

The text 'Q2 2025' in a large, bold, white font with a blue outline, set against a background of a modern glass skyscraper.

Q2 2025

ZWISCHENBERICHT ZUM 30.06.2025

Kennzahlen¹

		01.01.–30.06.2025	01.01.–30.06.2024 angepasst
Umsatz	EUR Mio.	184,9	181,5
EBITDA	EUR Mio.	130,1	91,7
EBIT	EUR Mio.	125,9	105,0
EBT	EUR Mio.	96,6	86,3
Periodenergebnis ²	EUR Mio.	104,2	13,6
NOI-Ratio ²	in %	56,2	56,9
FFO I ²	EUR Mio.	75,3	73,4
Ergebnis je Aktie ²	EUR	1,36	0,27
Operativer Cashflow ²	EUR Mio.	71,7	92,4
Operativer Cashflow je Aktie ²	EUR	1,02	1,31
Cashflow aus Investitionstätigkeit ²	EUR Mio.	271,3	-231,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ²	EUR Mio.	-247,7	65,7
		30.06.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	EUR Mio.	3.706,3	3.854,2
Eigenkapital	EUR Mio.	1.514,4	1.572,5
Eigenkapitalquote	in %	40,9	40,8
Verbindlichkeiten ³	EUR Mio.	2.191,9	2.281,7
Liquide Mittel zum Ende des Quartals ³	EUR Mio.	316,2	240,9
EPRA-NTA je Aktie	EUR	22,43	23,97
Buchwert je Aktie	EUR	21,08	21,85
Immobilienvermögen ³	EUR Mio.	3.169,3	3.418,2
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	EUR Mio.	22,7	19,0

¹ Zum 30.06.2025 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 01–06/2025 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2024 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 01–06/2024 wurden entsprechend angepasst. Bilanzkennzahlen zum 30.06.2025 werden inkl. des aufgegebenen Geschäftsbereichs dargestellt.

² Inkl. aufgegebenen Geschäftsbereich

³ Inkl. held for sale

Inhaltsverzeichnis

S. 2 — Brief des Vorstands

S. 4 — S IMMO am Kapitalmarkt

Zwischenlagebericht

S. 9 — Wirtschaftsbericht

S. 13 — Risikomanagementbericht

S. 15 — Ausblick

Konzernzwischenabschluss

S. 16 — Konzernbilanz
zum 30.06.2025

S. 18 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.01.2025 bis zum 30.06.2025

S. 19 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.01.2025 bis zum 30.06.2025

S. 20 — Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
vom 01.04.2025 bis zum 30.06.2025

S. 21 — Konzern-Gesamtergebnisrechnung
vom 01.04.2025 bis zum 30.06.2025

S. 22 — Konzern-Geldflussrechnung
vom 01.01.2025 bis zum 30.06.2025

S. 24 — Konzern-Eigenkapitalveränderungs-
rechnung

S. 25 — Konzernanhang

S. 39 — **Erklärung des Vorstands
gemäß § 125 Abs. 1 Z 3 Börsegesetz**

S. 40 — **Finanzkalender 2025**

S. 41 — **Kontakt/Impressum**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem erfolgreichen Geschäftsjahr 2024 setzt sich das Wachstum unseres Unternehmens auch 2025 fort. Die ersten sechs Monate des Jahres waren geprägt durch eine Fortführung unserer Portfoliooptimierung und insbesondere durch eine weitere Stärkung unserer Ergebniskennzahlen.

So konnten wir im ersten Halbjahr 2025 unsere Gesamterlöse auf EUR 184,9 Mio. steigern. Verantwortlich dafür ist vor allem eine gute Like-for-like-Performance. Das Bruttoergebnis verbesserte sich auf EUR 110,0 Mio., während das EBITDA spürbar von unserer guten operativen Entwicklung profitierte und um 42 % auf EUR 130,1 Mio. anstieg. Insgesamt konnten wir unser Periodenergebnis im Vergleich zur Vorjahresperiode signifikant von EUR 69,3 Mio. auf EUR 95,8 Mio. steigern. Das Ergebnis je Aktie betrug damit EUR 1,36. In diesen Ertragskennzahlen ist der aufgegebenene Geschäftsbereich in Deutschland nicht enthalten.

Portfoliostrategie

Das Portfolio der S IMMO AG besteht aktuell aus 114 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 3.159,4 Mio. Der Vermietungsgrad liegt bei 91,1 %, die Rendite beträgt 6,9 %.

Zur Optimierung unseres Portfolios haben wir unsere Strategie in den vergangenen Jahren wiederholt an die wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst. Zuletzt entschlossen wir uns Mitte August 2025 dazu, unser Portfolio an die Assetklassen unserer Muttergesellschaften CPI Europe AG und CPI Property Group S.A. anzugleichen. Die Kernmärkte Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Tschechien und die Slowakei sowie die vorherrschenden Nutzungsarten Büro und Einzelhandel werden auf alle von der CPI Europe AG abgedeckten Märkte und Assetklassen ausgeweitet.

Im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagements werden wir weiterhin Objekte, die nicht der Unternehmensstrategie entsprechen oder begrenztes Wachstumspotenzial aufweisen, veräußern. So wurden im ersten Halbjahr mehrere Hotels und Büroimmobilien verkauft. Weitere Verkäufe werden aktuell geprüft.

Ergänzt wird unsere Strategie zur Portfoliooptimierung zukünftig auch durch opportunistische Akquisitionen in allen relevanten Assetklassen sowie gegebenenfalls durch einzelne Projektentwicklungen für den Eigenbestand.



Pavel Měchura

Kapitalmarkt

Im Juni 2025 haben der Vorstand sowie der Aufsichtsrat der S IMMO AG auf Basis der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 03.05.2024 der Einziehung von 3.316.689 eigenen Aktien zugestimmt. Zudem wurden die Aktien von Inhaberaktien auf Namensaktien umgestellt. Die Einziehung erfolgte am 04.07.2025 und reduziert das Grundkapital der Gesellschaft um rund EUR 12,1 Mio. auf rund EUR 255,4 Mio., die nunmehr in 70.292.207 Aktien aufgeteilt sind.

Änderungen im Vorstand

Mit 31.07.2025 schied Radka Doehring aus dem Vorstand der S IMMO AG aus. Sie wird jedoch weiterhin für unsere Gesellschaft tätig sein.

Damit setzt sich der Vorstand der S IMMO AG seit 01.08.2025 aus Pavel Měchura und Vít Urbanec zusammen, die gemeinsam für sämtliche Unternehmensbereiche verantwortlich sind.

Ausblick

Mit unserem jüngsten Strategie-Update werden wir unseren Mieterinnen und Mietern auch in Zukunft weiterhin hoch attraktive Immobilien bieten und unsere Position in unseren Märkten weiter stärken. Ziel ist es, damit langfristiges und nachhaltiges Wachstum zu sichern und durch unsere Portfoliodiversifizierung potenzielle Risiken zu minimieren. Darüber hinaus arbeiten wir kontinuierlich daran, Synergien innerhalb der Gruppe zu heben und die Zusammenarbeit noch weiter zu optimieren.



Vít Urbanec

Wir bedanken uns bei Ihnen, sehr geehrte Damen und Herren, für das in uns gesetzte Vertrauen.

Ihr Vorstandsteam



Pavel Měchura



Vít Urbanec

S IMMO am Kapitalmarkt

Globale Anleihenmärkte

Die Ungewissheit der US-amerikanischen Handels- und Steuerpolitik beeinflusst nach wie vor die Kapitalmärkte und diese werden vermutlich noch einige Zeit volatil bleiben. US-Expert:innen gehen jedoch davon aus, dass Anleihen in einem ausgewogenen Portfolio wieder einen fixen Platz einnehmen und attraktive Renditen bieten, die auf Grund der aktuellen Inflationssituation stabil bleiben sollten.

Die Wiener Börse berichtet von einem großen Interesse an Schuldverschreibungen. Per Ende Juni wurden etwa 12.000 neue Listings verbucht (das sind bereits zum Halbjahr beinahe so viele wie im gesamten Vorjahr). In Summe werden derzeit ca. 1.200 Anleihe-Emittenten aus 44 Ländern von der Wiener Börse betreut.

Website: www.simmoag.at

Zinsseitig zeigt sich folgendes Bild: Die US-Notenbank FED hat im Juni beschlossen, den Leitzins vorerst unverändert zwischen 4,25 % und 4,50 % zu belassen. Bis zum Jahresende könnte der US-Leitzins um 50 Basispunkte reduziert werden. Dies wird allerdings stark von der Konjunktorentwicklung und der Außenpolitik der USA abhängen. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat hingegen den Leitzins Anfang Juni um 25 Basispunkte auf 2,00 % gesenkt. Das ist die vierte Zinssenkung in diesem Jahr. Weitere Anpassungen der Leitzinsen werden auch in Europa von aktuellen Entwicklungen und konjunkturellen Risiken wie Zöllen abhängig gemacht.

S IMMO Aktie und Aktionärsstruktur

Der Vorstand sowie der Aufsichtsrat der S IMMO AG haben auf Basis der Ermächtigung der Hauptversammlung vom 03.05.2024 der Einziehung von 3.316.689 eigenen Aktien (entsprechend einem anteiligen Betrag am Grundkapital von etwa EUR 12,1 Mio.) im Juni 2025 zugestimmt. Die Einziehung erfolgte am 04.07.2025 und reduziert das Grundkapital der Gesellschaft auf rund EUR 255,4 Mio., welches nunmehr in 70.292.207 Namensaktien aufgeteilt ist. Das Grundkapital der Gesellschaft betrug vor der Einziehung der eigenen Aktien rund EUR 267,5 Mio. und verteilte sich auf 73.608.896 auf Inhaber lautende Stückaktien.

Seit dem Gesellschafterausschluss Anfang Dezember 2024 ist die CPI Europe alleinige Aktionärin der S IMMO AG. In diesem Zusammenhang erfolgte auch ein Delisting der S IMMO Aktie von der Wiener Börse am 03.12.2024.

