

The text 'Q3 2025' is displayed in large, white, bold letters. The letters are filled with a blue-tinted image of a modern glass skyscraper, which is the central focus of the background image.

**ERGEBNIS ZUM 30.09.2025**

# Übersicht der Kennzahlen<sup>1</sup>

		01.01.–30.09.2025	01.01.–30.09.2024 angepasst
Umsatz	EUR Mio.	275,2	276,9
EBITDA	EUR Mio.	237,4	141,7
EBIT	EUR Mio.	225,6	161,7
EBT	EUR Mio.	200,0	101,4
Periodenergebnis <sup>2</sup>	EUR Mio.	194,7	29,8
NOI-Ratio <sup>2</sup>	in %	55,1	56,8
FFO I <sup>2</sup>	EUR Mio.	66,2	98,0
Ergebnis je Aktie <sup>2</sup>	EUR	2,79	0,40
Operativer Cashflow <sup>2</sup>	EUR Mio.	105,0	131,7
Operativer Cashflow je Aktie <sup>2</sup>	EUR	1,49	1,87
Cashflow aus Investitionstätigkeit <sup>2</sup>	EUR Mio.	355,0	-80,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit <sup>2</sup>	EUR Mio.	-284,2	-200,4
		30.09.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.737,5	3.854,2
Eigenkapital	EUR Mio.	1.600,7	1.572,5
Eigenkapitalquote	in %	42,8	40,8
Verbindlichkeiten <sup>3</sup>	EUR Mio.	2.136,8	2.281,7
Liquide Mittel zum Ende des Quartals <sup>3</sup>	EUR Mio.	398,3	240,9
EPRA-NTA je Aktie	EUR	22,81	23,97
Buchwert je Aktie	EUR	22,44	21,85
Immobilienvermögen <sup>3</sup>	EUR Mio.	3.181,1	3.418,2
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	24,1	19,0

<sup>1</sup> Zum 30.09.2025 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 01–09/2025 als auch in der Vergleichsperiode 01–09/2024 in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als aufgegebenen Geschäftsbereich in einer separaten Zeile dargestellt. Die Ergebnisbeiträge dieses aufgegebenen Geschäftsbereichs sind somit im Konzernergebnis, aber nicht in den GuV-Kennzahlen enthalten. Auch die Vergleichskennzahlen 01–09/2024 wurden entsprechend angepasst. Bilanzkennzahlen zum 30.09.2025 werden inkl. des aufgegebenen Geschäftsbereichs dargestellt.

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

<sup>3</sup> Inkl. held for sale

## Berechnung FFO I

in TEUR	30.09.2025	30.09.2024 angepasst <sup>1</sup>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>187.571</b>	<b>83.946</b>
Nicht cashwirksamer Steueraufwand/-ertrag	62	3.902
<b>Angepasstes Periodenergebnis</b>	<b>187.633</b>	<b>87.847</b>
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	7.557	-26.017
Nicht cashwirksame Abschreibungen	4.289	5.951
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-97.101	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	1.893	3.683
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	5.671	15.750
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	-20.744	9.637
FFO aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-23.023	1.169
<b>FFO I (ohne Verkaufsergebnis)</b>	<b>66.176</b>	<b>98.021</b>
FFO I je Aktie in EUR	0,94	1,39

<sup>1</sup> Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgebener Geschäftsbereich

## EPRA-Kennzahlen

in EUR	30.09.2025	31.12.2024	in TEUR	30.09.2025	30.09.2024 angepasst <sup>1</sup>
EPRA-NRV je Aktie	25,19	26,67	<b>EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)</b>		
EPRA-NTA je Aktie	22,81	23,97	<b>Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS</b>	<b>187.571</b>	<b>83.946</b>
EPRA-NDV je Aktie	22,51	23,94	Ergebnis aus der Immobilienbewertung	7.557	-26.017
EPRA Net Initial Yield in %	6,1	5,9	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	-97.101	0
EPRA-LTV in %	46,6	48,3	Steuern auf Verkaufsergebnis	23.687	6.877
			Bewertung von Finanzinstrumenten	5.671	15.750
<b>in TEUR</b>	<b>30.09.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-3.806	6.945
Fair-Value-Bestandsimmobilien	3.083.489	3.273.546	EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	-133	-389
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (brutto)	217.007	223.038	Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	0
Direkt zurechenbare Kosten	-30.254	-28.318	EPRA-Earnings aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-65	-7.105
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (netto)	186.753	194.720	<b>EPRA-Earnings</b>	<b>123.381</b>	<b>80.008</b>
<b>EPRA Net Initial Yield<sup>1</sup> in %</b>	<b>6,1</b>	<b>5,9</b>	<b>EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR</b>	<b>1,76</b>	<b>1,14</b>

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

<sup>1</sup> Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgebener Geschäftsbereich

# Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.09.2025 aus 112<sup>1</sup> Objekten (31.12.2024: 154<sup>1</sup>) mit einem Buchwert von EUR 3.156,1<sup>1</sup> Mio. (31.12.2024: EUR 3.325,3<sup>1</sup> Mio.) und einer Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,1<sup>1</sup> Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2024: rund 1,3<sup>1</sup> Mio. m<sup>2</sup>). Die S IMMO ist Bestandhalterin eines hochqualitativen Immobilienportfolios.

Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 89,3 % (31.12.2024: 92,1 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,5 % (31.12.2024: 6,8 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads und der Mietrendite umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (d. h. ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb).

Zum 30.09.2025 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke und ohne Hotels im Eigenbetrieb auf Basis von Buchwerten zu 68,9 % aus Bürogebäuden (31.12.2024: 66,9 %), zu 28,1 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2024: 26,8 %), zu 0,1 % aus Wohnobjekten (31.12.2024: 2,6 %) und zu 2,9 % aus Hotels (31.12.2024: 3,7 %).

## Buchwerte nach Land<sup>1</sup>

in %	30.09.2025	31.12.2024
Österreich	18,3	19,6
Deutschland	1,6	4,3
Ungarn	20,9	20,1
Rumänien	16,5	15,6
Tschechien	37,8	35,8
Slowakei	4,9	4,6
<b>Gesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup> Exkl. 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 30.09.2025 werden jene Immobilien, die die Kriterien gemäß IFRS 5 erfüllen, als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesen und zusammen mit den bereits veräußerten deutschen Vermögenswerten und Schulden als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–09/2025 als auch in der Vergleichsperiode 01–09/2024 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 leicht rückläufiger Umsätze im dritten Quartal 2025

Im dritten Quartal 2025 verringerten sich die Umsatzerlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht von EUR 276,9 Mio. auf EUR 275,2 Mio. Die Mieterlöse beliefen sich auf EUR 167,3 Mio. (Q3 2024: EUR 164,8 Mio.), was einer Erhöhung von rund 2 % entspricht. Die Betriebskostenerlöse reduzierten sich auf EUR 56,1 Mio. gegenüber EUR 58,8 Mio. im Vorjahr.

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich von EUR 77,1 Mio. im Q3 2024 auf EUR 83,3 Mio., was vor allem auf den Anstieg sonstiger Aufwendungen zurückzuführen ist. Mit dem Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von EUR 13,1 Mio. (Q3 2024: EUR 13,1 Mio.) konnte erneut ein Ertrag auf hohem Niveau erzielt werden.

Das Bruttoergebnis verringerte sich leicht um 1,1 % auf EUR 160,4 Mio. (Q3 2024: EUR 162,2 Mio.).

## Anstieg EBITDA und EBIT durch Immobilienverkäufe

Das EBITDA wurde im dritten Quartal maßgeblich durch das stark verbesserte Ergebnis aus Immobilienverkäufen getrieben. Dieses stieg um 67,6 % auf EUR 237,4 Mio. (Q3 2024: EUR 141,7 Mio.).

Der Verwaltungsaufwand sank leicht auf EUR 20,0 Mio. (Q3 2024: EUR 20,5 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich auf EUR -7,6 Mio. (Q3 2024: EUR 26,0 Mio.).

Das EBIT erhöhte sich von EUR 161,7 Mio. auf EUR 225,6 Mio. Diese Steigerung ist zum größten Teil auf die Immobilienverkäufe zurückzuführen.

## Entwicklung Periodenergebnis und Ergebnis je Aktie

Das Finanzergebnis verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen auf Grund von unbaren positiven Kursdifferenzen von EUR -60,3 Mio. auf EUR -25,6 Mio. Die Ertragsteuern betragen EUR -12,4 Mio. (Q3 2024: EUR -17,5 Mio.).

Insgesamt verbesserte sich das Periodenergebnis auf EUR 187,6 Mio. (Q3 2024: EUR 83,9 Mio.) und ist im Wesentlichen auf eine leichte Reduktion der operativen Entwicklung, auf die positive Entwicklung des Finanzergebnisses und vor allem auf die Immobilienverkäufe zurückzuführen. Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 2,67 (Q3 2024: EUR 1,19).

## Aufgegebener Geschäftsbereich Deutschland

Das Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich in Höhe von EUR 7,2 Mio. (Q3 2024: EUR -54,1 Mio.) umfasst hauptsächlich Umsatzerlöse in Höhe von EUR 1,0 Mio. (Q3 2024: EUR 23,2 Mio.), immobilienbezogene Aufwendungen in Höhe von EUR -2,1 Mio. (Q3 2024: EUR -12,3 Mio.), Verwaltungsaufwendungen in Höhe von EUR -4,3 Mio. (Q3 2024: EUR -7,6 Mio.) und einen Steuerertrag in Höhe von EUR 6,8 Mio. (Q3 2024: EUR 2,9 Mio.).

