

# Making an impact

Zwischenmitteilung zum 30.09.2024

# Kennzahlen<sup>1</sup>

		<b>01.01.–30.09.2024</b>	<b>01.01.–30.09.2023 angepasst</b>
Umsatz	EUR Mio.	280,3	206,8
EBITDA	EUR Mio.	134,6	86,0
EBIT	EUR Mio.	130,6	61,2
EBT	EUR Mio.	72,2	37,5
Periodenergebnis <sup>2</sup>	EUR Mio.	29,8	-19,6
NOI-Ratio <sup>2</sup>	in %	56,8	52,8
FFO I <sup>2</sup>	EUR Mio.	98,0	75,0
Ergebnis je Aktie <sup>2</sup>	EUR	0,40	-0,18
Operativer Cashflow <sup>2</sup>	EUR Mio.	131,7	97,9
Operativer Cashflow je Aktie <sup>2</sup>	EUR	1,87	1,39
Cashflow aus Investitionstätigkeit <sup>2</sup>	EUR Mio.	-80,8	191,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit <sup>2</sup>	EUR Mio.	-200,4	47,7
		<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Bilanzsumme	EUR Mio.	4.034,2	4.179,9
Eigenkapital	EUR Mio.	1.686,0	1.701,8
Eigenkapitalquote	in %	41,8	40,7
Verbindlichkeiten <sup>3</sup>	EUR Mio.	2.348,2	2.478,0
Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV)	in %	49,6	49,0
Liquide Mittel zum Ende des Quartals <sup>3</sup>	EUR Mio.	273,7	445,6
Schlusskurs zum Ende des Quartals	EUR	22,10	12,50
EPRA-NTA je Aktie	EUR	25,31	25,00
Buchwert je Aktie	EUR	23,47	23,43
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-6	-47
Immobilienvermögen <sup>3</sup>	EUR Mio.	3.515,7	3.477,6
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	62,9	88,0

<sup>1</sup> Zum 30.09.2024 werden jene deutsche Immobilien, die die Kriterien gemäß IFRS 5 erfüllen, als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und zusammen mit den bereits veräußerten deutschen Vermögenswerten und Schulden als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. Das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs in Deutschland wird sowohl in der Periode 01–09/2024 als auch in der Vergleichsperiode 01–09/2023 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als aufgebener Geschäftsbereich in einer separaten Zeile dargestellt. Die Ergebnisbeiträge dieses aufgegebenen Geschäftsbereichs sind somit im Konzernergebnis, aber nicht in den GuV-Kennzahlen enthalten. Auch die Vergleichskennzahlen 01–09/2023 wurden entsprechend angepasst. Bilanzkennzahlen zum 30.09.2024 werden inkl. des aufgegebenen Geschäftsbereichs dargestellt.

<sup>2</sup> Inkl. aufgebener Geschäftsbereich

<sup>3</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 30.09.2024
- S. 29** — Finanzkalender 2024/25
- S. 30** — Kontakt/Impressum

Sehr geehrte Aktionärinnen  
und Aktionäre,

zum Jahresende dürfen wir Ihnen im Rahmen dieser Zwischenmitteilung das Ergebnis der ersten drei Quartale 2024 präsentieren. Dabei setzt sich klar der Trend fort, dass wir trotz eines nach wie vor herausfordernden Marktumfelds eine starke operative Entwicklung vorweisen können und von der umsichtigen Investitionsstrategie der letzten Monate profitieren. Wir optimieren unser Portfolio und setzen dabei auf eine nachhaltige Stärkung wesentlicher Ertragskennzahlen. Das spiegelt auch unser Ergebnis deutlich wider:

Im dritten Quartal 2024 konnten die Umsatzerlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 206,8 Mio. auf EUR 280,3 Mio. erheblich gesteigert werden. Diese Verbesserung ist vor allem auf Zukäufe ertragsstarker vermieteter Immobilien in Tschechien und Österreich in den Jahren 2023 und 2024, aber auch auf eine gute Like-for-Like-Performance zurückzuführen. Das Bruttoergebnis verbesserte sich deutlich von EUR 110,2 Mio. im Q3 2023 auf EUR 162,6 Mio., was einem Anstieg von 48 % entspricht. Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich trotz der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage auf EUR 2,1 Mio. (Q3 2023: EUR -17,7 Mio.). Insgesamt verbesserte sich das Periodenergebnis auf EUR 29,8 Mio. (Q3 2023: EUR -19,6 Mio.) und ist einerseits das Resultat aus einem deutlich verbesserten operativen Ergebnis und aus der verbesserten Immobilienbewertung, andererseits aus unbaren negativen Effekten im Finanzergebnis. Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,40 (Q3 2023: EUR -0,18). In diesen Ertragskennzahlen (mit Ausnahme des Periodenergebnisses) ist der aufgegebenen Geschäftsbereich in Deutschland nicht enthalten. Details dazu entnehmen Sie bitte den ergänzenden Informationen zur Konzernzwischenmitteilung ab Seite 21.

**„Im Rahmen des Squeeze Outs ist es unser Fokus, faire Rahmenbedingungen zu schaffen und den Prozess transparent und zeitnahe abzuschließen.“**

Radka Doehring





## Kapitalmarkt

Die S IMMO Aktie notierte zum 30.09.2024 bei EUR 22,10, was einer Year-to-Date-Performance von 76,80 % entspricht. Im dritten Quartal kam es zu einer Änderung in der Aktionärsstruktur: Die IMMOFINANZ Gruppe hat 28.241.094 S IMMO Aktien von ihrer Kernaktionärin CPI Property Group erworben und damit ihren Anteil an der S IMMO auf rund 89 % erhöht. Die Gesamtzahl der Stimmrechte an der S IMMO AG, die Herrn Radovan Vitek zuzurechnen sind, hat sich durch diese Transaktion nicht verändert.