S IMMO Anleihen

Die S IMMO ist Emittentin von sieben Anleihen, die alle im Corporates-Prime-Market in Wien notieren. Die im April 2025 fällige Unternehmensanleihe mit der ISIN AT0000A1DBM5 und einem Volumen von EUR 15,9 Mio. und einem Kupon von 3,25 % p.a. wurde gänzlich aus liquiden Mitteln getilgt.

Anleihedaten zum 30.06.2025

ISIN	Laufzeit	Kupon	Gesamtneighbetrag in TEUR
AT0000A285H4	22.05.2026	1,875 %	150.000,00
AT0000A2UVR4 (Green Bond)	11.01.2027	1,250 %	25.058,50
AT0000A1DVK5	21.04.2027	3,250 %	34.199,00
AT0000A2MKW4 (Green Bond)	04.02.2028	1,750 %	70.449,50
AT0000A35Y85 (Green Bond)	12.07.2028	5,500 %	75.000,00
AT0000A2AEA8	15.10.2029	2,000 %	100.000,00
AT0000A1Z9C1	06.02.2030	2,875 %	50.000,00

Aktiedaten

		30.06.2025	30.06.2024
Ergebnis je Aktie (EPS) ¹	EUR	1,36	0,27
FFO I je Aktie ¹	EUR	1,07	1,04
		30.06.2025	31.12.2024
EPRA-NTA je Aktie	EUR	22,43	23,97
Buchwert je Aktie	EUR	21,08	21,85

¹ Inkl. aufgebener Geschäftsbereich

Änderungen im Vorstand

Am 22.07.2025 haben sich der Aufsichtsrat und Radka Doehring einvernehmlich darauf verständigt, dass sie mit 31.07.2025 aus dem Vorstand ausscheidet. Radka Doehring bleibt weiterhin für die Gesellschaft tätig. Seit 01.08.2025 besteht der Vorstand der S IMMO AG aus Pavel Měchura und Vít Urbanec.

EPRA-Kennzahlen

Die S IMMO veröffentlicht EPRA-Kennzahlen wie EPRA Net Reinstatement Value (EPRA-NRV), EPRA Net Tangible Assets (EPRA-NTA) und EPRA Net Disposal Value (EPRA-NDV). Die Anpassung der latenten Steuern im EPRA-NTA erfolgt auf Grund der geänderten Portfoliostrategie und der gestiegenen marktseitigen Unsicherheiten derart, dass pauschal nur mehr 50 % der relevanten latenten Steuern hinzugerechnet werden. Die genaue Beschreibung der Kennzahlen findet sich auf der Website der EPRA (www.epra.com).

Berechnung FFO I

in TEUR	30.06.2025	30.06.2024 angepasst ¹
Periodenergebnis	95.840	69.304
Nicht cashwirksamer Steueraufwand/-ertrag	20.252	14.244
Angepasstes Periodenergebnis	116.092	83.548
Nicht cashwirksames Ergebnis aus der Immobilienbewertung	457	-17.296
Nicht cashwirksame Abschreibungen	3.764	4.051
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	-33.258	0
Nicht cashwirksame sonstige Effekte	12.302	3.706
Nicht cashwirksame Bewertung von Finanzinstrumenten	2.425	-10.824
Nicht cashwirksame Währungsdifferenzen	-4.669	7.176
FFO aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-21.768	3.071
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	75.345	73.432
FFO I je Aktie in EUR	1,07	1,04

¹ Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgebener Geschäftsbereich (weitere Erläuterungen siehe ergänzende Informationen 3.1.2.)

EPRA-Kennzahlen

in EUR	30.06.2025	31.12.2024	in TEUR	30.06.2025	30.06.2024 angepasst ²
EPRA-NRV je Aktie	24,76	26,67	EPRA-Earnings und EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS)		
EPRA-NTA je Aktie	22,43	23,97	Periodenergebnis nach Minderheiten gemäß IFRS	95.840	69.304
EPRA-NDV je Aktie	22,45	23,94	Ergebnis aus der Immobilienbewertung	457	-17.296
EPRA Net Initial Yield in %	6,1	5,9	Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien (inklusive Nebenkosten)	-33.258	0
EPRA-LTV in %	49,6	48,3	Steuern auf Verkaufsergebnis	22.920	760
			Bewertung von Finanzinstrumenten	5.964	-10.824
in TEUR	30.06.2025	31.12.2024	Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	-3.924	11.937
Fair-Value-Bestandimmobilien	3.086.324	3.273.546	EPRA-Anpassungen für at equity bewertete Unternehmen	-267	-389
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (brutto)	215.506	223.038	Minderheitenanteile auf EPRA-Anpassungen	0	-1.460
Direkt zurechenbare Kosten	-26.598	-28.318	EPRA-Earnings aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-11.888	4.323
Annualisierte Cash-Mieteinnahmen (netto)	188.908	194.720	EPRA-Earnings	75.843	56.356
EPRA Net Initial Yield¹ in %	6,1	5,9	EPRA-Ergebnis je Aktie (EPRA-EPS) in EUR	1,08	0,80

¹ Inkl. aufgebener Geschäftsbereich

² Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgebener Geschäftsbereich (weitere Erläuterungen siehe ergänzende Informationen 3.1.2.)

EPRA-NRV, EPRA-NTA, EPRA-NDV

30.06.2025

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.482.037	1.482.037	1.482.037
Je Aktie in EUR	21,08	21,08	21,08
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-707	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	87.735	87.735	78.863
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-47.625	-47.625	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-4.636	-4.636	0
Sonstige latente Steuern	127.618	59.678	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	0	21.757
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	0	-4.351
Erwerbsnebenkosten	95.462	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	1.740.591	1.576.481	1.578.305
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	24,76	22,43	22,45

31.12.2024

in TEUR	EPRA-NRV	EPRA-NTA	EPRA-NDV
Auf die Aktionär:innen entfallendes Eigenkapital	1.536.009	1.536.009	1.536.009
Je Aktie in EUR	21,85	21,85	21,85
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	-844	0
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	144.114	144.114	122.072
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	-56.924	-56.924	0
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-1.837	-1.837	0
Sonstige latente Steuern	139.383	64.695	0
Fair-Value-Finanzverbindlichkeiten	0	0	30.699
Latente Steuern auf Anpassungen der Verbindlichkeiten	0	0	-6.140
Erwerbsnebenkosten	113.796	0	0
Errechnete EPRA-Kennzahl	1.874.541	1.685.213	1.682.641
Errechnete EPRA-Kennzahl je Aktie in EUR	26,67	23,97	23,94

EPRA-LTV

30.06.2025

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	1.377.612	18.000	1.395.612
Anleiheverbindlichkeiten	504.707	0	504.707
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	52.475	194	52.669
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-316.218	-1.235	-317.452
Nettoverschuldung	1.618.577	16.959	1.635.536
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.999.046	37.080	3.036.126
Selbst genutzte Immobilien	97.693	0	97.693
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	160.337	0	160.337
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.257.076	37.080	3.294.156
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	49,7	45,7	49,6

EPRA-LTV

31.12.2024

in TEUR	S IMMO exklusive at equity Unternehmen	Anpassung quotale Berücksichtigung at equity Unternehmen	Summe
Kreditverbindlichkeiten	1.393.666	18.360	1.412.026
Anleiheverbindlichkeiten	520.597	0	520.597
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	41.713	215	41.928
abzüglich			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-237.110	-762	-237.872
Nettoverschuldung	1.718.866	17.813	1.736.679
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.130.755	36.840	3.167.595
Selbst genutzte Immobilien	236.971	0	236.971
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	194.586	0	194.586
Sonstige Nettoforderungen	0	0	0
Finanzanlagevermögen	0	0	0
Summe Immobilieninvestments	3.562.311	36.840	3.599.151
LTV (Nettoverschuldung/Immobilieninvestments) in %	48,3	48,4	48,3

Zwischenlagebericht

Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftlicher Überblick

Die globale Wirtschaft wird aktuell vor allem durch politische Einflüsse geprägt. Dabei führen zunehmend protektionistische Maßnahmen zu Einschränkungen im globalen Handel. Davon ist auch die wirtschaftliche Erholung in Europa betroffen. Die hohe Inflation, verursacht durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, hat sich in der Zwischenzeit dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 % wieder angenähert. Darüber hinaus hat die EZB den Leitzins siebenmal in Folge auf nunmehr 2 % gesenkt. Dieser Rückgang der Finanzierungskosten macht sich auch auf den Immobilienmärkten bemerkbar. Die wirtschaftlichen Entwicklungen in den einzelnen Ländern sind dennoch unterschiedlich und führen daher zu unterschiedlichen Marktbedingungen.

Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) schätzt das globale BIP-Wachstum auf 2,9 % im Jahr 2025 und 2026. Damit wird das BIP im Vergleich zu den 3,3 % im Jahr 2024 leicht sinken. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht von einem Wachstum der Weltwirtschaft von 2,8 % im Jahr 2025 und von 3,0 % im Jahr 2026 aus. Damit erwartet auch der IWF ein schwächeres Wachstum als 2024 mit 3,1 %. Für Europa prognostiziert die OECD eine Gesamtinflation von 4,2 % im Jahr 2025 und von 3,2 % für 2026. Den Prognosen des IWF zufolge wird die globale Inflation stetig zurückgehen: von 6,8 % im Jahr 2024 auf 4,2 % im Jahr 2025 und auf 3,6 % im Jahr 2026.

Die Europäische Kommission erwartet für das Jahr 2025 ein BIP-Wachstum von 1,1 % in der EU und von 0,9 % im Euroraum. Im Jahr 2026 wird für die EU von einem BIP-Wachstum von 1,5 % und für den Euroraum von 1,4 % ausgegangen. Der IWF erwartet für 2025 ein Wachstum von 1,0 % im Euroraum und für 2026 von 1,2 %. In der EU wird die Inflation laut der Europäischen Kommission voraussichtlich von 2,6 % im Jahr 2024 auf 2,3 % im Jahr 2025 und auf 1,9 % im Jahr 2026 sinken. Im Euroraum wird ein Rückgang von 2,4 % im Jahr 2024 auf 2,1 % im Jahr 2025 und auf 1,7 % im Jahr 2026 prognostiziert.

