ERGEBNIS HY 2022

DAS VORSTANDSTEAM DER S IMMO AG

Dr. Bruno Ettenauer, MRICS
CEO

- Seit März 2021 Vorstandsvorsitzender der S IMMO AG
- Über 30 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich, davon sieben Jahre als Vorstandsvorsitzender der CA Immobilien Anlagen AG
- Finanzen, Investor Relations, Public Relations, Marketing, Recht, Compliance, interne Revision

Herwig Teufelsdorfer, MRICS
CIO

- Seit April 2021 im Vorstand der S IMMO AG
- 25 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich, u. a. COO der BUWOG AG
- Investment & Deinvestment, Risk Management, Organisation, IT, Digitalisierung, ESG, Deutschland

Mag. Friedrich Wachernig, MBA
COO

- Seit November 2007 im Vorstand der S IMMO AG
- Mehr als 28 Jahre Erfahrung im Management von Immobilien-Projektentwicklungen
- Projektentwicklung, Asset Management, Personal, Österreich und CEE

Akademiehof
Wien, Österreich

HIGHLIGHTS UND KENNZAHLEN

HIGHLIGHTS Q2 2022

Operative Kennzahlen

- **Gesamterlöse:** EUR 119,6 Mio. (Q2 2021: EUR 91,1 Mio.)
- **Mieterlöse:** EUR 73,0 Mio. (Q2 2021: EUR 63,9 Mio.)
- **Vermietungsgrad[(1)]:** 93,8 % (31.12.2021: 94,0 %)
- **Bruttoergebnis:** EUR 63,4 Mio. (Q2 2021: EUR 53,2 Mio.)
- **Bruttoergebnis aus der Vermietung[(2)]:** EUR 58,2 Mio. (Q2 2021: EUR 51,0 Mio.)

Finanzkennzahlen

- **FFO I je Aktie:** EUR 0,42 (Q2 2021: EUR 0,36)
- **Immobilienportfolio** auf EUR 2.969,1 Mio. gewachsen (+9,6 % y-o-y)
- **Ergebnis aus der Immobilienbewertung:** EUR 20,8 Mio. (Q2 2021: EUR 131,5 Mio.)
- **EPRA-LTV:** 34,4 % (31.12.2021: n.a.)
- **EPRA-NTA je Aktie:** EUR 29,06 (31.12.2021: EUR 29,09)

Transaktionen und Kapitalmarkt

- **Emission des zweiten Green Bonds** 01/2022 mit Gesamtvolumen von EUR 50 Mio. und Kupon von 1,25 % (5-jährige Laufzeit)
- **Veräußerung** des **Anteils** von 12,69 % der S IMMO an der **IMMOFINANZ AG**, wodurch ein Liquiditätszufluss von über EUR 400 Mio. erzielt, und die Kreuzbeteiligungen zwischen der S IMMO und der IMMOFINANZ aufgelöst wurden
- Ankauf **EXPO BUSINESS PARK** in Bukarest im Mai 2022

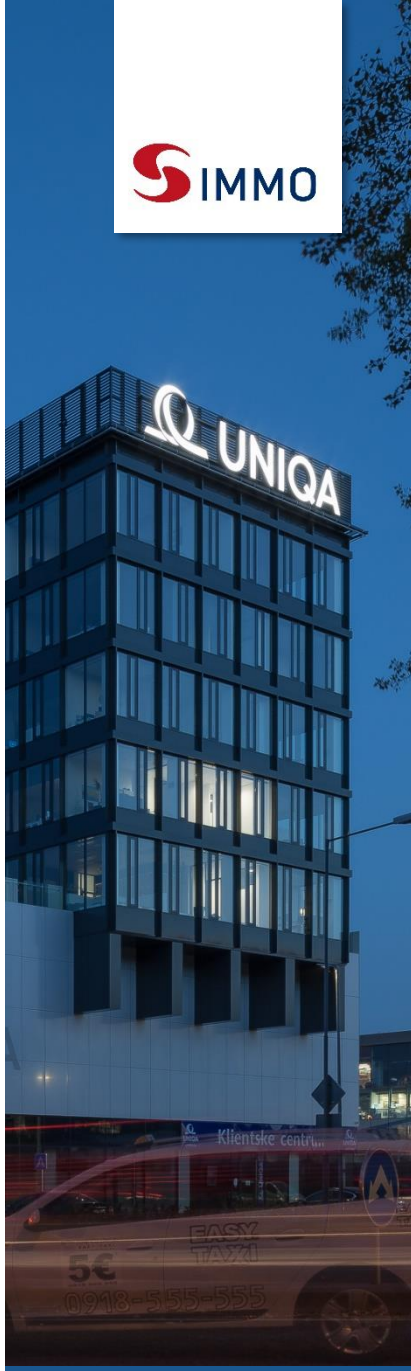
(1) ohne eigengenutzte Hotelimmobilien

(2) Bruttoergebnis exklusive Hotel-GOP

Akademiehof
Wien, Österreich

ERGEBNIS Q2 2022 (1)

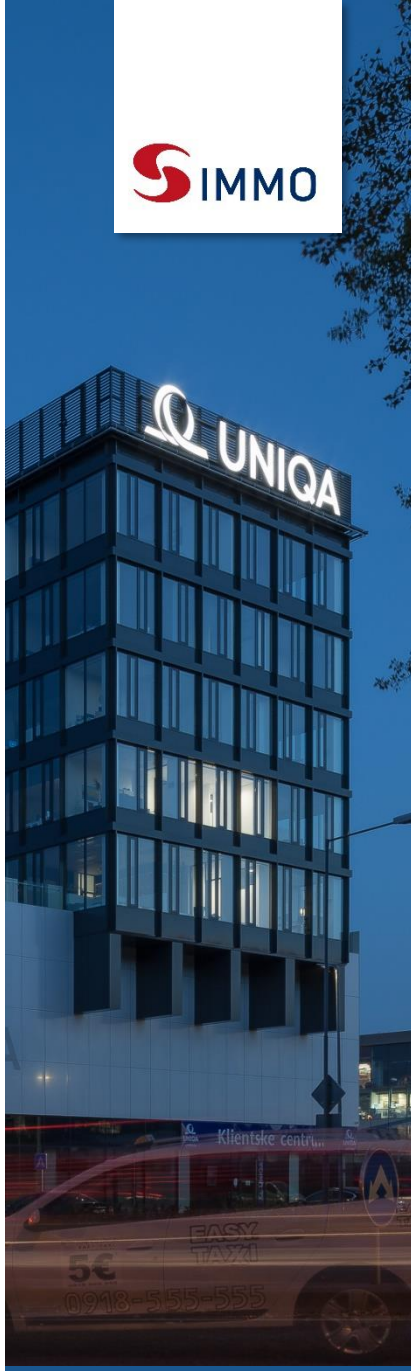
in EUR Mio.	01-06/2022	01-06/2021
Erlöse	**119,6**	91,1
Mieterlöse	73,0	63,9
Betriebskostenerlöse	22,8	17,1
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	23,7	10,2
Sonstige betriebliche Erträge	**0,9**	**2,0**
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-38,5	-31,9
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-18,5	-8,0
Bruttoergebnis	**63,4**	**53,2**
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0
Verwaltungsaufwand	-14,5	-13,6
EBITDA	**48,9**	**39,6**