## Squeeze Out

Am 24.05.2024 veröffentlichte die IMMOFINANZ AG die Absicht eines Squeeze Outs, welcher 5.246.664 S IMMO Aktien betrifft und einem Anteil am Grundkapital von rund 7,13 % entspricht. Die Barabfindung zum Erwerb der betroffenen Aktien erfolgte auf Basis eines Gutachtens von PwC Advisory Services GmbH und wurde mit einer Höhe von EUR 22,05 je S IMMO Aktie errechnet. Der Gesellschafterausschluss wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung am 14.10.2024 beschlossen. Details finden sich ab Seite 5.

## Transaktionen

Wie bereits erwähnt, profitieren wir ergebnisseitig vor allem von den Strategieanpassungen, die in den letzten Monaten vorgenommen wurden. Dazu zählt der Verkauf von deutschen Immobilien mit niedriger Rendite genauso wie die Entscheidung, sich von kleinen und mittelgroßen Büroobjekten mit begrenztem Entwicklungspotenzial – vorrangig in Kroatien, der Slowakei und Österreich – zu trennen.

**„Die erfolgreichen Verkäufe stehen im Einklang mit unserer voranschreitenden Portfoliooptimierung und schaffen die Basis für unsere zukünftigen Erträge.“**

Tomáš Salajka

## Ausblick

Die vorliegenden Ergebnisse überzeugen uns einmal mehr von der Richtigkeit unserer Strategie. Unser Fokus auf Ertragskennzahlen stärkt unsere operative Performance und stimmt uns zuversichtlich für die nächsten Quartale.

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

Die globale Wirtschaft ist nach wie vor von mehreren Unsicherheitsfaktoren geprägt. Der Krieg im Nahen Osten erreicht eine neue Eskalationsstufe und weitet sich auf den Libanon und den Iran aus. Auch ein Ende des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine ist nicht absehbar. Der Machtwechsel in den USA wird ebenfalls eine Auswirkung auf die Weltpolitik haben. In Europa erhöhten die Wahlen in Großbritannien und in Frankreich ebenso den Druck auf die bisher regierenden Parteien.

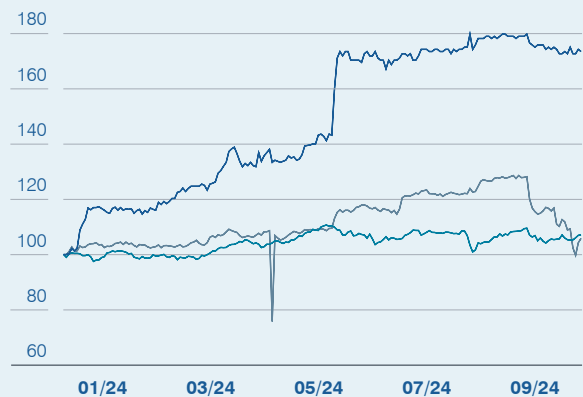
Angesichts der Abkühlung der Inflation und der relativ schwachen Konjunkturdaten wird die Entscheidung der Europäischen Zentralbank (EZB), die Zinsen um 25 Basispunkte (BP) auf 3,25 % neuerlich zu senken, positiv gesehen. Auch der lang erwartete Beginn des Zinssenkungszyklus der US-Notenbank (FED) um 50 BP auf 4,75–5,00 % im September hat für eine Beruhigung der Anleger:innen gesorgt und die Börsenperformance zum Ende des dritten Quartals stabilisiert.

So konnte der breit gestreute S & P 500 Index in den ersten drei Quartalen 20,81 % und der Dow Jones Industrial Average (DJIA) 12,31 % zulegen. Auch der deutsche Leitindex DAX beendete das dritte Quartal mit einem Plus von 15,36 %. Etwas verhaltener performten die österreichischen Indizes ATX und IATX. Sie konnten lediglich 6,41 % bzw. 7,16 % zulegen.

## Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2024 bis 30.09.2024

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



## S IMMO Aktie

Die S IMMO Aktie notierte zum 30.09.2024 bei EUR 22,10, was einer Year-to-Date-Performance von 76,80 % entspricht. Die Marktkapitalisierung der S IMMO AG belief sich zum Stichtag auf EUR 1.626,76 Mio. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug EUR 267,5 Mio. und verteilte sich auf 73.608.896 Inhaberk Aktien.

## 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
30.09.2024	22,10	3.655,09	343,91	19.324,93	42.330,15	5.762,48
Year-to-Date-Performance	76,80 %	6,41 %	7,16 %	15,36 %	12,31 %	20,81 %

## Performancedaten zum 30.09.2024

### S IMMO Aktie

9 Monate	76,80 %
1 Jahr	72,39 %
3 Jahre (p.a.)	1,96 %

### Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (30.09.2024)	EUR 1.626,76 Mio.
Anzahl der Aktien (30.09.2024)	73.608.896
Market Maker	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

## Anleihedaten zum 30.09.2024

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

## Aktionärsstruktur

Im dritten Quartal kam es zu einer Änderung in der Aktionärsstruktur. Am 25.09.2024 informierte die IMMOFINANZ Gruppe, dass sie weitere 28.241.094 Aktien der S IMMO AG von ihrer Kernaktionärin CPI Property Group erwerben und damit ihren Anteil an der S IMMO auf rund 89 % erhöhen wird. Die Transaktionsvereinbarung wurde am 25.09.2024 unterzeichnet. Das Closing und die Übertragung der Aktien war für die Woche ab 30.09.2024 vorgesehen. Die Gesamtzahl der Stimmrechte an der S IMMO AG, die Herrn Radovan Vitek zuzurechnen sind, hat sich durch diese Transaktion nicht verändert. Die entsprechenden Beteiligungsmeldungen können unter [www.simmoag.at/aktie](http://www.simmoag.at/aktie) abgerufen werden. Die Aktionärsstruktur der S IMMO AG per 30.09.2024 kann der Grafik auf der nächsten Seite entnommen werden.