Das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) rechnet nach dem Rückgang von 0,3 % im Jahr 2025 mit einer Erholung und einem BIP-Wachstum von 1,2 % für 2026. Die Österreichische Nationalbank (OeNB) erwartet einen Rückgang der Wirtschaft von 0,2 % für 2025. Für 2026 prognostiziert sie ein Wirtschaftswachstum von 0,9 %. Die Inflation in Österreich verringert sich laut OeNB im Jahr 2025 auf 3,0 %. In den Jahren 2026 und 2027 wird ein weiterer Rückgang auf 1,8 % bzw. 2,1 % erwartet. Laut WIFO beträgt die Inflation 2025 voraussichtlich 2,7 % und soll sich auf 2,2 % im Jahr 2026 belaufen.

Der Immobilienmarkt im Überblick

Österreich

Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt lag im ersten Halbjahr 2025 bei 74.100 m². Dies entspricht einem Rückgang von ca. 20 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Leerstandsquote ist leicht gestiegen und lag zur Jahresmitte bei 3,6 %. Im heurigen Jahr sollen noch Neuf Flächen von 113.000 m² fertiggestellt werden. Die Spitzenmiete legte zum Halbjahr leicht zu und erreichte EUR 28,50/m²/Monat. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien verzeichnete zur Jahresmitte einen leichten Rückgang und lag bei 4,75 %.

Der österreichische Einzelhandel konnte im ersten Halbjahr ein leichtes Umsatzwachstum von 3,8 % verbuchen. Negativ wirken sich die nach wie vor anhaltende Kaufzurückhaltung und die hohe Sparquote aus. Die Spitzenrenditen für Einkaufszentren sind auf 5,9 % und für Fachmarktzentren auf 5,6 % gesunken. Die Spitzenmiete in Shoppingcentern blieb zur Jahresmitte mit EUR 100,00/m²/Monat stabil und stieg im Bereich der Fachmärkte auf EUR 16,00/m²/Monat.

CEE

Der Bukarester Büromarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2025 eine Gesamtvermietungsleistung von 123.500 m², was einem Rückgang von 28 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Die Leerstandsquote belief sich zur Jahresmitte auf 11,8 %, die Spitzenrendite lag bei 7,75 %. Die Spitzenmieten

sind leicht von EUR 21,00/m²/Monat im ersten Quartal 2025 auf EUR 22,00/m²/Monat zur Jahresmitte angestiegen. Dieser Aufwärtstrend im Premium-Mietsegment wird sich laut CBRE auch im kommenden Quartal fortsetzen.

Im Einzelhandelssegment in Bukarest erreichten die Spitzenmieten im ersten Halbjahr in Shoppingcentern EUR 85,00/m²/Monat. Die Spitzenrendite lag bei 7,75 %. Landesweit wurden in der ersten Hälfte des Jahres 2025 rund 116.000 m² neue Einzelhandelsflächen fertiggestellt, rund 88 % davon im zweiten Quartal.

In Budapest erreichte der Büromarkt im ersten Halbjahr 2025 eine Gesamtvermietungsleistung von 213.000 m² und die Spitzenmieten stiegen auf EUR 25,25/m²/Monat. Die Leerstandsquote betrug 12,8 %.

In Bratislava lag die Gesamtvermietungsleistung im Bürosektor bei 99.367 m² für das erste Halbjahr. Die Spitzenmieten erreichten EUR 20,00/m²/Monat und die Leerstandsquote betrug 12,6 %.

Der Prager Büromarkt verzeichnete in den ersten sechs Monaten des Jahres eine Gesamtvermietungsaktivität von 252.200 m², die Leerstandsquote betrug zur Jahresmitte 6,6 %. Die Spitzenmiete stieg auf EUR 30,00/m²/Monat. Im Einzelhandelssektor in Tschechien erreichten die Spitzenmieten im ersten Halbjahr in Shoppingcentern EUR 140,00/m²/Monat. Die Spitzenrendite lag bei 6,0 %. Landesweit wurden in der ersten Hälfte des Jahres 2025 rund 18.000 m² neue Einzelhandelsflächen fertiggestellt, alles davon im zweiten Quartal.

Der Hotelmarkt in der CEE-Region folgt dem europäischen Trend hinsichtlich einer starken Nüchternentwicklung. Starke Zuwächse sind bei kontinentaleuropäischen Tourist:innen zu verzeichnen. Daneben sind vor allem Tourist:innen aus Nordamerika sowie dem Fernen und Mittleren Osten für die Zuwächse verantwortlich. Es ist zu erwarten, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird.

Geschäfts- und Ergebnisentwicklung

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der S IMMO bestand per 30.06.2025 aus 114¹ Objekten (31.12.2024: 154¹) mit einem Buchwert von EUR 3.159,4¹ Mio. (31.12.2024: EUR 3.325,3¹ Mio.) und einer Gesamtmietfläche (vermietbare Nutzflächen exklusive Parkflächen) von rund 1,1¹ Mio. m² (31.12.2024: 1,3¹ Mio. m²). Die S IMMO ist Bestandhalterin eines hoch qualitativen Immobilienportfolios.

Im Berichtszeitraum lag der Vermietungsgrad bei 91,1 % (31.12.2024: 92,1 %). Die Gesamt-Mietrendite belief sich auf 6,9 % (31.12.2024: 6,8 %). Die Berechnung des Vermietungsgrads und der Mietrendite umfasst dabei alle Ertragsliegenschaften im engeren Sinn (ohne Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial und ohne Hotels im Eigenbetrieb).

Zum 30.06.2025 bestand das Portfolio nach Hauptnutzungsarten ohne Grundstücke und ohne Hotels im Eigenbetrieb auf Basis von Buchwerten zu 68,6 % aus Bürogebäuden (31.12.2024: 66,9 %), zu 27,9 % aus Geschäftsimmobilien (31.12.2024: 26,8 %), zu 0,6 % aus Wohnobjekten (31.12.2024: 2,6 %) und zu 2,9 % aus Hotels (31.12.2024: 3,7 %).

Buchwerte nach Land¹

in %	30.06.2025	31.12.2024
Österreich	18,4	19,6
Deutschland	1,9	4,3
Ungarn	20,7	20,1
Rumänien	16,6	15,6
Tschechien	37,5	35,8
Slowakei	4,9	4,6
Gesamt	100,0	100,0

Verkaufsprogramm Deutschland

Die Gesellschaft prüft weiterhin Einzel- und Portfolio-Verkäufe in Deutschland.

Beim Segment Deutschland handelt es sich um einen wesentlichen geografischen Geschäftsbereich. Zum 30.06.2025 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.

¹ Exkl. Hotels im Eigenbetrieb

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–06/2025 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2024 in einer separaten Zeile dargestellt.

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

Operatives Ergebnis deutlich verbessert – Steigerung Mieterlöse und Bruttoergebnis

Im ersten Halbjahr 2025 konnten die Gesamterlöse im Vergleich zur Vorjahresperiode von EUR 181,5 Mio. auf EUR 184,9 Mio. gesteigert werden. Diese Verbesserung ist vor allem auf eine gute Like-for-like-Performance zurückzuführen. Die Mieterlöse beliefen sich auf EUR 113,1 Mio. (1. Hj. 2024: EUR 108,5 Mio.). Die Betriebskostenerlöse waren mit EUR 36,6 Mio. relativ stabil und lagen nur geringfügig unter dem Vergleichswert des ersten Halbjahres 2024 (1. Hj. 2024: EUR 39,2 Mio.).

Der Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung erhöhte sich von EUR 50,5 Mio. im ersten Halbjahr 2024 auf EUR 53,4 Mio.

Mit dem Ergebnis aus der Hotelbewirtschaftung in Höhe von EUR 9,0 Mio. (1. Hj. 2024: EUR 8,0 Mio.) konnte erneut ein Ertrag auf hohem Niveau erzielt werden.

Auf Grund der Steigerung des Ergebnisses für vermietete Immobilien verbesserte sich das Bruttoergebnis von EUR 107,6 Mio. auf EUR 110,0 Mio., was einem Anstieg von 2 % entspricht.

Anstieg EBITDA und EBIT durch positive operative Entwicklung und Immobilienverkäufe

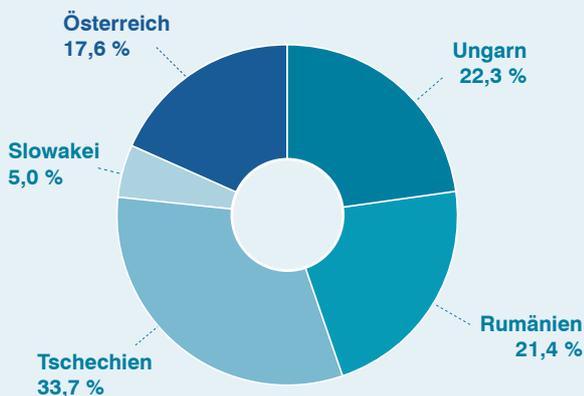
Das EBITDA profitierte von der erfreulichen operativen Entwicklung und stieg – maßgeblich getrieben durch das stark verbesserte Ergebnis aus Immobilienverkäufen – um 42 % auf EUR 130,1 Mio. (1. Hj. 2024: EUR 91,7 Mio.).

Der Verwaltungsaufwand sank auf EUR -13,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (1. Hj. 2024: EUR -15,9 Mio.).

Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung belief sich auf EUR -0,5 Mio. (1. Hj. 2024: EUR 17,3 Mio.).

