

Making an impact

Zwischenbericht zum 30.06.2024

Kennzahlen¹

		01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023 angepasst
Umsatz	EUR Mio.	185,6	137,8
EBITDA	EUR Mio.	88,1	55,3
EBIT	EUR Mio.	74,7	29,3
EBT	EUR Mio.	56,2	8,2
Periodenergebnis ²	EUR Mio.	13,6	-40,2
NOI-Ratio ²	in %	56,9	52,2
FFO I ²	EUR Mio.	73,4	49,9
Ergebnis je Aktie ²	EUR	0,27	-0,48
Operativer Cashflow ²	EUR Mio.	92,4	65,4
Operativer Cashflow je Aktie ²	EUR	1,31	0,93
Cashflow aus Investitionstätigkeit ²	EUR Mio.	-231,1	225,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ²	EUR Mio.	65,7	0,3
		30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	EUR Mio.	4.263,2	4.179,9
Eigenkapital	EUR Mio.	1.709,4	1.701,8
Eigenkapitalquote	in %	40,1	40,7
Verbindlichkeiten ³	EUR Mio.	2.553,8	2.478,0
Netto-Loan-to-Value (Netto-LTV)	in %	51,8	49,0
Liquide Mittel zum Ende des Quartals ³	EUR Mio.	346,2	445,6
Schlusskurs zum Ende des Quartals	EUR	22,00	12,50
EPRA-NTA je Aktie	EUR	24,86	25,00
Buchwert je Aktie	EUR	23,63	23,43
Kurs-Abschlag zum Buchwert je Aktie	in %	7	-47
Immobilienvermögen ³	EUR Mio.	3.670,0	3.477,6
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	62,4	88,0

¹ Zum 30.06.2024 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 aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt. Das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs in Deutschland wird sowohl in der Periode 01–06/2024 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2023 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als aufgegebenen 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 01–06/2023 wurden entsprechend angepasst. Bilanzkennzahlen zum 30.06.2024 werden inkl. des aufgegebenen Geschäftsbereichs dargestellt.

² Inkl. aufgebener Geschäftsbereich

³ Inkl. held for sale

Inhaltsverzeichnis

S. 2 — Brief des Vorstands

S. 4 — S IMMO am Kapitalmarkt

Zwischenlagebericht

S. 10 — Wirtschaftsbericht

S. 15 — Risikomanagementbericht

S. 17 — Ausblick

Konzernzwischenabschluss

S. 18 — Konzernbilanz
zum 30.06.2024

S. 20 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2024 bis zum 30.06.2024

S. 21 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.01.2024 bis zum 30.06.2024

S. 22 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.04.2024 bis zum 30.06.2024

S. 23 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.04.2024 bis zum 30.06.2024

S. 24 — Konzern-Geldflussrechnung
vom 01.01.2024 bis zum 30.06.2024

S. 26 — Konzern-Eigenkapitalveränderungs-
rechnung

S. 27 — Konzernanhang

S. 38 — **Erklärung des Vorstands
gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz**

S. 39 — **Finanzkalender 2024**

S. 40 — **Kontakt/Impressum**

Sehr geehrte Aktionärinnen
und Aktionäre,

das erste Halbjahr 2024 steht – so wie auch schon das erste Quartal dieses Jahres – ganz klar im Zeichen unserer starken operativen Entwicklung. Dabei profitieren wir vor allem von einer umsichtigen Investitionsstrategie, die neben der sukzessiven Portfolio-Optimierung auch eine nachhaltige Stärkung unserer Ergebniskennzahlen im Fokus hat.

Dass diese Strategie bereits umfangreich Früchte trägt, zeigen unsere Kennzahlen eindrucksvoll: Im ersten Halbjahr 2024 konnten wir die Umsatzerlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 137,8 Mio. auf EUR 185,6 Mio. deutlich steigern. Diese Verbesserung ist vor allem auf Zukäufe ertragsstarker 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 73,0 Mio. auf EUR 108,6 Mio., was einer Steigerung von 49 % entspricht. Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung, das vor allem auf die aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist, belief sich auf EUR -9,2 Mio. EUR (1. Hj. 2023: EUR -21,3 Mio.). Insgesamt konnten wir damit das Periodenergebnis von EUR -40,2 Mio. im ersten Halbjahr 2023 auf EUR 13,6 Mio. deutlich verbessern. In diesen Ertragskennzahlen (mit Ausnahme des Periodenergebnisses) ist der aufgegebene Geschäftsbereich in Deutschland nicht enthalten, Details dazu entnehmen Sie bitte dem Konzernanhang ab Seite 27.

Kapitalmarkt

Der Kurs der S IMMO Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr äußerst positiv und notierte zum 30.06.2024 mit einer Year-to-Date-Performance von 76,00 % bei EUR 22,00. Im Mai 2024 hat unsere Kernaktionärin IMMOFINANZ AG verlautbart, mit den

„Die Steigerung unserer operativen Kennzahlen ist kein Einmal-Effekt, sondern schafft nachhaltig die Grundlage für zukünftige Erträge.“

Radka Doehring





Vorbereitungen für einen Squeeze Out bei der S IMMO AG zu starten. Die Barabfindung zum Erwerb der S IMMO Aktien im Rahmen dieses Gesellschafterausschlusses soll auf Grundlage eines Bewertungsgutachtens festgesetzt werden. Der Beschluss zum Gesellschafterausschluss erfolgt in einer außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO AG, die für den Herbst erwartet wird.

Transaktionen

Wie bereits erwähnt, profitieren wir ergebnisseitig vor allem von den Strategieanpassungen, die in den letzten Monaten vorgenommen worden sind. 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. In diesem Zusammenhang konnten bereits Verträge über den Verkauf von zwei Büroobjekten in Zagreb sowie von einem umfangreichen Portfolio in Deutschland – bestehend aus 18 Gewerbe- und einer Wohnimmobilie – unterzeichnet werden. Das Closing der Transaktionen steht teilweise noch aus.

Parallel dazu wurde – ebenfalls im Rahmen der angepassten Strategie – ein Portfolio von insgesamt acht Objekten in Tschechien von einer Tochter der CPIPG erworben. Der Ankauf umfasst vier Büro- und vier Gewerbeimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von rund 136.000 m² und jährlichen Mieteinnahmen von rund EUR 28,3 Mio. Mit dieser An- und Verkaufspolitik sichern wir schon jetzt die weitere nachhaltige Steigerung unserer Ertragskennzahlen.

„Wir profitieren eindrucksvoll von unserer umsichtigen Investitionsstrategie und prüfen weitere ergebnisoptimierende An- und Verkäufe.“

Tomáš Salajka

Ausblick

Die vorliegenden Ergebnisse überzeugen uns einmal mehr von der Richtigkeit unserer Strategie. Wir sind sehr zufrieden mit der Entwicklung der Gesellschaft und blicken zuversichtlich in die Zukunft. Parallel dazu liegt unser Fokus darauf, im Rahmen des Squeeze Outs faire Rahmenbedingungen für alle Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen und den Prozess transparent und zeitnah abzuschließen.

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

Das erste Halbjahr 2024 war weiterhin von vielzähligen globalen geopolitischen Krisen geprägt: die andauernden Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten, Spannungen zwischen China und Taiwan sowie zwischen Nord- und Südkorea. Aber auch ein schwaches Wirtschaftswachstum bzw. eine leichte Rezession im Euroraum und eine weiterhin zu beobachtende, wenn auch abflachende Inflation prägten die ersten zwei Quartale. Obwohl die Inflation nach wie vor über den angestrebten 2 % liegt, hat die Europäische Zentralbank (EZB) Anfang Juni den Leitzins erstmals seit fast fünf Jahren um 0,25 Prozentpunkte auf 4,25 % gesenkt. Trotz der genannten Herausforderungen war das allgemeine Sentiment der Anleger:innen nicht zuletzt durch weitgehend zufriedenstellende Dividenden-Zahlungen durchaus positiv.

Trotz der anhaltenden Unsicherheiten erreichten alle von der S IMMO kontinuierlich dargestellten und beobachteten Indizes neue Höchststände. So konnte der breit gestreute S&P 500 Index im ersten Halbjahr um 14,48 % zulegen, während der österreichische Branchenindex IATX das zweite Quartal mit einem beachtlichen Kurswachstum von 22,00 % schloss. Der österreichische Leitindex ATX entwickelte sich moderater mit einem Plus von 5,08 %.

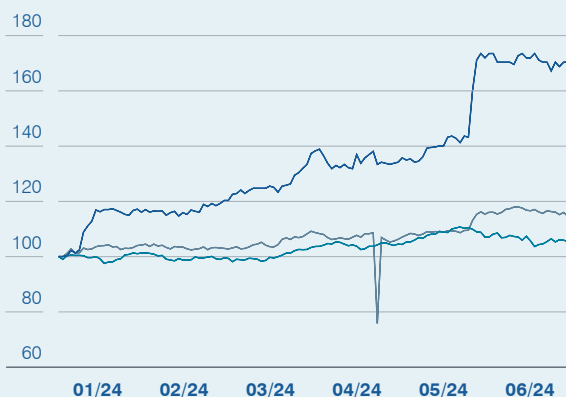
S IMMO Aktie und Squeeze Out

Die S IMMO Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr äußerst positiv und notierte zum 30.06.2024 mit einer Year-to-Date-Performance von 76,00 % bei einem Kurs von EUR 22,00, wodurch sich die Marktkapitalisierung der S IMMO zum Stichtag auf EUR 1.619,4 Mio. belief. Das Grundkapital der Gesellschaft

Kursentwicklung

indexiert vom 01.01.2024 bis 30.06.2024

■ S IMMO Aktie ■ ATX ■ IATX



betrug EUR 267,5 Mio. und verteilte sich auf 73.608.896 Inhaberaktien.

