

Q2 26

ZWISCHENBERICHT
zum 30.06.2026

Kennzahlen¹

		01.01.–30.06.2026	01.01.–30.06.2025
Umsatz	EUR Mio.	152,9	184,9
Nettoerlöse aus dem operativen Geschäft	EUR Mio.	95,8	104,7
EBIT	EUR Mio.	80,9	125,9
EBT	EUR Mio.	54,9	96,6
Periodenergebnis ²	EUR Mio.	44,3	104,2
NOI-Ratio ²	in %	62,2	56,2
FFO I ²	EUR Mio.	56,6	75,3
Ergebnis je Aktie ²	EUR	0,63	1,36
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit ²	EUR Mio.	69,3	51,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit ²	EUR Mio.	-36,3	271,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ²	EUR Mio.	-103,3	-247,7
		30.06.2026	31.12.2025
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.400,1	3.434,6
Eigenkapital	EUR Mio.	1.328,1	1.273,2
Eigenkapitalquote	in %	39,1	37,1
Verbindlichkeiten ³	EUR Mio.	2.072,0	2.161,4
Liquide Mittel zum Ende des Quartals ³	EUR Mio.	52,0	122,4
Buchwert je Aktie	EUR	18,60	17,76
Immobilienvermögen ³	EUR Mio.	3.152,7	3.153,2

¹ Zum 30.06.2026 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 01–06/2026 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2025 in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung als aufgebener Geschäftsbereich in einer separaten Zeile dargestellt. Die Ergebnisbeiträge dieses aufgegebenen Geschäftsbereichs sind somit im Konzernergebnis, aber nicht in den GuV-Kennzahlen enthalten. Bilanzkennzahlen zum 30.06.2026 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. 6 — Wirtschaftsbericht

S. 9 — Risikomanagementbericht

S. 11 — Ausblick

Konzernzwischenabschluss

S. 12 — Konzernbilanz
zum 30.06.2026

S. 14 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.01.2026 bis zum 30.06.2026

S. 16 — Konzern-Geldflussrechnung
vom 01.01.2026 bis zum 30.06.2026

S. 18 — Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

S. 20 — Konzernanhang
(verkürzt)

S. 34 — **Erklärung des Vorstands**
gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz

S. 35 — **Finanzkalender 2026**

S. 36 — **Kontakt | Impressum**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem ersten Halbjahr 2026 knüpfen wir an die positive Entwicklung unserer Gesellschaft in den vergangenen Quartalen an. Durch die konsequente Umsetzung unserer Strategie sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung unseres Portfolios konnten wir den Erfolgskurs der S IMMO AG fortsetzen. Wir freuen uns, Ihnen ein Halbjahresergebnis präsentieren zu dürfen, das unseren Weg bestätigt.

Trotz der Verkäufe konnten wir ein robustes operatives Ergebnis erzielen. Like-for-like stiegen die Mieteinnahmen um 2,9 % und unterstreichen damit die positive Entwicklung unseres Bestandsportfolios. Die Nettoerlöse aus dem operativen Geschäft beliefen sich insgesamt auf EUR 95,8 Mio. und waren insbesondere durch die Hotelverkäufe geprägt, während das zu Grunde liegende Vermietungsgeschäft weiterhin eine solide Entwicklung zeigte. Das Nettofinanzergebnis reduzierte sich auf EUR -25,5 Mio. Insgesamt erwirtschafteten wir einen Periodenüberschuss von EUR 44,4 Mio. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf geringere Veräußerungsgewinne, ein negatives Bewertungsergebnis sowie die Auswirkungen der Hotelverkäufe zurückzuführen. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf EUR 0,63.

Transaktionen und Portfoliostrategie

Ende Juni 2026 bestand das Portfolio der S IMMO AG aus 106 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 3.152,7 Mio. Der Vermietungsgrad lag bei 91,4 %, und die Rendite betrug 7,0 %.

Im ersten Halbjahr legten wir einmal mehr unseren Fokus auf die konsequente Optimierung unseres Immobilienportfolios. Im Rahmen unserer Portfoliostrategie wurden Immobilien mit vergleichsweise geringeren Renditen und begrenztem Entwicklungspotenzial sowie weitere Non-Core-Assets, das heißt Immobilien, die nicht unserer Strategie entsprechen, veräußert. So wurde im Februar 2026 der erfolgreiche Verkauf des Vienna Marriott Hotels abgeschlossen. Des Weiteren wurde das Nah-

versorgungszentrum Arcade Meidling in Wien mit einer Gesamtmietfläche von rund 15.000 m² verkauft. Zusätzlich erfolgte Ende Februar das Closing für den Erwerb der verbleibenden 40 % der Anteile an der IPD – International Property Development s.r.o.

Optimierung der Finanzstruktur

Neben der strategischen Stärkung unseres Portfolios legen wir weiterhin großen Wert auf eine stabile Finanzierungsstruktur. Im ersten Halbjahr 2026 konnten wir mehrere (Re-)Finanzierungen erfolgreich umsetzen, darunter eine Neufinanzierung über EUR 100 Mio. für das Einkaufszentrum Sun Plaza in Bukarest



Pavel Měchura

mit einer Bruttomietfläche von rund 81.000 m². Die Finanzierung wurde als Club-Deal zwischen der OTP Bank und der ING Bank Romania arrangiert, wobei beide Banken zu gleichen Teilen beteiligt sind.

Darüber hinaus nahmen wir einen neuen Kredit für unsere beiden Fachmarktzentren in der Slowakei auf und führten eine bestehende Finanzierung erfolgreich zurück. Im zweiten Quartal 2026 wurden zudem zwei bestehende Finanzierungen für die Immobilien Galvaniho 2 in der Slowakei und Blue Cube in Ungarn verlängert.

Kapitalmarkt

Unsere im Mai 2026 fällige Unternehmensanleihe mit einem Volumen von EUR 150 Mio. wurde planmäßig und fristgerecht getilgt. Damit konnten wir unsere Verlässlichkeit gegenüber unseren Investorinnen und Investoren einmal mehr deutlich unter Beweis stellen.

Ausblick

Nach dem erfolgreichen Abschluss der wesentlichen Portfolioverkäufe richten wir unseren Fokus nun auf die konsequente Weiterentwicklung unseres Bestandsportfolios. Dabei orientieren wir uns weiterhin an den strategischen Zielen der CPI Property Group und fokussieren damit auf nachhaltige Performance und langfristige Wertschöpfung.

In diesem Zusammenhang bleiben Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von rund 30 % ein wesentlicher strategischer Bestandteil unseres Portfolios. Aktuell prüft unsere Alleinaktionärin, die CPI Europe AG, auf Einladung ihrer Mehrheitsaktionärin, der CPI Property Group S. A., die Möglichkeit, Einzelhandelsimmobilien von CPI Europe, S IMMO und CPI Property Group in einer eigenen Konzern-Holding zusammenzulegen. Damit soll der Fokus auf Einzelhandelsimmobilien im Konzern weiter konzentriert sowie das Asset Management und die Aufnahme



Vít Urbanec

externer Finanzierungen erleichtert werden – dies alles vor dem Hintergrund eines zukünftigen Wachstums im Bereich von Einzelhandelsimmobilien.

Damit arbeiten wir kontinuierlich daran, Synergien innerhalb der Gruppe zu heben und die Zusammenarbeit weiter zu vertiefen. Auf dieser Grundlage werden wir unseren Kurs auch im zweiten Halbjahr 2026 konsequent fortsetzen.

Wir bedanken uns bei unseren Stakeholdern für die gute Zusammenarbeit und das in die S IMMO AG gesetzte Vertrauen.

Ihr Vorstandsteam

Pavel Měchura

Vít Urbanec

S IMMO am Kapitalmarkt

Globale Anleihenmärkte

Während die Aktienmärkte sich in den vergangenen Wochen gut entwickelten, litten die Anleihenmärkte unter dem Anstieg der Inflationserwartungen. Doch inzwischen haben sich die Vorzeichen für Zinsanlagen, insbesondere für Staatsanleihen, zum Positiven gewendet.

Expert:innen erwarten eine Stimmungsaufhellung am Anleihenmarkt. Das liege hauptsächlich daran, dass zum einen die Inflation in den kommenden Monaten etwas niedriger ausfallen dürfte als vom Markt ursprünglich angenommen. Eine Entspannung in der Golfregion könnte der Auslöser für eine nachlassende Inflationsangst sein. Darüber hinaus könnte eine Verlangsamung des Wachstums in den USA zu einer verstärkten Nachfrage nach weniger riskanten und schwankungsärmeren Anlagealternativen führen. Davon könnten Anleihen im Allgemeinen und Staatsanleihen im Besonderen profitieren.

Website: www.simmoag.at

Die stabile Nachfrage nach Anleihen spiegelt sich auch in der starken Entwicklung des Anleihen-Segments der Wiener Börse wider. Ende Juni wurden über 21.400 Primärlistings verbucht. Das ist ein Plus von 76 % gegenüber 2025 und ein neuer Rekordwert. Wachstumstreiber waren hier vor allem die starke Nachfrage aus dem eurasischen Raum, die höhere Sichtbarkeit in China sowie der gezielte Aufbau neuer Beziehungen in Afrika. Neben internationalen Emittenten wie Lenovo, Qatar Energy und Klarna gab es auch auf nationaler Ebene nennenswerte Listings wie beispielsweise ein Bond der Oesterreichische Kontrollbank AG oder eine zehnjährige Bundesanleihe der Republik Österreich.

