

Q1 26

ERGEBNIS zum 31.03.2026

Übersicht der Kennzahlen¹

| | | 01.01.–31.03.2026 | 01.01.–31.03.2025 |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Umsatz | EUR Mio. | 76,0 | 89,2 |
| EBITDA | EUR Mio. | 52,2 | 49,8 |
| EBIT | EUR Mio. | 54,7 | 43,4 |
| EBT | EUR Mio. | 35,4 | 32,4 |
| Periodenergebnis ² | EUR Mio. | 32,3 | 41,3 |
| NOI-Ratio ² | in % | 63,3 | 56,5 |
| FFO I ² | EUR Mio. | 41,0 | 40,5 |
| Ergebnis je Aktie ² | EUR | 0,45 | 0,66 |
| Operativer Cashflow ² | EUR Mio. | 41,5 | 47,5 |
| Operativer Cashflow je Aktie ² | EUR | 0,59 | 0,68 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit ² | EUR Mio. | -24,2 | 127,8 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ² | EUR Mio. | 6,6 | -39,6 |
| | | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
| Bilanzsumme | EUR Mio. | 3.481,7 | 3.434,6 |
| Eigenkapital | EUR Mio. | 1.319,5 | 1.273,2 |
| Eigenkapitalquote | in % | 37,9 | 37,1 |
| Verbindlichkeiten ³ | EUR Mio. | 2.162,3 | 2.161,4 |
| Liquide Mittel zum Ende des Quartals ³ | EUR Mio. | 128,3 | 122,4 |
| EPRA-NTA je Aktie | EUR | 18,74 | 18,10 |
| Buchwert je Aktie | EUR | 18,45 | 17,76 |
| Immobilienvermögen ³ | EUR Mio. | 3.207,5 | 3.153,2 |
| davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke | EUR Mio. | 18,6 | 22,7 |

¹ Zum 31.03.2026 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 aufgebener Geschäftsbereich dargestellt. Das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs in Deutschland wird sowohl in der Periode 01–03/2026 als auch in der Vergleichsperiode 01–03/2025 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als aufgebener Geschäftsbereich in einer separaten Zeile dargestellt. Die Ergebnisbeiträge dieses aufgegebenen Geschäftsbereichs sind somit im Konzernergebnis, aber nicht in den GuV-Kennzahlen enthalten. Bilanzkennzahlen zum 31.03.2026 werden inkl. des aufgegebenen Geschäftsbereichs dargestellt.

² Inkl. aufgebener Geschäftsbereich

³ Inkl. held for sale

Berechnung FFO I

| in TEUR | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|--|---------------|---------------|
| Periodenergebnis | 28.546 | 38.912 |
| Nicht cashwirksamer Steueraufwand/-ertrag | 6.389 | -2.592 |
| Angepasstes Periodenergebnis | 34.935 | 36.320 |
| Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung | -2.860 | 4.743 |
| Nicht cashwirksame Abschreibungen | 358 | 1.839 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 0 | 0 |
| Nicht cashwirksame sonstige Effekte | -2.617 | 4 |
| Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten | 0 | -2.064 |
| Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen | 12.163 | 147 |
| FFO aus aufgegebenem Geschäftsbereich | -1.014 | -453 |
| FFO I (ohne Verkaufsergebnis) | 40.964 | 40.536 |
| FFO I je Aktie in EUR | 0,58 | 0,58 |

EPRA-Kennzahlen

| in EUR | 31.03.2026 | 31.12.2025 | in TEUR | 31.03.2026 | 31.03.2025 |
|--|-------------------|-------------------|---|---------------|---------------|
| EPRA-NRV je Aktie | 21,02 | 20,35 | EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) | | |
| EPRA-NTA je Aktie | 18,74 | 18,10 | Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS | 28.546 | 38.912 |
| EPRA-NDV je Aktie | 18,60 | 17,92 | Ergebnis aus der Immobilienbewertung | -2.860 | 4.643 |
| EPRA Net Initial Yield in % | 6,0 | 5,9 | Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inkl. Nebenkosten) | 0 | 0 |
| | | | Steuern auf Verkaufsergebnis | 0 | 4.867 |
| in TEUR | 31.03.2026 | 31.12.2025 | Bewertung von Finanzinstrumenten | 0 | -1.276 |
| Fair-Value-Bestandsimmobilien | 3.141.899 | 3.065.369 | Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen | -3.288 | -3.109 |
| Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (brutto) | 223.740 | 215.503 | EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen | 0 | 4 |
| Direkt zurechenbare Kosten | -35.893 | -34.641 | Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen | 0 | 0 |
| Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (netto) | 187.847 | 180.861 | EPRA-Earnings aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 3.663 | 4.300 |
| EPRA Net Initial Yield¹ in % | 6,0 | 5,9 | EPRA-Earnings | 26.060 | 48.342 |
| | | | EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR | 0,37 | 0,69 |