Nach dem am 15.01.2024 gestarteten Aktienrückkaufprogramm, das durch Erreichen des maximal erlaubten Rückkaufkurses von EUR 15,00 bereits am 15.02.2024 frühzeitig endete, brachte die von der IMMOFINANZ AG am 24.05.2024 veröffentlichte Absicht eines Squeeze Outs Dynamik in die Kursentwicklung der S IMMO Aktie. Der Gesellschafterausschluss betrifft derzeit 5.246.664 S IMMO Aktien, entsprechend rund 7,13 % Anteil am Grundkapital. Die Barabfindung zum Erwerb jener Aktien soll auf Grundlage eines Bewertungsgutachtens festgesetzt werden. Der Gesellschafterausschluss ist in weiterer Folge

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
30.06.2024	22,00	3.609,47	391,53	18.235,45	39.118,86	5.460,48
Year-to-Date-Performance	76,00 %	5,08 %	22,00 %	8,86 %	3,79 %	14,48 %

Performancedaten zum 30.06.2024

S IMMO Aktie

6 Monate	76,00 %
1 Jahr	80,33 %
3 Jahre (p.a.)	0,46 %

Aktienstammdaten

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI/Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index-Zugehörigkeit	IATX/GPR General
Marktkapitalisierung (30.06.2024)	EUR 1.619,40 Mio.
Anzahl der Aktien (30.06.2024)	73.608.896
Market Maker	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG

Anleihedaten zum 30.06.2024

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

in einer außerordentlichen Hauptversammlung der S IMMO, die für den Herbst 2024 in Aussicht genommen wird, zu beschließen.

Ordentliche Hauptversammlung 2024 und Gewinnverwendung

Am 03.05.2024 wurde die 35. ordentliche Hauptversammlung der S IMMO AG als Präsenzveranstaltung abgehalten. Dabei wurde der Tagesordnung folgend 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 Hauptversammlungen befinden sich auf der Unternehmenswebsite unter www.simmoag.at/hauptversammlung.

Aktionärsstruktur

Im ersten Halbjahr wurden der S IMMO AG keine relevanten Änderungen in der Aktionärsstruktur gemeldet. Somit hielt die CPI Property Group S.A. zum 30.06.2024 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/aktie abgerufen werden. Die aktuelle Aktionärsstruktur der S IMMO AG per 30.06.2024 kann der Grafik auf der nächsten Seite entnommen werden.

Unsere Aktionärshotline:
0800 501045

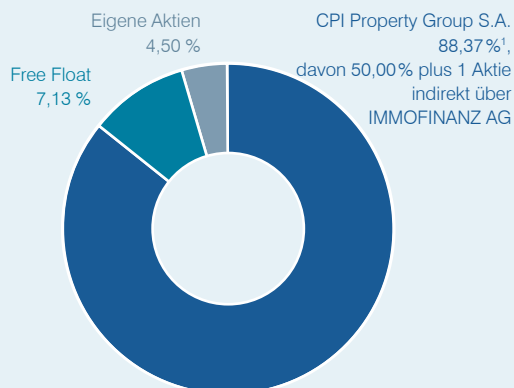
Website: www.simmoag.at

Aktiendaten

		30.06.2024	30.06.2023
Ergebnis je Aktie (EPS)	EUR	0,27	-0,48
FFO I je Aktie	EUR	1,04	0,71
		30.06.2024	31.12.2023
Schlusskurs	EUR	22,00	12,50
Durchschnittlicher Tagesumsatz für die letzten 100 Tage	Stück ¹	21.770	25.100
EPRA-NTA je Aktie	EUR	24,86	25,00
Buchwert je Aktie	EUR	23,63	23,43
Kursabschlag zum Buchwert je Aktie	in %	7	-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 07/24

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).

Berechnung FFO I

in TEUR	30.06.2024	30.06.2023 angepasst
Periodenergebnis	38.422	9.947
Nicht cashwirksamer Steueraufwand/-ertrag	15.063	-3.751
Angepasstes Periodenergebnis	53.486	6.195
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	9.204	21.312
Nicht cashwirksame Abschreibungen	4.117	4.678
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	3.706	2.146
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	-10.824	4.142
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	7.176	-136
FFO aus aufgegebenem Geschäftsbereich	6.568	11.519
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	73.432	49.856
FFO I je Aktie in EUR	1,04	0,71

EPRA-Kennzahlen

in EUR	30.06.2024	31.12.2023	in TEUR	30.06.2024	30.06.2023 angepasst
EPRA-NRV je Aktie	27,81	28,01	EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
EPRA-NTA je Aktie	24,86	25,00	Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS	40.972	10.689
EPRA-NDV je Aktie	25,76	25,77	Ergebnis aus der Immobilienbewertung	9.204	21.312
EPRA Net Initial Yield in %	5,9	5,6	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	0	0
EPRA-LTV in %	50,2	47,8	Steuern auf Verkaufsergebnis	760	20.733
			Bewertung von Finanzinstrumenten	-10.824	4.142
in TEUR	30.06.2024	31.12.2023	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	11.937	-31.826
Fair-Value-Bestandsimmobilien	3.521.616	3.335.992	EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	-389	0
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (brutto)	238.858	224.472	Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	-1.460	-1.722
Direkt zurechenbare Kosten	-31.391	-37.785	EPRA-Earnings aus aufgegebenem Geschäftsbereich	6.156	12.208
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (netto)	207.467	186.687	EPRA-Earnings	56.356	35.536
EPRA Net Initial Yield¹ in %	5,9	5,6	EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	0,80	0,50

¹ Inkl. aufgegebenem Geschäftsbereich

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

30.06.2024

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.660.791	1.660.791	1.660.791
Je Aktie in EUR	23,63	23,63	23,63
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-979	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	134.091	134.091	113.628
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-111.236	-111.236	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	6.266	6.266	0
Sonstige latente Steuern	130.859	58.599	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	0	47.218
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	0	-10.860
Erwerbsnebenkosten	133.865	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	1.954.635	1.747.531	1.810.777
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	27,81	24,86	25,76

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

30.06.2024

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	1.694.795	18.480	1.713.275
Anleiheverbindlichkeiten	520.597	0	520.597
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	46.332	290	46.622
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-346.208	-1.216	-347.424
Nettoverschuldung	1.915.516	17.554	1.933.070
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.307.193	48.760	3.355.953
Selbst genutzte Immobilien	230.497	0	230.497
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	266.360	0	266.360
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.804.050	48.760	3.852.810
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	50,4	36,0	50,2

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

Zwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Auch wenn das globale Wirtschaftswachstum weiterhin verhalten bleibt, gibt es Anzeichen für eine Verbesserung. Die Auswirkungen der strengeren Finanzierungsbedingungen halten an, insbesondere auf den Immobilien- und Kreditmärkten, aber die globale Wirtschaftstätigkeit erweist sich als relativ widerstandsfähig. Die Inflation geht schneller zurück als ursprünglich angenommen und die Realeinkommen beginnen sich dementsprechend zu verbessern. Die wirtschaftlichen Entwicklungen in den einzelnen Ländern sind weiterhin unterschiedlich, wobei die schwächeren Ergebnisse in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften, insbesondere in Europa, durch das starke Wachstum in den Vereinigten Staaten und vielen aufstrebenden Marktwirtschaften ausgeglichen werden.

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) schätzt das globale BIP-Wachstum auf 3,1 % im Jahr 2024 sowie auf 3,2 % im Jahr 2025. Damit wird sich das BIP gegenüber den 3,1 % im Jahr 2023 kaum verändern. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht ebenso davon aus, dass die Weltwirtschaft in den Jahren 2024 und 2025 weiterhin um jeweils 3,2 % wachsen wird – und damit genauso schnell wie im Jahr 2023. Die OECD prognostiziert für das Jahr 2025 eine Gesamtinflation von 3,4 %. Den Prognosen des IWF zufolge wird die globale Inflation stetig zurückgehen: von 6,8 % im Jahr 2023 auf 5,9 % im Jahr 2024 und auf 4,5 % im Jahr 2025.

Die Europäische Kommission erwartet für das Jahr 2024 ein BIP-Wachstum von 1,0 % in der EU und von 0,8 % im Euroraum. 2025 wird für die EU von einem BIP-Wachstum von 1,6 % und für den Euroraum von 1,4 % ausgegangen. Der IWF erwartet für 2024 ebenso ein Wachstum von 0,8 % im Euroraum, für 2025 hingegen von 1,5 %. In der EU wird die Inflation laut der Europäischen Kommission voraussichtlich von 6,4 % im Jahr 2023 auf 2,7 % im Jahr 2024 und auf 2,2 % im Jahr 2025 sinken. Im Euroraum wird ein Rückgang von 5,4 % im Jahr 2023 auf 2,5 % im Jahr 2024 und auf 2,1 % im Jahr 2025 prognostiziert.

Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) rechnet nach dem Rückgang von 0,8 % im Jahr 2023 mit einer Stagnation für 2024 und mit einem BIP-Wachstum von 1,5 % im Jahr 2025. Die Österreichische Nationalbank (OeNB) erwartet ein schwaches Wirtschaftswachstum von 0,3 % für 2024. Für 2025 und 2026 prognostiziert sie ein Wirtschaftswachstum von 1,8 % bzw. 1,5 %. Die Inflation in Österreich verringert sich laut OeNB im Jahr 2024 auf 3,4 %. 2025 bzw. 2026 wird ein weiterer Rückgang auf 2,7 % bzw. 2,5 % erwartet. Laut WIFO beträgt die Inflation 2024 voraussichtlich 4,3 % und 2,6 % im Jahr 2025.