## Außerordentliche Hauptversammlung und Squeeze Out

Am 24.05.2024 veröffentlichte die IMMOFINANZ AG die Absicht eines Squeeze Outs, welcher 5.246.664 S IMMO Aktien betrifft und einem Anteil am Grundkapital von rund 7,13 % entspricht. Die Barabfindung zum Erwerb der betroffenen Aktien erfolgte auf Basis eines Gutachtens von PwC Advisory Services GmbH und wurde mit einer Höhe von EUR 22,05 je S IMMO Aktie errechnet. Der Gesellschafterausschluss wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung am 14.10.2024 beschlossen. Das genaue Abstimmungsergebnis kann auf der Unternehmenswebsite [www.simmoag.at/](http://www.simmoag.at/) hauptversammlung nachgelesen werden.

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

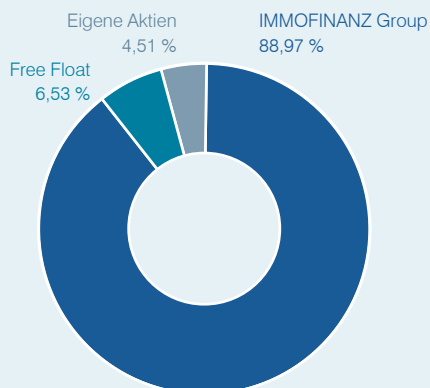
**Website: [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at)**

## Aktiendaten

		30.09.2024	30.09.2023
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,40	-0,18
FFO I je Aktie	EUR	1,39	1,06
		30.09.2024	31.12.2023
Schlusskurs	EUR	22,10	12,50
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück <sup>1</sup>	10.230	25.100
EPRA-NTA je Aktie	EUR	25,31	25,00
Buchwert je Aktie	EUR	23,47	23,43
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	-6	-47

<sup>1</sup> Doppelzählung

## Aktionärsstruktur



Vorbehaltlich der Entscheidung des Handelsgerichts Wien wird die Eintragung des Squeeze Outs in das Firmenbuch nach derzeitigem Stand im Dezember 2024 erwartet.

Die ausgeschlossenen Minderheitsaktionär:innen erhalten eine Barabfindung von EUR 22,05 je S IMMO Aktie zuzüglich Zinsen gegen Ausbuchung der Anspruchszertifikate aus den Wertpapierdepots. Die Auszahlung der Barabfindung erfolgt voraussichtlich ebenfalls im Dezember 2024. Über weitere Details der Auszahlung der Barabfindung werden die Inhaber depotverwahrter S IMMO Aktien vom depotführenden Kreditinstitut schriftlich informiert werden.

## 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 marktseitigen Unsicherheiten derart, dass pauschal nur mehr 50 % der relevanten latenten Steuern hinzugerechnet werden. Die genaue Beschreibung der Kennzahlen findet sich auf der Website der EPRA ([www.epra.com](http://www.epra.com)).



## Berechnung FFO I

in TEUR	30.09.2024	30.09.2023 angepasst
<b>Periodenergebnis</b>	<b>54.416</b>	<b>38.934</b>
Nicht cashwirksamer Steueraufwand/-ertrag	4.294	-8.145
<b>Angepasstes Periodenergebnis</b>	<b>58.710</b>	<b>30.789</b>
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-2.101	17.711
Nicht cashwirksame Abschreibungen	6.045	7.027
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	3.683	3.698
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	12.125	1.590
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	9.637	-3.011
FFO aus aufgegebenem Geschäftsbereich	9.922	17.182
<b>FFO I (ohne Verkaufsergebnis)</b>	<b>98.021</b>	<b>74.986</b>
FFO I je Aktie in EUR	1,39	1,06

## EPRA-Kennzahlen

in EUR	30.09.2024	31.12.2023	in TEUR	30.09.2024	30.09.2023 angepasst
EPRA-NRV je Aktie	28,08	28,01	<b>EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)</b>		
EPRA-NTA je Aktie	25,31	25,00	<b>Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS</b>	<b>50.143</b>	<b>39.054</b>
EPRA-NDV je Aktie	25,56	25,77	Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-2.101	17.711
EPRA Net Initial Yield in %	6,0	5,6	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0
EPRA-LTV in %	47,7	47,8	Steuern auf Verkaufsergebnis	6.877	19.990
			Bewertung von Finanzinstrumenten	12.125	1.590
in TEUR	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	5.836	-34.111
Fair-Value-Bestandsimmobilien	3.367.316	3.335.992	EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	-389	0
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (brutto)	230.133	224.472	Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	-1.600	-1.298
Direkt zurechenbare Kosten	-29.733	-37.785	EPRA-Earnings aus aufgegebenem Geschäftsbereich	9.117	19.127
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (netto)	200.400	186.687	<b>EPRA-Earnings</b>	<b>80.008</b>	<b>62.065</b>
<b>EPRA Net Initial Yield<sup>1</sup> in %</b>	<b>6,0</b>	<b>5,6</b>	<b>EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR</b>	<b>1,14</b>	<b>0,88</b>

<sup>1</sup> Inkl. aufgegebenem Geschäftsbereich

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

30.09.2024

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
<b>Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital</b>	<b>1.649.614</b>	<b>1.649.614</b>	<b>1.649.614</b>
<b>Je Aktie in EUR</b>	<b>23,47</b>	<b>23,47</b>	<b>23,47</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-917	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	135.523	135.523	114.844
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-64.292	-64.292	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-821	-821	0
Sonstige latente Steuern	129.937	60.127	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	0	40.252
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	0	-8.050
Erwerbsnebenkosten	124.099	0	0
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl</b>	<b>1.974.060</b>	<b>1.779.233</b>	<b>1.796.660</b>
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR</b>	<b>28,08</b>	<b>25,31</b>	<b>25,56</b>

31.12.2023

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
<b>Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital</b>	<b>1.648.388</b>	<b>1.648.388</b>	<b>1.648.388</b>
<b>Je Aktie in EUR</b>	<b>23,43</b>	<b>23,43</b>	<b>23,43</b>
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
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl</b>	<b>1.970.519</b>	<b>1.758.233</b>	<b>1.812.923</b>
<b>Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR</b>	<b>28,01</b>	<b>25,00</b>	<b>25,77</b>