Einsteinova Business Center
Bratislava, Slowakei

ERGEBNIS Q2 2022 (2)

in EUR Mio.	01-06/2022	01-06/2021
EBITDA	**48,9**	**39,6**
Abschreibungen	-4,8	-4,7
Ergebnis aus Immobilienbewertung	20,8	131,5
Betriebsergebnis (EBIT)	**64,8**	**166,3**
Finanzergebnis	0,1	-2,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**65,0**	**164,1**
Ertragssteuern	-3,1	-26,8
Periodenergebnis	**61,9**	**137,3**
davon Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	61,8	136,7
davon nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0,09	0,6



Einsteinova Business Center
Bratislava, Slowakei

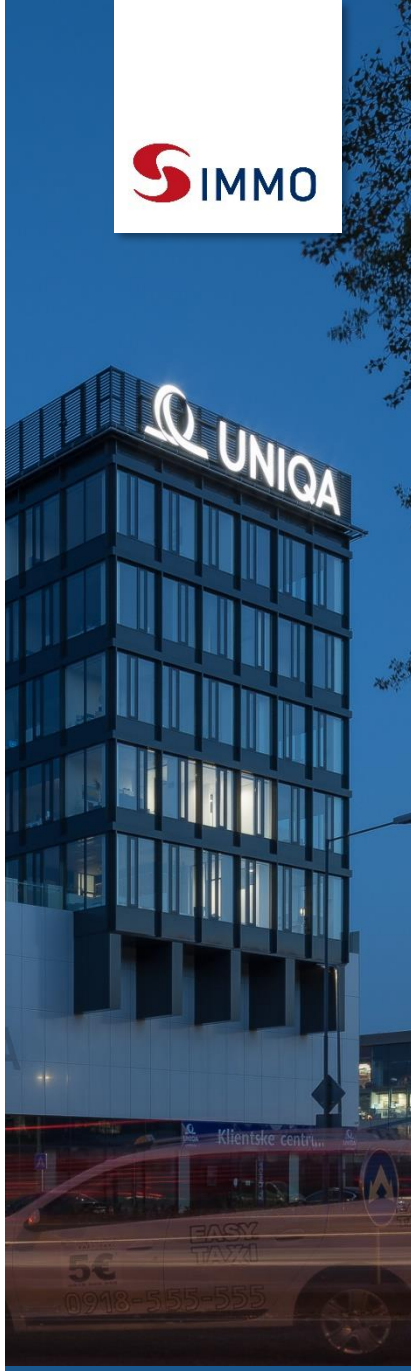
BILANZSTRUKTUR ZUM 30.06.2022

AKTIVA
in EUR Mio.

Langfristiges Vermögen	***3.037,5***
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.853,5
Selbst genutzte Immobilien	108,2
Anteile an at equity bewerteten Unternehmen	26,9
Andere finanzielle Vermögenswerte	36,7
Anderes langfristiges Vermögen	12,2
Kurzfristiges Vermögen	***632,9***
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7,2
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	578,5
Anderes kurzfristiges Vermögen	47,3
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	7,5
	3.677,9

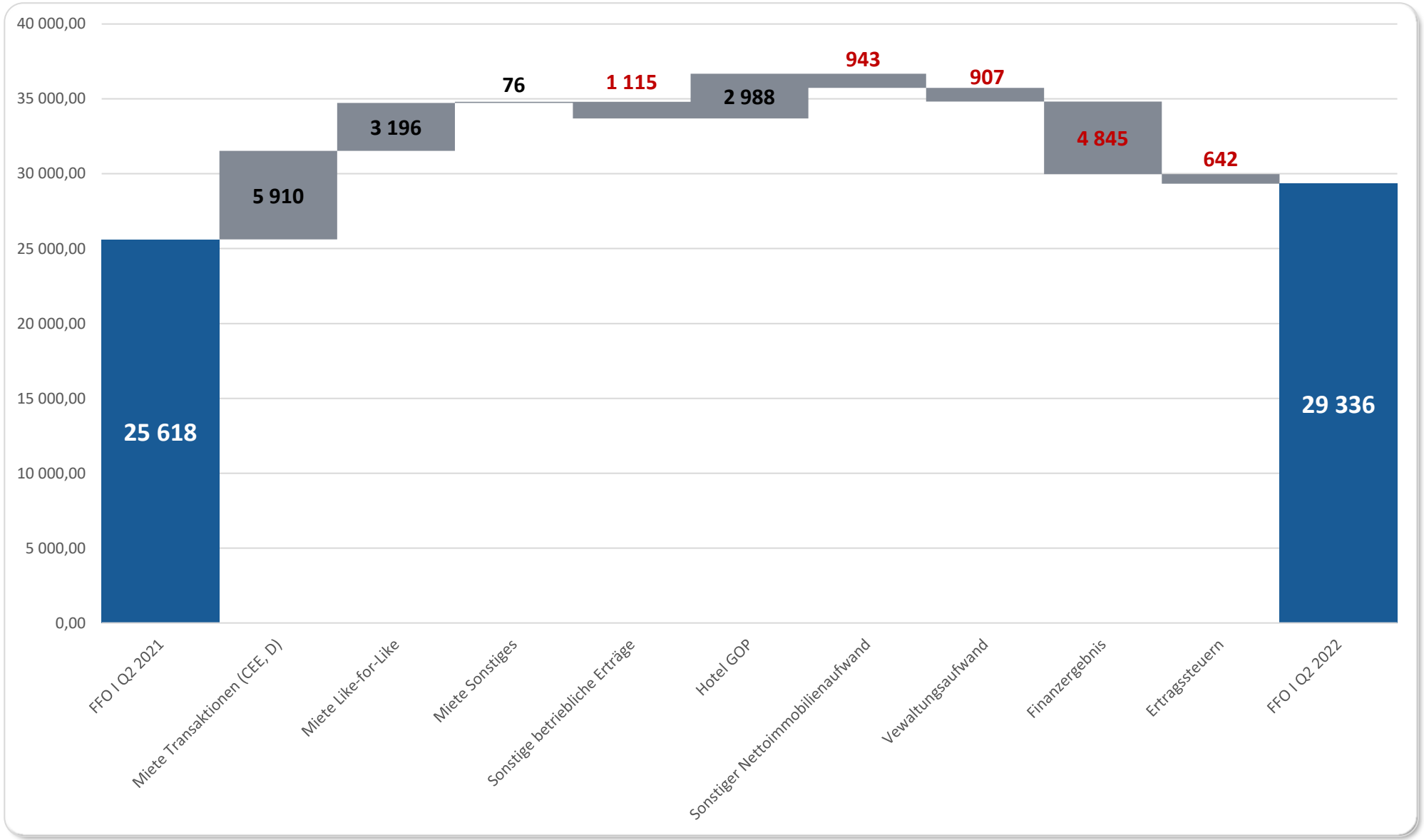
PASSIVA
in EUR Mio.