Die UniCredit rechnet damit, dass die Volkswirtschaften der EU-Mitgliedsstaaten in der CEE-Region dieses Jahr um 2,6 % und 2025 um 3 % wachsen werden.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt ist im zweiten Quartal 2024 deutlich angestiegen und lag bei 57.000 m². Gegenüber dem zweiten Quartal des Vorjahres bedeutet das ein Plus von 33 %, verglichen mit dem ersten Quartal des laufenden Jahres liegt der Anstieg bei 58 %. Insgesamt konnte im ersten Halbjahr 2024 eine Vermietungsleistung von 93.000 m² verzeichnet werden. Die Leerstandsquote ist weiter gesunken und lag zur Jahresmitte bei 3,3 %. Die Spitzenmiete blieb zum Halbjahr unverändert bei etwa EUR 28,00/m²/Monat. Laut CBRE ist im weiteren Jahresverlauf jedoch mit einer leichten Steigerung zu rechnen. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien verzeichnete zur Jahresmitte ebenfalls einen leichten Anstieg und lag bei 5,25 %.

Das Vertrauen in den österreichischen Retailmarkt kehrt langsam, aber stetig zurück und erreichte im zweiten Quartal 2024 nach zwei Jahren wieder das Niveau des Euroraums – einhergehend mit einer weiterhin abnehmenden Inflationsrate. Laut Statistik Austria war die Inflation im Juni 2024 mit geschätzten 3 % die niedrigste seit Juli 2021. Dennoch kam es auf Grund von divergierenden Mietpreisvorstellungen von Mieter:innen und Vermieter:innen im ersten Halbjahr vermehrt zu Leer-

Immobilienmarkt im Überblick¹

	Spitzenmieten (EUR/m ² /Monat)				Spitzen-Bruttorenditen (%)				Gesamtvermietungsleistung (m ²)		Leerstandsquote (%)	
	HJ 2024	HJ 2023	HJ 2024	HJ 2023	HJ 2024	HJ 2023	HJ 2024	HJ 2023	HJ 2024	HJ 2023	HJ 2024	HJ 2023
	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Retail	Retail	Büro	Büro	Büro	Büro
Berlin	44,00	43,50	265,00	260,00	5,00	4,00	4,90	4,30	307.000	287.000	6,7	4,7
Bratislava	19,00	17,50	67,00 ²	67,00 ²	6,00	5,75	6,50 ²	6,50 ²	72.000	64.000	13,2	11,6
Budapest	25,00	24,50	100,00	110,00	7,00	6,50	6,00	6,00	128.000	103.000	14,0	12,6
Bukarest	20,75	20,00	55,00	45,00	8,00	7,50	8,85	8,60	78.000	91.000	13,2	15,4
Prag	29,00	27,00	193,00	190,00	5,60	5,00	5,00	4,75	177.000	142.000	7,9	7,3
Wien	28,00	27,50	360,00	360,00	5,25	4,25	4,70	4,20	93.000	86.000	3,3	3,5
Zagreb	16,00	15,50	70,00	70,00	8,00	7,75	7,25	7,00	13.000	19.000	2,0	2,0

¹ Quelle: CBRE Research

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

ständen auf Geschäftsstraßen in Bestlagen. Laut CBRE kann beobachtet werden, dass derzeit eher längere Leerstellungszeiten als verringerte Mieten in Kauf genommen werden. Die Spitzenmiete in Shoppingcentern blieb zur Jahresmitte mit EUR 100/m²/Monat stabil.

Für den Wiener Hotelmarkt geht es weiterhin bergauf. Laut Wien Tourismus gab es im ersten Halbjahr rund 8,3 Mio. Nächtigungen, ein Plus von über 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Mai stach mit 1,7 Mio. Übernachtungen besonders hervor, er übertraf den Bestwert aus dem Jahr 2019 und damit jenen aus der Vorpandemiezeit. Insbesondere die Rückkehr internationaler Tourist:innen spielt dabei eine wesentliche Rolle.

Deutschland

Der Berliner Büromarkt erreichte im ersten Halbjahr 2024 eine Gesamtvermietungsleistung von rund 307.000 m² und lag damit annähernd auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Im Top-5-Städtevergleich belegt die deutsche Hauptstadt damit beim Flächenumsatz im bisherigen Jahresverlauf die Spitzenposition. Bei den Spitzenmieten hat sich die Dynamik der letzten Jahre inzwischen spürbar verlangsamt: Das Mietniveau ist im Vergleich zum ersten Quartal 2024 stabil geblieben, im Vorjahresvergleich sind die Mieten im Premium-Sektor mit aktuell EUR 44/m²/Monat um 1,1 % leicht angestiegen. Die gewichtete Durchschnittsmiete des Gesamtmarkts hingegen ist mit -0,4 %

leicht rückläufig und lag zur Jahresmitte bei EUR 27,74/m²/Monat. Die Bürositzenrendite liegt seit Ende 2023 unverändert bei 5,00 % in Premiumlagen.

Auf dem deutschen Wohn-Investmentmarkt konnte nach einem schwachen Jahresstart im zweiten Quartal 2024 wieder eine Belegung registriert werden. Berlin verzeichnete zum Halbjahr ein Investmentvolumen von EUR 1,87 Mrd.

CEE

Der Bukarester Büromarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2024 eine Gesamtvermietungsleistung von 171.000 m², was einem Rückgang von 9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Die Leerstandsquote belief sich zur Jahresmitte auf 13,2 %, die Spitzenrendite lag bei 8,00 %. Die Spitzenmieten sind leicht von EUR 20,50/m²/Monat im ersten Quartal 2024 auf EUR 20,75/m²/Monat zur Jahresmitte angestiegen. Dieser Aufwärtstrend im Premium-Mietsektor wird sich laut CBRE auch im kommenden Quartal fortsetzen.

Im Einzelhandelssektor in Bukarest erreichten die Spitzenmieten im ersten Halbjahr EUR 55/m²/Monat auf Einkaufsstraßen, in Shoppingcentern EUR 80/m²/Monat. Die Spitzenrendite lag bei 8,85 %. Landesweit wurden in der ersten Hälfte des Jahres 2024 rund 107.000 m² neue Einzelhandelsflächen fertiggestellt, rund 80 % davon im zweiten Quartal.

In Budapest erreichte der Büromarkt im ersten Halbjahr 2024 eine Gesamtvermietungsleistung von 128.000 m² und Spitzenmieten von EUR 25,00/m²/Monat. Die Leerstandsquote betrug 14,0 %.

In Bratislava lag die Gesamtvermietungsleistung im Bürosektor bei 72.000 m² für das erste Halbjahr. Die Spitzenmieten erreichten EUR 19,00/m²/Monat und die Leerstandsquote betrug 13,2 %.

Der Prager Büromarkt verzeichnete in den ersten sechs Monaten des Jahres eine Gesamtvermietungsaktivität von 177.000 m², die Leerstandsquote betrug zur Jahresmitte 7,9 %. Die Spitzenmiete lag bei EUR 29,00/m²/Monat.

Der Hotelmarkt in der CEE-Region verzeichnete mit der anhaltenden Erholung des Tourismus weiterhin positive Entwicklungen. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend fortsetzen wird.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.06.2024 aus 228 Objekten (31.12.2023: 244) mit einem Buchwert von EUR 3.670,0 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: 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 90,7 % (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 (ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb).

Zum 30.06.2024 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke auf Basis von Buchwerten zu 64,8 % aus Bürogebäuden (31.12.2023: 67,2 %), zu 24,0 % aus Geschäftsimmobiliien (31.12.2023: 19,4 %), zu 4,4 % aus Wohnobjekten (31.12.2023: 6,1 %) und zu 6,8 % aus Hotels (31.12.2023: 7,3 %).

Buchwerte nach Land

in %	30.06.2024	31.12.2023
Österreich	20,1	22,0
Deutschland	8,2	15,7
Ungarn	19,2	20,4
Rumänien	14,3	15,0
Tschechien	31,9	20,3
Slowakei	4,2	4,4
Kroatien	2,1	2,2
Gesamt	100,0	100,0

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 30.06.2024 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 01–06/2024 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2023 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 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss.

Operatives Ergebnis deutlich verbessert – Steigerung Mieterlöse und Bruttoergebnis

Im ersten Halbjahr 2024 konnten die Gesamterlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 137,8 Mio. auf EUR 185,6 Mio. 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, welche den bedeutendsten Beitrag zum Anstieg der Mieterlöse leisteten. Die Mieterlöse beliefen sich auf EUR 111,9 Mio. (1. Hj. 2023: EUR 74,8 Mio.). Die Betriebskostenerlöse stiegen ebenfalls auf Grund der Zukäufe auf EUR 39,9 Mio. im ersten Halbjahr 2024 (1. Hj. 2023: EUR 31,6 Mio.).

Die Immobilienaufwendungen waren – wie auch die Miet- und Betriebskostenerlöse – von Transaktionen beeinflusst und erhöhten sich von EUR 42,8 Mio. im ersten Halbjahr 2023 auf EUR 54,0 Mio., was vor allem auf höhere Betriebskosten- und Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen ist.

Mit dem Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von EUR 8,0 Mio. (1. Hj. 2023: EUR 8,0 Mio.) konnte erneut ein Ertrag auf hohem Niveau erzielt werden.

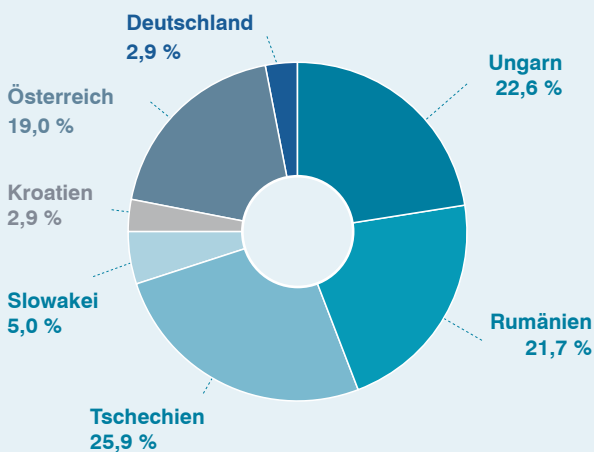
Auf Grund der Steigerung des Ergebnisses für vermietete Immobilien verbesserte sich das Bruttoergebnis von EUR 73,0 Mio. auf EUR 108,6 Mio. – ein Anstieg von 49 %.