## EPRA-LTV

30.09.2024

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	1.463.296	18.360	1.481.656
Anleiheverbindlichkeiten	520.597	0	520.597
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	36.189	284	36.473
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-273.678	-1.019	-274.697
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.746.404</b>	<b>17.625</b>	<b>1.764.029</b>
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.229.277	48.883	3.278.160
Selbst genutzte Immobilien	230.829	0	230.829
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	191.150	0	191.150
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
<b>Summe Immobilieninvestments</b>	<b>3.651.256</b>	<b>48.883</b>	<b>3.700.139</b>
<b>LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %</b>	<b>47,8</b>	<b>36,1</b>	<b>47,7</b>

## 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
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.732.954</b>	<b>13.237</b>	<b>1.746.192</b>
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
<b>Summe Immobilieninvestments</b>	<b>3.608.591</b>	<b>48.218</b>	<b>3.656.809</b>
<b>LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %</b>	<b>48,0</b>	<b>27,5</b>	<b>47,8</b>

# Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.09.2024 aus 208 Objekten (31.12.2023: 244) mit einem Buchwert von EUR 3.515,7 Mio. (31.12.2023: EUR 3.477,6 Mio.) und einer Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2023: rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup>). Die S IMMO ist Bestandhalterin eines hochqualitativen Immobilienportfolios mit Fokus auf Büro- und Gewerbeimmobilien innerhalb der Europäischen Union.

Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 91,8 % (31.12.2023: 90,6 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,9 % (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 30.09.2024 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 63,6 % aus Bürogebäuden (31.12.2023: 67,2 %), zu 25,2 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2023: 19,4 %), zu 4,2 % aus Wohnobjekten (31.12.2023: 6,1 %) und zu 7,0 % aus Hotels (31.12.2023: 7,3 %).

## Buchwerte nach Land

in %	30.09.2024	31.12.2023
Österreich	19,8	22,0
Deutschland	7,2	15,7
Ungarn	20,2	20,4
Rumänien	14,9	15,0
Tschechien	33,5	20,3
Slowakei	4,4	4,4
Kroatien	0,0	2,2
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Verkaufsprogramm Deutschland

Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG haben entschieden, sich sukzessive aus dem deutschen Markt zurückzuziehen. In diesem Zusammenhang prüft die Gesellschaft Einzel- und Portfolio-Verkäufe.

Beim Segment Deutschland handelt es sich um einen wesentlichen geografischen Geschäftsbereich. Zum 30.09.2024 werden jene Immobilien, die die Kriterien gemäß IFRS 5 erfüllen, als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und zusammen mit den bereits veräußerten deutschen Vermögenswerten und Schulden als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–09/2024 als auch in der Vergleichsperiode 01–09/2023 in einer separaten Zeile dargestellt.

Die folgenden Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten daher keinen Beitrag aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich in Deutschland. Eine detaillierte Darstellung findet sich auch in den ergänzenden Informationen zur Konzernzwischenmitteilung.

## Operatives Ergebnis deutlich verbessert – Steigerung Mieterlöse und Bruttoergebnis

Im dritten Quartal 2024 konnten die Umsatzerlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 206,8 Mio. auf EUR 280,3 Mio. erheblich gesteigert werden. Diese Verbesserung ist vor allem auf Zukäufe ertragsstarker vermieteter Immobilien in Tschechien und Österreich in den Jahren 2023 und 2024, aber auch auf eine gute Like-for-Like-Performance zurückzuführen. Die Mieterlöse beliefen sich auf EUR 167,7 Mio. (Q3 2023: EUR 115,0 Mio.) und lagen damit um 46 % über dem Vorjahresniveau. Die Betriebskostenerlöse stiegen auf EUR 59,3 Mio. (Q3 2023: EUR 41,9 Mio.).

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung war – wie auch die Miet- und Betriebskostenerlöse – von Transaktionen beeinflusst und erhöhte sich von EUR 61,7 Mio. im Q3 2023 auf EUR 80,5 Mio., was vor allem auf höhere Betriebskosten- und Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist.

Mit dem Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von EUR 13,1 Mio. (Q3 2023: EUR 13,5 Mio.) konnte erneut ein Ertrag auf hohem Niveau erzielt werden.

Auf Grund der Steigerung des Ergebnisses für vermietete Immobilien verbesserte sich das Bruttoergebnis deutlich von EUR 110,2 Mio. im Q3 2023 auf EUR 162,6 Mio., was einem Anstieg von 48 % entspricht.

### **Anstieg EBITDA und EBIT trotz niedriger Immobilienbewertung**

Die erfreuliche operative Entwicklung zeigte sich auch im EBITDA, welches um 57 % auf EUR 134,6 Mio. anstieg (Q3 2023: EUR 86,0 Mio.).

Der Verwaltungsaufwand stieg vor allem wegen höherer Verwaltungshonorare auf Grund von Zukäufen auf EUR 28,0 Mio. (Q3 2023: EUR 24,2 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich trotz der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Lage auf EUR 2,1 Mio. (Q3 2023: EUR -17,7 Mio.). Hauptgrund für diese positive Immobilienbewertung sind Effekte aus der Erstkonsolidierung von sechs tschechischen Gesellschaften. Dabei wurden im Rahmen der Erstkonsolidierung marktübliche Kaufpreisabschläge für latente Steuereffekte und sonstige Kaufpreisanpassungen berücksichtigt, die in späterer Folge zu einer Aufwertung der Immobilien gemäß IAS 40 in Höhe von EUR 46,6 Mio. geführt haben.

Auf Grund der sehr guten operativen Entwicklung und auf Grund der verbesserten Immobilienbewertung belief sich das EBIT insgesamt auf EUR 130,6 Mio. (Q3 2023: EUR 61,2 Mio.).

### **Entwicklung Periodenergebnis und Ergebnis je Aktie**

Das Finanzergebnis veränderte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen einerseits auf Grund von negativen unbaren Bewertungseffekten aus der Derivatbewertung und andererseits auf Grund von unbaren negativen Kursdifferenzen von EUR -23,8 Mio. auf EUR -58,4 Mio. Der Steueraufwand betrug EUR -17,8 Mio. (Q3 2023: EUR 1,5 Mio.).