## Konzernbilanz

Per 30.09.2025 betrug die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe EUR 3.737,5 Mio. (31.12.2024: EUR 3.854,2 Mio.). Der Rückgang der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf den Verkauf diverser Immobilien in Deutschland, Österreich, Ungarn, Rumänien und Tschechien zurückzuführen. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich per 30.09.2025 auf EUR 390,9 Mio. (31.12.2024: EUR 236,6 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile erhöhte sich geringfügig auf EUR 1.577,7 Mio. (31.12.2024: EUR 1.536,0 Mio.). Per 30.09.2025 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 22,44 (31.12.2024: EUR 21,85). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich zum Ende des dritten Quartals 2025 auf 42,8 % (31.12.2024: 40,8 %).

# Konzernbilanz<sup>1</sup>

zum 30.09.2025

<b>Aktiva</b> in TEUR	<b>30.09.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Langfristiges Vermögen</b>		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Vermietete Immobilien	2.978.735	3.111.710
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	24.070	19.045
	<b>3.002.805</b>	3.130.755
Selbst genutzte Immobilien	9.857	92.857
Sonstiges Sachanlagevermögen	2.111	4.079
Immaterielle Vermögenswerte	653	844
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	16.422	15.597
Beteiligungen	4.586	4.874
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	50.530	57.665
Aktive latente Steuern	1.155	1.166
	<b>3.088.118</b>	3.307.836
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	18	395
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21.121	31.582
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	30.836	50.204
Andere Vermögenswerte	18.511	19.641
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	390.891	236.570
	<b>461.378</b>	338.391
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	188.039	207.939
	<b>649.417</b>	546.330
	<b>3.737.535</b>	<b>3.854.166</b>

<sup>1</sup> Die veröffentlichte Konzernbilanz stellt keinen vollständigen Zwischenabschluss gemäß IAS 34 dar.

**Passiva** in TEUR

	<b>30.09.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital		
Grundkapital	255.407	255.407
Kapitalrücklagen	158.347	158.347
Sonstige Rücklagen	1.163.932	1.122.255
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital	<b>1.577.686</b>	1.536.009
Nicht beherrschende Anteile	23.024	36.502
Summe Eigenkapital	<b>1.600.710</b>	1.572.512
Langfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	353.784	503.369
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	1.264.935	1.351.170
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	0	965
Andere Verbindlichkeiten	1.542	1.989
Passive latente Steuern	136.926	138.712
	<b>1.757.186</b>	1.996.204
Kurzfristiges Fremdkapital		
Anleiheverbindlichkeiten	149.919	15.885
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	84.709	64.565
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	24.789	33.872
Rückstellungen	258	268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.988	34.539
Andere Verbindlichkeiten	52.443	109.523
	<b>329.106</b>	258.652
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	50.533	26.798
	<b>379.639</b>	285.450
	<b>3.737.535</b>	<b>3.854.166</b>

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung<sup>1</sup>

vom 01.01.2025 bis zum 30.09.2025

in TEUR	01-09/2025	01-09/2024 angepasst <sup>2</sup>
<b>Erlöse</b>		
Mieterlöse	167.340	164.804
Betriebskostenerlöse	56.186	58.783
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	51.682	53.295
	<b>275.208</b>	276.882
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>6.952</b>	2.590
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-83.255	-77.084
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-38.546	-40.213
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>160.359</b>	162.175
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	325.797	127.613
Buchwerte veräußerter Immobilien	-228.696	-127.613
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>97.101</b>	0
Verwaltungsaufwand	-20.046	-20.512
<b>Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)</b>	<b>237.415</b>	141.663
Abschreibungen	-4.289	-5.951
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-7.557	26.017
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>225.568</b>	161.729
Finanzierungsaufwand	-35.424	-79.374
Finanzierungsertrag	9.034	19.011
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	828	57
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-25.562</b>	-60.306
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>200.006</b>	101.423
Ertragsteuern	-12.435	-17.478
<b>Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>	<b>187.571</b>	<b>83.946</b>
<b>Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich</b>	<b>7.175</b>	<b>-54.147</b>
<b>Periodenergebnis</b>	<b>194.746</b>	<b>29.799</b>
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar	195.791	28.187
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	187.571	83.946
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	8.220	-55.759
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-1.045	1.612
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	0	0
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-1.045	1.612
<b>Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäftsbereich</b>		
unverwässert = verwässert	2,79	0,40
<b>Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem Geschäftsbereich</b>		
unverwässert = verwässert	2,67	1,19

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

<sup>2</sup> Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgegebenener Geschäftsbereich

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.