S IMMO Aktionärsstruktur

Alleinaktionärin der nicht börsennotierten S IMMO AG ist seit Dezember 2024 die CPI Europe AG (vormals IMMOFINANZ AG), deren Mehrheitseigentümerin wiederum die CPI Property Group mit einem Anteil von 75 %¹ ist. Damit ist auch die S IMMO AG Teil der CPI Property Group, die über ein Immobilienportfolio von etwa EUR 18 Mrd. sowie umfangreiche Expertise in Zentral- und Osteuropa verfügt. Das Grundkapital der S IMMO AG beläuft sich auf rund EUR 255,4 Mio., welches in 70.292.207 Namensaktien aufgeteilt ist.

S IMMO Anleihen

Die S IMMO ist Emittentin von sechs Anleihen, die alle im Corporates-Prime-Market in Wien notieren. Die im Mai 2026 fällige Unternehmensanleihe mit der ISIN AT0000A285H4, einem Volumen von EUR 150 Mio. und einem Kupon von 1,875 % p. a. wurde pünktlich getilgt.

¹ 83,99 % inkl. Turbo-Long-Zertifikaten und Equity-Swap-Transaktionen

Anleihedaten zum 30.06.2026

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtnennbetrag in TEUR
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	11.01.2027	1,250 %	25.058,50
AT0000A1DWK5	21.04.2027	3,250 %	34.199,00
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	04.02.2028	1,750 %	70.449,50
AT0000A35Y85 (Green Bond)	12.07.2028	5,500 %	75.000,00
AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00

Aktiendaten

		30.06.2026	30.06.2025
Ergebnis je Aktie (EPS) ¹	EUR	0,63	1,36
FFO I je Aktie ¹	EUR	0,80	1,07
		30.06.2026	31.12.2025
Buchwert je Aktie	EUR	18,60	17,76

¹ Inkl. aufgegebenen Geschäftsbereich

Berechnung FFO I

in TEUR	30.06.2026	30.06.2025
Periodenergebnis	44.340	95.840
Nicht cashwirksamer Steueraufwand/-ertrag	7.468	20.252
Angepasstes Periodenergebnis	51.808	116.092
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	7.700	457
Nicht cashwirksame Abschreibungen	236	3.764
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-21	-33.258
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	-1.797	12.302
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	844	2.425
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	198	-4.669
FFO aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-2.418	-21.768
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)¹	56.551	75.345
FFO I je Aktie in EUR ¹	0,80	1,07

¹ Inkl. aufgegebenen Geschäftsbereich

Zwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die Weltbank hat in ihrer kürzlich veröffentlichten Prognose das globale Konjunkturwachstum von 2,9 % im Vorjahr auf voraussichtlich 2,5 % gesenkt. Sollte der Konflikt am Persischen Golf die globale Energieversorgung weiter beeinträchtigen, könnte sich das Wachstum auf 1,3 % verlangsamen.

Vor diesem Hintergrund zeigte sich die EU-Kommission in ihrer Frühjahrsprognose hinsichtlich des Wirtschaftswachstums in der Europäischen Union (1,1 %) und im Euroraum (0,9 %) zurückhaltend. Im ersten Quartal 2026 lag das Wachstum in der EU bei 0,1 % und im Euroraum bei 0,0 %. Im Hinblick auf die einzelnen Mitgliedsländer zeigten sich dabei große Unterschiede: Während in Dänemark die Wirtschaft um 1,5 % wuchs, verzeichnete Irland einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 7,0 %. Die Volatilität dürfte angesichts des weltweiten politischen Umfelds auch in den kommenden Quartalen unverändert hoch bleiben und im Hinblick auf die Midterm-Wahlen in den USA unter Umständen weiter zunehmen. Während öffentliche Investitionen zunehmend zurückgefahren werden, stagniert der private Konsum.

Im Zuge des Waffenstillstands zwischen den USA und dem Iran sank der Ölpreis und die Inflation schwächte sich im Juni 2026 auf 2,9 % in der EU und auf 2,8 % im Euroraum ab. Mit dem Wiederaufflammen des Konflikts legte auch der Ölpreis erneut kräftig zu. Es ist daher in den kommenden Monaten mit einer steigenden Inflation zu rechnen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat als Reaktion auf die steigende Teuerung den Leitzins im Juni 2026 auf 2,25 % erhöht. Für die kommenden Sitzungen wurde kein fester Zinspfad in Aussicht gestellt. Es wurde aber darauf hingewiesen, dass die EZB flexibel auf Inflationsentwicklung reagieren wolle, zumal die Aufwärtsrisiken überwiegen.

Im Hinblick auf die Inflation in der EU war Rumänien im Juni mit einer Inflationsrate von 9,0 % Spitzenreiter. Im Euroraum wies Bulgarien mit 5,2 % die höchste Inflation auf, während Tschechien mit 1,1 % neben Schweden (1,0 %) die geringste

Teuerung verzeichnete. Dieses Umfeld aus wirtschaftlicher Unsicherheit, zunehmender Teuerung und dem Ausblick auf steigende Zinsen dürfte zu einem Rückgang der Immobilientransaktionen sowie zu einem leichten Anstieg der Markttrenditen führen.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Das Umsatzvolumen im europäischen Transaktionsmarkt lag in der ersten Jahreshälfte 2026 mit EUR 103 Mrd. leicht über dem Vorjahreswert von EUR 95 Mrd. Die Transaktionsvolumina entwickelten sich in Europa allerdings unterschiedlich. Die volumenstärksten Rückgänge verzeichneten Großbritannien mit 22 % auf EUR 21,6 Mrd. und Deutschland mit 8 %. Prozentuell entfielen die größten Rückgänge auf Belgien mit 61 % und Tschechien mit 45 %. Die stärksten Zuwächse des Transaktionsvolumens verzeichneten Schweden mit einem Anstieg um 68 % auf EUR 12,8 Mrd. und Spanien mit einem Anstieg um 56 % auf EUR 12,2 Mrd. Die höchsten prozentuellen Zuwächse verzeichneten Polen mit 95 % und Finnland mit 94 %. Auf den Bereich Wohnimmobilien entfielen 30 % der Immobilientransaktionen. Auf Basis steigender Renditen für Staatsanleihen wird für die zweite Jahreshälfte eine stabile Entwicklung der Spitzenrenditen bei einem leichten Anstieg der Renditen für Sekundär-Assets erwartet.

Die Nachfrage nach Neuflächen ist in den Kernmärkten der S IMMO AG derzeit gering. Es dominieren vor allem Vertragsverlängerungen bestehender Flächen. Im Einzelhandelssegment zeigt sich auf Grund der stark unterschiedlichen Neubauproduktivität ein differenziertes Bild. Die hohe Neuflächenproduktion in Rumänien (rund 300.000 m² in Bau) erhöht den Preisdruck auf Bestandsflächen und macht ein intensives Asset Management erforderlich. Demgegenüber fällt die Neuflächenproduktion in Tschechien und der Slowakei zurückhaltender aus.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.06.2026 aus 106 Objekten (31.12.2025: 104) mit einem Buchwert von EUR 3.152,7 Mio. (31.12.2025: EUR 3.153,2 Mio.) und einer Gesamtmietsfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,1 Mio. m² (31.12.2025: rund 1,1 Mio. m²). Die S IMMO ist Bestandhalterin eines hoch qualitativen Immobilienportfolios.

Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 91,4 % (31.12.2025: 91,0 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 7,0 % (31.12.2025: 7,2 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads und der Mietrendite umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb).

Zum 30.06.2026 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke und ohne Hotels im Eigenbetrieb auf Basis von Buchwerten zu 69,5 % aus Bürogebäuden (31.12.2025: 67,4 %), zu 27,5 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2025: 28,9 %) und zu 3,0 % aus Hotels (31.12.2025: 3,7 %).

Buchwerte nach Land¹

in %	30.06.2026	31.12.2025
Österreich	16,3	18,5
Deutschland	1,3	1,3
Ungarn	19,9	19,8
Rumänien	17,4	17,1
Tschechien	38,4	38,5
Slowakei	6,7	4,8
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 30.06.2026 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 aufgebener Geschäftsbereich dargestellt.

In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–06/2026 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2025 in einer separaten Zeile dargestellt.

Die folgenden Erläuterungen zur Konzern-Gesamtergebnisrechnung enthalten daher keinen Beitrag aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich in Deutschland. Eine detaillierte Darstellung findet sich in den Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss.

Darüber hinaus übernahm die S IMMO Gruppe im Jahr 2026 die Strukturierung und Gliederung des Konzernzwischenabschlusses ihrer obersten Muttergesellschaft, der CPI Property Group S.A., einschließlich der Gliederung der Tabellen im verkürzten Konzernanhang und der Vergleichsdaten des Jahres 2025. Es gab keine Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze des Konzerns.

Operatives Ergebnis stabil trotz Verkäufe

Im ersten Halbjahr 2026 beliefen sich die Gesamterlöse auf EUR 152,9 Mio. (1. Hj. 2025: EUR 184,9 Mio.), während die Bruttomietelerlöse EUR 110,6 Mio. (1. Hj. 2025: EUR 113,1 Mio.) betrugen. Dieser leichte Rückgang ist hauptsächlich auf Immobilienverkäufe zurückzuführen und wurde teilweise durch die Mieteinnahmen einer neu erworbenen Immobilie ausgeglichen. Like-for-like stiegen die Mieteinnahmen um 2,9 %, was die positive Entwicklung des Bestandsportfolios unterstreicht.

Die Betriebskostenerlöse beliefen sich auf EUR 39,8 Mio. (1. Hj. 2025: EUR 36,6 Mio.), während der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung weitgehend stabil blieb. Die Nettomietelerlöse betrugen in Summe EUR 95,7 Mio. (1. Hj. 2025: EUR 95,8 Mio.).