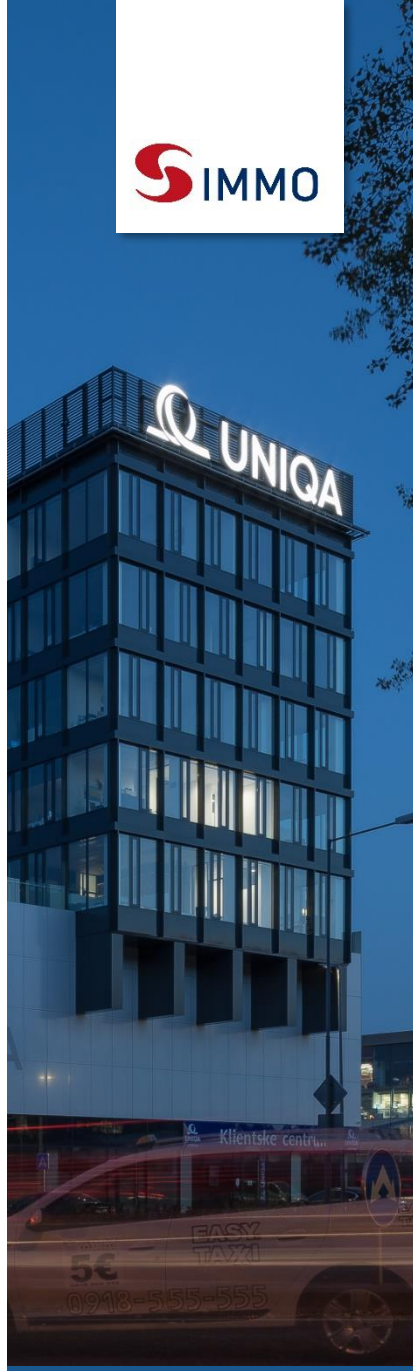
Eigenkapital	***1.722,1***
Eigenkapital vor Minderheiten	1.718,0
Nicht beherrschende Anteile	4,1
Langfristiges Fremdkapital	***1.628,5***
Anleiheverbindlichkeiten	497,8
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	882,2
Latente Steuern	246,1
Anderes langfristiges Fremdkapital	2,4
Kurzfristiges Fremdkapital	***327,3***
Anleiheverbindlichkeiten	199,0
Finanzverbindlichkeiten	75,1
Laufende Ertragssteuerverbindlichkeiten	3,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5,5
Andere Verbindlichkeiten	44,1
	3.677,9



Einsteinova Business Center
Bratislava, Slowakei

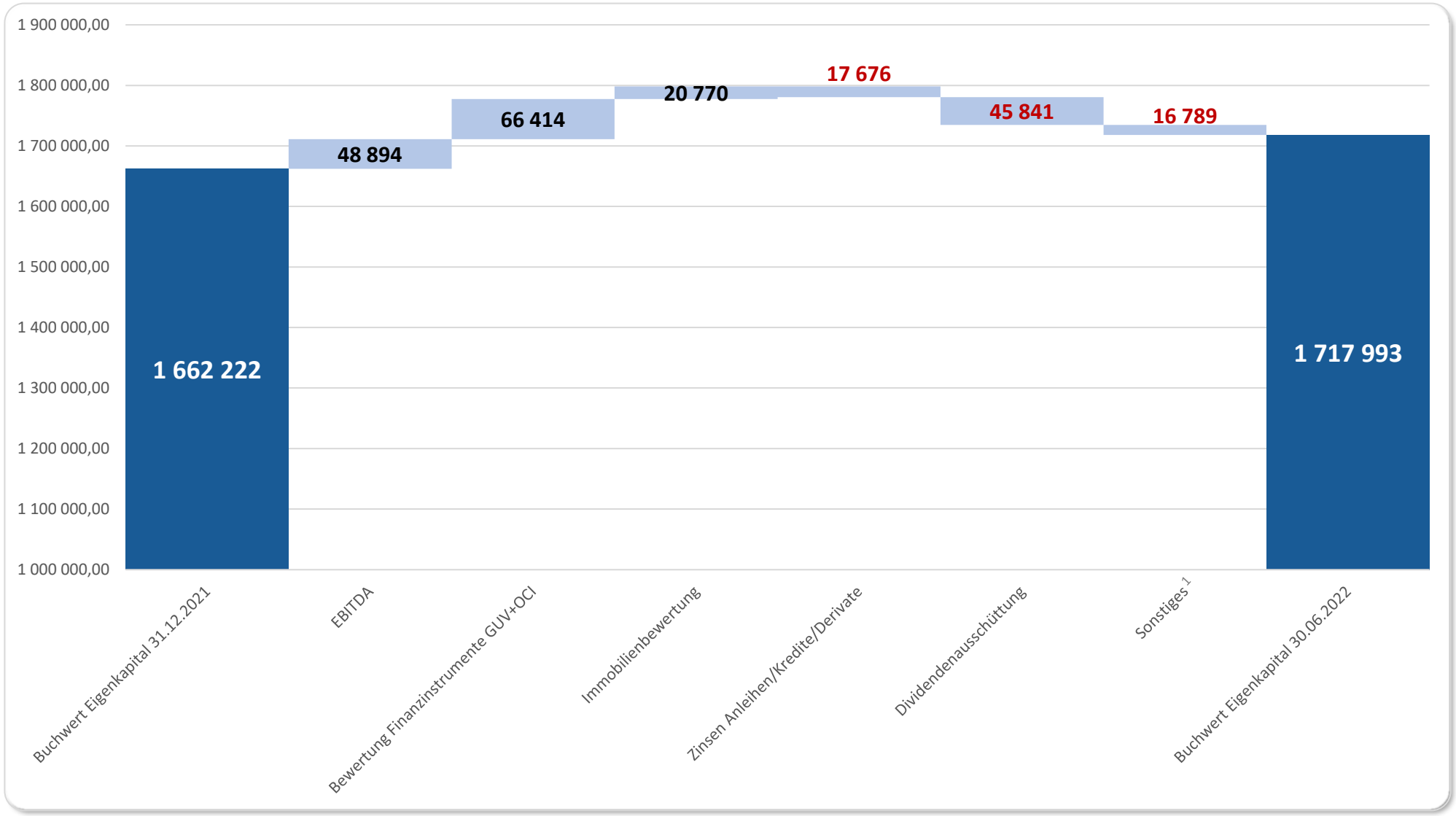
ENTWICKLUNG FFO I (TEUR)



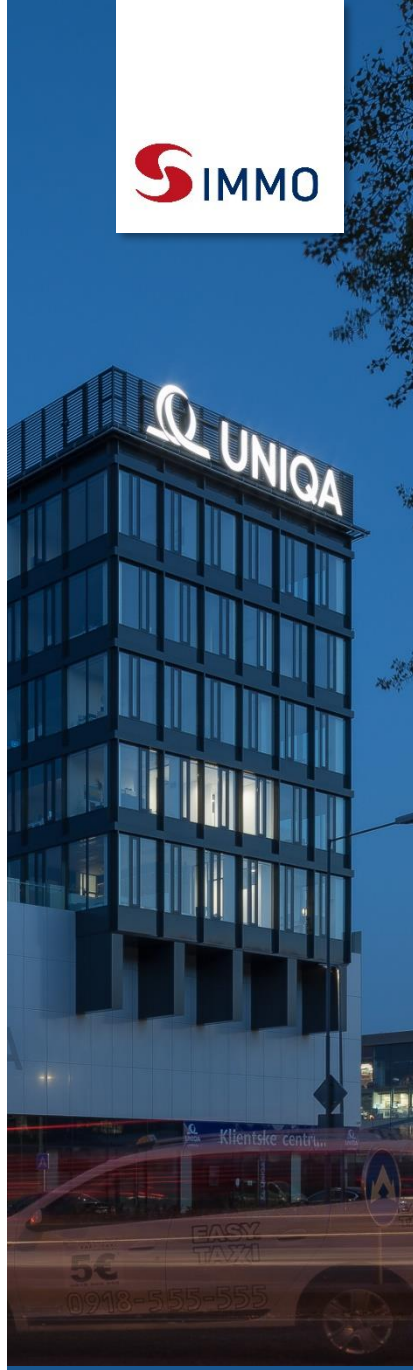


Einsteinova Business Center
Bratislava, Slowakei

ENTWICKLUNG NAV (TEUR)



