

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
EPRA-LTV in %	54,7	55,8	Steuern auf Verkaufsergebnis	0	4.867
			Bewertung von Finanzinstrumenten	0	-1.276
in TEUR	31.03.2026	31.12.2025	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-3.288	-3.109
Fair-Value-Bestandsimmobilien	3.141.899	3.065.369	EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	0	4
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (brutto)	223.740	215.503	Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0
Direkt zurechenbare Kosten	-35.893	-34.641	EPRA-Earnings aus aufgegebenem Geschäftsbereich	3.663	4.300
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (netto)	187.847	180.861	EPRA-Earnings	26.060	48.342
EPRA Net Initial Yield¹ in %	6,0	5,9	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 Geschäftsimmobilien (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.