Das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung sank auf EUR 0,1 Mio. (1. Hj. 2025: 9,0 Mio.), was auf die Veräußerung des Vienna Marriott und Budapest Marriott Hotels zurückzuführen ist. Nach Abschluss der Hotelverkäufe wird das Hotelgeschäft künftig nicht mehr zum Betriebsergebnis des Konzerns beitragen.

Insgesamt reduzierten sich die Nettoerlöse aus dem operativen Geschäft von EUR 104,7 Mio. im Vergleichszeitraum auf EUR 95,8 Mio. und spiegeln die Hotelverkäufe wider, während das zu Grunde liegende Vermietungsgeschäft stabil blieb.

¹ Inkl. Grundstücke und Hotels im Eigenbetrieb

Betriebsergebnis (EBIT) durch Bewertungseffekte und Veräußerungsgewinne beeinflusst

Das Betriebsergebnis (EBIT) belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf EUR 80,9 Mio., verglichen mit EUR 125,9 Mio. im Vorjahr. Im Jahresvergleich wurde die Entwicklung hauptsächlich durch das negative Ergebnis aus der Immobilienbewertung von EUR -7,7 Mio. (1. Hj. 2025: EUR -0,5 Mio.) sowie ein deutlich geringeres Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien und Tochtergesellschaften von EUR 2,7 Mio. (1. Hj. 2025: EUR 33,3 Mio.) beeinflusst. Im Vorjahr profitierte das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien von höheren transaktionsbezogenen Effekten.

Der Verwaltungsaufwand stieg von EUR 7,9 Mio. im ersten Halbjahr 2025 auf EUR 11,1 Mio.

Entwicklung Periodenergebnis und Ergebnis je Aktie

Das Nettofinanzergebnis reduzierte sich von EUR -29,8 Mio. im ersten Halbjahr 2025 auf EUR -25,5 Mio. im Wesentlichen auf Grund von höheren Zinserträgen aus Derivaten.

Das Ergebnis vor Steuern belief sich auf EUR 54,9 Mio. gegenüber EUR 96,6 Mio. im Vorjahreszeitraum. Der Periodenüberschuss erreichte EUR 44,4 Mio. (1. Hj. 2025: EUR 95,8 Mio.). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist in erster Linie auf geringere Veräußerungsgewinne, das negative Bewertungsergebnis sowie die veränderte Portfoliostruktur in Folge der Hotelverkäufe zurückzuführen.

Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,63 (1. Hj. 2025: EUR 1,36).

Konzernbilanz

Per 30.06.2026 betrug die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe EUR 3.400,1 Mio. (31.12.2025: EUR 3.434,6 Mio.). Der Rückgang der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf den Verkauf von Immobilien zurückzuführen. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich per 30.06.2026 auf EUR 48,5 Mio. (31.12.2025: EUR 112,0 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich per 30.06.2026 auf EUR 1.305,4 Mio. (31.12.2025: EUR 1.248,7 Mio.). Der Buchwert je Aktie belief sich auf EUR 18,60 (31.12.2025: EUR 17,76). Die Eigenkapitalquote lag per 30.06.2026 bei 39,1 % (31.12.2025: 37,1 %).

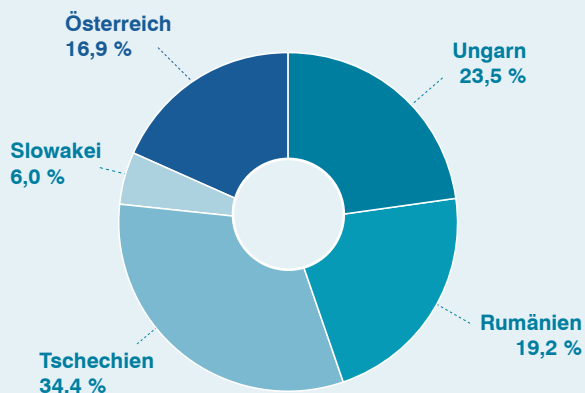
Immobilieninvestments

Die Veräußerungen im ersten Halbjahr 2026 beliefen sich auf rund EUR 64 Mio. (30.06.2025: EUR 208,5 Mio.) und betreffen jeweils ein Objekt in Österreich und Tschechien.

Finanzierung – Konsolidierter Verschuldungsgrad

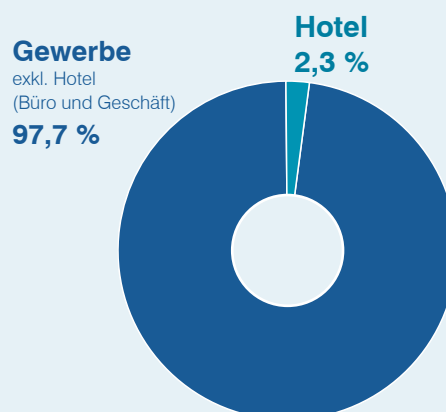
Beginnend mit dem zweiten Quartal 2026 berichtet die S IMMO AG anstelle der bisherigen Kennzahlen Netto-LTV und EPRA-LTV den konsolidierten Verschuldungsgrad, um eine Angleichung an die Alleinaktionärin CPI Europe und die oberste Muttergesellschaft CPI Property Group S.A. zu erreichen. Der konsolidierte Verschuldungsgrad (bereinigt um die konzerninternen Darlehen) belief sich per 30.06.2026 auf 52,4 % (31.12.2025: 54,6 %).

Mieterlöse nach Land¹



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

Mieterlöse nach Nutzungsart¹



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

in TEUR		30.06.2026	31.12.2025
Posten gemäß Konzernabschluss			
A	Finanzverbindlichkeiten	1.411.241	1.321.745
B	Emittierte Anleihen	360.878	511.417
C	Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	1.972	42.047
D	Konsolidierte bereinigte Aktiva	3.385.518	3.434.021
	Aktiva	3.386.011	3.434.616
	Immaterielle Vermögenswerte und Firmenwert	493	595
(A+B+C)/D Konsolidierter Verschuldungsgrad in %		52,4	54,6

Risikomanagementbericht

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

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

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken

- Umfeld- und Branchenrisiken
- Strategische Risiken
- Investitionsrisiken
- Kapitalmarktrisiken

Immobilienpezifische Risiken

- Immobilienportfolio-risiken
- Vermietungs- und Mietausfallrisiken
- Immobilienentwicklungsrisiken
- Bautechnische Risiken
- Immobilienbewertungsrisiken

Finanzielle Risiken

- Liquiditätsrisiken
- Zinsänderungsrisiken
- Finanzierungsrisiken
- Kreditrisiken
- Fremdwährungsrisiken

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 2025 (ab Seite 23 ff.) dargestellt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken hängt von einer Vielzahl von Faktoren – u. a. von der Konjunktorentwicklung in den jeweiligen Märkten – ab.

Die Volatilität im Hinblick auf die makroökonomischen Rahmenbedingungen hat in den letzten Monaten zugenommen und dürfte auch im zweiten Halbjahr 2026 anhalten. Davon betroffen

sind neben dem Exportgeschäft die Finanzmärkte sowie das globale Wachstum. Das Wachstum der Weltwirtschaft hat sich auf Grund des Krieges am Persischen Golf nochmals abgeschwächt. Für Europa hat dies primär eine steigende Inflation und eine Beeinträchtigung der Lieferketten zur Folge. Neben diesen direkten Auswirkungen belasten steigende Zinsen das Unternehmen zusätzlich. Über Folgeeffekte resultiert daraus auch eine gedämpfte Nachfrage nach Büroflächen und ein steigender Preiskampf im Einzelhandelssegment.

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 aktuelle makroökonomische Situation hat auch Einfluss auf die Immobilienbewertungen, welche ein- bis zweimal im Jahr von externen Gutachter:innen für die S IMMO AG durchgeführt werden. Neben Faktoren wie erwarteten Mieteinnahmen, Zustand des Objekts und Vermietungsgrad beeinflussen Kosten (Betriebskosten oder Energiekosten) und das Zinsniveau Immobilienbewertungen. Trotz intensiver operativer Bemühungen ist es der S IMMO nicht gelungen, sich dem Marktumfeld gänzlich zu entziehen. Zum Ende des zweiten Quartals belief sich das Ergebnis aus der Immobilienbewertung auf EUR -7,7 Mio.

Auf Grund politischer Einflussfaktoren dürfte die Inflationsrate in den nächsten Monaten wieder leicht steigen. Dies hat einerseits eine Steigerung der Mieteinnahmen zur Folge, andererseits reduziert eine höhere Renditeerwartung die Bewertung von Immobilien. Preissteigerungen und die damit einhergehenden Risiken bei Entwicklungsprojekten dürften in den nächsten Quartalen zunehmen und die Profitabilität und Planungssicherheit bei Entwicklungsprojekten negativ beeinflussen. Der überwiegende Teil der Finanzierungen der S IMMO AG basiert 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.

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

Der Konflikt im Nahen Osten könnte sowohl die globale als auch die europäische Konjunktur weiterhin negativ beeinträchtigen. Daher fiel die Einschätzung der Europäischen Kommission zur wirtschaftlichen Entwicklung in ihrer Frühjahresprognose für das Jahr 2026 verhalten aus. Für die Europäische Union erwartete sie ein Wirtschaftswachstum von 1,1 % und für den Euroraum von 0,9 %. Vor dem Hintergrund des anhaltend angespannten geopolitischen Umfelds ist auch in den kommenden Quartalen von einer weiterhin hohen Marktvolatilität auszugehen. Im Zuge der bevorstehenden Midterm-Wahlen in den USA könnte sich diese Entwicklung zusätzlich verstärken.