¹ Inkl. aufgebener Geschäftsbereich

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 31.03.2026 aus 105 Objekten (31.12.2025: 104) mit einem Buchwert von EUR 3.207,5 Mio. (31.12.2025: EUR 3.153,2 Mio.) und einer Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,1 Mio. m² (31.12.2025: rund 1,1 Mio. m²). Die S IMMO ist Bestandhalterin eines hochqualitativen Immobilienportfolios.

Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 91,1 % (31.12.2025: 91,0 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,9 % (31.12.2025: 7,2 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads und der Mietrendite umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d. h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb).

Zum 31.03.2026 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke und ohne Hotels im Eigenbetrieb auf Basis von Buchwerten zu 68,4 % aus Bürogebäuden (31.12.2025: 67,4 %), zu 28,7 % aus Geschäftsimmobiliien (31.12.2025: 28,9 %), zu 0,0 % aus Wohnobjekten (31.12.2025: 0,0 %) und zu 2,9 % aus Hotels (31.12.2025: 3,7 %).

Buchwerte nach Land¹

| in % | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|---------------|--------------|--------------|
| Österreich | 17,7 | 18,5 |
| Deutschland | 1,3 | 1,3 |
| Ungarn | 19,5 | 19,8 |
| Rumänien | 16,9 | 17,1 |
| Tschechien | 37,9 | 38,5 |
| Slowakei | 6,7 | 4,8 |
| Gesamt | 100,0 | 100,0 |

¹ Inkl. Grundstücke und Hotels im Eigenbetrieb

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 31.03.2026 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-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–03/2026 als auch in der Vergleichsperiode 01–03/2025 in einer separaten Zeile dargestellt.

Die folgenden Erläuterungen zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten daher keinen Beitrag aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich in Deutschland. Die ab Seite 6 veröffentlichte Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellen keinen vollständigen Zwischenabschluss gemäß IAS 34 dar.

Solide operative Entwicklung trotz rückläufiger Umsätze im ersten Quartal 2026

Im ersten Quartal 2026 verringerten sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vergleichszeitraum von EUR 89,2 Mio. auf EUR 76,0 Mio. Die Mieterlöse waren mit EUR 55,1 Mio. stabil und lagen nur geringfügig unter dem Vergleichswert des ersten Quartals 2025 (Q1 2025: EUR 55,4 Mio.). Die Betriebskostenerlöse reduzierten sich auf EUR 18,3 Mio. gegenüber EUR 19,3 Mio. im Vorjahr. Der Rückgang der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf die Immobilienverkäufe des Vorjahres zurückzuführen.

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung reduzierte sich geringfügig von EUR 26,4 Mio. im Q1 2025 auf EUR 25,2 Mio. Der Rückgang des Ergebnisses aus der Hotelbewirtschaftung von EUR 2,4 Mio. in der Vorjahresperiode auf EUR 0,1 Mio. im ersten Quartal 2026 ist auf den Verkauf der Hotels zurückzuführen.

Das Bruttoergebnis verringerte sich leicht um 2,7 % auf EUR 57,8 Mio. (Q1 2025: EUR 59,4 Mio.).

Stabiles EBITDA und Anstieg EBIT auf Grund von positiver Immobilienbewertung

Das EBITDA konnte im ersten Quartal um 4,7 % auf EUR 52,2 Mio. (Q1 2025: EUR 49,8 Mio.) gesteigert werden.

Der Verwaltungsaufwand verzeichnete einen Rückgang auf EUR 5,6 Mio. (Q1 2025: EUR 9,6 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich auf EUR 2,9 Mio. (Q1 2025: EUR -4,6 Mio.).