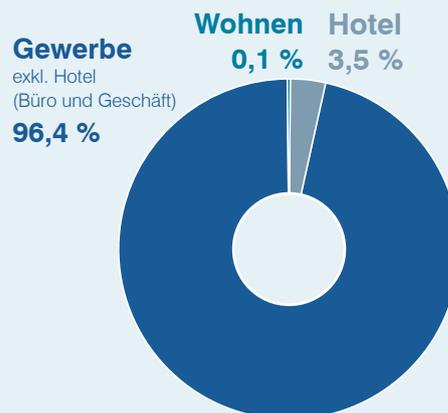
Das EBIT erhöhte sich von EUR 105,0 Mio. auf EUR 125,9 Mio. Diese Steigerung ist auf die positive operative Entwicklung und die Senkung des Verwaltungsaufwands zurückzuführen.

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

Entwicklung Periodenergebnis und Ergebnis je Aktie

Das Finanzergebnis fiel auf Grund von negativen unbaren Bewertungseffekten aus der Derivatbewertung von EUR -18,7 Mio. auf EUR -29,3 Mio. Der Steueraufwand verringerte sich von EUR -17,0 Mio. auf EUR -0,8 Mio.

Das Periodenergebnis stieg im aktuellen Berichtszeitraum auf EUR 95,8 Mio. und übertraf damit den Vorjahreswert von EUR 69,3 Mio. Ausschlaggebend dafür waren nicht zahlungswirksame Effekte im Finanzergebnis, geringere Verwaltungsaufwendungen, ein verbessertes operatives Ergebnis sowie Erträge aus Immobilienverkäufen.

Das Ergebnis je Aktie betrug EUR 1,36 (1. Hj. 2024: EUR 0,27).

Konzernbilanz

Per 30.06.2025 betrug die Bilanzsumme der S IMMO Gruppe EUR 3.706,3 Mio. (31.12.2024: EUR 3.854,2 Mio.). Der Rückgang der Bilanzsumme ist im Wesentlichen auf den Verkauf diverser Immobilien in Deutschland, Österreich und Tschechien zurückzuführen. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich per 30.06.2025 auf EUR 303,1 Mio. (31.12.2024: EUR 236,6 Mio.).

Das Eigenkapital ohne Fremdanteile verringerte sich im ersten Halbjahr 2025 auf EUR 1.482,0 Mio. (31.12.2024: EUR 1.536,0 Mio.). Per 30.06.2025 belief sich der Buchwert je Aktie auf EUR 21,08 (31.12.2024: EUR 21,85). Die Eigenkapitalquote lag per 30.06.2025 bei 40,9 % (31.12.2024: 40,8 %).

Immobilieninvestments

Die Veräußerungen beliefen sich auf insgesamt EUR 208,5 Mio. (30.06.2024: EUR 9,3 Mio.) und betrafen überwiegend das Segment Österreich (EUR 164,4 Mio.).

Finanzierung – stabile LTV-Ratio

Eine wesentliche Kennzahl zur Beurteilung der Finanzierungsstruktur ist die Loan-to-Value-Ratio (LTV-Ratio). Der EPRA-LTV der S IMMO betrug per 30.06.2025 49,6 % (31.12.2024: 48,3 %). Die Berechnung des EPRA-LTV wird auf Seite 8 des Zwischenberichts ausführlich dargestellt.

Risikomanagementbericht

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

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

Risikoübersicht

Unternehmensstrategische Risiken

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

Immobilienpezifische Risiken

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

Finanzielle Risiken

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

ESG-Risiken

- Umweltrisiken
- Soziale Risiken
- Governance-
Risiken

Sonstige Risiken

- Generelle
externe Risiken
- Rechtsrisiken
- Sonstige
operationale
Risiken

Mögliche Risiken für das laufende Geschäftsjahr sowie das Risikomanagement der S IMMO AG sind im Geschäftsbericht 2024 (ab Seite 27 ff.) dargestellt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit der genannten Risiken hängt von einer Vielzahl von Faktoren – unter anderem von der Konjunkturentwicklung in den jeweiligen Märkten – ab.

Eine Vielzahl von geopolitischen Krisen oder Herausforderungen führt dazu, dass eine große Anzahl an Risiken nicht ausgeschlossen werden kann. Die Inflation, die während der letzten zwei Jahre gesunken ist, zeigt sich resilienter als gedacht und führt dazu, dass das Inflationsziel der EZB bisher nicht erreicht wurde. Die weltweite Zinspolitik steht in starker Abhängigkeit zur Inflationsbekämpfung bzw. deren Effekten und ist somit nicht klar vorhersehbar. Stärkere politische Einflussnahme auf Zentralbanken und die Zollpolitik einzelner Staaten steigern die Unsicherheit der globalen Wirtschaft. Diese erschwerten Rahmenbedingungen beeinflussen das globale Wirtschaftsgeschehen und somit in letzter Konsequenz die internationalen Immobilienmärkte negativ.

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

Die EU-Kommission prognostiziert in ihrer Frühjahrsprognose für das laufende Geschäftsjahr ein Wirtschaftswachstum von 1,1 % in der EU. Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) bzw. die Weltbank erwarten, dass die Weltwirtschaft im heurigen Jahr um 2,9 % bzw. 2,3 % wachsen wird. Die letzten Wachstumsprognosen wurden nach unten revidiert, was zeigt, wie schwierig Schätzungen im aktuellen Umfeld sind.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat mit Wirksamkeit vom 11.06.2025 den Leitzinssatz zum siebenten Mal in Folge um 25 Basispunkte auf 2,00 % gesenkt. Dies ist ein Zeichen, dass die Zentralbank die implementierten, inflationsdämmenden Maßnahmen für ausreichend wirksam hält. Die Immobilienmärkte zeigen trotzdem ein gemischtes Bild. Von steigenden

Umsätzen auf den Immobilienmärkten profitieren derzeit vor allem Wohnimmobilien und Hotels. Für die Assetklassen Büro- und Einzelhandelsimmobilien ist die Nachfrage derzeit nach wie vor etwas gedämpft.

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. Die Bewertungen für die Immobilien der S IMMO haben sich zum Ende des ersten Halbjahres weitgehend stabilisiert und es konnten sogar Aufwertungsgewinne erzielt werden.

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

In Abhängigkeit von politischen Einflussfaktoren dürfte sich die Inflationsrate in den nächsten Monaten seitwärts entwickeln bzw. leicht sinken, was einerseits eine Steigerung bei den Mieteinnahmen vermindern, andererseits aber auch die Aufwendungen für Immobilieninstandhaltung und Betriebskosten reduzieren sollte.

Die Preissteigerungen der Vergangenheit und die damit einhergehenden Risiken bei Entwicklungsprojekten sollten sich reduzieren. Lieferschwierigkeiten bzw. dadurch hervorgerufene Preissteigerungen können bei Entwicklungsprojekten einen negativen Einfluss auf Profitabilität und Planungssicherheit haben.

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

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

Ausblick

Die wirtschaftliche Erholung in Europa wird durch die Kriege in der Ukraine und in Gaza als auch von der neuen US-amerikanischen Zollpolitik beeinflusst. Laut ihrer Frühjahrsprognose erwartet die Europäische Kommission für das Jahr 2025 ein BIP-Wachstum von 1,1 % in der EU und von 0,9 % im Euroraum. Für die Inflation wird ein Rückgang auf 2,3 % in der EU prognostiziert.

Diesen seit einigen Jahren herausfordernden Rahmenbedingungen begegnete das Management der S IMMO AG bereits mit mehreren Strategieanpassungen. Für die kommenden Quartale erwartet das Management des Unternehmens ein stabiles wirtschaftliches Umfeld. Dies wurde zum Anlass genommen, um die Strategie unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung in den vergangenen Monaten sowie der bestehenden Konzernstruktur erneut zu modifizieren.

Das Strategie-Update sieht vor, das Portfolio an die Assetklassen der Muttergesellschaften CPI Europe AG und CPI Property Group S.A. anzugleichen. Die Kernmärkte Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Tschechien und die Slowakei sowie die vorherrschenden Nutzungsarten Büro und Einzelhandel werden auf alle von der CPI Europe AG abgedeckten Märkte und Assetklassen ausgeweitet. Dadurch wird das Investmentprofil durch eine verstärkte Portfoliodiversifizierung weiter optimiert.

Im Rahmen eines aktiven Portfoliomanagements werden weiterhin Objekte, die nicht der Unternehmensstrategie entsprechen oder begrenztes Wachstumspotenzial aufweisen, veräußert. So wurden im ersten Halbjahr ein Hotel in Prag und zwei Büroimmobilien in Wien verkauft. Darüber hinaus erfolgte das Divestment des Vienna Marriott Hotels, Budapest Marriott Hotels sowie des ehemaligen Headquarters der S IMMO AG (der Akademiefhof am erstklassigen Standort in der Wiener Innenstadt). Die Transaktionen sind teilweise bereits abgeschlossen. Weitere Verkäufe in Wien werden geprüft.

Ergänzt wird die Strategie zur Portfoliooptimierung nun zukünftig auch durch opportunistische Akquisitionen in allen relevanten Assetklassen sowie gegebenenfalls durch einzelne Projektentwicklungen für den Eigenbestand.

Mit der Strategieanpassung will das Unternehmen seinen Mieter:innen auch in Zukunft hoch attraktive Immobilien bieten und seine Position in allen Märkten weiter stärken. Ziel ist es, damit langfristiges, nachhaltiges Wachstum zu sichern. Der Wachstumskurs des Unternehmens wird dabei auf Basis einer soliden Finanzstruktur umgesetzt und das Portfolio zur Risikooptimierung zusätzlich diversifiziert.

Ein weiteres Kernelement der Geschäftsstrategie bleiben unverändert die gruppenweiten, klar definierten ESG-Ziele, allen voran die Erhöhung der Energieeffizienz innerhalb des Portfolios durch Digitalisierungsmaßnahmen wie die Einführung von Smart Metern und der Ausbau der Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen mittels Photovoltaikanlagen.