Insgesamt verbesserte sich das Periodenergebnis auf EUR 29,8 Mio. (Q3 2023: EUR -19,6 Mio.) und ist einerseits das Resultat aus einem deutlich verbesserten operativen Ergebnis und aus der verbesserten Immobilienbewertung, andererseits aus unbaren negativen Effekten im Finanzergebnis. Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,40 (Q3 2023: EUR -0,18).

## **Konzernbilanz**

Per 30.09.2024 betrug die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe EUR 4.034,2 Mio. (31.12.2023: EUR 4.179,9 Mio.). Der Rückgang der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf einen gesunkenen Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten auf Grund der Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich per 30.09.2024 auf EUR 273,2 Mio. (31.12.2023: EUR 445,1 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich geringfügig auf EUR 1.649,6 Mio. (31.12.2023: EUR 1.648,4 Mio.). Per 30.09.2024 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 23,47 (31.12.2023: EUR 23,43). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich zum Ende des dritten Quartals 2024 auf 41,8 % (31.12.2023: 40,7 %).

# Verkürzter Konzern- zwischenabschluss

## Konzernbilanz

zum 30.09.2024

<b>Aktiva</b> in TEUR	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Vermietete Immobilien	3.166.414	3.206.465
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	62.863	87.977
	<b>3.229.277</b>	3.294.442
Selbst genutzte Immobilien	95.306	98.653
Sonstiges Sachanlagevermögen	4.153	4.273
Immaterielle Vermögenswerte	917	1.194
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	25.890	30.623
Beteiligungen	6.116	7.076
Andere finanzielle Vermögenswerte	64.980	87.957
Latente Steuern	1.115	1.882
	<b>3.427.754</b>	3.526.100
Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	321	356
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.378	34.523
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	81.065	67.616
Andere Vermögenswerte	18.820	18.990
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	273.183	445.070
	<b>412.767</b>	566.555
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	193.728	87.220
	<b>606.495</b>	653.775
	<b>4.034.249</b>	<b>4.179.875</b>

<b>Passiva</b> in TEUR	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital		
Grundkapital	255.407	255.589
Kapitalrücklagen	158.347	158.912
Sonstige Rücklagen	1.235.860	1.233.887
	<b>1.649.614</b>	1.648.388
Nicht beherrschende Anteile	36.390	53.453
	<b>1.686.004</b>	1.701.841
Langfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	503.255	518.799
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.364.273	1.334.430
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	1.013	957
Andere Verbindlichkeiten	17.835	16.535
Latente Steuern	130.231	145.798
	<b>2.016.607</b>	2.016.519
Kurzfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	15.881	99.985
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	120.194	183.301
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	32.032	39.938
Rückstellungen	263	588
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.355	32.126
Andere Verbindlichkeiten	113.601	79.641
	<b>306.326</b>	435.579
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	25.312	25.936
	<b>331.638</b>	461.515
	<b>4.034.249</b>	<b>4.179.875</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2024 bis zum 30.09.2024

in TEUR	01-09/2024	01-09/2023 angepasst
<b>Erlöse</b>		
Mieterlöse	167.724	115.014
Betriebskostenerlöse	59.269	41.919
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	53.295	49.838
	<b>280.288</b>	206.771
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>3.031</b>	1.475
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-80.532	-61.697
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-40.213	-36.368
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>162.573</b>	110.181
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	127.613	8.525
Buchwerte veräußerter Immobilien	-127.613	-8.525
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	0
Verwaltungsaufwand	-28.005	-24.210
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>134.568</b>	85.970
Abschreibungen	-6.045	-7.027
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	2.101	-17.711
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>130.624</b>	61.232
Finanzierungsaufwand	-82.657	-42.654
Finanzierungsertrag	24.219	18.992
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	57	-101
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-58.381</b>	-23.763
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>72.243</b>	37.469
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-17.828</b>	1.465
<b>Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>54.416</b>	<b>38.934</b>
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>-24.617</b>	<b>-58.554</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>29.799</b>	<b>-19.620</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	28.187	-13.002
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	1.612	-6.618
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
unverwässert = verwässert	0,40	-0,18



# Konzern- Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2024 bis zum 30.09.2024

in TEUR	01-09/2024	01-09/2023 angepasst
Periodenergebnis	29.799	-19.620
Bewertung Cashflow-Hedge	-10.851	583
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	1.446	-400
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-5.378	-1.966
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	1.181	394
Währungsrücklage	-6.561	-919
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-20.164	-2.308
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-960	1.842
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	192	-424
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-768	1.418
Sonstiges Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-19.429	758
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich <sup>1</sup>	-1.503	-1.648
Sonstiges Ergebnis	-20.932	-890
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-20.395	-1.091
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-537	201
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>8.867</b>	<b>-20.510</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	7.792	-14.093
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	1.075	-6.417

<sup>1</sup> Vom sonstigen Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich in Höhe von TEUR -1.503 (Q1-Q3 2023: TEUR -1.648) betreffen TEUR -2.123 (Q1-Q3 2023: TEUR -1.576) die Bewertung Cashflow-Hedge und TEUR 620 (Q1-Q3 2023: TEUR -72) Ertragsteuern Cashflow-Hedge.