Das EBIT erhöhte sich um 26,0 % von EUR 43,4 Mio. auf EUR 54,7 Mio. Diese Steigerung ist auf die positive Immobilienbewertung sowie die Senkung des Verwaltungsaufwands zurückzuführen.

Entwicklung Periodenergebnis und Ergebnis je Aktie

Das Finanzergebnis belief sich auf EUR -19,3 Mio. und verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang (Q1 2025: EUR -11,0 Mio.). Dieser ist im Wesentlichen auf nicht zahlungswirksame Bewertungseffekte zurückzuführen. Die Ertragsteuern betragen EUR -6,9 Mio. (Q1 2025: EUR 6,5 Mio.).

Insgesamt verringerte sich das Periodenergebnis auf EUR 28,5 Mio. (Q1 2025: EUR 38,9 Mio.) und ist das Resultat aus verbesserten operativen Ergebnissen sowie vornehmlich unbaren negativen Effekten im Finanzergebnis und im Bereich der Steuern. Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 0,45 (Q1 2025: EUR 0,66).

Aufgegebener Geschäftsbereich Deutschland

Das Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich in Höhe von EUR 3,8 Mio. (Q1 2025: EUR 2,4 Mio.) umfasst hauptsächlich Umsatzerlöse in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Q1 2025: EUR 0,8 Mio.), immobilienbezogene Aufwendungen in Höhe von EUR 0,2 Mio. (Q1 2025: EUR 0,5 Mio.), Verwaltungsaufwendungen in Höhe von EUR 0,6 Mio. (Q1 2025: EUR 1,6 Mio.) und einen Steuerertrag in Höhe von EUR 4,6 Mio. (Q1 2025: EUR 3,7 Mio.).

Konzernbilanz

Die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe stieg von EUR 3.434,6 Mio. per 31.12.2025 auf EUR 3.481,7 Mio. per 31.03.2026. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente erhöhten sich leicht per 31.03.2026 auf EUR 127,9 Mio. (31.12.2025: EUR 112,0 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich geringfügig auf EUR 1.296,6 Mio. (31.12.2025: EUR 1.248,7 Mio.). Per 31.03.2026 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 18,45 (31.12.2025: EUR 17,76). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich geringfügig zum Ende des ersten Quartals 2026 auf 37,9 % (31.12.2025: 37,1 %).

Konzernbilanz¹

zum 31.03.2026

| Aktiva in TEUR | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|--|-------------------|-------------------|
| Langfristiges Vermögen | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | | |
| Vermietete Immobilien | 3.044.596 | 2.993.560 |
| Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke | 18.570 | 22.740 |
| | 3.063.166 | 3.016.300 |
| Selbst genutzte Immobilien | 9.669 | 9.822 |
| Sonstiges Sachanlagevermögen | 1.893 | 1.414 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 539 | 595 |
| Anteile an at equity bewerteten Unternehmen | 0 | 16.040 |
| Beteiligungen | 4.379 | 4.378 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 60.946 | 52.529 |
| Aktive latente Steuern | 1.841 | 1.738 |
| | 3.142.433 | 3.102.817 |
| Kurzfristiges Vermögen | | |
| Vorräte | 35 | 35 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 19.504 | 16.441 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 29.739 | 33.490 |
| Andere Vermögenswerte | 27.014 | 19.427 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | 127.939 | 111.953 |
| | 204.231 | 181.347 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 135.082 | 150.452 |
| | 339.314 | 331.799 |
| | 3.481.747 | 3.434.616 |

¹ Die veröffentlichte Konzernbilanz stellt keinen vollständigen Zwischenabschluss gemäß IAS 34 dar.