1 vor allem Steuern i.Z.m. Bewertungen von Immobilienvermögen und Finanzinstrumenten

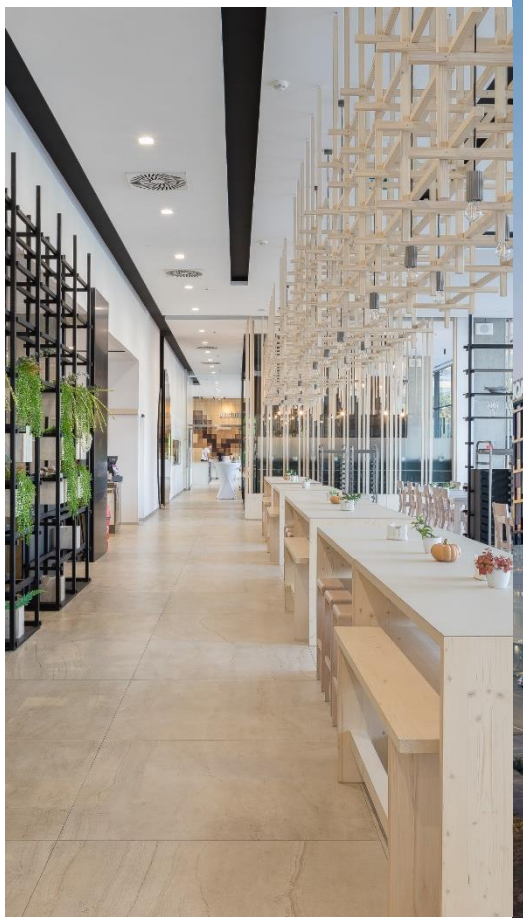


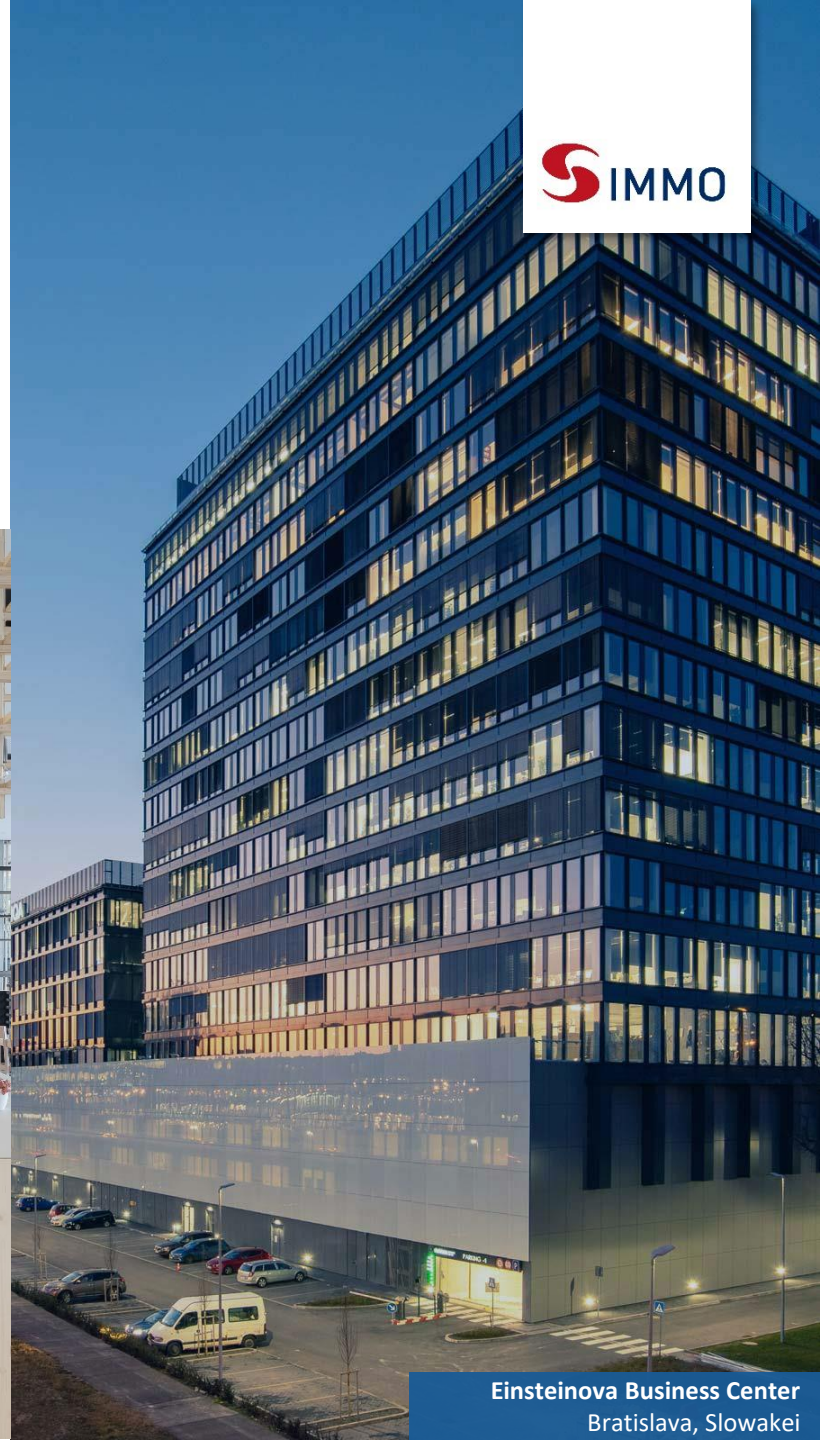
Einsteinova Business Center
Bratislava, Slowakei

BEWERTUNGSERGEBNIS

Bewertungsergebnis nach Region (in EUR Mio.)	01-06/2022	01-06/2021
Deutschland	11,9	94,5
Österreich	3,8	28,9
CEE	5,0	8,1
Gesamt	**20,8**	131,5

Bewertungsergebnis nach Nutzungsart (in EUR Mio.)	zum 30.06.2022	zum 30.06.2021
Wohnen	8,6	81,4
Büro	10,8	39,8
Retail	-4,2	10,8
Hotel	0,0	-0,8
Grundstücke	5,7	0,3
Gesamt	**20,8**	**131,5**