Auch das Schaffen von Synergien innerhalb der Gruppe bleibt ein erklärtes Ziel der S IMMO AG. Dazu gehören die gruppenweite Optimierung und Vereinfachung der Unternehmensstrukturen sowie die Vereinheitlichung von Abläufen, Prozessen und Richtlinien. Die CPI Property Group hat bereits 2024 die Aufgaben des Asset Managements übernommen. Die Zusammenarbeit mit CPI Europe und CPI Property Group wird auf operativer Ebene fortgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden auch Mitarbeiter:innen der S IMMO AG in Organisationseinheiten der CPI Europe (seit Dezember 2024 alleinige Aktionärin der S IMMO AG) überführt.

Auch auf Vorstandsebene der S IMMO AG und der CPI Europe AG wurden mit Wirkung zum 24.07.2025 strukturelle Anpassungen vorgenommen. Die beiden Vorstandsmitglieder der S IMMO AG, Pavel Měchura und Vít Urbanec, sind ebenfalls Vorstandsmitglieder der CPI Europe AG. Dadurch wird eine stärkere Vereinheitlichung und Angleichung der beiden Unternehmensstrategien erleichtert.

Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz

zum 30.06.2025

Aktiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2025	31.12.2024
Langfristiges Vermögen			
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien			
Vermietete Immobilien	3.1.1.	2.976.380	3.111.710
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	3.1.1.	22.666	19.045
		2.999.046	3.130.755
Selbst genutzte Immobilien	3.1.3.	9.958	92.857
Sonstiges Sachanlagevermögen		1.923	4.079
Immaterielle Vermögenswerte		707	844
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen		16.113	15.597
Beteiligungen		4.584	4.874
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.4. 3.1.9.	49.641	57.665
Aktive latente Steuern		1.083	1.166
		3.083.056	3.307.836
Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte		18	395
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		20.511	31.582
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.1.9.	31.969	50.204
Andere Vermögenswerte		17.688	19.641
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.1.5.	303.097	236.570
		373.282	338.391
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	3.1.6.	249.955	207.939
		623.237	546.330
		3.706.294	3.854.166

Passiva in TEUR	Anhang- angabe	30.06.2025	31.12.2024
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital			
Grundkapital		255.407	255.407
Kapitalrücklagen		158.347	158.347
Sonstige Rücklagen		1.068.283	1.122.255
Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital		1.482.037	1.536.009
Nicht beherrschende Anteile		32.395	36.502
Summe Eigenkapital		1.514.431	1.572.512
Langfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.7.	353.701	503.369
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.8. 3.1.9	1.289.657	1.351.170
Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		0	965
Andere Verbindlichkeiten		1.665	1.989
Passive latente Steuern		124.065	138.712
		1.769.089	1.996.204
Kurzfristiges Fremdkapital			
Anleiheverbindlichkeiten	3.1.7.	149.886	15.885
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	3.1.8.	68.559	64.565
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten		32.893	33.872
Rückstellungen		258	268
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		18.224	34.539
Andere Verbindlichkeiten		68.595	109.523
		338.414	258.652
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	3.1.6.	84.360	26.798
		422.774	285.450
		3.706.294	3.854.166

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.01.2025 bis zum 30.06.2025

in TEUR	Anhang- angabe	01-06/2025	01-06/2024 angepasst ¹
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	113.138	108.486
Betriebskostenerlöse	3.2.1.	36.564	39.161
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	35.199	33.807
		184.901	181.454
Sonstige betriebliche Erträge		4.707	2.365
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-53.390	-50.483
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-26.222	-25.772
Bruttoergebnis		109.996	107.564
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		208.477	9.300
Buchwerte veräußerter Immobilien		-175.218	-9.300
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		33.258	0
Verwaltungsaufwand		-13.118	-15.858
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		130.136	91.706
Abschreibungen		-3.764	-4.051
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.3.	-457	17.296
Betriebsergebnis (EBIT)		125.915	104.951
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-35.165	-52.242
Finanzierungsertrag	3.2.4.	5.379	33.380
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	517	179
Finanzergebnis		-29.268	-18.683
Ergebnis vor Steuern (EBT)		96.647	86.268
Ertragsteuern	3.1.5.	-807	-16.965
Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich		95.840	69.304
Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	3.1.2.	8.383	-55.684
Periodenergebnis		104.223	13.620
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar		95.877	18.850
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		95.840	69.304
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	3.1.2.	37	-50.454
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		8.346	-5.230
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		0	0
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	3.1.2.	8.346	-5.230
Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäftsbereich			
unverwässert = verwässert		1,36	0,27
Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem Geschäftsbereich			
unverwässert = verwässert		1,36	0,99

¹ Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgegebenener Geschäftsbereich (weitere Erläuterungen siehe ergänzende Informationen 3.1.2.)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.01.2025 bis zum 30.06.2025

in TEUR	01-06/2025	01-06/2024 angepasst ¹
Periodenergebnis	104.223	13.620
Bewertung Cashflow-Hedge	-1.823	8.228
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	258	-401
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-603	-2.920
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	118	537
Währungsrücklage	1.050	-4.779
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-1.000	666
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-287	-960
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	58	192
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	3	0
Ertragsteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-227	-768
Sonstiges Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-1.172	1.707
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich ²	-55	-1.809
Sonstiges Ergebnis	-1.227	-102
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar	-1.227	120
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	-222
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	102.996	13.518
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar	94.650	18.969
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	94.667	71.010
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-18	-52.041
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	8.346	-5.451

¹ Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgebener Geschäftsbereich (weitere Erläuterungen siehe ergänzende Informationen 3.1.2.)

² Vom sonstigen Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich in Höhe von TEUR -55 (1. Hj. 2024: TEUR -1.809) betreffen TEUR -65 (1. Hj. 2024: TEUR -2.661) die Bewertung Cashflow-Hedge und TEUR 10 (1. Hj. 2024: TEUR 852) Ertragsteuern Cashflow-Hedge.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 01.04.2025 bis zum 30.06.2025

in TEUR	Anhang- angabe	04-06/2025	04-06/2024 angepasst ¹
Erlöse			
Mieterlöse	3.2.1.	57.788	57.603
Betriebskostenerlöse	3.2.1.	17.309	19.559
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.1.	20.609	19.699
		95.706	96.861
Sonstige betriebliche Erträge		-4.105	478
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	3.2.2.	-26.958	-24.953
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	3.2.2.	-14.053	-13.737
Bruttoergebnis		50.590	58.648
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien		126.321	0
Buchwerte veräußerter Immobilien		-93.063	0
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien		33.258	0
Verwaltungsaufwand		-3.561	-7.947
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)		80.287	50.701
Abschreibungen		-1.953	-2.088
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	3.2.3.	4.187	15.353
Betriebsergebnis (EBIT)		82.521	63.966
Finanzierungsaufwand	3.2.4.	-16.074	-25.005
Finanzierungsertrag	3.2.4.	-2.749	19.223
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	3.2.4.	563	441
Finanzergebnis		-18.260	-5.342
Ergebnis vor Steuern (EBT)		64.261	58.624
Ertragsteuern	3.2.5.	-7.333	-10.442
Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich		56.927	48.182
Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	3.1.2.	5.994	-35.039
Periodenergebnis		62.921	13.143
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar		49.745	12.475
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		56.927	48.182
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	3.1.2.	-7.182	-35.707
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar		13.176	668
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich		0	0
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	3.1.2.	13.176	668
Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäftsbereich			
unverwässert = verwässert		0,71	0,18
Ergebnis je Aktie aus fortgeführtem Geschäftsbereich			
unverwässert = verwässert		0,81	0,69

¹ Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgegebenener Geschäftsbereich (weitere Erläuterungen siehe ergänzende Informationen 3.1.2.)

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 01.04.2025 bis zum 30.06.2025

in TEUR	04-06/2025	04-06/2024 angepasst ¹
Periodenergebnis	62.921	13.143
Bewertung Cashflow-Hedge	-4.419	3.670
Ertragsteuern auf Cashflow-Hedge	388	-250
Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	-60	-1.887
Ertragsteuern auf Umgliederung erfolgswirksamer Derivatbewertungseffekte	9	374
Währungsrücklage	411	-11.946
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung erfolgswirksam)	-3.671	-10.039
Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	-287	-960
Ertragsteuern aus Bewertung von finanziellen Vermögenswerten FVOCI	58	192
Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	3	0
Ertragsteuern auf Umbewertung von Verpflichtungen aus Leistungen an Arbeitnehmer nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0
Sonstiges Ergebnis (bei Realisierung nicht erfolgswirksam)	-227	-768
Sonstiges Ergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	-3.839	-9.057
Sonstiges Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich ²	-59	-1.750
Sonstiges Ergebnis	-3.898	-10.807
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar	-3.898	-10.629
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0	-178
Konzern-Gesamtergebnis der Periode	59.023	2.336
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar	45.847	1.844
davon aus fortgeführtem Geschäftsbereich	53.088	39.123
davon aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-7.241	-37.280
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	13.176	491

¹ Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgebener Geschäftsbereich (weitere Erläuterungen siehe ergänzende Informationen 3.1.2.)

² Vom sonstigen Ergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich in Höhe von TEUR -59 (Q2 2024: TEUR -1.750) betreffen TEUR -70 (Q2 2024: TEUR -2.151) die Bewertung Cashflow-Hedge und TEUR 11 (Q2 2024: TEUR 401) Ertragsteuern Cashflow-Hedge.