Passiva in TEUR

| | 31.03.2026 | 31.12.2025 |
|---|-------------------|-------------------|
| Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital | | |
| Grundkapital | 255.407 | 255.407 |
| Kapitalrücklagen | 158.347 | 158.347 |
| Sonstige Rücklagen | 882.803 | 834.969 |
| Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital | 1.296.557 | 1.248.723 |
| Nicht beherrschende Anteile | 22.900 | 24.491 |
| Summe Eigenkapital | 1.319.457 | 1.273.214 |
| Langfristiges Fremdkapital | | |
| Anleiheverbindlichkeiten | 328.915 | 353.868 |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten | 1.245.958 | 1.247.990 |
| Andere Verbindlichkeiten | 1.927 | 1.907 |
| Passive latente Steuern | 140.603 | 132.469 |
| | 1.717.402 | 1.736.233 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | |
| Anleiheverbindlichkeiten | 175.018 | 149.951 |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten | 127.845 | 79.447 |
| Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten | 25.026 | 27.107 |
| Rückstellungen | 272 | 326 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 23.242 | 34.432 |
| Andere Verbindlichkeiten | 93.421 | 91.858 |
| | 444.823 | 383.122 |
| Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten | 64 | 42.047 |
| | 444.887 | 425.169 |
| | 3.481.747 | 3.434.616 |

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung¹

vom 01.01.2026 bis zum 31.03.2026

| in TEUR | 01-03/2026 | 01-03/2025 |
|--|----------------|---------------|
| Erlöse | | |
| Mieterlöse | 55.121 | 55.350 |
| Betriebskostenerlöse | 18.346 | 19.255 |
| Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung | 2.555 | 14.590 |
| | 76.022 | 89.195 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 9.405 | 8.812 |
| Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung | -25.231 | -26.432 |
| Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung | -2.414 | -12.169 |
| Bruttoergebnis | 57.783 | 59.406 |
| Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien | 0 | 82.156 |
| Buchwerte veräußerter Immobilien | 0 | -82.156 |
| Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien | 0 | 0 |
| Verwaltungsaufwand | -5.609 | -9.557 |
| Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA) | 52.174 | 49.848 |
| Abschreibungen | -358 | -1.811 |
| Ergebnis aus der Immobilienbewertung | 2.860 | -4.643 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | 54.676 | 43.394 |
| Finanzierungsaufwand | -28.535 | -19.091 |
| Finanzierungsertrag | 9.873 | 8.128 |
| Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen | -591 | -46 |
| Finanzergebnis | -19.253 | -11.008 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 35.423 | 32.386 |
| Ertragsteuern | -6.877 | 6.526 |
| Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich | 28.546 | 38.912 |
| Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 3.772 | 2.389 |
| Periodenergebnis | 32.318 | 41.301 |
| davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar | 31.922 | 46.132 |
| davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich | 28.260 | 38.912 |
| davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 3.661 | 7.220 |
| davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar | 396 | -4.830 |
| davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich | 286 | 0 |
| davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich | 111 | -4.830 |
| Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäftsbereich | | |
| unverwässert = verwässert | 0,45 | 0,66 |
| Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem Geschäftsbereich | | |
| unverwässert = verwässert | 0,41 | 0,55 |

¹ Die veröffentlichte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellt keinen vollständigen Zwischenabschluss gemäß IAS 34 dar.

Wir haben diese Ergebnismitteilung mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Rundungs-, Übermittlungs- oder Satzfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Bei Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatisierter Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Wir haben bei der Erstellung dieser Ergebnismitteilung gendergerechte Schreibweisen berücksichtigt, um die Gleichstellung von Frauen und Männern und darüber hinaus aller Geschlechter in der geschriebenen Sprache zum Ausdruck zu bringen.

Diese Ergebnismitteilung kann auch Angaben und Prognosen enthalten, die sich auf die zukünftige Entwicklung der S IMMO AG und ihrer Gesellschaften beziehen. Die Prognosen stellen Einschätzungen dar, die wir auf Basis aller uns zum Zeitpunkt der Erstellung der Ergebnismitteilung zur Verfügung

stehenden Informationen getroffen haben. Sollten die den Prognosen zu Grunde gelegten Einschätzungen nicht eintreffen oder Risiken – wie die im Risikomanagementbericht des Geschäftsberichts angesprochenen – eintreten, können die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. Mit der Ergebnismitteilung 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.

Die veröffentlichte Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung stellen keinen vollständigen Zwischenabschluss gemäß IAS 34 dar.

Diese Ergebnismitteilung wurde in deutscher Sprache verfasst, nur diese Version ist die authentische Fassung.