Das Zusammenspiel aus wirtschaftlicher Unsicherheit, anhaltendem Inflationsdruck und steigenden Zinserwartungen dürfte die Dynamik an den Immobilienmärkten abschwächen. Vor diesem Hintergrund wird sowohl ein rückläufiges Transaktionsvolumen als auch ein moderater Anstieg der Markttrenditen erwartet.

Details zum Marktüberblick können im Konzernlagebericht auf Seite 6 nachgelesen werden.

Vom aktuellen Konflikt im Iran und dem Krieg in der Ukraine ist die S IMMO nicht direkt betroffen, da die Gruppe keine direkten Geschäftsbeziehungen oder Investitionen in den Ländern der Nahostregion bzw. in die Ukraine oder Russland unterhält. Indirekte Auswirkungen könnten sich insbesondere infolge höherer Energiekosten, eines Anstiegs der Inflation und der langfristigen Zinsen sowohl auf die Betriebskosten als auch auf die Mieterlöse und die Finanzierungskosten ergeben. Aktuell sind keine wesentlichen negativen Effekte auf die Geschäftstätigkeit oder die finanzielle Lage der S IMMO erkennbar.

Der strategische Schwerpunkt der S IMMO AG liegt im Geschäftsjahr 2026 weiterhin auf der Optimierung des Immobilienportfolios. Dabei wurden Verkäufe von Objekten, die nicht der Unternehmensstrategie entsprechen oder begrenztes Wachstumspotenzial aufweisen, weitestgehend abgeschlossen. So fand im Februar 2026 das Closing des Verkaufs vom Vienna Marriott Hotel statt. Darüber hinaus wurde im Mai 2026 die Wiener Immobilie Arcade Meidling mit einer Gesamtmietfläche von 14.834 m² veräußert. Zusätzliche Objektverkäufe werden auch in Zukunft in Einzelfällen geprüft. In Deutschland werden zudem die in den vergangenen Jahren eingeleiteten Transaktionen derzeit abgewickelt und abgeschlossen.

Für die kommenden Monate liegt der Schwerpunkt der Strategie nun auf der gezielten Weiterentwicklung des Bestandportfolios. In diesem Zusammenhang bleibt der Fokus auf Einzelhandels- und Büroimmobilien und hier auf innovativen, flexiblen, nachhaltigen Immobilien und Mehr-Mieter-Objekten sowie auf innovativen, flexiblen Bürolösungen mit ergänzenden Konzepten. In diesem Zusammenhang hat die Alleinaktionärin der S IMMO AG, die CPI Europe AG, Ende Juli darüber informiert, dass sie der Einladung ihrer Mehrheitsaktionärin, der CPI Property Group S.A. (CPIPG), nachkommen wird und die Möglichkeit einer Zusammenlegung von Einzelhandelsimmobilien der CPIPG und CPI Europe inklusive der über die S IMMO gehaltenen Objekte geprüft wird. Darüber hinaus wurde im Februar 2026 das Closing für den Erwerb der verbleibenden 40 % der Anteile an der Immobilie Einsteinova in Bratislava vollzogen.

Bei der Portfoliooptimierung orientiert sich die S IMMO AG an den langfristigen Zielen der CPI Property Group. Im Mittelpunkt stehen die Steigerung der operativen Performance, die Erzielung einer langfristig stabilen Ertragskraft und die langfristige Wertschöpfung. Dabei soll sich auch die Kapitalstruktur basierend auf einer vorausschauenden Finanzstrategie im aktuellen Marktumfeld solide entwickeln. Neben dem Abschluss von Refinanzierungen konzentriert sich die S IMMO auf die Optimierung ihrer Finanzierungskosten, auf eine ausgewogene Laufzeitenstruktur sowie auf eine starke Liquiditätsposition.

Einen kontinuierlichen Fokus wird das Unternehmen in den kommenden Quartalen auf weitere Synergieeffekte innerhalb der CPI Property Group legen. In den vergangenen Jahren wurden bereits einzelne Unternehmensbereiche und Abteilungen, wie etwa Finanzierung, Konsolidierung, ESG oder Investor Relations, zusammengeführt und Mitarbeiter:innen der S IMMO von CPI Europe übernommen. Für das zweite Halbjahr 2026 sind weitere Schritte zur Konsolidierung und Prozessoptimierung geplant, alles mit dem Ziel, die Zusammenarbeit innerhalb der CPI Property Group weiter zu stärken.

Konzernzwischen-

abschluss

Konzernbilanz

zum 30.06.2026

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2026	31.12.2025
Langfristiges Vermögen			
Immaterielle Vermögenswerte		493	595
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.1.1.	3.041.691	3.016.300
Sachanlagen	3.1.3.	11.086	11.236
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	2.1.	0	16.040
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6. 3.1.13.	56.931	52.530
Beteiligungen		4.398	4.378
Forderungen aus gewährten Darlehen	3.1.4.	65.265	0
Aktive latente Steuern		3.086	1.738
		3.182.950	3.102.817
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte		31	35
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.1.5.	20.704	16.441
Forderungen aus gewährten Darlehen	3.1.4.	1.816	0
Laufende Ertragsteuerforderungen		1.042	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.8.	48.456	111.953
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.6. 3.1.13.	20.732	24.171
Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte	3.1.7.	11.842	28.747
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.9.	112.546	150.452
		217.169	331.799
Summe Gesamtvermögen		3.400.119	3.434.616

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital			
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital		1.305.446	1.248.723
Grundkapital		255.407	255.407
Kapitalrücklagen		158.347	158.347
Währungsrücklage		-12.114	-22.609
Rücklage Hedging		-9.014	-9.757
Neubewertungsrücklage		3.074	3.074
Gewinnrücklagen		909.746	864.261
Nicht beherrschende Anteile		22.666	24.491
Summe Eigenkapital		1.328.112	1.273.214
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.10.	294.806	353.868
Finanzverbindlichkeiten	3.1.11.	1.176.057	1.218.744
Passive latente Steuern		137.112	132.469
Rückstellungen		186	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.1.12.	32.998	31.152
		1.641.159	1.736.233
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.10.	66.072	157.549
Finanzverbindlichkeiten	3.1.11.	216.294	71.849
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		24.323	34.432
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		31.885	27.107
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.1.12. 3.1.13.	63.404	60.665
Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	3.1.4.	26.898	31.520
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	3.1.9.	1.972	42.047
		430.848	425.169
Summe Eigenkapital und Verbindlichkeiten		3.400.119	3.434.616

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2026 bis zum 30.06.2026

in TEUR	Anhang- angabe	01-06/2026	01-06/2025
Bruttomietelerlöse	3.2.1.	110.620	113.138
Betriebskostenerlöse	3.2.2.	39.773	36.564
Betriebskosten und sonstige Aufwendungen	3.2.2.	-40.736	-41.121
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-13.986	-12.811
Nettomietelerlöse		95.671	95.770
Umsatzerlöse aus der Projektentwicklung		0	0
Betriebskosten für Projektentwicklung		-21	0
Nettoerlöse aus der Projektentwicklung		-21	0
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.3.	2.555	35.199
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.3.	-2.413	-26.222
Nettoerlöse aus der Hotelbewirtschaftung		142	8.977
Gesamterlöse		152.948	184.901
Gesamtbetriebskosten aus dem Direktgeschäft		-57.156	-80.154
Nettoerlöse aus dem operativen Geschäft		95.792	104.747
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.4.	-7.709	-457
Nettogewinn aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Tochtergesellschaften	2.1.	2.701	33.258
Abschreibungen		-236	-4.551
Verwaltungsaufwand		-11.074	-7.941
Sonstige betriebliche Erträge		2.128	4.707
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-689	-3.848
Betriebsergebnis (EBIT)		80.913	125.915
Zinserträge	3.2.5.	7.201	2.116
Zinsaufwendungen	3.2.5.	-33.898	-35.428
Sonstiges Finanzergebnis	3.2.5.	1.227	3.527
Nettofinanzergebnis		-25.470	-29.785
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen		-592	517
Ergebnis vor Steuern (EBT)		54.851	96.647
Ertragsteueraufwendungen	3.2.6.	-10.466	-807
Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich		44.385	95.840
Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	3.1.2.	-45	8.383
Periodenergebnis		44.340	104.223

in TEUR	Anhang- angabe	01 – 06/2026	01 – 06/2025
Fortsetzung Konzern-Gesamtergebnisrechnung			
Periodenergebnis		44.340	104.223
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)			
Bewertung Cashflow-Hedge		844	-1.823
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge		-101	258
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte		0	-603
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte		0	118
Änderungen der Währungsrücklage im Geschäftsjahr		3.995	1.049
Reklassifizierungen der Währungsrücklage in den Gewinn oder Verlust		6.500	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)			
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		0	-287
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI		0	58
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses		0	3
Sonstiges Gesamtergebnis der Periode nach Steuern		11.238	-1.227
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		11.238	-1.172
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich		0	-55
Konzern-Gesamtergebnis der Periode		55.578	102.996
Periodenergebnis den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar		44.178	95.877
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		44.385	95.840
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich		-207	37
Periodenergebnis den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		162	8.346
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		0	0
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich		162	8.346
Periodenergebnis		44.340	104.223
Konzern-Gesamtergebnis der Periode den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar		55.416	94.650
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		55.623	94.667
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich		-207	-18
Konzern-Gesamtergebnis der Periode den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		162	8.346
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		0	0
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich		162	8.346
Konzern-Gesamtergebnis der Periode		55.578	102.996
Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäftsbereich		0,63	1,36
Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem Geschäftsbereich		0,63	1,36