Konzern-Geldflussrechnung

vom 01.01.2025 bis zum 30.06.2025

in TEUR	01-06/2025	01-06/2024 angepasst ¹
Ergebnis vor Steuern (EBT) aus fortgeführtem Geschäftsbereich	96.647	86.268
Ergebnis vor Steuern (EBT) aus aufgegebenem Geschäftsbereich	1.393	-58.110
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-5.172	45.788
Abschreibungen	3.788	4.120
Gewinne/Verluste aus der Veräußerung von Immobilien	-33.258	0
Gezahlte Ertragsteuern	-21.035	-3.523
Finanzergebnis	29.350	17.847
Operativer Cashflow	71.714	92.390
Veränderungen im Nettoumlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	-9.179	5.841
Rückstellungen, sonstige Finanzverbindlichkeiten und andere Verbindlichkeiten	-678	7.696
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-10.108	-39.938
Cashflow aus der Geschäftstätigkeit	51.749	65.988
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in Immobilienvermögen (vermietete Immobilien, Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke, selbst genutzte Immobilien)	-15.298	-17.081
Auszahlungen für Investitionen in immaterielles Vermögen	-34	-9
Auszahlungen für Investitionen in sonstiges Sachanlagevermögen	-3.538	-113
Einzahlungen aus Desinvestitionen in at equity bewertete Unternehmen	9.800	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Tochterunternehmen	40.742	143.743
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen	0	-410.416
Veräußerung von Immobilienvermögen	235.073	43.555
Dividenden von at equity bewerteten Unternehmen	204	4.776
Erhaltene Dividenden	347	425
Erhaltene Zinsen	2.211	4.026
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	271.258	-231.094

in TEUR	01 – 06/2025	01 – 06/2024 angepasst ¹
Fortsetzung Konzern-Geldflussrechnung		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Rückkauf eigener Aktien	0	-746
Tilgung Anleihe	-15.890	-100.000
Ausschüttung nicht beherrschender Anteile	0	-4.649
Geldzufluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten	19.589	346.225
Geldabfluss aus sonstigen Finanzverbindlichkeiten	-74.788	-145.501
Dividendenzahlung	-150.000	0
Gezahlte Zinsen	-26.593	-29.616
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-247.682	65.714
Liquide Mittel 01.01.	236.570	445.070
Umgliederung liquider Mittel zu „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“	-8.799	-1.264
Nettoveränderung der liquiden Mittel	75.326	-99.393
Liquide Mittel 30.06.²	303.097	344.413

¹ Angepasst auf Grund Klassifizierung des Segments Deutschland als aufgegebenen Geschäftsbereich (weitere Erläuterungen siehe ergänzende Informationen 3.1.2.)

² 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 Hedge Accounting	Rücklage für Eigenkapitalinstrumente	Übrige Rücklagen	Den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbares Eigenkapital	Nicht beherrschende Anteile	Summe
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
Sonstiges Ergebnis	0	0	1.050	-2.050	-230	3	-1.227	0	-1.227
Gesamtergebnis	0	0	1.050	-2.050	-230	95.880	94.650	8.346	102.996
Rückkauf eigener Aktien	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-13.859	-13.859
Sonstige Veränderungen	0	0	0	0	0	1.377	1.377	1.406	2.783
Ausschüttung für 2024 an Aktionäre ¹	0	0	0	0	0	-150.000	-150.000	0	-150.000
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
Stand 01.01.2024	255.589	158.912	6.340	5.981	5.231	1.216.335	1.648.388	53.453	1.701.841
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	18.850	18.850	-5.230	13.620
Sonstiges Ergebnis	0	0	-4.779	5.666	-768	0	120	-222	-102
Gesamtergebnis	0	0	-4.779	5.666	-768	18.850	18.970	-5.452	13.518
Rückkauf eigener Aktien	-182	-565	0	0	0	0	-747	0	-747
Ausschüttung betreffend nicht beherrschende Anteile	0	0	0	0	0	0	0	-4.649	-4.649
Sonstige Veränderungen	0	0	0	9	0	-5.829	-5.820	5.295	-525
Stand 30.06.2024	255.407	158.347	1.562	11.657	4.463	1.229.356	1.660.791	48.646	1.709.437

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 9/7. Stock. Tochtergesellschaften bestehen zum Stichtag in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn und Rumänien. Zum 30.06.2025 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 30.06.2025 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 31.12.2024 gelesen werden.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzernabschlusses per 31.12.2024 wurden bei der Erstellung des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2025 weiterhin angewandt.

Der zum 30.06.2025 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 ersten Halbjahr 2025 wurden keine Ankäufe im Rahmen von Asset Deals oder Share Deals getätigt.

Im zweiten Quartal 2024 wurden die Baudry Beta, a.s., Tschechien, die CPI Národní, s.r.o., Tschechien, die CPI Shopping Teplice, a.s., Tschechien, die Farhan, a.s., Tschechien, die Marissa Tau, a.s., Tschechien, und die Na Poříčí, a.s., Tschechien, im Wege von Share Deals von der CPI Property Group S.A. übernommen. Die Kaufpreise (exklusive Kaufnebenkosten) in Höhe von TEUR 7.305 (Baudry Beta, a.s.), TEUR 122.216 (CPI Národní, s.r.o.), TEUR 10.911 (CPI Shopping Teplice, a.s.), TEUR 1 (Farhan, a.s.), TEUR 13.103 (Marissa Tau, a.s.) und TEUR 22.506 (Na Poříčí, a.s.) bestanden zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die im langfristigen Fremdkapital enthaltenen Darlehen in Höhe von TEUR 10.453 (Baudry Beta, a.s.), TEUR 82.483 (CPI Národní, s.r.o.), TEUR 43.374 (CPI Shopping Teplice, a.s.), TEUR 54.753 (Farhan, a.s.), TEUR 16.125 (Marissa Tau, a.s.) und TEUR 28.552 (Na Poříčí, a.s.) wurden im Zuge der Abwicklung der Ankäufe getilgt. Im Zuge dieses Erwerbs wurden auch Zinsderivate übertragen, die mit dem positiven beizulegenden Zeitwert zum Erwerbszeitpunkt in Höhe von TEUR 8.334 in der übergeordneten Zwischenholdinggesellschaft erfasst wurden. Dadurch haben sich die Anschaffungskosten des erworbenen Immobilienvermögens entsprechend reduziert.

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

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

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

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

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

Im 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 24.958 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die kurzfristigen Vermögenswerte setzten sich zum Zeitpunkt der Veräußerung aus Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 31.300, sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 9.230 sowie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von TEUR 630 zusammen. Das kurzfristige Fremdkapital betrug TEUR 21.833. In Summe sind Buchwerte in Höhe von TEUR 19.327 abgegangen.

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 18.591 bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln. Die kurzfristigen Vermögenswerte setzten sich zum Zeitpunkt der Veräußerung aus Immobilienvermögen in Höhe von TEUR 28.110 sowie sonstigen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 5.680 zusammen. Das kurzfristige Fremdkapital betrug TEUR 15.206. In Summe sind Buchwerte in Höhe von TEUR 18.584 abgegangen.

Im zweiten Quartal 2024 wurden die bisher vollkonsolidierten Gesellschaften Tölz Immobilien GmbH, Deutschland, S Immo Geschäftsimmobilien GmbH, Deutschland, Lützw-Center GmbH, Deutschland, S IMMO Berlin II GmbH, Deutschland, und S IMMO Berlin III GmbH, Deutschland, veräußert. Das erhaltene Entgelt bestand zur Gänze aus Zahlungsmitteln in Höhe von insgesamt TEUR 87.888. Zum 30.06.2024 bestehen Rückforderungen aus Anpassungen in der finalen Kaufpreisermittlung bei Closing gegenüber den vorläufigen Kaufpreiszahlungen in Höhe von insgesamt TEUR 1.329.

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

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

2.2. Berichtswährung und Währungsumrechnung

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

3. Ausgewählte Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

3.1. Bilanz

3.1.1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in TEUR	Vermietete Immobilien	Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke
Stand zum 01.01.2024	3.206.465	87.977
Währungsumrechnung	-1.411	0
Zugänge	451.202	5.384
Abgänge	-201.564	-15.374
Umgliederungen	-65	65
Sonstige Veränderungen	0	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	11.756	-15.473
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-354.673	-43.534
Stand am 31.12.2024	3.111.710	19.045
davon verpfändet	2.844.710	0
Währungsumrechnung	10.523	-3
Zugänge	13.917	52
Abgänge	-64.493	-196
Umgliederungen	-6.500	6.500
Sonstige Veränderungen	8.922	0
Zeitwertänderungen (über GuV erfasst)	-732	169
Umgliederungen zu den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	-96.966	-2.900
Stand am 30.06.2025	2.976.380	22.666
davon verpfändet	2.707.480	6.500

Außerdem wurde bei den zur Veräußerung gehaltenen Immobilien eine Zeitwertänderung in Höhe von TEUR 5.628 (1. Hj. 2024: TEUR -58) über die Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Zusammensetzung:

Vermietete Immobilien

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Österreich	508.901	643.300
Deutschland	0	0
Ungarn	613.700	644.050
Rumänien	520.371	516.568
Tschechien	1.183.308	1.157.892
Slowakei	150.100	149.900
Kroatien	0	0
	2.976.380	3.111.710

Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Österreich	6.500	0
Deutschland	0	0
Ungarn	12.100	12.100
Rumänien	0	2.900
Tschechien	66	65
Slowakei	4.000	3.980
	22.666	19.045

Die Bewertungsmethoden für das erste Halbjahr 2025 entsprechen Level 3 der Bewertungshierarchie des IFRS 13.86. Die Bewertungsergebnisse des ersten Halbjahres 2025 für die „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ beruhen zum überwiegenden Teil auf externen Bewertungsgutachten und betreffen alle Segmente.