Anstieg EBITDA und EBIT trotz negativer Immobilienbewertung

Die erfreuliche operative Entwicklung zeigte sich auch im EBITDA, welches sich von EUR 55,3 Mio. auf EUR 88,1 Mio. um fast 60 % erhöhte.

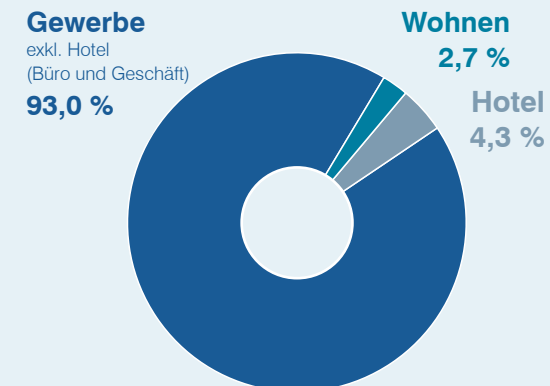
Der Verwaltungsaufwand stieg im ersten Halbjahr 2024 auf Grund höherer Beratungskosten und auf Grund höherer Verwaltungshonorare auf EUR 20,5 Mio. (1. Hj. 2023: EUR 17,7 Mio.).

Mieterlöse nach Land¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel und ohne Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse sowie ohne aufgegebenen Geschäftsbereich

Mieterlöse nach Nutzungsart¹



¹ Ohne Vienna Marriott Hotel und Budapest Marriott Hotel und ohne Umgliederung von Teilen der Betriebskostenerlöse sowie ohne aufgegebenen Geschäftsbereich

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung war mit EUR -9,2 Mio. (1. Hj. 2023: EUR -21,3 Mio.) negativ, was im Wesentlichen auf die aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen ist. Im Detail entfallen EUR -26,5 Mio. auf Deutschland (1.Hj. 2023: EUR -20,9 Mio.), EUR -18,6 Mio. auf Österreich (1. Hj. 2023: EUR -7,6 Mio.), EUR -4,6 Mio. auf Ungarn (1. Hj. 2023: EUR 0,8 Mio.), EUR 0,1 Mio. auf Rumänien (1. Hj. 2023: EUR -0,1 Mio.), EUR 40,4 Mio. auf Tschechien (1. Hj. 2023: EUR 5,9 Mio.), EUR -1,5 Mio. auf die Slowakei (1. Hj. 2023: EUR 0,0 Mio.) und EUR 1,5 Mio. auf Kroatien (1. Hj. 2023: EUR 0,0 Mio.). Die Immobilie in Bulgarien wurde im Vorjahr verkauft, die Bewertung in der Vergleichsperiode erstes Halbjahr 2023 betrug EUR 0,6 Mio.

Das EBIT erhöhte sich auf Grund der positiven operativen Entwicklung und auf Grund der verbesserten Immobilienbewertung von EUR 29,3 Mio. auf EUR 74,7 Mio.

Entwicklung Periodenergebnis und Ergebnis je Aktie

Das Finanzergebnis verbesserte sich einerseits auf Grund von positiven unbaren Bewertungseffekten aus der Derivatbewertung und andererseits auf Grund von unbaren negativen Währungsdifferenzen von EUR -21,1 Mio. auf EUR -18,5 Mio. Der Steueraufwand erhöhte sich von EUR 1,8 Mio. auf EUR -17,8 Mio.

Insgesamt verbesserte sich das Periodenergebnis auf EUR 13,6 Mio. (1. Hj. 2023: EUR -40,2 Mio.) und ist das Resultat aus einem deutlich verbesserten operativen Ergebnis, aus der verbesserten Immobilienbewertung und aus unbaren Effekten im Finanzergebnis. Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,27 (1. Hj. 2023: EUR -0,48).

Konzernbilanz

Trotz der Verkäufe in Deutschland und Österreich erhöhte sich die Bilanzsumme der S IMMO per 30.06.2024 auf Grund der Zukäufe in Tschechien auf EUR 4.263,2 Mio. (31.12.2023: EUR 4.179,9 Mio.). Der Bestand an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten verringerte sich gegenüber dem Jahresende und lag per 30.06.2024 bei EUR 344,4 Mio. (31.12.2023: EUR 445,1 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich im ersten Halbjahr 2024 auf EUR 1.660,8 Mio. (31.12.2023: EUR 1.648,4 Mio.). Per 30.06.2024 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 23,63 (31.12.2023: EUR 23,43). Die Eigenkapitalquote lag per 30.06.2024 bei 40,1 % (31.12.2023: 40,7 %).

Immobilieninvestments

Im ersten Halbjahr 2024 wurde ein Portfolio von insgesamt acht Objekten von der CPI Property Group S.A. in Tschechien mit einem Gesamtvolumen von rund EUR 463 Mio. erworben.

Die Veräußerungen beliefen sich auf insgesamt EUR 195,5 Mio. (30.06.2023: EUR 533,5 Mio.) und betrafen die Segmente Deutschland (EUR 186,2 Mio.) und Österreich (EUR 9,3 Mio.).

Finanzierung – Verbesserung der LTV-Ratio

Eine wesentliche Kennzahl zur Beurteilung der Finanzierungsstruktur ist die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio). Der EPRA-LTV der S IMMO betrug per 30.06.2024 50,2 % (31.12.2023: 47,8 %). Die Berechnung des EPRA-LTV wird auf Seite 9 des Zwischenberichts ausführlich dargestellt.

Risikomanagementbericht

Als international tätiger Immobilienkonzern ist die S IMMO Gruppe mit einer Vielzahl von Risiken und Chancen konfrontiert, die sowohl auf die operative Geschäftstätigkeit und die Entscheidungsprozesse, als auch auf die strategische Unternehmensführung Einfluss haben könnten. Durch die Identifizierung, Ana-

lyse, Steuerung und Überwachung der Risiken und Chancen versucht die Gruppe, negative Entwicklungen und potenzielle Risikofaktoren rechtzeitig zu erkennen und diese so weit als möglich aktiv zu minimieren. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Risiken Realität werden.

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken

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

Immobilien-spezifische Risiken

- Immobilienportfolio-
risiken
- Vermietungs- und
Mietausfallrisiken
- Immobilienentwick-
lungsrisiken
- Bautechnische
Risiken
- Immobilienbewer-
tungsrisiken

Finanzielle Risiken

- Liquiditätsrisiken
- Zinsänderungs-
risiken
- Finanzierungs-
risiken
- Kreditrisiken
- Fremdwährungs-
risiken

ESG-Risiken

- Umweltrisiken
- Soziale Risiken
- Governance-
Risiken

Sonstige Risiken

- Generelle
externe Risiken
- Rechtsrisiken
- Sonstige
operationale
Risiken

Mögliche Risiken für das laufende Geschäftsjahr sowie das Risikomanagement der S IMMO AG sind im Geschäftsbericht 2023 (ab Seite 104 ff.) dargestellt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken hängt von einer Vielzahl von Faktoren – unter anderem von der Konjunkturentwicklung in den jeweiligen Märkten – ab.

Eine Vielzahl von geopolitischen Krisen oder Herausforderungen führt dazu, dass eine große Anzahl an Risiken nicht ausgeschlossen werden kann. Die Inflation, die während der letzten zwei Jahre deutlich reduziert werden konnte, zeigt sich in manchen Bereichen der Weltwirtschaft resilienter als gedacht. Die weltweite Zinspolitik steht in starker Abhängigkeit zur Inflationsbekämpfung bzw. deren Effekten und ist somit nicht klar vorhersehbar. Der nach wie vor anhaltende Krieg in der Ukraine mit damit einhergehenden teils brüchigen Unterstützungskoalitionen oder der Konflikt in Gaza – sie alle beeinflussen das globale Wirtschaftsgeschehen und somit in letzter Konsequenz die internationalen Immobilienmärkte negativ.

Das erhöhte Risikopotenzial ist der Gesellschaft bewusst, da die genannten Faktoren auf nahezu alle Risikokategorien der S IMMO AG zumindest indirekt Auswirkungen haben. Das Unternehmen begegnet allen Risiken mit einem intensiven und genauen Risikomonitoring und einer verantwortungsvollen Risikopolitik.

Die EU-Kommission prognostiziert für das laufende Geschäftsjahr ein Wirtschaftswachstum von 1,0 % in der EU. Die OECD bzw. die Weltbank erwarten, dass die Weltwirtschaft im heurigen Jahr um 3,1 % bzw. 2,4 % wachsen wird. Diese Wachstumsprognosen wurden schon mehrfach nach unten revidiert, was zeigt, wie schwierig Schätzungen im aktuellen Umfeld sind.

Am 06.06.2024 hat die europäische Zentralbank den Leitzinssatz erstmals seit dem Jahr 2019 um 25 Basispunkte gesenkt. Nach Jahren permanenter Zinserhöhungen ist dies nun ein Zeichen, dass die Zentralbank die implementierten, inflationsdämpfenden Maßnahmen für ausreichend wirksam hält, um wieder für etwas Entspannung an der Zinsfront zu sorgen.

Die Immobilienmärkte zeigen ein gemischtes Bild. Märkte mit stabilen Preisen, aber auch Immobilienmärkte mit intensivem Preisdruck sind für die S IMMO AG ein zu steuerndes Risiko. In Deutschland beispielsweise verlangsamt die Inaktivität ausländischer Investor:innen die Markttransaktionen.