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2026 bis zum 30.06.2026

in TEUR	01 – 06/2026	01 – 06/2025
Ergebnis vor Ertragsteuern aus fortgeführtem Geschäftsbereich	54.851	96.647
Ergebnis vor Ertragsteuern aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-2.448	1.393
Bereinigt um:		
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	7.709	-5.172
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	-2.701	-33.258
Abschreibungen	236	3.788
Nettofinanzergebnis	25.359	29.867
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	592	-517
Sonstige nicht zahlungswirksame Veränderungen	-407	0
Ergebnis vor Veränderungen des Nettoumlaufvermögens und der Rückstellungen	83.191	92.748
Veränderungen der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und der sonstigen nichtfinanziellen Forderungen	5.719	-9.179
Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-6.661	-10.106
Veränderung der Rückstellungen, der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten und der sonstigen nichtfinanziellen Verbindlichkeiten	-2.336	-678
Gezahlte Ertragsteuern	-10.582	-21.035
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	69.331	51.750
Nettocashflow aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	-3.536	42.493
Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-21.585	-15.298
Auszahlungen für Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-67	-3.538
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen	-225	-34
Einzahlungen aus Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	0	9.800
Veräußerung von Immobilienvermögen	65.542	235.073
Auszahlungen für Immobilienvermögen auf Grund von Erwerben von Tochterunternehmen abzüglich liquider Mittel	-10.676	0
Auszahlungen für gewährte Darlehen	-66.535	0
Erhaltene Zinsen	456	2.211
Erhaltene Dividenden	281	551
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-36.345	271.258

in TEUR	01-06/2026	01-06/2025
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung		
Tilgung Anleihe	-150.000	-15.890
Gezahlte Zinsen	-26.543	-26.593
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	143.345	19.589
Rückführung von Finanzverbindlichkeiten	-69.450	-74.788
Dividendenzahlung	0	-150.000
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	-680	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-103.328	-247.682
Nettoveränderung der liquiden Mittel	-70.342	75.326
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zu Beginn der Periode	111.953	236.570
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	6.845	-8.799
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente am Ende der Periode¹	48.456	303.097

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 aufgegebenen Geschäftsbereichs in Deutschland. Beträge im Zusammenhang mit dem aufgegebenen Geschäftsbereich nach operativer, Investitions- und Finanzierungstätigkeit sind im Konzernanhang zum aufgegebenen Geschäftsbereich angegeben.

Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

in TEUR	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Währungsrücklagen	Rücklage Hedging	Neubewertungsrücklage	Gewinnrücklagen	Den Eigentümern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital insgesamt
Stand 01.01.2026	255.407	158.347	-22.609	-9.757	3.074	864.261	1.248.723	24.491	1.273.214
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	44.178	44.178	162	44.340
Gesamtes sonstiges Ergebnis	0	0	10.495	743	0	0	11.238	0	11.238
Gesamtergebnis der Periode	0	0	10.495	743	0	44.178	55.416	162	55.578
Ausschüttung an Aktionäre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0	0	0	1.307	1.307	-1.987	-680
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gesamte Transaktionen mit Eigentümern des Unternehmens	0	0	0	0	0	1.307	1.307	-1.987	-680
Stand 30.06.2026	255.407	158.347	-12.114	-9.014	3.074	909.746	1.305.446	22.666	1.328.112

in TEUR	Grund- kapital	Kapital- rücklagen	Währungs- rücklagen	Rücklage Hedging	Neube- wertungs- rücklage	Gewinn- rücklagen	Den Eigen- tümern des Mutter- unter- nehmens zuorden- bares Eigen- kapital	Nicht beherr- schende Anteile	Eigen- kapital insgesamt
Stand 01.01.2025	255.407	158.347	-5.322	-10.580	3.469	1.134.688	1.536.009	36.502	1.572.512
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	95.877	95.877	8.346	104.223
Gesamtes sonstiges Ergebnis	0	0	1.050	-2.050	-230	3	-1.227	0	-1.227
Gesamtergebnis der Periode	0	0	1.050	-2.050	-230	95.880	94.650	8.346	102.996
Ausschüttung für 2024 an Aktionäre ¹	0	0	0	0	0	-150.000	-150.000	0	-150.000
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-13.859	-13.859
Erwerb von nicht beherrschenden Anteilen	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	1.377	1.377	1.406	2.783
Gesamte Transaktionen mit Eigentümern des Unternehmens	0	0	0	0	0	-148.623	-148.623	-12.453	-161.076
Stand 30.06.2025	255.407	158.347	-4.272	-12.630	3.239	1.081.945	1.482.036	32.395	1.514.431

¹ Die Ausschüttung von TEUR 150.000 im ersten Halbjahr 2025 entspricht einer Dividende in Höhe von EUR 2,13 je Aktie und gelangte am 15.04.2025 sowie am 23.06.2025 zur Auszahlung.

Konzernanhang

(verkürzt)

1. Der Konzern

Die S IMMO Gruppe (S IMMO AG und ihre Tochtergesellschaften) ist ein international tätiger Immobilienkonzern. Das Konzern-Mutterunternehmen der S IMMO Gruppe ist die S IMMO AG mit Sitz in 1100 Wien, Wienerbergstraße 9. Tochtergesellschaften bestehen zum Stichtag in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn und Rumänien. Zum 30.06.2026 ist die S IMMO Gruppe Eigentümerin von Immobilien in allen zuvor genannten Ländern. Die S IMMO Gruppe beschäftigt sich mit langfristigen Immobilien-Investitionen in Form von An- und Verkauf von Immobilien, Projektentwicklung, Vermietung und Asset Management, Revitalisierung und Sanierung von Gebäuden und dem Betrieb von Hotels und Einkaufszentren.

Die S IMMO AG, Wien, stellt den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Die CPI Property Group S.A. stellt den Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf. 100 % der Anteile werden direkt von der CPI Europe AG gehalten. Der Konzernabschluss der CPI Property Group S.A. wird am Unternehmenssitz in Luxemburg veröffentlicht.

2. Grundsätze der Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1. Grundsätze der Rechnungslegung

Der Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2026 wird in Übereinstimmung mit IAS 34 erstellt und enthält nicht alle Informationen, die in einem vollständigen IFRS-Konzernabschluss anzugeben sind. Der Zwischenabschluss sollte daher in Verbindung mit dem letzten IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2025 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2025 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2026 weiterhin angewandt.

Der zum 30.06.2026 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.

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.

Im Jahr 2026 übernahm die S IMMO Gruppe die Strukturierung und Gliederung des Konzernzwischenabschlusses ihrer Muttergesellschaft, der CPI Property Group S.A., einschließlich der Gliederung der Tabellen im verkürzten Konzernanhang und der Vergleichsdaten des Jahres 2025. Es gab keine Änderungen der Rechnungslegungsgrundsätze des Konzerns.

In der ersten Hälfte des Jahres 2026 erwarb der Konzern die verbleibenden 40 % der Anteile an der IPD – International Property Development, s.r.o. zu einem Kaufpreis von TEUR 10.959.

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

Die übernommene Gesellschaft wies zum Zeitpunkt des Zugangs folgenden Buchwert aus:

in TEUR	Gesamt
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	60.778
Sachanlagen	48
Derivate	-328
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen	2.090
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	271
Gesamtvermögen	62.859
Finanzverbindlichkeiten	-29.400
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-215
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	-182
Sonstige kurzfristige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten	-584
Passive latente Steuern	-6.068
Erworbenes Nettovermögen	26.410

Im ersten Halbjahr 2026 wurden die zuvor vollkonsolidierten Gesellschaften – PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG, PCC-Hotelerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. und Hotel DUNA Beteiligungsgesellschaft m.b.H. – veräußert. Diese Unternehmen bildeten einen einzigen Teilkonzern (im Folgenden als „PCC-Teilkonzern“ bezeichnet). Das erhaltene Entgelt in Höhe von TEUR 2.330 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die Gesellschaften waren bereits zum 31.12.2025 als zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände und damit im Zusammenhang stehende Verbindlichkeiten gemäß IFRS 5 klassifiziert.

Zudem wurden im ersten Halbjahr 2026 die zuvor vollkonsolidierten Unternehmen Maros utca Kft. und S IMMO APM Hungary Kft. liquidiert.

Das Gesamtergebnis aus dem Verkauf und der Abwicklung dieser Unternehmen wurde in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst und führte zu einem Gesamtergebnis von TEUR 2.701.

Im Jahr 2026 wiesen die veräußerten und liquidierten Unternehmen zum Zeitpunkt des Abgangs folgende Buchwerte auf:

in TEUR	PCC-Teilkonzern (Verkauf)	Maros utca Kft. (Liquidation)	S IMMO APM Hungary Kft. (Liquidation)	Gesamt
Laufende Ertragsteuerforderungen	0	17	7	24
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	15.155	0	0	15.155
Zur Veräußerung gehaltene sonstige Vermögenswerte	13.425	0	0	13.425
Zur Veräußerung gehaltene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7.147	0	0	7.147
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	0	145	25	170
Summe Vermögenswerte	35.727	162	32	35.921
Zur Veräußerung gehaltenes Fremdkapital	-41.339	0	0	-41.339
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.450	-4	0	-1.454
Summe veräußertes Nettovermögen	-7.062	158	32	-6.872

in TEUR	Gesamt
In Zahlungsmitteln erhaltene Gegenleistung	2.330
Ausbuchung der veräußerten Nettoverbindlichkeiten	6.872
Reklassifizierung von Differenzen aus der Währungsumrechnung	-6.500
Im Konzern-Gesamtergebnis erfasstes Ergebnis aus Verkäufen und Liquidationen	2.701

Die Transaktion führte zu einem Netto-Mittelabfluss von TEUR 3.536, der sich aus erhaltenen Gegenleistungen in Höhe von TEUR 2.330 und Rückzahlungen von Gesellschafterdarlehen in Höhe von TEUR 1.450 abzüglich der abgegangenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 7.316 ergibt.