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 geografischen Geschäftsbereich. Zum 30.06.2025 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-Gewinn- und Verlustrechnung wird das Ergebnis (nach Steuern) des aufgegebenen Geschäftsbereichs sowohl in der Periode 01–06/2025 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2024 in einer separaten Zeile dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der S IMMO bleiben Transaktionen zwischen dem aufgegebenen und den fortgeführten Geschäftsbereichen eliminiert. Die Aufwands- und Ertragskonsolidierung wurde somit für die berichteten Zeiträume weiterhin durchgeführt. Das in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung dargestellte Ergebnis des aufgegebenen Geschäftsbereichs setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

in TEUR	01–06/2025	01–06/2024
Erlöse		
Mieterlöse	1.059	14.781
Betriebskostenerlöse	-12	3.342
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	0	0
	1.047	18.123
Sonstige betriebliche Erträge	133	711
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-1.800	-9.819
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	0	0
Bruttoergebnis	-621	9.015
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	86.006	186.241
Buchwerte veräußerter Immobilien	-86.006	-186.241
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-3.508	-4.808
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	-4.129	4.207
Abschreibungen	-24	-69
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	5.628	-63.084
Betriebsergebnis (EBIT)	1.475	-58.946
Finanzierungsaufwand	-163	-3.631
Finanzierungsertrag	81	4.467
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0	0
Finanzergebnis	-82	836
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.393	-58.110
Ertragsteuern	6.990	2.427
Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	8.383	-55.684
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar	37	-50.454
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	8.346	-5.230

Für die Vergleichsperiode 2024 ergeben sich daraus folgende Anpassungen in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung:

in TEUR	01–06/2024 wie berichtet	Änderung	01–06/2024 angepasst
Erlöse			
Mieterlöse	111.891	-3.405	108.486
Betriebskostenerlöse	39.922	-761	39.161
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	33.807	0	33.807
	185.619	-4.165	181.454
Sonstige betriebliche Erträge	2.706	-341	2.365
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-53.974	3.490	-50.483
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-25.772	0	-25.772
Bruttoergebnis	108.580	-1.016	107.564
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	9.300	0	9.300
Buchwerte veräußerter Immobilien	-9.300	0	-9.300
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-20.515	4.657	-15.858
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	88.064	3.641	91.706
Abschreibungen	-4.117	66	-4.051
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-9.204	26.500	17.296
Betriebsergebnis (EBIT)	74.744	30.206	104.951
Finanzierungsaufwand	-54.518	2.276	-52.242
Finanzierungsertrag	35.801	-2.420	33.380
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	179	-0	179
Finanzergebnis	-18.538	-145	-18.683
Ergebnis vor Steuern (EBT)	56.206	30.062	86.268
Ertragsteuern	-17.783	819	-16.965
Periodenergebnis aus fortgeführtem Geschäftsbereich	38.422	30.881	69.304
Periodenergebnis aus aufgegebenem Geschäftsbereich	-24.802	-30.881	-55.684
Periodenergebnis	13.620	-0	13.620
davon den Anteilseignern des Mutterunternehmens zuordenbar	18.850	0	18.850
davon den nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-5.230	0	-5.230

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	01-06/2025	01-06/2024
Operativer Cashflow	-13.923	-1.575
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	81.106	171.130
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.138	-63.446
Nettocashflow aus aufgegebenem Geschäftsbereich	59.045	106.109

Die Hauptgruppen der Vermögenswerte und Schulden des Segments Deutschland, welches als zur Veräußerung gehalten klassifiziert wurde, setzt sich zum 30.06.2025 wie folgt zusammen:

Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (aus aufgegebenem Geschäftsbereich Segment Deutschland)

in TEUR	30.06.2025
Vermietete Immobilien	11.971
Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	48.500
Latente Steuern	587
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	27
Andere Vermögenswerte	14
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	120
	61.220

Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (aus aufgegebenem Geschäftsbereich Segment Deutschland)

in TEUR	30.06.2025
Latente Steuern	1.269
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1
Andere Verbindlichkeiten	65
	1.335

3.1.3. Selbst genutzte Immobilien

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

Am 22.05.2025 wurde ein Vertrag über die Veräußerung der PCC Hotelbetriebserrichtungs GmbH & Co KG – der Betreibergesellschaft des Hotels in Österreich – unterzeichnet. Das Closing erfolgt 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, ist für das erste Quartal 2026 geplant.

Am 24.06.2025 wurde der Verkaufsvertrag für die Hotelbetriebsgesellschaft Duna Szálloda Zrt. in Ungarn unterzeichnet.

Im Zuge der geplanten Veräußerung wurden sowohl das sonstige Sachanlagevermögen der österreichischen Hotelbetreiber-gesellschaft als auch die Hotelimmobilie und das sonstige Sachanlagevermögen der ungarischen Hotelbetreibergesellschaft gemäß den Kriterien des IFRS 5 („Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden“) reklassifiziert (siehe Angabe 3.1.6).

3.1.4. Andere finanzielle Vermögenswerte

In den anderen finanziellen Vermögenswerten sind im Wesentlichen Derivate in Höhe von TEUR 49.641 (31.12.2024: TEUR 57.665) enthalten.

3.1.5. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

in TEUR	30.06.2025	31.12.2024
Guthaben bei Kreditinstituten	303.085	236.360
Kassenbestand	12	210
	303.097	236.570

3.1.6. 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 30.06.2025 liegt eine solche Veräußerungsabsicht für Immobilien mit einem Gesamtwert von TEUR 160.337 vor. Davon betreffen TEUR 60.471 das Segment Deutschland, TEUR 67.500 das Segment Österreich, TEUR 29.466 das Segment Ungarn und TEUR 2.900 das Segment Rumänien.

Die Veräußerungsgruppe zum genannten Stichtag umfasst jedoch nicht nur Immobilienvermögen, sondern auch weitere Vermögenswerte und Schulden. Insgesamt wurden Vermögensgegenstände im Umfang von TEUR 249.955 reklassifiziert. Darin enthalten sind unter anderem ein zum Verkauf bestimmtes, selbst genutztes Hotel in Ungarn mit einem Immobilienwert von TEUR 42.063 sowie Nutzungsrechte im Zusammenhang mit einem selbst genutzten Hotel in Wien im Wert von TEUR 15.149. Die zur Veräußerung gehaltenen Schulden belaufen sich auf insgesamt TEUR 84.360, zum größten Teil bestehend aus Bank- und anderen Verbindlichkeiten des Hotels in Budapest in Höhe von TEUR 27.799 sowie Leasing- und andere Verbindlichkeiten des Hotels in Wien in Höhe von TEUR 52.270.

Zusätzlich wurden noch weitere deutsche Immobilien und je eine Immobilie in Österreich, Ungarn und Tschechien verkauft, die ebenfalls bereits zum 31.12.2024 bzw. 31.03.2025 zur Veräußerung gehalten wurden.

3.1.7. Anleiheverbindlichkeiten

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eckdaten der ausgegebenen Anleihen:

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

Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein Bond (ISIN AT0000A1DBM5) in Höhe von TEUR 15.890 getilgt.

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

3.1.8. Sonstige Finanzverbindlichkeiten

Die sonstigen kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen in Summe TEUR 1.358.216 (31.12.2024: TEUR 1.415.735) und beinhalten im Wesentlichen hypothekarisch besicherte Kredite, Derivate und Leasingverbindlichkeiten.

Im ersten Halbjahr 2025 gab es keine Covenant-Breaches.

3.1.9. Derivative Finanzinstrumente

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

Der Ausweis der Zinsderivate erfolgt unter den langfristigen anderen finanziellen Vermögenswerten (30.06.2025: TEUR 49.641; 31.12.2024: TEUR 57.665), den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten (30.06.2025: TEUR 282; 31.12.2024: TEUR 1.140) und den langfristigen Finanzverbindlichkeiten (30.06.2025: TEUR 2.298; 31.12.2024: TEUR 1.880). Die derivativen Finanzinstrumente werden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Ermittlung der Fair Values der Swaps und Caps erfolgt mittels einer diskontierten Cashflow-Methode gemäß IFRS 13.

Im ersten Halbjahr 2025 wurden Bewertungsveränderungen in Höhe von TEUR -1.823 (1. Hj. 2024: TEUR 5.308) exklusive latenter Steuern und latente Steuern für Derivate in Höhe von TEUR 258 (1. Hj. 2024: TEUR 136) im sonstigen Ergebnis erfasst. Insgesamt wurden somit TEUR -1.565 (1. Hj. 2024: TEUR 5.444) im sonstigen Ergebnis erfasst.

30.06.2025

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	1.370.701	49.923	-2.298
Caps	9.931	0	0
Summe	1.380.631	49.923	-2.298

31.12.2024

in TEUR	Volumen	Positiver Zeitwert	Negativer Zeitwert
Swaps	1.463.840	58.795	-1.881
Caps	9.931	10	0
Summe	1.473.770	58.805	-1.881

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 30.06.2025 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 01–06/2025 als auch in der Vergleichsperiode 01–06/2024 in einer separaten Zeile dargestellt.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 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-Gewinn- und Verlustrechnung enthalten daher keinen Beitrag aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich in Deutschland. Details dazu werden ab Seite 28 erläutert.

3.2.1. Miet- und Betriebskostenerlöse und Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung

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

in TEUR	01-06/2025	01-06/2024
Gewerbe ohne Hotel	109.198	103.799
Hotel	3.874	4.624
Wohnimmobilien	65	63
Mieterlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	113.138	108.486

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung haben sich von TEUR 33.807 im ersten Halbjahr 2024 auf TEUR 35.199 erhöht.

3.2.2. Aufwendungen aus der Immobilien- und der Hotelbewirtschaftung

Bei den Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung handelt es sich fast ausschließlich um Aufwendungen im Zusammenhang mit den „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“. Diese umfassen im Wesentlichen Betriebskosten, Wertberichtigungen von offenen Mietforderungen, Instandhaltungsaufwendungen und Vermittlungsprovisionen.

Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung beinhalten hauptsächlich Aufwendungen für Speisen, Getränke, Gastronomiebedarf, Hotelzimmer, Lizenz- und Managementgebühren, Instandhaltungskosten, Betriebskosten, Provisionen, Personalaufwand und Werbekosten. Die Aufwendungen aus der Hotelbewirtschaftung unterliegen – ebenso wie die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung – generell saisonalen Schwankungen. Insgesamt verbesserte sich das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung auf TEUR 8.977 (1. Hj. 2024: TEUR 8.035).

3.2.3. Ergebnis aus der Immobilienbewertung

Das Bewertungsergebnis nach Region gliedert sich wie folgt:

in TEUR	01-06/2025	01-06/2024
Österreich	1.721	-18.614
Ungarn	-6.239	-4.623
Rumänien	-130	136
Tschechien	5.015	40.431
Slowakei	-823	-1.523
Kroatien	0	1.489
	-457	17.296

Im Bewertungsergebnis sind Auflösungen von Lease Incentives in Höhe von TEUR -8.922 enthalten.