Die aktuelle makroökonomische Situation hat Einfluss auf die Immobilienbewertungen, welche halbjährlich von externen Anbieter:innen für die S IMMO AG durchgeführt werden. Neben Faktoren wie erwarteten Mieteinnahmen, Zustand des Objekts und Vermietungsgrad beeinflussen steigende Kosten (Betriebskosten oder Energiekosten) und ein hohes Zinsniveau sowie eine stark reduzierte Nachfrage am Markt Immobilienbewertungen negativ und führen zu einem Rückgang der Marktwerte von Immobilien. Die S IMMO ist somit schon seit zwei Jahren mit sinkenden Bewertungsergebnissen der Bestandsimmobilien konfrontiert. Die niedrigeren Bewertungen wirken sich bei den Verkäufen in Deutschland und Österreich, aber auch beim weiter gehaltenen Portfolio negativ aus.

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

In den nächsten Monaten sollte die Inflationsrate weiter sinken, was einerseits eine Steigerung bei den Mieteinnahmen vermindern, andererseits aber auch die Aufwendungen für Immobilieninstandhaltung und Betriebskosten reduzieren sollte.

Die Preissteigerungen der Vergangenheit und die damit einhergehenden Risiken bei Entwicklungsprojekten sollten sich reduzieren. Allfällige mit dem Krieg in der Ukraine verbundene Lieferengpässe können auch in der Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Lieferschwierigkeiten bzw. dadurch hervorgerufene Preissteigerungen können bei Entwicklungsprojekten einen negativen Einfluss auf Profitabilität und Planungssicherheit haben.

Der überwiegende Teil der Finanzierungen der S IMMO AG basiert nach wie vor auf variablen Zinssätzen, die mit Zinsabsicherungsinstrumenten (Derivate) kombiniert sind. Allfällige Änderungen in der Zinslandschaft haben Auswirkungen auf Finanzierungskosten, aber auch auf unbare Bewertungsergebnisse bei Zinssicherungsinstrumenten.

In der ersten Hälfte des Jahres 2024 wurden mehrere Anpassungen der Managementstrategie angekündigt. Der Portfolioverkauf in Deutschland wird fortgesetzt und intensiviert. Die jüngsten Akquisitionen in Tschechien haben den Investitionsanteil der S IMMO in diesem Markt deutlich erhöht.

Unterstützt durch die fundierten Kenntnisse der CPI Property Group S.A. in diesem Markt, profitiert die S IMMO von ihrer Präsenz und Erfahrung in dieser Region. Neben hochwertigen Bürogebäuden wurde ein größerer Anteil an Einzelhandelsimmobilien erworben, wodurch die Portfoliostruktur diversifiziert wird. Solange es starke Anzeichen für einen gesunden, florierenden Einzelhandelsmarkt in Tschechien gibt, wird die S IMMO AG von ihrer Präsenz in diesem Markt profitieren. Die S IMMO wird diesen Markt ebenso wie andere Regionen, in denen sie investiert ist, genau prüfen und bewerten.

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

Ausblick

Die aktuelle schwache makroökonomische Entwicklung in der EU – die Europäische Kommission erwartet für das Jahr 2024 ein Wirtschaftswachstum von 1,0 % – und die geopolitischen Krisen – allen voran der andauernde Krieg in der Ukraine und im Nahen Osten – beeinflussen die Immobilienmärkte, -transaktionen und -bewertungen negativ. Die nach wie vor hohen Zinsen stellen zudem weiterhin eine Herausforderung dar und beeinflussen die Rentabilitäten der verschiedenen Nutzungsarten. Eine wesentliche Erholung ist auch für das zweite Halbjahr 2024 nicht zu erwarten.

Diesen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen begegnete das Management der S IMMO AG bereits in der Vergangenheit mit mehreren Strategieanpassungen. Im ersten Halbjahr 2024 wurde die nächste Optimierung angekündigt. Demnach soll das Portfolio um kleine und mittelgroße Büroimmobilien mit begrenztem Entwicklungspotenzial bereinigt werden. Diese strategische Weichenstellung sieht – abhängig von der Marktentwicklung und nur dann, wenn angemessene Preise erzielt werden können – in erster Linie substanzielle Veräußerungen in Kroatien, der Slowakei und Österreich vor. In diesem Zusammenhang wurden für den Zagrebtower und den HOTO Business Tower in Zagreb bereits Kaufverträge unterschrieben. Das Closing der Transaktionen steht teilweise noch aus.

Außerdem wurden im zweiten Quartal Verträge über den Verkauf von 18 Gewerbeimmobilien und einer Wohnimmobilie in den Städten Berlin, Erfurt, Halle, Hamburg, Leipzig, Potsdam und Rostock mit einer vermietbaren Fläche von rund 145.000 m² und einem Transaktionswert von rund EUR 255 Mio. unterzeichnet. Der Verkauf steht im Einklang mit der Strategie, sich sukzessive aus dem deutschen Markt zurückzuziehen, und erfolgt in mehreren Stufen. Das Closing der letzten Verkäufe wird für Herbst 2024 erwartet. Weitere Veräußerungen in Österreich und der Slowakei werden aktuell geprüft, wobei in Österreich ein relevantes Portfolio bestehen bleiben soll.

Die aus den Veräußerungen gewonnenen liquiden Mittel sollen strategiekonform in ertragsstarke Büro- und Gewerbeimmobilien in der CEE-Region investiert werden. So hat die S IMMO im zweiten Quartal einen Vertrag über den Erwerb eines Portfolios von insgesamt acht Objekten von einer Tochtergesellschaft der CPI Property Group S.A. (CPIPG) unterzeichnet. 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.

Des Weiteren wurde die S IMMO AG im zweiten Quartal informiert, dass die IMMOFINANZ AG mit der Vorbereitung eines Gesellschafterausschlusses begonnen hat. Der geplante Squeeze Out betrifft 5.246.664 S IMMO Aktien. Das entspricht in etwa einem Anteil von 7,13 % am Grundkapital. Die Barabfindung zum Erwerb der betroffenen Aktien soll auf Grundlage eines Bewertungsgutachtens festgesetzt werden und in einer außerordentlichen Hauptversammlung, die für den Herbst 2024 erwartet wird, beschlossen werden.

Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz

zum 30.06.2024

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2024	31.12.2023
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	3.244.840	3.206.465
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	62.353	87.977
		3.307.193	3.294.442
Selbst genutzte Immobilien	3.1.2.	96.406	98.653
Sonstiges Sachanlagevermögen		4.226	4.273
Immaterielle Vermögenswerte		979	1.194
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		26.024	30.623
Beteiligungen		6.116	7.076
Andere finanzielle Vermögenswerte	3.1.3.	109.233	87.957
Latente Steuern		1.331	1.882
		3.551.508	3.526.100
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte		352	356
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		32.465	34.523
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		43.669	67.616
Andere Vermögenswerte		17.925	18.990
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.4.	344.413	445.070
		438.824	566.555
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.5.	272.888	87.220
		711.712	653.775
		4.263.220	4.179.875

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2024	31.12.2023
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital			
Grundkapital		255.407	255.589
Kapitalrücklagen		158.347	158.912
Sonstige Rücklagen		1.247.037	1.233.887
		1.660.791	1.648.388
Nicht beherrschende Anteile		48.646	53.453
		1.709.437	1.701.841
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.6.	503.145	518.799
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.7.	1.515.100	1.334.430
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		1.009	957
Andere Verbindlichkeiten		17.634	16.535
Latente Steuern		138.456	145.798
		2.175.344	2.016.519
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.6.	15.876	99.985
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.7.	166.558	183.301
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		34.912	39.938
Rückstellungen		262	588
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		24.614	32.126
Andere Verbindlichkeiten		73.716	79.641
		315.938	435.579
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten		62.501	25.936
		378.439	461.515
		4.263.220	4.179.875

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2024 bis zum 30.06.2024

in TEUR	Anhang- angabe	01-06/2024	01-06/2023 angepasst
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	111.891	74.763
Betriebskostenerlöse		39.922	31.614
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	33.807	31.387
		185.619	137.764
Sonstige betriebliche Erträge			
		2.706	1.426
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-53.974	-42.785
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-25.772	-23.430
Bruttoergebnis			
		108.580	72.975
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		9.300	8.525
Buchwerte veräußerter Immobilien		-9.300	-8.525
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
		0	0
Verwaltungsaufwand			
		-20.515	-17.666
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		88.064	55.309
Abschreibungen			
		-4.117	-4.678
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.3.	-9.204	-21.312
Betriebsergebnis (EBIT)			
		74.744	29.319
Finanzierungsaufwand			
	3.2.4.	-54.518	-28.145
Finanzierungsertrag			
	3.2.4.	35.801	7.191
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	179	-184
Finanzergebnis			
		-18.538	-21.138
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		56.206	8.181
Ertragsteuern			
	3.2.5.	-17.783	1.765
Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich		38.422	9.947
Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich		-24.802	-50.152
Periodenergebnis		13.620	-40.205
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar		18.850	-33.849
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		-5.230	-6.356
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,27	-0,48

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2024 bis zum 30.06.2024

in TEUR	01-06/2024	01-06/2023 angepasst
Periodenergebnis	13.620	-40.205
Bewertung Cashflow-Hedge	8.228	-3.820
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-401	200
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-2.920	-2.012
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	537	405
Währungsrücklage	-4.779	-2.079
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	666	-7.306
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	1.401	-4.157
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich ¹	-1.503	-1.731
Sonstiges Ergebnis	-102	-5.888
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	120	-6.041
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-222	153
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	13.518	-46.093
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	18.969	-39.890
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-5.451	-6.203