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.07.2024 bis zum 30.09.2024

in TEUR	07-09/2024	07-09/2023 angepasst
<b>Erlöse</b>		
Mieterlöse	55.833	40.251
Betriebskostenerlöse	19.347	10.305
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	19.488	18.451
	<b>94.669</b>	69.007
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>325</b>	49
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-26.559	-18.913
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-14.441	-12.938
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>53.994</b>	37.205
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	118.313	0
Buchwerte veräußerter Immobilien	-118.313	0
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	0
Verwaltungsaufwand	-7.490	-6.544
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>46.504</b>	30.661
Abschreibungen	-1.928	-2.349
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	11.305	3.600
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>55.880</b>	31.912
Finanzierungsaufwand	-28.139	-14.509
Finanzierungsertrag	-11.582	11.801
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-122	83
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-39.843</b>	-2.625
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>16.037</b>	29.288
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-44</b>	-300
<b>Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>15.993</b>	<b>28.988</b>
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>186</b>	<b>-8.403</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>16.179</b>	<b>20.585</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	9.337	20.847
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	6.842	-262
<b>Ergebnis je Aktie</b>		
unverwässert = verwässert	0,13	0,30

# Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.07.2024 bis zum 30.09.2024

in TEUR	07-09/2024	07-09/2023 angepasst
Periodenergebnis	16.179	20.585
Bewertung Cashflow-Hedge	-19.080	4.403
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	1.847	-600
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-2.458	46
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	643	-11
Währungsrücklage	-1.783	1.161
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-20.830	4.998
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 aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-20.830	4.915
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich <sup>1</sup>	0	83
Sonstiges Ergebnis	-20.830	4.998
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-20.515	4.950
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-315	48
<b>Konzern-Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-4.651</b>	<b>25.583</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-11.177	25.798
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	6.526	-215

<sup>1</sup> Vom sonstigen Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich in Höhe von TEUR 83 im Q3 2023 betreffen TEUR 93 die Bewertung Cashflow-Hedge und TEUR -10 Ertragsteuern Cashflow-Hedge im Q3 2023. Bei Q3 2024 gab es keine Veränderung.

# Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2024 bis zum 30.09.2024

in TEUR	01-09/2024	01-09/2023 angepasst
Ergebnis vor Steuern (EBT) aus fortgeführten Geschäftsbereichen	72.243	37.469
Ergebnis vor Steuern (EBT) aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-27.876	-52.190
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	37.686	88.230
Abschreibungen	6.048	7.033
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-14.150	-7.793
Finanzergebnis	57.794	25.121
Operativer Cashflow	<b>131.745</b>	97.870
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.598	34.261
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	7.883	-579
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-35.883	-20.193
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	<b>109.343</b>	111.359
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-27.454	-9.230
Investitionen in immaterielles Vermögen	-14	-633
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-292	-882
Einzahlungen aus der Veräußerung von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	0
Auszahlungen für den Erwerb von Eigenkapitalinstrumenten anderer Unternehmen	0	0
Investitionen in finanzielle Vermögenswerte	0	0
Desinvestitionen in finanzielle Vermögenswerte	0	0
Investitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	-2.515
Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	0
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	215.051	238.316
Nettocashflow aus der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen	-410.440	-233.007
Sonstige Änderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	-6.174
Veräußerung von Immobilienvermögen	130.802	202.142
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	4.776	51
Dividenden von börsennotierten Unternehmen	0	0
Beteiligungserträge	425	535
Erhaltene Zinsen	6.297	2.431
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<b>-80.849</b>	191.035

in TEUR	01 – 09/2024	01 – 09/2023 angepasst
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Ausgabe von Aktien	0	0
Rückkauf eigener Aktien	-746	0
Anleiheemissionen	0	74.120
Tilgung Anleihe	-100.000	0
Rückkauf Anleihen	0	0
Einzahlung Aufstockung nicht beherrschende Anteile	0	0
Ausschüttung nicht beherrschende Anteile	-23.441	-18
Geldzufluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten	347.745	119.635
Geldabfluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten	-377.126	-116.869
Dividendenzahlung	0	0
Gezahlte Zinsen	-46.814	-29.197
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<b>-200.381</b>	47.671
Liquide Mittel 01.01.	445.070	246.925
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	0	-337
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-171.887	350.065
<b>Liquide Mittel 30.09.<sup>1</sup></b>	<b>273.183</b>	<b>596.653</b>

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

Die Konzern-Geldflussrechnung enthält eine Analyse aller Zahlungsströme – einschließlich des angegebenen Geschäftsbereichs in Deutschland. Beträge im Zusammenhang mit dem angegebenen Geschäftsbereich nach operativer, Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind im Konzernanhang zum angegebenen Geschäftsbereich angegeben.

# 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	28.187	28.187	1.612	29.799
Sonstiges Ergebnis	0	0	-6.561	-13.066	-768	0	-20.395	-537	-20.932
Rückkauf eigener Aktien	-182	-565	0	0	0	0	-747	0	-747
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-23.441	-23.441
Sonstige Veränderungen	0	0	0	9	0	-5.829	-5.819	5.304	-516
<b>Stand 30.09.2024</b>	<b>255.407</b>	<b>158.347</b>	<b>-221</b>	<b>-7.075</b>	<b>4.463</b>	<b>1.238.694</b>	<b>1.649.614</b>	<b>36.390</b>	<b>1.686.004</b>
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>

# 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 30.09.2024 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern, außer in Kroatien. 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 30.09.2024 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. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Im zweiten Quartal 2024 wurden die Baudry Beta, a.s., Tschechien, die CPI Národní, s.r.o., Tschechien, die CPI Shopping Teplice, a.s., Tschechien, die Farhan, a.s., Tschechien, die Marrison Tau, a.s., Tschechien, und die Na Poříčí, a.s., Tschechien, im Wege von Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Das Transaktionsvolumen hat insgesamt EUR 464,6 Mio. betragen.

Ebenfalls im zweiten Quartal 2024 wurden die bisher vollkonsolidierten Gesellschaften Tölz Immobilien GmbH, Deutschland, S Immo Geschäftsimmobilien GmbH, Deutschland, Lützwow-Center GmbH, Deutschland, S IMMO Berlin II GmbH, Deutschland, und S IMMO Berlin III GmbH, Deutschland, veräußert.

### 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 Immobilien im Wert von TEUR 191.150, davon betreffen TEUR 129.898 das Segment Deutschland, TEUR 55.100 das Segment Tschechien, TEUR 5.740 das Segment Österreich und TEUR 412 das Segment Rumänien. Die Veräußerungsgruppe per 30.09.2024 umfasst zwei Gesellschaften in Tschechien.