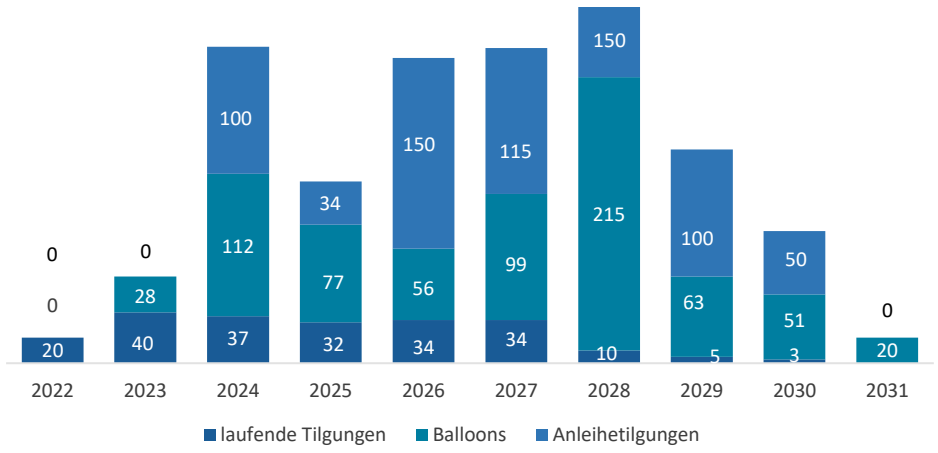




Einsteinova Business Center
Bratislava, Slowakei

FINANZIERUNGSPROFIL

Fälligkeitenprofil (in EUR Mio.)

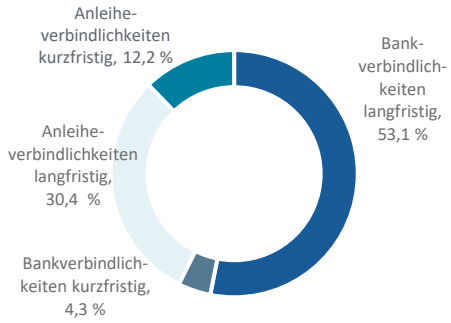


EPRA-LTV zum 30.06.2022 (in EUR Mio.)

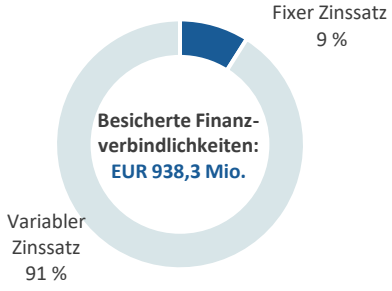
Kreditverbindlichkeiten	960,6
Anleiheverbindlichkeiten	699,0
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	4,5
abzüglich	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-579,6
Nettoverschuldung	**1.084,4**
Immobilienvermögen	**3.150,5**
EPRA-LTV in %	**34,4**

Fremdkapital-Struktur

Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten

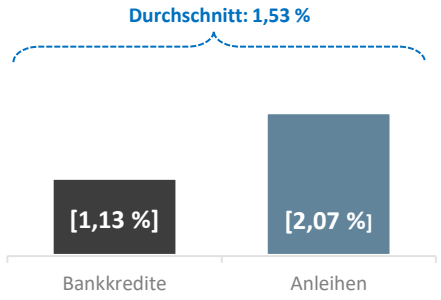


Fixer vs. variabler Zinssatz

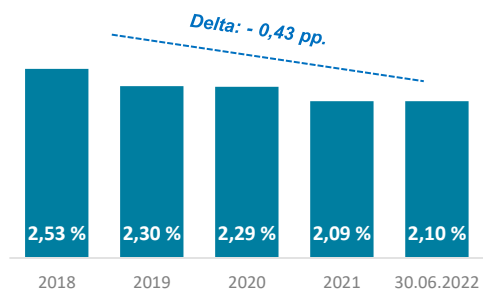


Durchschnittliche Finanzierungskosten

Zinssatz nach Finanzverbindlichkeit



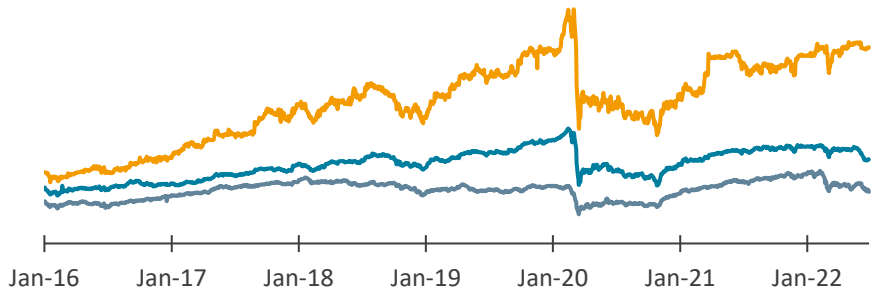
Cost of funding inkl. Hedging



The Mark
Bukarest, Rumänien

AKTIENKENNZAHLEN

Kursperformance (04.01.2016 – 30.06.2022)



S IMMO AG: 332,51 % IATX: 85,27 % ATX: 13,64 %

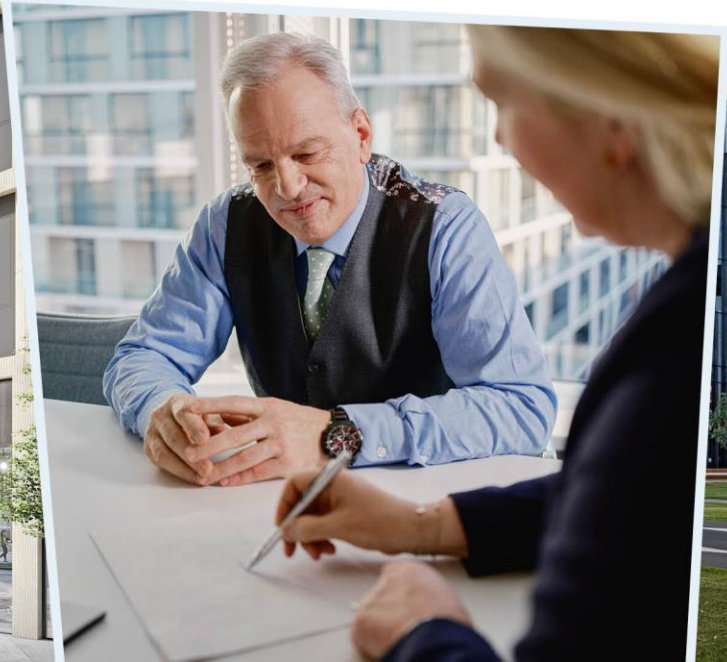
Aktiendaten zum 30.06.2022	
ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI / Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index	ATX / IATX / GPR General
Aktienkurs	EUR 22,75
Marktkapitalisierung	EUR 1.674,6 Mio.
Freefloat	52,24 %
Anzahl der Aktien	73.608.896
Market Maker	Erste Group / Hauck & Aufhäuser / Raiffeisen Centrobank

Coverage

Analysehaus	Zielkurs	Empfehlung	Letztes Update
Erste Group	EUR 21,60	Reduce	29.07.2022
Hauck & Aufhäuser	EUR 23,50	Buy	31.05.2022
Raiffeisen Bank International	EUR 21,80	Reduce	08.06.2022
SRC Research	EUR 26,00	Accumulate	30.05.2022
Wood & Co	EUR 23,90	Buy	06.12.2021