Im ersten Halbjahr 2025 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft REGA Property Invest s.r.o., Tschechien, veräußert. Die Gesellschaft wurde zum 31.12.2024 in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden ausgewiesen. Das erhaltene Entgelt in Höhe von TEUR 17.214 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln.

Ebenfalls im ersten Halbjahr 2025 wurde die bisher vollkonsolidierte Gesellschaft E.V.I. Immobilienbeteiligungs GmbH, Österreich, veräußert. Die Gesellschaft wurde zum 31.12.2024 in den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden ausgewiesen und war Teil des als aufgegebenen Geschäftsbereich klassifizierten Segments Deutschland. Das erhaltene Entgelt in Höhe von TEUR 24.446 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln.

Im Jahr 2025 wiesen die veräußerten Unternehmen zum Zeitpunkt der Veräußerung folgende Buchwerte auf:

in TEUR	Rega Property Invest s. r. o.	E. V. I. Immobilien- beteiligungs GmbH	Duna Szálloda Zrt	Gesamt
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	31.300	28.110	43.158	102.568
Zur Veräußerung gehaltene sonstige Vermögenswerte	1.487	5.680	3.281	10.448
Zur Veräußerung gehaltene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	630	0	7.405	8.035
Summe Vermögenswerte	33.417	33.790	53.844	121.051
Zur Veräußerung gehaltenes Fremdkapital	-21.833	-9.351	-30.343	-61.527
Summe veräußertes Nettovermögen	11.584	24.439	23.501	59.524

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	Gesamt
Stand zum 01.01.2026	2.993.560	22.740	3.016.300
Zugänge infolge sonstiger Erwerbe von Tochterunternehmen	60.779	0	60.779
Zugänge	22.109	20	22.129
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-50.000	-4.170	-54.172
Andere Umgliederungen	0	0	0
Abgänge	-540	0	-540
Umgliederungen	0	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	-7.875	-20	-7.895
Währungsumrechnung	5.088	0	5.088
Stand am 30.06.2026	3.023.121	18.570	3.041.691
Stand zum 01.01.2025	3.111.710	19.045	3.130.755
Zugänge infolge sonstiger Erwerbe von Tochterunternehmen	0	0	0
Zugänge	41.315	1.757	43.072
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-114.766	-2.900	-117.666
Umgliederungen	3.743	6.500	10.244
Abgänge	-65.078	-196	-65.274
Umgliederungen	0	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	5.983	-1.467	4.516
Währungsumrechnung	10.653	1	10.653
Stand am 31.12.2025	2.993.560	22.740	3.016.300

Außerdem wurde bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 186 (1. Hj. 2025: TEUR 5.628) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammensetzung:

in TEUR	30.06.2026		31.12.2025	
	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Österreich	467.900	6.500	499.800	6.500
Ungarn	596.700	12.000	613.800	12.000
Rumänien	538.021	0	528.960	0
Tschechien	1.210.900	70	1.203.800	70
Slowakei	209.600	0	147.200	4.170
Gesamt	3.023.121	18.570	2.993.560	22.740

Die Bewertungsmethoden für das erste Halbjahr 2026 entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86.

3.1.2. Aufgegebener Geschäftsbereich:

Segment Deutschland

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 geographischen Geschäftsbereich. Zum 30.06.2026 erfüllten alle zum Stichtag noch nicht veräußerten Immobilien in Deutschland die Kriterien gemäß IFRS 5 und werden entsprechend als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und zusammen mit den bereits veräußerten deutschen Vermögenswerten und Schulden als aufgegebener Geschäftsbereich dargestellt.

In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–06/2026 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2025 in einer separaten Zeile dargestellt.

In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung 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-Gesamtergebnisrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

in TEUR	01–06/2026	01–06/2025
Bruttomietelerlöse	85	1.059
Betriebskostenerlöse	-51	-12
Betriebskosten und sonstige Aufwendungen	-102	-615
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-631	-2.766
Nettomietelerlöse	-699	-2.334
Gesamterlöse	34	1.047
Gesamtbetriebskosten aus dem Direktgeschäft	-733	-3.381
Nettoerlöse aus dem operativen Geschäft	-699	-2.334
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	9	5.628
Nettogewinn aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Tochtergesellschaften	-21	0
Abschreibungen	10	-288
Verwaltungsaufwand	-457	-1.104
Sonstige betriebliche Erträge	17	133
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-214	-559
Betriebsergebnis (EBIT)	-1.355	1.475
Zinserträge	10	5
Zinsaufwendungen	-12	-156
Sonstiges Finanzergebnis	-1.091	69
Nettofinanzergebnis	-1.093	-82
Ergebnis vor Steuern	-2.448	1.393
Ertragsteueraufwendungen	2.403	6.990
Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-45	8.383
Konzern-Gesamtergebnis für die Periode	-45	8.383
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar	-207	37
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	162	8.346

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

in TEUR	01-06/2026	01-06/2025
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-4.791	-13.923
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	801	81.106
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0	-11.138
Netto-Mittelabfluss aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-3.990	56.045

Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden des Segments Deutschland, welches als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde, setzt sich zum 30.06.2026 und zum 31.12.2025 wie folgt zusammen:

in TEUR	30.06.2026	31.12.2025
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	40.150	41.059
Sonstige Vermögenswerte	7.647	50
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.573	443
Gesamtvermögen	51.370	41.552
Verbindlichkeiten	1.956	91
Gesamtverbindlichkeiten	1.956	91

3.1.3. Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen betrug TEUR 11.086 (31.12.2025: TEUR 11.236) und setzte sich zusammen aus selbst genutzten Immobilien in Höhe von TEUR 9.669 (31.12.2025: TEUR 9.822) und sonstigem Sachanlagevermögen in Höhe von TEUR 1.417 (31.12.2025: TEUR 1.414).

3.1.4. Forderungen aus gewährten Darlehen

Kredite in Höhe von TEUR 66.990 wurden an die CPI Europe Group vergeben, während TEUR 91 Forderungen aus Zinserträgen gegenüber UniCredit und der Komerční banka darstellen. Es wurden langfristige Darlehen in Höhe von TEUR 65.265 (31.12.2025: TEUR 0) und kurzfristige Darlehen in Höhe von TEUR 1.816 (31.12.2025: TEUR 0) gewährt.

3.1.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die kurzfristigen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 20.704 (31.12.2025: TEUR 16.441) umfassen Mietforderungen gegenüber Mietern abzüglich etwaiger erforderlicher Wertminderungen. Darüber hinaus wurden in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten keine weiteren Wertminderungen berücksichtigt. Eine Konzentration des Kreditrisikos liegt nicht vor, da der Konzern über eine große Anzahl von Kunden (insbesondere Mieter) in jenen Ländern verfügt, in denen er tätig ist.

3.1.6. Sonstige finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 56.931 (31.12.2025: TEUR 52.530) umfassen im Wesentlichen Derivate in Höhe von TEUR 50.153 (31.12.2025: TEUR 52.530).

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 20.732 (31.12.2025: TEUR 24.171) umfassen im Wesentlichen Verrechnungen der Hausverwaltungen und Kautionen.

3.1.7. Sonstige nichtfinanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen kurzfristigen nichtfinanziellen Vermögenswerte in Höhe von TEUR 11.842 (31.12.2025: TEUR 28.747) setzen sich im Wesentlichen aus aktiven Rechnungsabgrenzungsposten, Umsatzsteuer- und sonstigen Steuerforderungen sowie Vorauszahlungen zusammen.

3.1.8. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2026	31.12.2025
Guthaben bei Kreditinstituten	48.443	111.944
Kassenbestand	13	9
Gesamt	48.456	111.953

3.1.9. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden

Vermögenswerte und Schulden werden gemäß IFRS 5 dann als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert, wenn ihre Veräußerung innerhalb eines kurzen Zeitraums mit hoher Wahrscheinlichkeit erwartet wird und die entsprechenden Kriterien erfüllt sind.

Zum Stichtag 30.06.2026 besteht eine solche Verkaufsabsicht für Immobilien mit einem Gesamtwert von TEUR 101.320. Davon entfallen TEUR 40.150 auf das Segment Deutschland, TEUR 38.000 auf das Segment Österreich, TEUR 19.000 auf das Segment Ungarn und TEUR 4.170 auf das Segment Slowakei.

Die Veräußerungsgruppe umfasst zum Bilanzstichtag jedoch nicht nur Immobilienvermögen, sondern auch sonstige Vermögenswerte und Verbindlichkeiten. Vermögenswerte in Höhe von insgesamt TEUR 112.546 und Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt TEUR 1.972 wurden umgegliedert. Dazu zählen u. a. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige betriebliche Forderungen und sonstige Forderungen, Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, Steuerverbindlichkeiten sowie sonstige Verbindlichkeiten.

Zusätzlich wurden eine deutsche Immobilie sowie jeweils eine Immobilie in Österreich und Tschechien veräußert, die bereits zum 31.12.2025 als zur Veräußerung gehalten klassifiziert waren.