3.2.4. Finanzergebnis

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-06/2025	01-06/2024
Finanzierungsaufwand	-35.165	-52.242
Finanzierungsertrag	5.379	33.380
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	517	179
	-29.268	-18.683

Das Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2025 verschlechterte sich im Vergleich zum Vorjahr vor allem auf Grund von unbaren Bewertungseffekten von Finanzinstrumenten.

3.2.5. Ertragsteuern

Der Steueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	01-06/2025	01-06/2024
Laufender Steueraufwand	-20.106	-3.028
Latenter Steuerertrag/-aufwand	19.299	-13.936
	-807	-16.965

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 länderweise wie folgt zusammen:

Österreich: Im Geschäftssegment Österreich sind alle österreichischen Tochterunternehmen erfasst, außer jene mit Immobilienbesitz in Deutschland.

Deutschland: Das Geschäftssegment Deutschland umfasst neben den deutschen Tochterunternehmen auch Tochterunternehmen mit gesellschaftsrechtlichem Sitz in Österreich, die Immobilien in Deutschland halten. Zum 30.06.2025 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. Im Segment Deutschland werden weiterhin analog zur internen Berichterstattung an das Management der fortgeführten und der aufgegebenen Geschäftsbereich gemeinsam dargestellt.

Den Segmentinformationen liegen die gleichen Ausweis-, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie dem Konzernabschluss zu Grunde.

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

in TEUR	Österreich		Deutschland		Ungarn	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Mieterlöse	19.439	20.742	1.059	14.781	25.772	25.570
Betriebskostenerlöse	5.488	6.590	-12	3.342	9.619	11.269
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	17.060	17.602	0	0	18.139	16.205
Gesamterlöse	41.987	44.934	1.047	18.123	53.530	53.044
Sonstige betriebliche Erträge	1.844	387	133	711	284	247
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-11.129	-10.222	-1.800	-9.819	-13.938	-14.281
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-12.691	-13.478	0	0	-13.531	-12.295
Bruttoergebnis	20.011	21.621	-621	9.015	26.345	26.715
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	33.258	0	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-8.144	-12.672	-3.508	-4.808	-1.815	-1.526
EBITDA	45.124	8.950	-4.129	4.207	24.530	25.189
Abschreibungen	-1.806	-1.873	-24	-69	-1.533	-1.702
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	1.721	-18.614	5.628	-63.084	-6.239	-4.623
EBIT	45.040	-11.537	1.475	-58.946	16.758	18.863
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Langfristiges Vermögen	497.118	680.265	50	329	645.601	718.050
Langfristiges Fremdkapital	661.043	848.402	-878	2.412	267.348	296.697

5. Sonstige Verpflichtungen und ungewisse Verbindlichkeiten

In der S IMMO Gruppe sind zum 30.06.2025 mehrere Rechtsstreitigkeiten offen. Jedoch sind sowohl die einzelnen Beträge als auch die Summe der Beträge nach Einschätzung des Managements von untergeordneter Bedeutung.

6. Wesentliche Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Nahestehende Unternehmen und Personen der S IMMO Gruppe sind:

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

Die Organe der S IMMO Gruppe sind:

Vorstand der S IMMO AG

- Radka Doehring (bis 31.07.2025)
- 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)
- Andreas Feuerstein, Arbeitnehmervertreter (bis 30.06.2025)

Bei assoziierten Unternehmen und gegenüber Unternehmen der CPI Property Group S.A. und der CPI Europe AG bestanden zum 30.06.2025 Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen.

Rumänien		Tschechien		Slowakei		Kroatien		Summe	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
25.568	25.587	36.817	27.982	5.542	5.453	0	3.152	114.197	123.267
7.209	9.196	12.208	8.723	2.040	1.844	0	1.540	36.552	42.503
0	0	0	0	0	0	0	0	35.199	33.807
32.777	34.783	49.026	36.705	7.582	7.297	0	4.692	185.948	199.577
2.001	81	168	1.551	410	99	0	0	4.840	3.076
-11.226	-12.167	-13.943	-9.284	-3.150	-2.875	-5	-1.654	-55.190	-60.302
0	0	0	0	0	0	0	0	-26.222	-25.772
23.552	22.698	35.251	28.971	4.842	4.520	-5	3.038	109.375	116.579
0	0	0	0	0	0	0	0	33.258	0
-456	-434	-2.452	-867	-233	-217	-17	-142	-16.626	-20.666
23.095	22.264	32.799	28.104	4.609	4.304	-21	2.896	126.007	95.913
-215	-225	-5	-7	-206	-243	0	-2	-3.788	-4.120
-130	136	5.015	40.431	-823	-1.523	0	1.489	5.172	-45.788
22.751	22.175	37.808	68.528	3.579	2.538	-21	4.383	127.390	46.005
30.06.2025	31.12.2024								
536.745	537.572	1.232.479	1.200.968	171.063	170.652	0	0	3.083.056	3.307.836
173.722	176.141	602.964	600.314	64.889	72.239	0	0	1.769.089	1.996.204

Zum 30.06.2025 bestanden gegenüber der CPI Property Group S.A. Forderungen in Höhe von TEUR 5.574 (31.12.2024: TEUR 11.875), welche im Vorjahr vor allem Forderungen für Kaufpreiszahlungen umfassen. Weiters bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.572 (31.12.2024: TEUR 10.785). Gegenüber der CPI Europe bestanden Forderungen in Höhe von TEUR 1.641 (31.12.2024: TEUR 7.497), welche vor allem eine Forderung aus der Weiterverrechnung von vertraglich übernommenen Instandhaltungskosten nach Erwerbszeitpunkt darstellen. Weiters bestanden Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 1.697 (31.12.2024: TEUR 167).

In den Ertragsteuern ist ein Aufwand in Höhe von TEUR 17.026 (1. Hj. 2024: TEUR 760) 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 Gewinn- und Verlustrechnung wurden aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Property Group S.A. insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 567 (1. Hj. 2024: TEUR 421), welche vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie Aufwendungen für Betriebskosten und Management Fees in Höhe von TEUR 12.761 (1. Hj. 2024: TEUR 7.562) erfasst.

Aus Geschäftsbeziehungen mit der CPI Europe wurden insgesamt Erträge in Höhe von TEUR 2.081 (1. Hj. 2024: TEUR 2.699), welche ebenfalls vor allem Miet- und Betriebskostenerträge umfassen, sowie sonstige Aufwendungen in Höhe von TEUR 2.344 (1. Hj. 2024: TEUR 1.857) erfasst.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde eine Dividende an die CPI Europe AG in Höhe von TEUR 134.135 (31.12.2024: TEUR 125.715) und an die GENA NEUN Beteiligungsverwaltung GmbH in Höhe von TEUR 15.865 (31.12.2024: TEUR 14.869) ausgeschüttet.

Die S IMMO Gruppe vergibt grundsätzlich Darlehen an assoziierte Unternehmen, die at equity bewertet werden. Per 30.06.2025 bestanden aus diesen Ausleihungen keine Forderungen (31.12.2024: TEUR 0). Im ersten Halbjahr 2025 fielen keine Zinserträge aus Ausleihungen an (1. Hj. 2024: TEUR 0). Es kam auch zu keinen anderen Transaktionen im Zusammenhang mit den assoziierten Unternehmen bzw. den Gemeinschaftsunternehmen, die at equity bewertet werden.

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

7. Wesentliche Ereignisse nach dem Ende der Zwischenberichtsperiode

Der Aufsichtsrat und Radka Doehring haben sich am 22.07.2025 einvernehmlich darauf verständigt, dass Frau Doehring mit 31.07.2025 aus dem Vorstand ausscheidet. Die Vorstandsagenden von Radka Doehring werden von den Vorstandsmitgliedern Pavel Měchura und Vít Urbanec übernommen, die gemeinsam für sämtliche Unternehmensbereiche zuständig sind. Frau Doehring ist weiterhin als Prokuristin für die Gesellschaft tätig.

Im August 2025 hat die S IMMO AG ihre Unternehmensstrategie angepasst. Ziel ist eine stärkere Angleichung an die Assetklassen der Muttergesellschaften CPI Europe AG und CPI Property Group S.A. Die Kernmärkte Österreich, Deutschland, Ungarn, Rumänien, Tschechien und die Slowakei sowie die vorherrschenden Nutzungsarten Büro und Einzelhandel werden auf alle von der CPI Europe AG abgedeckten Märkte und Assetklassen ausgeweitet. Die neue Strategie umfasst wertsteigernde Investitionen, Veräußerungen von Objekten, die nicht der Unternehmensstrategie entsprechen, sowie opportunistische Zukäufe in allen relevanten Assetklassen und mögliche Projektentwicklungen für den Eigenbestand. Nachhaltigkeit bleibt ein zentraler Bestandteil der Unternehmensausrichtung. Schwerpunkte liegen auf dem Ausbau der Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen durch Photovoltaik, Digitalisierung mittels Smart Metern sowie der Weiterentwicklung der Green-Lease-Strategie. Zusätzlich sollen Synergien innerhalb der Gruppe genutzt und Prozesse sowie Strukturen weiter vereinheitlicht und optimiert werden.

Wien, am 27.08.2025

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 27.08.2025

Der Vorstand



Pavel Měchura



Vít Urbanec

Finanzkalender 2025

27.08.2025 Ergebnis 1. Halbjahr 2025
26.11.2025 Ergebnis 1.–3. Quartal 2025

Kontakt Impressum

S IMMO AG

Wienerbergstraße 9/7. Stock
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 1 22795-1123
Fax: +43 1 22795-91123
investor.simmoag.at

Unternehmenskommunikation

E-Mail: media@simmoag.at
Tel.: +43 1 22795-1123
Fax: +43 1 22795-91123
presse.simmoag.at

Konzept und Gestaltung

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotos

Vorstandsfotografie CPI Property Group
Cover Christian Stemper

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

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

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

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

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

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

Tel.: +43 1 88 090

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