¹ Vom sonstigen Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich in Höhe von TEUR -1.503 (1. Hj. 2023: TEUR -1.731) betreffen TEUR -2.123 (1. Hj. 2023 TEUR -1.669) die Bewertung Cashflow-Hedge und TEUR 620 (1. Hj. 2023: TEUR -62) Ertragsteuern Cashflow-Hedge.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2024 bis zum 30.06.2024

in TEUR	Anhang- angabe	04-06/2024	04-06/2023 angepasst
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	59.305	38.808
Betriebskostenerlöse		20.065	14.889
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	19.699	18.037
		99.069	71.734
Sonstige betriebliche Erträge			
		751	958
Aufwand			
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-27.483	-19.410
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-13.737	-12.607
Bruttoergebnis			
		58.601	40.675
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien			
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		0	8.525
Buchwerte veräußerter Immobilien		0	-8.525
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien			
		0	0
Verwaltungsaufwand			
		-10.902	-8.913
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
		47.699	31.762
Abschreibungen			
Abschreibungen		-2.120	-2.312
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.3.	111	-22.665
Betriebsergebnis (EBIT)			
		45.689	6.785
Finanzierungsaufwand			
		-26.086	-11.105
Finanzierungsertrag			
		20.012	1.859
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	441	-304
Finanzergebnis			
		-5.634	-9.550
Ergebnis vor Steuern (EBT)			
		40.055	-2.765
Ertragsteuern			
		-10.979	6.650
Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich			
		29.076	3.885
Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich			
	3.2.	-15.933	-42.922
Periodenergebnis			
		13.143	-39.037
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar			
		12.475	-34.293
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar			
		668	-4.744
Ergebnis je Aktie			
unverwässert = verwässert		0,18	-0,49

Konzern- Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2024 bis zum 30.06.2024

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

in TEUR	04-06/2024	04-06/2023 angepasst
Periodenergebnis	13.143	-39.037
Bewertung Cashflow-Hedge	3.670	364
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	-250	-424
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-1.887	-2.247
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	374	461
Währungsrücklage	-11.946	-535
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-10.039	-2.379
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	-8.909	337
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich ¹	-1.898	-1.298
Sonstiges Ergebnis	-10.807	-961
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-10.629	-782
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-178	-179
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	2.336	-39.998
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	1.844	-35.076
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	491	-4.923

¹ Vom sonstigen Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich in Höhe von TEUR -1.898 (Q2 2023: TEUR -1.298) betreffen TEUR -2.341 (Q2 2023 TEUR -1.282) die Bewertung Cashflow-Hedge und TEUR 443 (Q2 2023: TEUR -16) Ertragsteuern Cashflow-Hedge.

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2024 bis zum 30.06.2024

in TEUR	01-06/2024	01-06/2023 angepasst
Ergebnis vor Steuern (EBT) aus fortgeführten Geschäftsbereichen	56.206	8.181
Ergebnis vor Steuern (EBT) aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-28.048	-47.510
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	45.788	80.823
Abschreibungen	4.120	4.682
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Gezahlte Ertragsteuern	-3.523	-2.742
Finanzergebnis	17.847	21.956
Operativer Cashflow	92.390	65.390
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	5.841	7.692
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	7.696	-86
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-39.938	5.224
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	65.988	78.221
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-17.081	-4.315
Investitionen in immaterielles Vermögen	-9	-706
Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-113	-734
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	143.743	212.456
Nettocashflow aus der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen	-410.416	-143.051
Sonstige Änderungen von at equity bewerteten Unternehmen	0	-6.174
Veräußerung von Immobilienvermögen	43.555	169.242
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	4.776	51
Dividenden von börsennotierten Unternehmen	0	0
Beteiligungserträge	425	535
Erhaltene Zinsen	4.026	764
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-231.094	225.554

in TEUR	01 – 06/2024	01 – 06/2023 angepasst
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	346.225	119.388
Geldabfluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten	-145.501	-96.423
Dividendenzahlung	0	0
Gezahlte Zinsen	-29.616	-22.630
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	65.714	335
Liquide Mittel 01.01.	445.070	246.925
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	-1.264	-288
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-99.393	304.110
Liquide Mittel 30.06.¹	344.413	550.747

¹ 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	18.850	18.850	-5.230	13.620
Sonstiges Ergebnis	0	0	-4.779	5.666	-768	0	120	-222	-102
Rückkauf eigener Aktien	-182	-565	0	0	0	0	-747	0	-747
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-4.649	-4.649
Sonstige Veränderungen	0	0	0	9	0	-5.829	-5.820	5.295	-525
Ausschüttung	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 30.06.2024	255.407	158.347	1.562	11.657	4.463	1.229.356	1.660.791	48.646	1.709.437
Stand 01.01.2023	256.249	160.612	-8.314	37.544	3.670	1.247.467	1.697.228	83.040	1.780.268
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	-33.849	-33.849	-6.356	-40.205
Sonstiges Ergebnis	0	0	-2.079	-5.378	1.418	0	-6.039	153	-5.886
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	1.622	1.622	-1.622	0
Stand 30.06.2023	256.249	160.612	-10.393	32.166	5.088	1.215.241	1.658.962	75.215	1.734.177

Konzernanhang

(verkürzt)

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 30.06.2024 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 Betrieb von Hotels und Einkaufszentren.

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2024 wird in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und enthält nicht alle Informationen, die in einem vollständigen IFRS-Konzernabschluss anzuzeigen sind. Der Zwischenabschluss sollte daher in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2023 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2023 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2024 weiterhin angewandt.

Der zum 30.06.2024 aufgestellte Konzernzwischenabschluss wurde weder einer vollständigen Prüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

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

Im 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 Marissa Tau, a.s., Tschechien, und die Na Poříčí, a.s., Tschechien, im Wege von Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Die Kaufpreise (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 7.305 (Baudry Beta, a.s.), TEUR 122.216 (CPI Národní, s.r.o.), TEUR 10.911 (CPI Shopping Teplice, a.s.), TEUR 1 (Farhan, a.s.), TEUR 13.103 (Marissa Tau, a.s.) und TEUR 22.506 (Na Poříčí, a.s.) bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im langfristigen Fremdkapital enthaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 10.453 (Baudry Beta, a.s.), TEUR 82.483 (CPI Národní, s.r.o.), TEUR 43.374 (CPI Shopping Teplice, a.s.), TEUR 54.753 (Farhan, a.s.), TEUR 16.125 (Marissa Tau, a.s.) und TEUR 28.552 (Na Poříčí, a.s.) wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt. Im Zuge dieses Erwerbs wurden auch Zinsderivate übertragen, die mit dem positiven beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in Höhe von TEUR 8.334 in der übergeordneten Zwischenholdinggesellschaft erfasst wurden. Dadurch haben sich die Anschaffungskosten des erworbenen Immobilienvermögens entsprechend reduziert.

Von den oben angeführten Kaufpreisen waren TEUR 328 (Baudry Beta, a.s.), TEUR 9 (CPI Národní, s.r.o.), TEUR 728 (CPI Shopping Teplice, a.s.), TEUR 83 (Farhan, a.s.), TEUR 367 (Marissa Tau, a.s.) und TEUR 227 (Na Poříčí, a.s.) zum 30.06.2024 noch nicht fällig.

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

Im ersten Halbjahr 2023 wurden fünf Immobilienbesitzgesellschaften im Wege von Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Das Transaktionsvolumen betrug insgesamt TEUR 188.078 (zur Gänze Related Party). Die Kaufpreise (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von insgesamt TEUR 60.261 bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im langfristigen Fremdkapital enthaltenen Darlehen in Höhe von insgesamt TEUR 85.197 wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt.

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

in TEUR	Baudry Beta, a.s.	CPI Národní, s.r.o.	CPI Shopping Teplce, a.s.	Farhan, a.s.	Marissa Tau, a.s.	Na Poříčí, a.s.	Summe Buchwert
Langfristige Vermögenswerte							
Immobilienvermögen ¹	18.130	208.820	54.987	57.756	30.120	52.962	422.775
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	450	641	0	0	1.091
Kurzfristige Vermögenswerte							
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	11	3.138	1.131	2.630	1.472	913	9.295
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	2	745	215	48	116	238	1.364
Summe Vermögenswerte	18.143	212.703	56.783	61.075	31.708	54.113	434.525
Langfristiges Fremdkapital	-10.453	-82.483	-43.374	-54.753	-16.125	-28.552	-235.740
Kurzfristiges Fremdkapital	-385	-8.004	-2.498	-6.321	-2.480	-3.055	-22.743
Summe zugegangener Buchwerte	7.305	122.216	10.911	1	13.103	22.506	176.042

¹ Das Immobilienvermögen wurde mit den aus den Erwerbstransaktionen resultierenden Anschaffungskosten inklusive Anschaffungsnebenkosten angesetzt. Dabei wurden marktübliche Kaufpreisabschläge für latente Steuereffekte und sonstige Kaufpreisanpassungen sowie zum beizulegenden Zeitwert in einer übergeordneten Zwischenholdinggesellschaft erfasste Zinsderivate von in Summe TEUR 40.569 berücksichtigt, die in späterer Folge zu einer Aufwertung der Immobilien gemäß IAS 40 geführt haben.

Im zweiten Quartal 2024 wurden die bisher vollkonsolidierten Gesellschaften Tölz Immobilien GmbH, Deutschland, S Immo Geschäftsimmobiliien GmbH, Deutschland, Lützw-Center GmbH, Deutschland, S IMMO Berlin II GmbH, Deutschland, und S IMMO Berlin III GmbH, Deutschland, veräußert. Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln in Höhe von insgesamt TEUR 87.888. Zum 30.06.2024 bestehen Rückforde-

rungen aus Anpassungen in der finalen Kaufpreisermittlung bei Closing gegenüber den vorläufigen Kaufpreiszahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.329.