The Mark
Bukarest, Rumänien

UNTERNEHMENSSTRATEGIE UND GESCHÄFTSMODELL



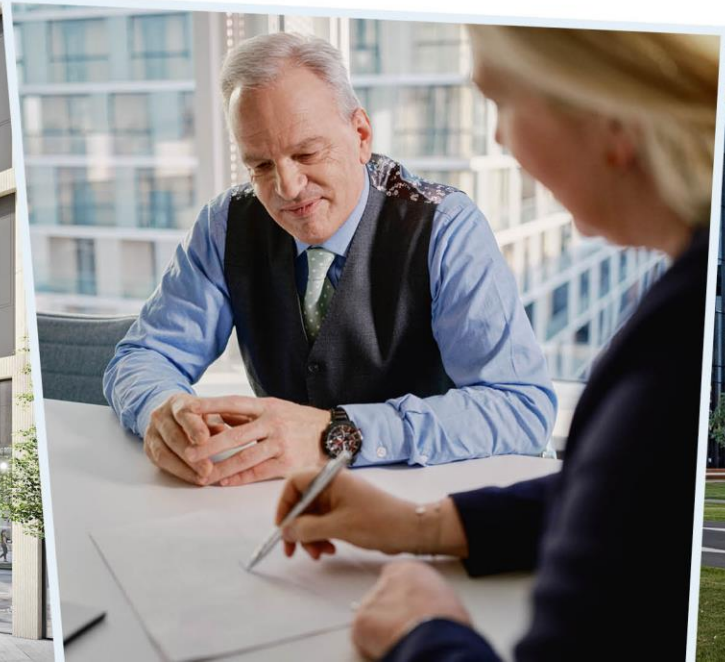
GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

- Langfristig orientierte Bestandshaltung kombiniert mit wertegenerierender Strategie
- Fokus auf attraktive Wachstumsregionen in Deutschland, Österreich sowie CEE
- Diversifikation (Nutzungsarten und Regionen)
- Am Markt etabliert: große Inhouse-Expertise und starkes aktives Asset-Management zur ständigen Optimierung des Portfolios
- Opportunistische Projektentwicklungen und Grundstücksbevorratung
- Nachhaltige Finanzierungsstrategie mit gut verteiltem Fälligkeitenprofil

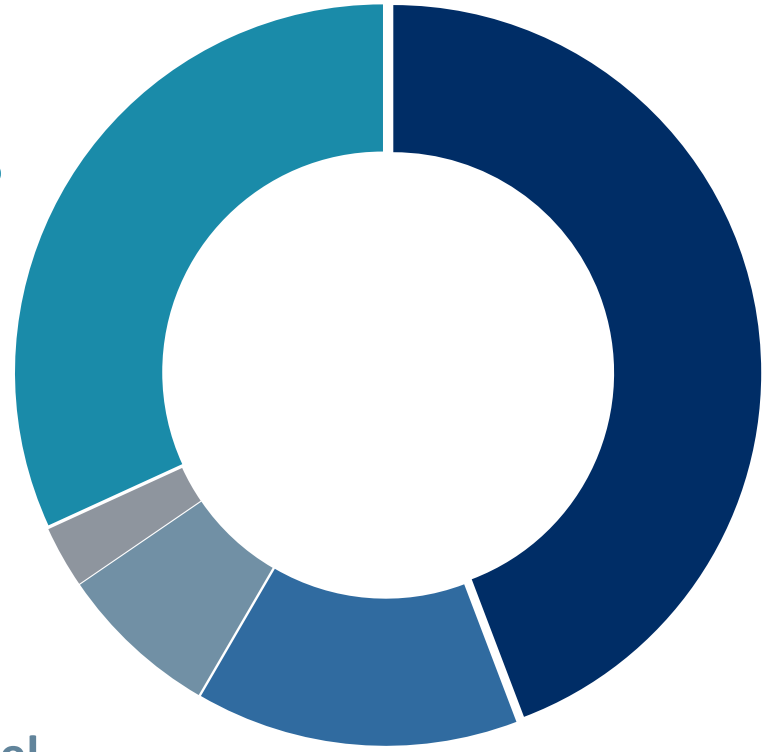
- Qualitativ hochwertiges Portfolio
- Stabile Cash Flows
- Ausgewogenes Risiko-Rendite-Verhältnis
- Dividendenzahlungen
- Etablierter Zugang zum Kapitalmarkt
- Hohe Kreditwürdigkeit

The Mark
Bukarest, Rumänien

PORTFOLIO



DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO
BUCHWERT NACH NUTZUNGSARTEN



Wohnen
30,6 %
EUR 909,7 Mio.

Büro
46,5 %
EUR 1.379,5 Mio.

Grundstücke
2,9 %
EUR 84,6 Mio.

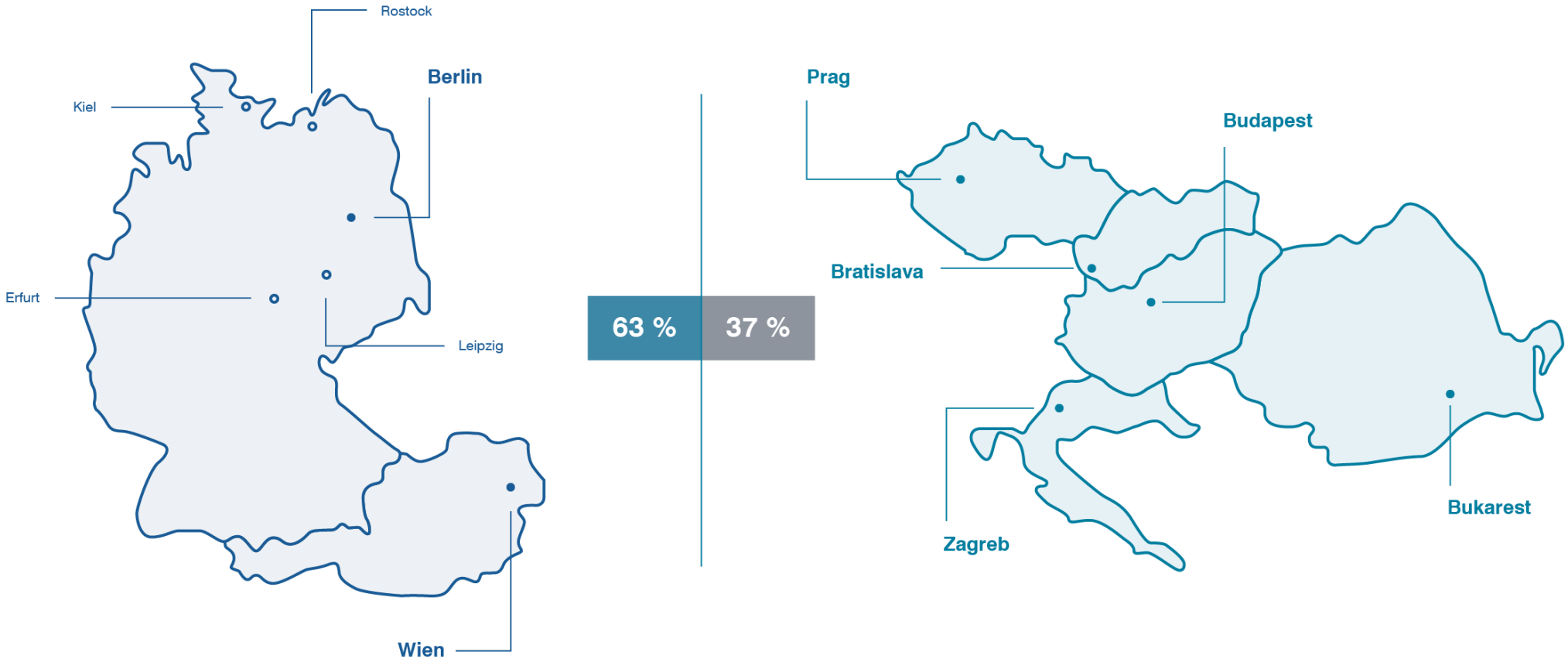
Hotel
6,6 %
EUR 197,4 Mio.

