	683.575	170.025	170.252	26.202	75.006	0	0	3.449.815	3.526.100
	303.871	331.324	63.319	36.143	16.277	49.807	0	0	1.948.191	2.016.519

5. Sonstiges

Am 21.03.2024 wurde ein Vertrag zum Verkauf der Zagrebtower d.o.o. unterzeichnet. Das Closing der Transaktion wird für das dritte Quartal 2024 erwartet.

Im April 2024 hat die S IMMO AG ein Portfolio von insgesamt acht Objekten mit einem Immobilienwert von rund EUR 463 Mio. von der Czech Property Investments, a.s., einer Tochtergesellschaft der CPI Property Group S.A., erworben.

Am 24.05.2024 wurde die S IMMO AG darüber informiert, dass die IMMOFINANZ AG mit der Vorbereitung eines Gesellschafterausschlusses (Squeeze Out) nach dem Gesellschafter Ausschlussgesetz (GesAusG) bei der S IMMO AG beginnt. Mit dem Gesellschafterausschluss sollen die von Minderheitsaktionären gehaltenen Aktien der S IMMO AG auf IMMOFINANZ AG als Hauptgesellschafterin gegen angemessene Barabfindung übertragen werden.

Im ersten Quartal 2024 gab es keine Covenant Breaches.

Wien, am 27.05.2024

Der Vorstand:

Radka Doehring e.h.

Tomáš Salajka e.h.

Finanzkalender 2024

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

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

Kontakt

Impressum

S IMMO AG

Wienerbergstraße 9/7. Stock
1100 Wien

Österreich

E-Mail: office@simmoag.at

Tel.: +43 1 22795-1111

Fax: +43 1 22795-91111

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

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Vorstandsfotografie katsey, CPI Property Group

Cover Vlad Patru

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 stellen die ergänzenden Informationen 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
www.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045