Am 22.05.2025 wurde ein Vertrag über die Veräußerung der PCC-Hotellerrichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H. & Co. KG – der Betreibergesellschaft des Hotels in Österreich – unterzeichnet. Das Closing erfolgte in mehreren Tranchen. Im Rahmen der ersten Tranche wurde am 27.06.2025 die Hotelimmobilie der Gesellschaft zu einem Veräußerungspreis in Höhe von TEUR 91.300 verkauft. Zur Sicherstellung des laufenden Hotelbetriebs wurde gleichzeitig ein Mietvertrag mit dem neuen Eigentümer abgeschlossen. Die Transaktion wurde gemäß IFRS 16 als Sale-and-Leaseback eingestuft. Beim Erstansatz wurde ein Nutzungsrecht in Höhe von TEUR 14.133 aktiviert, dem eine Leasingverbindlichkeit von TEUR 32.630 gegenübersteht. Ein anteiliger Veräußerungsgewinn wurde in Höhe von TEUR 33.258 realisiert. Das zweite Closing, betreffend den operativen Hotelbetrieb, wurde im ersten Quartal 2026 erfolgreich abgeschlossen.

Am 24.06.2025 wurde der Verkaufsvertrag für die Hotelbetreiber-gesellschaft Duna Szálloda Zrt. in Ungarn unterzeichnet.

3.1.10. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

	Valuta	30.06.2026		31.12.2025	
		Anzahl der begebenen Anleihen	Buchwerte laut Bilanz	Anzahl der begebenen Anleihen	Buchwerte laut Bilanz
ISIN AT0000A1DWK5	21.04.2015	0	0	68.398	34.175
ISIN AT0000A2AEA8	15.10.2019	200.000	100.000	200.000	99.970
ISIN AT0000A1Z9C1	06.02.2018	100.000	50.000	100.000	49.888
ISIN AT0000A2MKW4 (Green Bond)	04.02.2021	140.899	70.450	140.899	70.323
ISIN AT0000A35Y85 (Green Bond)	12.07.2023	150.000	74.356	150.000	74.484
ISIN AT0000A2UVR4 (Green Bond)	11.01.2022	0	0	50.117	25.028
Gesamtwert der ausgegebenen langfristigen Anleihen			294.806		353.868
ISIN AT0000A285H4	22.05.2019	0	0	300.000	149.951
ISIN AT0000A1DWK5	21.04.2015	68.398	34.168		
ISIN AT0000A2UVR4 (Green Bond)	11.01.2022	50.117	25.059		
Abgrenzungen für Zinsen und Gebühren auf Anleihen			6.845		7.598
Gesamtwert der derzeit ausgegebenen Anleihen			66.072		157.549
Gesamtwert der ausgegebenen Anleihen			360.878		511.417

Im Mai 2026 hat die S IMMO eine Anleihe (ISIN AT0000A285H4) in Höhe von TEUR 150.000 zurückgezahlt. Im April 2025 wurde ein Bond (ISIN AT0000A1DBM5) in Höhe von TEUR 15.890 getilgt.

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

3.1.11. Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.176.057 (31.12.2025: TEUR 1.218.744) und die kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 216.294 (31.12.2025: TEUR 71.849) umfassen im Wesentlichen hypothekarisch besicherte Kredite und Leasingverbindlichkeiten.

Sowohl im ersten Halbjahr 2026 als auch per 31.12.2025 gab es keine Covenant-Breaches.

3.1.12. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 32.998 (31.12.2025: 31.152) und die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 63.404 (31.12.2025: 60.665) umfassen im Wesentlichen Mietkautionen, Dividendenverbindlichkeiten und Derivate.

3.1.13. Derivative Finanzinstrumente

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

Die derivativen Finanzinstrumente werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung der Fair Values der Swaps und Caps erfolgt mittels einer diskontierten Cashflow-Methode gemäß IFRS 13.

Im ersten Halbjahr 2026 wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR 844 (1. Hj. 2025: TEUR -1.823) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR -101 (1. Hj. 2025: TEUR 258) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden somit TEUR 743 (1. Hj. 2025: TEUR -1.565) im sonstigen Ergebnis erfasst.

in TEUR	30.06.2026		31.12.2025	
	Aktiva	Passiva	Aktiva	Passiva
Zur Absicherung genutzte Zinsswaps	50.801	-464	52.651	-1.282
Sonstige Zinsderivate	0	0	0	0
Derivate insgesamt	50.801	-464	52.651	-1.282
Kurzfristig	648	-137	121	-1.282
Langfristig	50.153	-327	52.530	0
Derivate insgesamt	50.801	-464	52.651	-1.282

3.1.14. Sonstige nichtfinanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen nichtfinanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 26.898 (31.12.2025: TEUR 31.520) umfassen im Wesentlichen passive Rechnungsabgrenzungsposten, Umsatzsteuer- und sonstige Steuerverbindlichkeiten sowie Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten.

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 30.06.2026 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-Gesamtergebnisrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–06/2026 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2025 in einer separaten Zeile dargestellt.

In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung der S IMMO Gruppe 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-Gesamtergebnisrechnung enthalten daher keinen Beitrag aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich in Deutschland. Details dazu werden im Anhang im Kapitel 3.1.2. erläutert.

3.2.1. Bruttomietlerlöse

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

in TEUR	01–06/2026	01–06/2025
Gewerbe ohne Hotel	107.117	109.198
Vermietete Hotels	3.451	3.874
Wohnimmobilien	52	66
Bruttomietlerlöse	110.620	113.138

3.2.2. Nettoaufwand aus Betriebskostenumlagen und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung

Der Nettoaufwand aus Betriebskostenumlagen in Höhe von TEUR 963 (1. Hj. 2025: TEUR 4.557) umfasst Betriebskosten, Dienstleistungen und Versorgungsleistungen.

Die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung in Höhe von TEUR 13.986 (1. Hj. 2025: TEUR 12.811) stehen nahezu ausschließlich im Zusammenhang mit als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Sie umfassen insbesondere Instandhaltungsaufwendungen, Wertberichtigungen auf Mietforderungen und Provisionsaufwendungen.

3.2.3. Ergebnis aus Hotelbewirtschaftung

in TEUR	01-06/2026	01-06/2025
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	2.555	35.199
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-2.413	-26.222
Nettoerlöse aus der Hotelbewirtschaftung	142	8.977

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 verschlechterte sich das Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung auf TEUR 142 (1. Hj. 2025: TEUR 8.977).

3.2.4. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Vor dem Hintergrund des anhaltend herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds ergab sich aus der Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ein negatives Bewertungsergebnis.

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01-06/2026	01-06/2025
Österreich	-848	1.721
Ungarn	-474	-6.239
Rumänien	-3.224	-130
Tschechien	-3.062	5.015
Slowakei	-101	-824
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-7.709	-457

Im Bewertungsergebnis sind Auflösungen von Mietanreizen (Lease Incentives) in Höhe von TEUR 3.307 enthalten.

3.2.5. Nettofinanzergebnis

Das Nettofinanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-06/2026	01-06/2025
Zinserträge	7.201	2.116
Zinsaufwendungen	-33.898	-35.428
Sonstiges Finanzergebnis	1.227	3.527
Nettofinanzergebnis	-25.470	-29.785

Das Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2026 verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von unbaren Bewertungseffekten von Finanzinstrumenten.

3.2.6. Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-06/2026	01-06/2025
Laufender Ertragsteueraufwand	-12.526	-20.106
latenter Steuerertrag/-aufwand	2.060	19.299
Ertragsteuern	-10.466	-807

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 und Kroatien differenziert. Die Segmente setzen sich länderspezifisch 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 30.06.2026 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. Die Werte für Deutschland werden im Kapitel Aufgegebenen Geschäftsbereich: Segment Deutschland (Anhang 3.1.2.) 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 Vorstand.

in TEUR	Österreich		Ungarn		Rumänien	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Bruttomiet Erlöse	18.749	19.985	25.983	25.772	21.211	25.578
Betriebskostenerlöse	5.712	5.559	9.406	9.619	9.380	7.216
Betriebskosten und sonstige Aufwendungen	-5.440	-7.010	-10.904	-11.980	-9.938	-9.734
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-5.589	-6.869	-3.259	-1.271	-1.150	-1.667
Nettomiet Erlöse	13.432	11.665	21.226	22.140	19.503	21.393
Betriebskosten für Projektentwicklung	-21	0	0	0	0	0
Nettoerlöse aus der Projektentwicklung	-21	0	0	0	0	0
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	2.555	17.060	0	18.139	0	0
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-2.413	-13.137	0	-13.532	0	0
Nettoerlöse aus der Hotelbewirtschaftung	142	3.923	0	4.607	0	0
Gesamterlöse	27.016	42.604	35.389	53.530	30.591	32.794
Gesamtbetriebskosten aus dem Direktgeschäft	-13.463	-27.016	-14.163	-26.783	-11.088	-11.401
Nettoerlöse aus dem operativen Geschäft	13.553	15.588	21.226	26.747	19.503	21.393
Verwaltungsaufwand	-3.931	-4.206	-1.125	-1.056	-1.250	-412
Segmentbereinigtes EBITDA	9.622	11.382	20.101	25.691	18.253	20.981
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-848	1.721	-474	-6.239	-3.224	-130
Nettogewinn aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und Tochtergesellschaften	9.391	33.258	-6.690	0	0	0
Abschreibungen	131	-1.595	-194	-2.751	-158	-43
Segmentergebnis	18.297	44.766	12.742	16.701	14.871	20.808
Sonstige betriebliche Erträge	1.484	2.478	138	282	243	1.998
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-306	-2.683	-142	-804	-111	-51
Sonstiger Gewinn/Verlust aus Verkäufen	4	0	-4	0	0	0
EBITDA	19.348	46.156	12.928	18.930	15.161	22.798
EBIT	19.479	44.561	12.734	16.179	15.003	22.755
in TEUR	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Langfristiges Vermögen	464.771	531.072	751.855	635.494	622.354	545.093
Langfristiges Fremdkapital	607.118	648.910	255.034	251.585	260.337	172.694