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

in TEUR	Tölz Immo- bilien GmbH	S Immo Geschäftsimmo- bilien GmbH	Lützw-Center GmbH	S IMMO Berlin II GmbH	S IMMO Berlin III GmbH	Summe Buchwert
Langfristige Vermögenswerte						
Immobilienvermögen	31.132	17.073	71.359	22.629	18.493	160.686
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	0	0	0	0	0
Kurzfristige Vermögenswerte						
Immobilienvermögen	0	0	0			0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	110	346	785	23	195	1.459
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	1.842	3.391	1.352	383	477	7.445
Summe Vermögenswerte	33.084	20.810	73.496	23.035	19.165	169.590
Langfristiges Fremdkapital	-1.722	-2.664	-4.090	-2.580	-12.613	-23.669
Kurzfristiges Fremdkapital	-15.950	-15.354	-24.332	-521	-547	-56.704
Summe abgegangener Buchwerte	15.412	2.792	45.074	19.934	6.005	89.217

Der Konzernzwischenabschluss ist in 1.000 Euro („TEUR“), gerundet nach kaufmännischer Rundungsmethode, aufgestellt. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozent-

angaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

2.2. Berichtswährung und Währungsumrechnung

Die Konzernberichtswährung (Darstellungswährung) ist der Euro. Die funktionale Währung wird anhand der Kriterien von IAS 21 bestimmt und ist bei der überwiegenden Anzahl der Konzerngesellschaften der Euro.

3. Ausgewählte Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand zum 01.01.2023	2.580.819	86.433
Währungsumrechnung	-2.690	0
Zugänge	1.010.274	1.801
Abgänge	-80.954	-20
Umgliederungen	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	-89.445	788
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-211.539	-1.025
Stand am 31.12.2023	3.206.465	87.977
davon verpfändet	3.013.034	0
Währungsumrechnung	-488	0
Zugänge	437.603	4.653
Abgänge	-150.324	-15.356
Umgliederungen	-65	65
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	-31.595	-14.986
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-216.756	0
Stand am 30.06.2024	3.244.840	62.353
davon verpfändet	3.100.679	0

Außerdem wurde bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR -58 (1. Hj. 2023: TEUR -16.400) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Österreich	695.700	714.100
Deutschland	124.791	458.000
Ungarn	649.650	651.800
Rumänien	510.639	508.319
Tschechien	1.114.960	649.846
Slowakei	149.100	149.400
Kroatien	0	75.000
	3.244.840	3.206.465

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Österreich	0	0
Deutschland	43.578	69.467
Ungarn	12.300	12.100
Rumänien	2.710	2.710
Slowakei	3.700	3.700
Tschechien	65	0
	62.353	87.977

Die Bewertungsmethoden für das erste Halbjahr 2024 entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Halbjahres 2024 für die „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ beruhen zum überwiegenden Teil auf externen Bewertungsgutachten und betreffen alle Segmente.

3.1.2. Selbst genutzte Immobilien

Der Geschäftsbereich der selbst genutzten Hotels umfasst die Zimmervermietung sowie die Gastronomie. Die Hotels werden größtenteils in Form von Managementverträgen betrieben, wodurch das Risiko der Auslastung bei der S IMMO Gruppe liegt. Daher fallen derartige Hotels nicht unter den Anwendungsbereich des IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien) und sind als Sachanlagen gemäß IAS 16 zu behandeln.

3.1.3. Andere finanzielle Vermögenswerte

In den anderen finanziellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Derivate in Höhe von TEUR 109.232 (31.12.2023: TEUR 87.922) enthalten.

3.1.4. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Guthaben bei Kreditinstituten	344.288	444.773
Kassenbestand	125	296
	344.413	445.070

3.1.5. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

Immobilienvermögen wird dann „zur Veräußerung gehalten“, wenn die Absicht besteht, diese Immobilie zeitnah zu veräußern. Diese Absicht besteht derzeit bei Immobilien im Wert von

TEUR 266.360, davon betreffen TEUR 134.352 das Segment Deutschland, TEUR 55.500 das Segment Tschechien und TEUR 76.508 das Segment Kroatien. Die Veräußerungsgruppe per 30.06.2024 umfasst zwei Gesellschaften in Tschechien und zwei Gesellschaften in Kroatien.

Zusätzlich wurden noch weitere deutsche Immobilien und drei österreichische Immobilien verkauft, die ebenfalls bereits zum 31.12.2023 bzw. 31.03.2024 zur Veräußerung gehalten wurden.

3.1.6. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

ISIN	Gesamtnennbetrag in TEUR	Kupon	Effektivverzinsung	Laufzeit bis
AT0000A1DBM5	15.890,0	3,25 %	3,36 %	09.04.2025
AT0000A285H4	150.000,0	1,875 %	1,96 %	22.05.2026
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	25.058,5	1,25 %	1,37 %	11.01.2027
AT0000A1DWK5	34.199,0	3,25 %	3,31 %	21.04.2027
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	70.449,5	1,75 %	1,84 %	04.02.2028
AT0000A35Y85 (Green Bond)	75.000,0	5,50 %	5,80 %	12.07.2028
AT0000A2AEA8	100.000,0	2,00 %	2,01 %	15.10.2029
AT0000A1Z9C1	50.000,0	2,875 %	2,93 %	06.02.2030

Alle Anleihen notieren im Corporates-Prime-Segment der Wiener Börse.

3.1.7. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.681.658 (31.12.2023: TEUR 1.517.731) und beinhalten im Wesentlichen hypothekarisch besicherte Kredite, Derivate und Leasingverbindlichkeiten.

Im ersten Halbjahr 2024 gab es keine Covenant-Breaches.

3.1.8. Derivative Finanzinstrumente

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

Der Ausweis der Zinsderivate erfolgt unter den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten (30.06.2024: TEUR 109.232; 31.12.2023: TEUR 87.922), den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten (30.06.2024: TEUR 2.228; 31.12.2023: TEUR 252) und den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.06.2024: TEUR 224; 31.12.2023: TEUR 1.115). Die derivativen Finanzinstrumente werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung der Fair Values der Swaps und Caps erfolgt mittels einer diskontierten Cashflow-Methode gemäß IFRS 13.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR 5.308 (1. Hj. 2023: TEUR -5.832) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR 136 (1. Hj. 2023: TEUR 605) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden somit TEUR 5.444 (1. Hj. 2023: TEUR -5.227) im sonstigen Ergebnis erfasst.

30.06.2024

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	1.561.507	111.329	-224
Caps	9.931	131	0
Summe	1.571.438	111.460	-224

31.12.2023

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	1.362.480	88.015	-1.115
Caps	19.931	159	0
Summe	1.382.411	88.174	-1.115

3.2. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

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 30.06.2024 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 01–06/2024 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2023 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.

Die folgenden Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten daher keinen Beitrag aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich in Deutschland. Details dazu werden ab Seite 35 erläutert.

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

Die Mieterlöse verteilen sich nach der Nutzungsart der Einzelmietflächen wie folgt:

in TEUR	01–06/2024	01–06/2023
Gewerbe ohne Hotel	104.237	68.499
Hotel	4.624	2.716
Wohnimmobilien	3.030	3.548
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	111.891	74.763

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

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung haben sich von TEUR 31.387 im ersten Halbjahr 2023 auf TEUR 33.807 erhöht.

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei den Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung handelt es sich fast ausschließlich um Aufwendungen im

Zusammenhang mit den „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“. Diese umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Wertberichtigungen von offenen Mietforderungen, Instandhaltungsaufwendungen und Vermittlungsprovisionen.

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten. Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung – generell saisonalen Schwankungen. Insgesamt verbesserte sich das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung auf TEUR 8.035 (1. Hj. 2023: TEUR 7.957).

3.2.3. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Vor dem Hintergrund der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen war das Ergebnis aus der Immobilienbewertung negativ.

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01–06/2024	01–06/2023
Österreich	-18.614	-7.597
Deutschland	-26.500	-20.939
Ungarn	-4.623	823
Rumänien	136	-72
Tschechien	40.431	5.849
Slowakei	-1.523	0
Kroatien	1.489	0
Bulgarien	0	624
	-9.204	-21.312

Im Bewertungsergebnis sind Erträge in Höhe von TEUR 851 für vom Verkäufer vertraglich übernommene Investitionskosten nach dem Erwerbszeitpunkt enthalten.

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01–06/2024	01–06/2023
Finanzierungsaufwand	-54.518	-28.145
Finanzierungsertrag	35.801	7.191
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	179	-184
	-18.538	-21.138

Das Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2024 verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von unbaren Bewertungseffekten von Finanzinstrumenten.