Bis zum 30.09.2024 wurden deutsche Immobilien in Höhe von TEUR 19.815 und österreichische Immobilien in Höhe von TEUR 9.300 verkauft, die bereits zum 31.12.2023 zur Veräußerung gehalten wurden. Außerdem wurden noch zwei kroatische Gesellschaften veräußert, die zum 31.03.2024 bzw. 30.06.2024 zur Veräußerung gehalten wurden.

### 3.3. Eigenkapital

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

### 3.4. Aufgegebener Geschäftsbereich

Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG haben im zweiten Quartal 2024 entschieden, sich sukzessive aus dem deutschen Markt zurückzuziehen. In diesem Zusammenhang prüft die Gesellschaft Einzel- und Portfolio-Verkäufe.

Beim Segment Deutschland handelt es sich um einen wesentlichen geografischen Geschäftsbereich. Zum 30.09.2024 werden jene Immobilien, die die Kriterien gemäß IFRS 5 erfüllen, als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und zusammen mit den bereits veräußerten deutschen Vermögenswerten und Schulden als aufgegebener Geschäftsbereich dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–09/2024 als auch in der Vergleichsperiode 01–09/2023 in einer separaten Zeile dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der S IMMO bleiben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt. Details dazu werden ab Seite 25 erläutert.

### 3.5. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01–09/2024	01–09/2023
Österreich	-16.390	-8.182
Deutschland	-23.916	-12.368
Ungarn	-4.623	823
Rumänien	503	-124
Tschechien	46.814	1.515
Slowakei	-1.523	0
Kroatien	1.236	0
Bulgarien	0	624
	<b>2.101</b>	<b>-17.711</b>

### 3.6. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01–09/2024	01–09/2023
Finanzierungsaufwand	-82.657	-42.654
Finanzierungsertrag	24.219	18.992
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	57	-101
	<b>-58.381</b>	<b>-23.763</b>

Das Finanzergebnis der ersten drei Quartale 2024 verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen einerseits auf Grund von negativen unbaren Bewertungseffekten aus Derivatbewertungen und andererseits auf Grund von unbaren negativen Kursdifferenzen.

### 3.7. Ertragsteuern

Im Hinblick auf die Anwendung des Mindestbesteuerungsgesetzes, das seit dem 01.01.2024 gültig ist, wird derzeit eine Evaluierung der quantitativen Auswirkungen durchgeführt. Auf Grund der Komplexität der Ermittlungs- und Berechnungsmethode für laufende Steuern im Zwischenberichtszeitraum wurde zum 30.09.2024 keine Rückstellung gebildet.



## 4. Geschäftssegmente

Bei der S IMMO Gruppe erfolgt die Segmentberichterstattung nach Ländern. Die Betrachtung und Analyse der regionalen Struktur folgt der strategischen Ausrichtung, die zwischen Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Tschechien, der Slowakei, Kroatien und Bulgarien (entkonsolidiert per 30.06.2023) 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. Zum 30.09.2024 werden jene Immobilien, die die Kriterien gemäß IFRS 5 erfüllen, als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und zusammen mit den bereits veräußerten deutschen Vermögenswerten und Schulden als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Im Segment Deutschland werden weiterhin analog zur internen Berichterstattung an das Management der fortgeführten und der aufgegebenen Geschäftsbereich gemeinsam dargestellt.

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 <sup>1</sup>	2024	2023 <sup>1</sup>
Mieterlöse	31.079	19.507	18.650	30.947	37.976	35.915	37.929	35.332
Betriebskostenerlöse	9.888	5.370	4.532	8.455	16.465	17.591	12.115	12.059
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	27.369	25.518	0	0	25.926	24.320	0	0
Gesamterlöse	<b>68.336</b>	50.395	<b>23.182</b>	39.402	<b>80.367</b>	77.826	<b>50.043</b>	47.391
Sonstige betriebliche Erträge	744	184	977	1.229	261	277	84	84
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-17.195	-11.459	-12.284	-18.351	-21.474	-23.750	-16.721	-16.089
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-20.668	-18.523	0	0	-19.545	-17.845	0	0
Bruttoergebnis	<b>31.217</b>	20.597	<b>11.876</b>	22.280	<b>39.610</b>	36.508	<b>33.406</b>	31.387
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-16.193	-13.388	-7.644	-8.048	-2.262	-1.727	-598	-840
EBITDA	<b>15.024</b>	7.210	<b>4.232</b>	14.231	<b>37.347</b>	34.781	<b>32.807</b>	30.546
Abschreibungen	-2.684	-3.488	-97	-112	-2.554	-2.644	-333	-358
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-16.390	-8.182	-63.703	-82.887	-4.623	823	503	-124
<b>EBIT</b>	<b>-4.050</b>	<b>-4.460</b>	<b>-59.568</b>	<b>-68.767</b>	<b>30.170</b>	<b>32.960</b>	<b>32.978</b>	<b>30.064</b>
	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Langfristiges Vermögen	703.101	794.267	129.621	537.914	729.190	731.522	531.369	533.564
Langfristiges Fremdkapital	876.704	934.972	38.506	171.392	299.826	312.775	176.527	180.106

<sup>1</sup> Angepasst

## 5. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Die S IMMO hat den Verkauf des Hotel Juliš in Prag am 31.10.2024 erfolgreich abgeschlossen. Die Immobilie umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 6.700 m<sup>2</sup>.

Neben diesem Verkauf wurden auch die Verkaufsaktivitäten in Deutschland, Österreich, der Tschechischen Republik, Ungarn und der Slowakei fortgesetzt.

Am 14.10.2024 hat die Hauptversammlung der S IMMO AG den Ausschluss der Minderheitsaktionäre der S IMMO AG gemäß Gesellschafterausschlussgesetz (Squeeze Out) beschlossen. Vorbehaltlich der Entscheidung des Handelsgerichts Wien wird die Eintragung des Squeeze Outs in das Firmenbuch nach derzeitigem Stand für Dezember 2024 erwartet.