Tschechien		Slowakei		Kroatien		Eliminierung		Summe	
2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
38.081	36.817	6.596	5.542	0	0	0	-556	110.620	113.138
12.840	12.208	2.712	2.040	0	0	-277	-78	39.773	36.564
-11.462	-10.115	-2.992	-2.294	0	0	0	12	-40.736	-41.121
-3.279	-3.870	-711	-863	0	0	2	1.729	-13.986	-12.811
36.180	35.040	5.605	4.425	0	0	-275	1.107	95.671	95.770
0	0	0	0	0	0	0	0	-21	0
0	0	0	0	0	0	0	0	-21	0
0	0	0	0	0	0	0	0	2.555	35.199
0	0	0	0	0	0	0	447	-2.413	-26.222
0	0	0	0	0	0	0	447	142	8.977
50.921	49.025	9.308	7.582	0	0	-277	-634	152.948	184.901
-14.741	-13.985	-3.703	-3.157	0	0	2	2.188	-57.156	-80.154
36.180	35.040	5.605	4.425	0	0	-275	1.554	95.792	104.747
-4.624	-2.219	-319	-214	0	-17	175	183	-11.074	-7.941
31.556	32.821	5.286	4.211	0	-17	-100	1.737	84.718	96.806
-3.062	5.015	-101	-824	0	0	0	0	-7.709	-457
0	0	0	0	0	0	0	0	2.701	33.258
-10	36	-5	-198	0	0	0	0	-236	-4.551
28.483	37.872	5.180	3.189	0	-17	-100	1.737	79.474	125.056
34	165	229	408	0	0	0	-624	2.128	4.707
-85	-96	-45	-24	0	-5	0	-185	-689	-3.848
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.443	37.905	5.369	3.771	0	-22	-100	928	81.149	130.466
28.433	37.941	5.364	3.573	0	-22	-100	928	80.913	125.915
30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
1.264.629	1.223.245	223.319	167.913	0	0	-143.978	0	3.182.950	3.102.817
637.394	605.059	98.900	57.985	0	0	-217.624	0	1.641.159	1.736.233

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2026 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

Im Sinne von IAS 24 zählen zu den nahestehenden Personen und Unternehmen Vorstand und Aufsichtsrat der S IMMO AG sowie deren nächste Familienangehörige, Tochterunternehmen und andere Gesellschaften, an denen die S IMMO AG eine Beteiligung hält, sowie das Mutterunternehmen inklusive seiner wesentlichen Beteiligungen.

Zum 31.12.2025 stand die CPI Property Group S.A. Gruppe gemäß den IFRS unter der Kontrolle der Vítek Trusts, deren Begünstigter Herr Radovan Vítek ist.

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

- Pavel Měchura (seit 11.12.2024)
- Vít Urbanec (seit 11.12.2024)

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)

Bei assoziierten Unternehmen und gegenüber Unternehmen der CPI Property Group S.A. und der CPI Europe AG bestanden zum 30.06.2026 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen.

Zum 30.06.2026 bestanden gegenüber der CPI Property Group S.A. Forderungen in Höhe von TEUR 1.040 (31.12.2025: TEUR 632), welche im Vorjahr vor allem Forderungen für Kaufpreiszahlungen umfassten. Weiters bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 5.535 (31.12.2025: TEUR 6.135). Gegenüber der CPI Europe AG bestanden Forderungen in Höhe von TEUR 273 (31.12.2025: TEUR 3.122), welche vor allem eine Forderung aus der Weiterverrechnung von vertraglich übernommenen Instandhaltungskosten nach Erwerbszeitpunkt darstellen. Weiters bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 23.616 (31.12.2025: TEUR 51.555).

Die an CPI Europe gewährten Darlehen beliefen sich auf TEUR 66.990 (31.12.2025: TEUR 0). Die von der CPI Property Group S.A. erhaltenen Darlehen beliefen sich auf TEUR 5 (31.12.2025: TEUR 0) und die von der CPI Europe AG erhaltenen Darlehen auf TEUR 14.109 (31.12.2025: TEUR 0).

In den Ertragsteuern ist ein Aufwand in Höhe von TEUR 20.785 (1. Hj. 2025: TEUR 17.026) aus der Steuerumlage der S IMMO AG gegenüber der CPI Europe AG enthalten. Die entsprechende Verbindlichkeit ist in der Position Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten enthalten.

In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung wurden aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Property Group S.A. insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 2.775 (1. Hj. 2025: TEUR 567), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie Aufwendungen für Betriebskosten und Management Fees in Höhe von TEUR 5.110 (1. Hj. 2025: TEUR 12.761) erfasst. Zinserträge von CPI Europe beliefen sich auf TEUR 464 (1. Hj. 2025: TEUR 0). Die sonstigen Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit CPI Europe beliefen sich auf TEUR 740 (1. Hj. 2025: TEUR 0).

Aus Geschäftsbeziehungen mit CPI Europe wurden insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 1.543 (1. Hj. 2025: TEUR 2.081), welche ebenfalls vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von TEUR 3.318 (1. Hj. 2025: TEUR 2.344) erfasst.

Im ersten Halbjahr 2026 wurde keine Dividende ausgeschüttet. Im Vergleichszeitraum des Geschäftsjahres 2025 wurde eine Dividende an die CPI Europe AG in Höhe von TEUR 134.135 und an die GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von TEUR 15.865 ausgeschüttet. Die zum 30.06.2026 bestehenden Dividendenverbindlichkeiten aus der für das Geschäftsjahr 2025 beschlossenen Dividendenausschüttung belaufen sich auf TEUR 44.712 gegenüber der CPI Europe AG sowie auf TEUR 5.288 gegenüber der GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH.

Die S IMMO Gruppe vergibt grundsätzlich Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 30.06.2026 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen (31.12.2025: TEUR 0). Im ersten Halbjahr 2026 fielen keine Zinserträge aus Ausleihungen an (1. Hj. 2025: TEUR 0). Es kam auch zu keinen anderen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

Die S IMMO AG verfügt über einen revolvingenden Kreditrahmen in Höhe von TEUR 400.000 gegenüber der CPI Europe AG mit einer Laufzeit bis Ende 2030. Zum Bilanzstichtag wurde der Kreditrahmen nicht in Anspruch genommen.

Zwischen der S IMMO AG und der CPI Property Group S.A. wurde ein Rahmenvertrag („Framework Services Agreement“) abgeschlossen, welcher die Erbringung von Asset-Management-Leistungen sowie administrativen Leistungen (Accounting, Tax, Controlling, HR, Legal, IT) durch die lokalen Managementgesellschaften der CPI Property Group S.A. an die lokalen Immobilienbesitzgesellschaften der S IMMO AG in einigen CEE-Ländern vorsieht. Die Details der Leistungserbringung sowie die Höhe der Service Fees wurden in Durchführungsverträgen zwischen den lokalen CPI-Managementgesellschaften sowie den einzelnen lokalen Immobilienbesitzgesellschaften der S IMMO in Tschechien, Rumänien, der Slowakei und Ungarn geregelt.

Zwischen der S IMMO AG und der CPI Europe AG wurde ein Service Level Agreement über die umfassende Erbringung der Cash-Management-Leistungen und Kredit-Management-Leistungen durch die CPI Europe AG an die S IMMO AG bzw. deren Konzerngesellschaften abgeschlossen.

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

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Am 31.07.2026 hat die Alleinaktionärin der S IMMO AG, die CPI Europe AG, darüber informiert, dass sie der Einladung ihrer Hauptaktionärin, der CPI Property Group S.A., nachkommen wird und die Möglichkeit einer Zusammenlegung von Einzelhandelsimmobilien der CIPG mit den von der CPI Europe AG kontrollierten Einzelhandelsimmobilien – einschließlich der von der S IMMO AG gehaltenen Immobilien – in einer einzigen Holdinggesellschaft prüfen wird. Dadurch wird die Konzentration des Konzerns auf Einzelhandelsimmobilien weiter verstärkt, die Vermögensverwaltung und die Beschaffung externer Finanzmittel erleichtert sowie das künftige Wachstum im Einzelhandelsgeschäft vorangetrieben.

Dem Konzern sind keine weiteren Ereignisse bekannt, die seit dem Bilanzstichtag eingetreten sind und einen wesentlichen Einfluss auf diesen Zwischenabschluss zum 30.06.2026 hätten.

Wien, am 27.08.2026

Der Vorstand

Pavel Měchura e.h.

Vít Urbanec 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 27.08.2026

Der Vorstand



Pavel Měchura



Vít Urbanec

Finanzkalender 2026

Zum Inhaltsverzeichnis ↓

27.08.2026 Ergebnis 1. Halbjahr 2026
26.11.2026 Ergebnis 1.–3. Quartal 2026

Kontakt Impressum

S IMMO AG

Wienerbergstraße 9

1100 Wien

Österreich

E-Mail: office@simmoag.at

Tel.: +43 1 88 090

www.simmoag.at

Investor Relations

E-Mail: investor@simmoag.at

Tel.: +43 699 16857292

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at

Tel.: +43 699 16857292

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg und Wien

Fotos

Vorstandsfotografie CPI Property Group

Cover CPI Europe AG

Wir haben diesen Zwischenbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs-, Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung von automatisierten Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

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 beziehen. 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 Wertpapieren der S IMMO AG verbunden. Entwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung zu.

S IMMO AG
Wienerbergstraße 9
1100 Wien
Österreich

Tel.: +43 1 88 090

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