Geschäft
13,4 %
EUR 397,9 Mio.

EUR 2.969,1 Mio.
IFRS Immobilienvermögen

Einsteinova Business Center
Bratislava, Slowakei

ERTRAGS- UND CASHFLOWSTARKES PORTFOLIO



zum 30.06.2022	Buchwert Portfolio gesamt (EUR Mio.)	HNF Bestand gesamt (m²)	Gesamterlöse (EUR Mio.)	Potenzielle Nutzfläche Projekte (m²)
DE	1.378,6	562.523	36,4	rd. 100.000
AT	492,8	125.297	23,0	-
CEE	1.097,8	436.704	60,2	rd. 54.000

Einsteinova Business Center
Bratislava, Slowakei

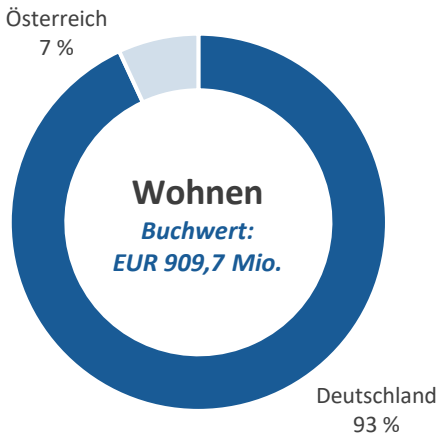
PORTFOLIO ÜBERBLICK

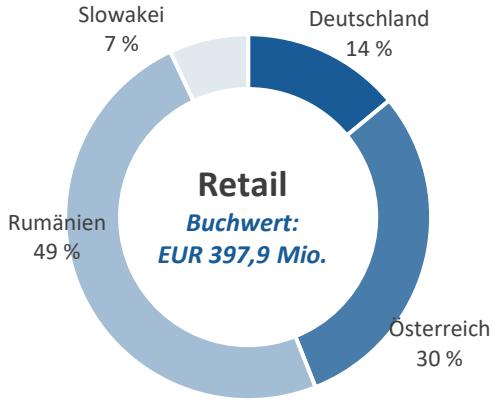
Portfolio nach Assetklassen*

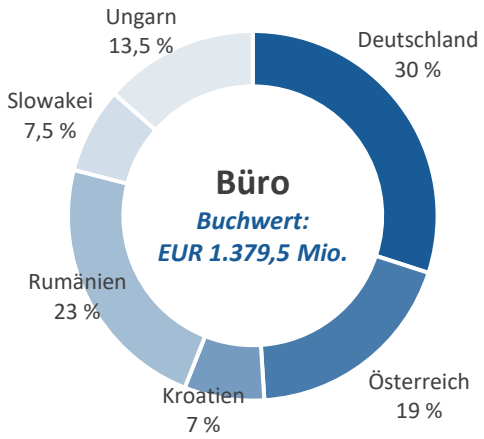
zum 30.06.2022	Büro	Wohnen	Retail	Hotel**	Gesamt
Vermietbare Fläche (m²)	718.881	360.161	249.829	58.070	1.387.000
Vermietungsgrad (%)	92,7	93,3	97,3	95,9	93,8
Mietrendite (%)	6,0	3,3	7,7	5,4	5,3

*Klassifikation nach Hauptnutzungsart, **ohne eigengenutzte Hotels

Portfolio nach Region







Einsteinova Business Center
Bratislava, Slowakei

AKQUISITIONEN

AKQUISITION
EXPO BUSINESS PARK

Nutzungsart	Büro
Standort	Bukarest, Rumänien
Fertigstellung	2019
Hauptmieter	ING; A&D Pharma
Vermietbare Fläche	rund 41.500 m^2
Jährliche Mieteinnahmen	EUR 7,9 Mio.
Aktueller Vermietungsgrad	96 %

- Hochwertige Büroimmobilie mit den Zertifizierungen BREEAM Outstanding sowie WELL Health & Safety
- Sehr gute öffentliche Anbindung an das Stadtzentrum
- Top-Standort im Center West, einer der stärksten Büro-Submärkte in Bukarest
- Das Closing des Deals ist im Mai 2022 erfolgt

BREEAM
Outstanding

EXPO BUSINESS PARK
Bukarest, Rumänien

NACHHALTIGKEIT

ESG-BERICHTERSTATTUNG & ESG-RATINGS

- Erstmalige Anwendung der GRI-Standards in der Option „Kern“ im Geschäftsbericht 2021
- Erstmalige Umsetzung der Vorgaben der EU-Taxonomie
- Erstmalige Berücksichtigung von:
  - Empfehlungen der TCFD zum Klimarisikomanagement
  - Klassifizierungen des GHG Protocol zur Berechnung von Treibhausgasemissionen und
  - Immobilienbezogenen EPRA-Nachhaltigkeitskennzahlen
- Aktualisierung der Wesentlichkeitsanalyse inklusive der Stakeholder-Befragung
- Ausweitung der Datenerhebung und -analyse und Einführung eines digitalen Umweltdatenmanagementsystems
- Einsatz eines digitalen Whistleblower-Systems
- Aktualisierung der relevanten ESG-Ratings

ESG-Ratings	
Rating	**Score[1]**
Sustainalytics ESG Risk Rating	**Low Risk**
ISS ESG QualityScore	**Ø 2,67**
MSCI ESG Rating	**A**

1 Sustainalytics ESG Risk Rating zuletzt aktualisiert am 23.06.2022, ISS ESG QualityScore zuletzt aktualisiert am 19.08.2022, MSCI ESG Rating zuletzt aktualisiert am 10.12.2021

The Mark
Bukarest, Rumänien

GREEN BUILDINGS & ZERTIFIZIERUNGEN

ca. 24,7 %
Anteil der zertifizierten Hauptnutzfläche

289.561 m²
Zertifizierte Hauptnutzfläche

BREEAM LEED WELL

- Die S IMMO AG hält 13 Immobilien mit hochwertigen Zertifizierungen nach BREEAM, LEED und WELL in ihrem Portfolio und achtet bei Ankäufen auf Zertifizierungen, die die ESG-Konformität von Gebäuden belegen