Tschechien		Slowakei		Kroatien		Bulgarien		Summe	
2024	2023'	2024	2023'	2024	2023'	2024	2023'	2024	2023
46.545	6.642	8.221	8.411	3.053	6.090	0	2	183.454	142.846
15.432	964	2.964	3.171	1.920	2.244	0	0	63.315	49.854
0	0	0	0	0	0	0	0	53.295	49.838
61.977	7.606	11.185	11.582	4.974	8.333	0	2	300.064	242.538
1.351	51	148	151	1	25	0	0	3.567	2.001
-15.790	-1.741	-4.362	-4.214	-1.542	-2.420	0	0	-89.367	-78.023
0	0	0	0	0	0	0	0	-40.213	-36.368
47.538	5.917	6.971	7.519	3.433	5.938	0	2	174.051	130.148
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-933	62	-314	-250	-211	-288	0	-7	-28.156	-24.485
46.606	5.979	6.657	7.269	3.221	5.650	0	-5	145.895	105.663
-11	-8	-367	-358	-2	-63	0	0	-6.048	-7.033
46.814	1.515	-1.523	0	1.236	0	0	624	-37.686	-88.230
<b>93.408</b>	<b>7.486</b>	<b>4.767</b>	<b>6.911</b>	<b>4.455</b>	<b>5.587</b>	<b>0</b>	<b>619</b>	<b>102.161</b>	<b>10.400</b>
<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
1.163.680	683.575	170.793	170.252	0	75.006	0	0	3.427.754	3.526.100
587.797	331.324	37.247	36.143	0	49.807	0	0	2.016.607	2.016.519

## Aufgegebener Geschäftsbereich

Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG haben im zweiten Quartal 2024 entschieden, sich sukzessive aus dem deutschen Markt zurückzuziehen. In diesem Zusammenhang prüft die Gesellschaft Einzel- und Portfolio-Verkäufe.

Beim Segment Deutschland handelt es sich um einen wesentlichen geografischen Geschäftsbereich. Zum 30.09.2024 werden jene Immobilien, die die Kriterien gemäß IFRS 5 erfüllen, als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und zusammen mit den bereits veräußerten deutschen Vermögenswerten und Schulden als aufgegebener Geschäftsbereich dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–09/2024 als auch in der Vergleichsperiode 01–09/2023 in einer separaten Zeile dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der S IMMO bleiben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträu-

me weiterhin durchgeführt. Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

in TEUR	01-09/2024	01-09/2023 angepasst
<b>Erlöse</b>		
Mieterlöse	15.730	27.832
Betriebskostenerlöse	4.046	7.935
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	0	0
	<b>19.776</b>	35.767
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>536</b>	526
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-8.835	-16.326
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	0	0
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>11.478</b>	19.967
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	232.682	575.711
Buchwerte veräußerter Immobilien	-232.682	-575.711
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	0
Verwaltungsaufwand	-151	-275
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>11.327</b>	19.693
Abschreibungen	-3	-6
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-39.787	-70.519
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-28.463</b>	-50.832
Finanzierungsaufwand	-1.459	-2.781
Finanzierungsertrag	2.046	1.423
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>587</b>	-1.358
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-27.876</b>	-52.190
Ertragsteuern	3.260	-6.364
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>-24.617</b>	<b>-58.554</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-21.956	-52.056
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-2.661	-6.498

Für die Vergleichsperiode 2023 ergeben sich daraus folgende Anpassungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

in TEUR	01 – 09/2023 wie berichtet	Änderung	01 – 09/2023 angepasst
<b>Erlöse</b>			
Mieterlöse	142.846	-27.832	115.014
Betriebskostenerlöse	49.854	-7.935	41.919
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	49.838	0	49.838
	242.538	-35.767	206.771
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	2.001	-526	1.475
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-78.023	16.326	-61.697
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-36.368	0	-36.368
<b>Bruttoergebnis</b>	130.148	-19.967	110.181
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	584.236	-575.711	8.525
Buchwerte veräußerter Immobilien	-584.236	575.711	-8.525
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-24.485	275	-24.210
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	105.663	-19.693	85.970
Abschreibungen	-7.033	6	-7.027
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-88.230	70.519	-17.711
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	10.400	50.832	61.232
Finanzierungsaufwand	-45.435	2.781	-42.654
Finanzierungsertrag	20.415	-1.423	18.992
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-101	0	-101
<b>Finanzergebnis</b>	-25.121	1.358	-23.763
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	-14.721	52.190	37.469
Ertragsteuern	-4.899	6.364	1.465
<b>Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>-19.620</b>	<b>58.554</b>	<b>38.934</b>
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>0</b>	<b>-58.554</b>	<b>-58.554</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-19.620</b>	<b>0</b>	<b>-19.620</b>
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-13.002	0	-13.002
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-6.618	0	-6.618

In der Konzerngeldflussrechnung der S IMMO bleiben Transaktionen und Zahlungsströme zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Konzerngeldflussrechnung des aufgegebenen Geschäftsbereichs stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

in TEUR	01-09/2024	01-09/2023 angepasst
Operativer Cashflow	10.711	18.580
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	253.838	431.858
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-63.833	-98.754
<b>Nettocashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>200.716</b>	<b>351.684</b>

Wien, am 28.11.2024

Der Vorstand

Radka Doehring e.h.  
Tomáš Salajka e.h.

# Finanzkalender 2024/25

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

28.11.2024	Ergebnis 1.–3. Quartal 2024
25.03.2025	Veröffentlichung Jahresergebnis 2024
27.05.2025	Ergebnis 1. Quartal 2025
27.08.2025	Ergebnis 1. Halbjahr 2025
26.11.2025	Ergebnis 1.–3. Quartal 2025



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 22795-1111

Fax: +43 1 22795-91111

[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

Vorstandsphotografie 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 gendergerechte Schreibweisen berücksichtigt, um die Gleichstellung von Frauen und Männern und darüber hinaus aller Geschlechter in der geschriebenen Sprache zum Ausdruck zu bringen. Eine Ausnahme stellt der Anhang dar, hier gilt die dargestellte Bezeichnung für Menschen aller Geschlechter.

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

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

Diese Zwischenmitteilung wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Der Zwischenbericht 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)**

**Aktionärshotline: 0800 501045**