3.2.5. Ertragsteuern

in TEUR	01-06/2024	01-06/2023
Laufender Steueraufwand	-4.094	-28.184
Latenter Steuerertrag/-aufwand	-13.690	29.949
	-17.783	1.765

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 30.06.2024 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 30.06.2024 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 unabhängig von den anderen operativ geführt. Verantwortliche Unternehmensinstanz („Chief Operating Decision Maker“) der Geschäftsbereiche ist der Gesamtvorstand.

in TEUR	Österreich		Deutschland		Ungarn		Rumänien	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023 ¹	2024	2023 ¹
Mieterlöse	20.742	10.731	14.781	22.553	25.570	23.974	25.587	23.577
Betriebskostenerlöse	6.590	2.543	3.342	5.566	11.269	14.796	9.196	8.956
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	17.602	15.976	0	0	16.205	15.329	0	0
Gesamterlöse	44.934	29.250	18.123	28.119	53.044	54.099	34.783	32.533
Sonstige betriebliche Erträge	387	88	711	865	247	546	81	48
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-10.222	-5.661	-9.819	-13.360	-14.281	-17.538	-12.167	-11.622
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-13.478	-12.075	0	0	-12.295	-11.351	0	0
Bruttoergebnis	21.621	11.602	9.015	15.624	26.715	25.755	22.698	20.960
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-12.672	-9.450	-4.808	-6.300	-1.526	-1.470	-434	-511
EBITDA	8.950	2.152	4.207	9.324	25.189	24.285	22.264	20.449
Abschreibungen	-1.873	-2.438	-69	-80	-1.702	-1.685	-225	-226
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-18.614	-7.597	-63.084	-80.451	-4.623	823	136	-72
EBIT	-11.537	-7.882	-58.946	-71.207	18.863	23.423	22.175	20.151
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Langfristiges Vermögen	778.532	794.267	176.064	537.914	731.767	731.522	536.789	533.564
Langfristiges Fremdkapital	909.412	934.972	84.930	171.392	306.145	312.775	178.750	180.106

¹ Angepasst

Tschechien		Slowakei		Kroatien		Bulgarien		Summe	
2024	2023 ¹	2024	2023 ¹	2024	2023 ¹	2024	2023 ¹	2024	2023
27.982	3.327	5.453	5.669	3.152	4.022	0	2	123.267	93.855
8.723	811	1.844	2.065	1.540	1.451	0	0	42.503	36.189
0	82	0	0	0	0	0	0	33.807	31.387
36.705	4.221	7.297	7.734	4.692	5.473	0	2	199.577	161.431
1.551	31	99	101	0	10	0	0	3.076	1.689
-9.284	-1.189	-2.875	-2.735	-1.654	-1.564	0	0	-60.302	-53.670
0	-4	0	0	0	0	0	0	-25.772	-23.430
28.971	3.059	4.520	5.100	3.038	3.918	0	2	116.579	86.020
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-867	175	-217	-135	-142	-192	0	-7	-20.666	-17.888
28.104	3.234	4.304	4.965	2.896	3.726	0	-5	95.913	68.132
-7	-5	-243	-236	-2	-11	0	0	-4.120	-4.682
40.431	5.849	-1.523	0	1.489	0	0	624	-45.788	-80.823
68.528	9.078	2.538	4.729	4.383	3.715	0	619	46.005	-17.373
30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
1.158.437	683.575	169.916	170.252	2	75.006	0	0	3.551.508	3.526.100
663.083	331.324	33.025	36.143	0	49.807	0	0	2.175.344	2.016.519

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2024 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen, jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

6. Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

- die Organe der S IMMO Gruppe
- die CPI Property Group S.A. Gruppe
- die IMMOFINANZ AG Gruppe
- die assoziierten Unternehmen und Joint-Venture-Unternehmen des Konzerns

Im ersten Halbjahr 2024 gab es vor allem im Rahmen von Immobilientransaktionen Related-Party-Transaktionen mit den Anteilseignern der S IMMO AG.

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

- Radka Doehring
- Tomáš Salajka (seit 03.02.2024)
- Herwig Teufelsdorfer (bis 02.02.2024)

Aufsichtsrat der S IMMO AG

- Martin Matula (seit 29.01.2024) (Vorsitzender)
- Vladislav Jirka (seit 29.01.2024)
(1. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- Matej Csenky (seit 29.01.2024)
(2. stellvertretender Vorsitzender seit 29.01.2024)
- Vít Urbanec (seit 29.01.2024)
- Andreas Feuerstein, Arbeitnehmervertreter
- Karin Rest (bis 15.01.2024) (Vorsitzende bis 15.01.2024)
- Martin Nemeček (bis 29.01.2024)
(1. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- Ulrich Steffen Ritter (bis 29.01.2024)
(2. stellvertretender Vorsitzender bis 29.01.2024)
- John Verpeleti (bis 29.01.2024)
- Elisabeth Wagerer, Arbeitnehmervertreterin (bis 02.02.2024)

Bei assoziierten Unternehmen und gegenüber Unternehmen der CPI Property Group S.A. und der IMMOFINANZ AG Gruppe bestanden zum 30.06.2024 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden wie im Vorjahr Immobiliengesellschaften von der CPI Property Group S.A. angekauft (siehe Kapitel 2.1.). Zum 30.06.2024 bestanden gegenüber der CPI Property Group S.A. Forderungen in Höhe von TEUR 3.918 (31.12.2023: TEUR 12.318) und Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 82.376 (31.12.2023: TEUR 37.026), welche vor allem Forderungen bzw. Verbindlichkeiten für Kaufpreiszahlungen einerseits und einen Vendor Loan andererseits umfassen. Gegenüber der IMMOFINANZ AG Gruppe bestanden Forderungen in Höhe von TEUR 6.585 (31.12.2023: TEUR 7.661), welche vor allem eine Forderung aus der Weiterverrechnung von vertraglich übernommenen Instandhaltungskosten nach Erwerbszeitpunkt und nachträgliche Anschaffungskostenminderungen darstellen. Weiters bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 16.983 (31.12.2023: TEUR 1.086).

In der Gewinn- und Verlustrechnung wurden aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Property Group S.A. insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 421 (1. Hj. 2023: TEUR 1.345), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie Aufwendungen für Betriebskosten, Management Fees und Zinsen für den Vendor Loan in Höhe von TEUR 7.562 (1. Hj. 2023: TEUR 2.509) erfasst.

Aus Geschäftsbeziehungen mit der IMMOFINANZ AG Gruppe wurden insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 2.699 (1. Hj. 2023: TEUR 807), welche ebenfalls vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von TEUR 1.857 (1. Hj. 2023: TEUR 656) erfasst.

Die S IMMO Gruppe vergibt grundsätzlich Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 30.06.2024 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen (31.12.2023: TEUR 0). Im ersten Halbjahr 2024 fielen keine Zinserträge aus Ausleihungen an (1. Hj. 2023: TEUR 0). Es kam auch zu keinen anderen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

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

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Die S IMMO hat den Verkauf des HOTO Business Tower in Zagreb am 12.07.2024 erfolgreich abgeschlossen. Das Bürogebäude umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 15.500 m².

Weiters wurden die Verkaufsaktivitäten, insbesondere in Deutschland fortgesetzt.

Im Zuge des voranschreitenden Austritts aus dem deutschen Markt hat der Vorstand im Juli 2024 beschlossen, den Prozess

zur Liquidation der deutschen Maior Domus Hausverwaltungs GmbH einzuleiten. Die finale Abwicklung der Tochtergesellschaft wird für Ende 2025 erwartet.

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 30.06.2024 werden jene Immobilien, die die Kriterien gemäß IFRS 5 erfüllen, als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und zusammen mit den bereits veräußerten deutschen Vermögens-

werten und Schulden als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–06/2024 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2023 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. Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

in TEUR	01–06/2024	01–06/2023 angepasst
Erlöse		
Mieterlöse	11.376	19.092
Betriebskostenerlöse	2.581	4.575
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	0	0
	13.958	23.667
Sonstige betriebliche Erträge	370	263
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-6.328	-10.885
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	0	0
Bruttoergebnis	7.999	13.045
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	186.241	525.011
Buchwerte veräußerter Immobilien	-186.241	-525.011
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-151	-222
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	7.849	12.823
Abschreibungen	-3	-4
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-36.584	-59.511
Betriebsergebnis (EBIT)	-28.739	-46.692
Finanzierungsaufwand	-1.355	-2.048
Finanzierungsertrag	2.046	1.230
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Finanzergebnis	691	-818
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-28.048	-47.510
Ertragsteuern	3.245	-2.641
Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-24.802	-50.152
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-22.122	-44.538
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-2.681	-5.613

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

in TEUR	01 – 06/2023 wie berichtet	Änderung	01 – 06/2023 angepasst
Erlöse			
Mieterlöse	93.855	-19.092	74.763
Betriebskostenerlöse	36.189	-4.575	31.614
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	31.387	0	31.387
	161.431	-23.667	137.764
Sonstige betriebliche Erträge	1.689	-263	1.426
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-53.670	10.885	-42.785
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-23.430	0	-23.430
Bruttoergebnis	86.020	-13.045	72.975
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	533.536	-525.011	8.525
Buchwerte veräußerter Immobilien	-533.536	525.011	-8.525
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-17.888	222	-17.666
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	68.132	-12.823	55.309
Abschreibungen	-4.682	4	-4.678
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-80.823	59.511	-21.312
Betriebsergebnis (EBIT)	-17.373	46.692	29.319
Finanzierungsaufwand	-30.193	2.048	-28.145
Finanzierungsertrag	8.421	-1.230	7.191
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	-184	0	-184
Finanzergebnis	-21.956	818	-21.138
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-39.329	47.510	8.181
Ertragsteuern	-876	2.641	1.765
Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-40.205	50.152	9.947
Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	0	-50.152	-50.152
Periodenergebnis	-40.205	0	-40.205
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-33.849	44.538	10.689
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-6.356	5.613	-743

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	01–06/2023 wie berichtet	01–06/2023 angepasst
Operativer Cashflow	7.045	12.067
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	166.151	373.099
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-63.446	-98.003
Netto-Cashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	109.750	287.163

Wien, am 28.08.2024

Der Vorstand

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

Erklärung des Vorstands

gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz

Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

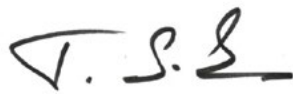
„Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss, bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.“

Wien, am 28.08.2024

Der Vorstand



Radka Doehring



Tomáš Salajka

Finanzkalender 2024

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

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

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

Dieser Zwischenbericht enthält auch Angaben und Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung der S IMMO AG und ihrer Gesellschaften bezie-

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

Dieser Zwischenbericht wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung. Der Zwischenbericht in anderen Sprachen ist eine Übersetzung des deutschen Zwischenberichts.

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

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

E-Mail: investor@simmoag.at
www.simmoag.at

Aktionärshotline: 0800 501045