Zertifiziertes Gebäude	Standort	Nutzungsart	Zertifizierungen
Eurocenter	Zagreb, Kroatien	Büro	BREEAM Very Good
Zagrebtower	Zagreb, Kroatien	Büro	BREEAM Excellent
Campus 6.2	Bukarest, Rumänien	Büro	LEED Platinum und WELL Core Gold
Campus 6.3	Bukarest, Rumänien	Büro	LEED Platinum und WELL Core Gold
EXPO BUSINESS PARK (Ankauf 2022)	Bukarest, Rumänien	Büro	BREEAM Outstanding
Sun Offices	Bukarest, Rumänien	Büro	BREEAM Good
Sun Plaza	Bukarest, Rumänien	Geschäft	BREEAM Pass
The Mark	Bukarest, Rumänien	Büro	BREEAM Excellent
Blue Cube	Budapest, Ungarn	Büro	BREEAM Very Good
Buda Center (Erstzertifizierung 2022)	Budapest, Ungarn	Büro	BREEAM Very Good
BudaPart Gate	Budapest, Ungarn	Büro	LEED Gold
Pódium	Budapest, Ungarn	Büro	BREEAM Very Good
River Estates	Budapest, Ungarn	Büro	BREEAM Very Good

The Mark
Bukarest, Rumänien

S IMMO GREEN BOND 2022-2027

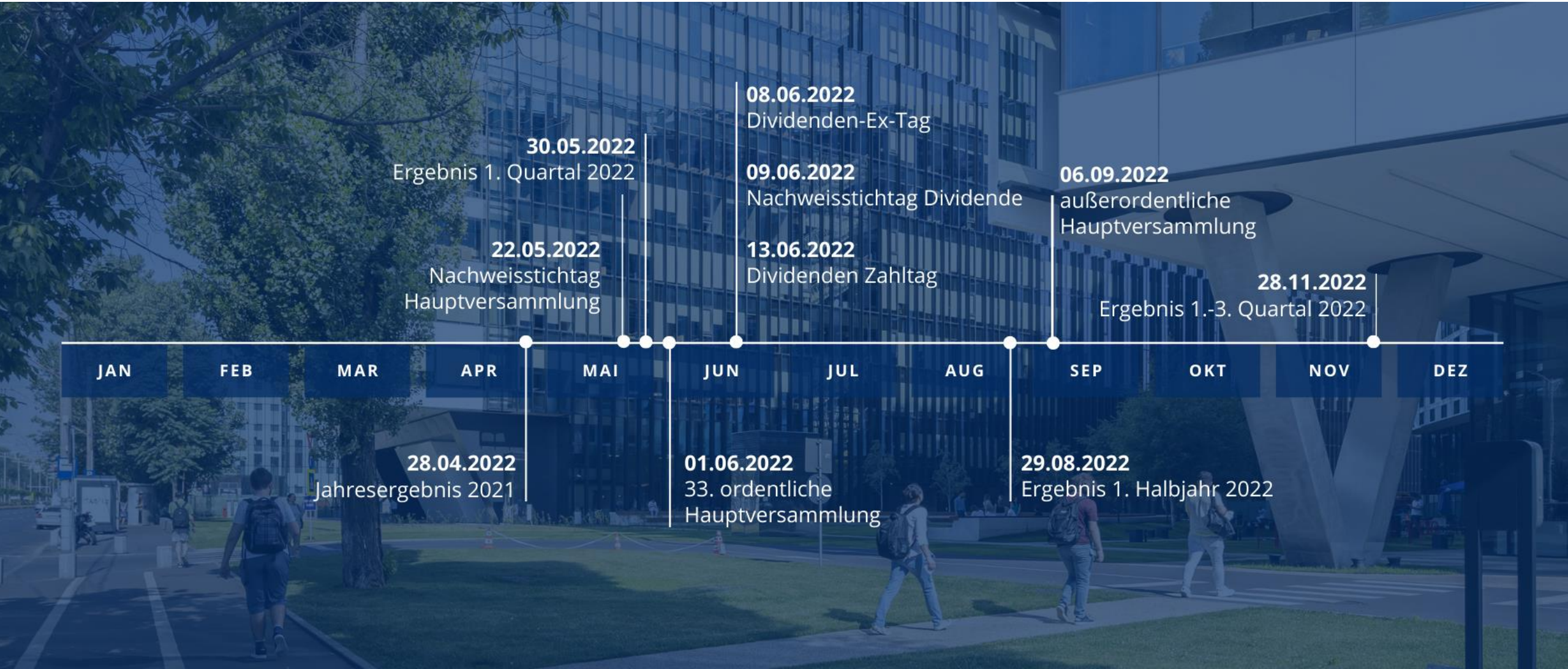
Emittentin	S IMMO AG
Volumen	EUR 50.000.000
Status	Senior unsecured (gleichrangig mit anderen nicht nachrangigen Verbindlichkeiten)
Stückelung	EUR 500,-
Zinssatz	1,25 % vom Nennbetrag, zahlbar jährlich zum 11.01.
Laufzeit	5 Jahre endfällig
Tilgung	endfällig am 11.01.2027 zum Nennwert
Börsennotierung	Amtlicher Handel an der Wiener Börse
Zahlstelle	Erste Group Bank AG
Valuta	11.01.2022

The Mark
Bukarest, Rumänien

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

ANHANG

FINANZKALENDER 2022



IR-KONTAKT

Andreas Feuerstein
Investor Relations Director

Tel.: +43 1 22795-1125
andreas.feuerstein@simmoag.at

Sylwia Milke
Unternehmenskommunikation &
Investor Relations

Tel.: +43 1 22795-1123
sylwia.milke@simmoag.at

twitter.com/simmoag

linkedin.com/company/s-immo-ag

blog.simmoag.at

simmoag.at

Akademiehof
Wien, Österreich

DISCLAIMER

These materials have been prepared by S IMMO AG (the "Company") solely for informational purposes, is intended for your use only and does not constitute an offer or commitment, a solicitation of an offer or commitment, or any advice or recommendation to enter into or conclude and transaction. These materials contain forward-looking statements based on the currently held beliefs and assumptions of the management of the Company, which are determined and expressed in good faith and, in their opinion, reasonable. The assumptions and parameters used are not the only ones that might reasonably have been selected and therefore no guarantee is given as to the accuracy, completeness or reasonableness of any such information, disclosure or analysis. Forward-looking statements involve known and unknown risks, uncertainties and other factors, which may cause the actual results, financial condition, performance, or achievements of the Company, or results of the real estate industry generally, to differ materially from the results, financial condition, performance or achievements expressed or implied by such forward-looking statements. Given these risks, uncertainties and other factors, recipients of this document are cautioned not to place undue reliance on these forward-looking statements. This material does not purport to contain all the information that an interested party may desire. In any event, each person receiving these materials should make an independent assessment of the merits of pursuing a transaction. The Company disclaims any obligation to update these forward-looking statements to reflect future events or developments options and estimates may be changed without notice. The materials contained in this presentation have not been subject to independent verification. No representation, warranty or undertaking, expressed or implied, is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained herein. None of the Company, its affiliates or its advisors, nor any representatives of such persons, shall have any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss arising from any use of this document or its contents or otherwise arising in connection with this document.

These materials have been prepared with the greatest possible care, and the information in them has been checked. Nevertheless, the possibility of rounding errors, errors in transmission or typesetting errors cannot be excluded. Apparent arithmetical errors may be the result of rounding errors caused by software.