



# Making an impact

---

# JAHRESERGEBNIS 2023



# DAS VORSTANDSTEAM DER S IMMO AG



**Radka Doehring**  
Vorstand

- » Seit Juni 2023 im Vorstand der S IMMO AG
- » Mehr als 20 Jahre Erfahrung im Finanzbereich
- » Finance/Controlling/IKS, HR/Organisation, IT  
Finance/Treasury, Revision, Compliance, Investor  
Relations/Public Relations/Marketing, Recht, ESG



**Tomáš Salajka**  
Vorstand

- » Seit Februar 2024 im Vorstand der S IMMO AG
- » über 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche
- » Risiko Management, Investments/Transaktionen,  
Projektentwicklung, Asset Management



# HIGHLIGHTS UND KENNZAHLEN



# HIGHLIGHTS GESCHÄFTSJAHR 2023



Operative Kennzahlen zum 31.12.		Absolute Änderung		Änderung in %
	2023	2022		
Gesamterlöse	EUR 336,5 Mio.	EUR 260,5 Mio.	EUR 76,0 Mio.	29 %
Mieterlöse	EUR 202,6 Mio.	EUR 155,7 Mio.	EUR 46,9 Mio.	30 %
Vermietungsgrad <sup>1)</sup>	90,6 %	92,6 %	-2,0 %	n.a.
Bruttoergebnis	EUR 179,3 Mio.	EUR 140,2 Mio.	EUR 39,1 Mio.	28 %

Finanzkennzahlen zum 31.12.		Absolute Änderung		Änderung in %
	2023	2022		
FFO I je Aktie	EUR 1,41	EUR 0,92	EUR 0,49	54 %
Immobilienportfolio (IFRS-Buchwert)	EUR 3.477,6 Mio.	EUR 3.273,8 Mio.	EUR 203,8 Mio.	6 %
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	EUR -109,3 Mio.	EUR -78,4 Mio.	- EUR 30,9 Mio.	-39 %
EPRA-LTV	47,8 %	39,4 %	8,4 %	n.a.
EPRA-NTA je Aktie	EUR 25,00	EUR 26,09	- EUR 1,09	- 4 %

1) Ohne eigenbetriebene Hotels



# JAHRESERGEBNIS 2023 (1)

in EUR Mio.	01-12/2023	01-12/2022	Absolute Änderung	Änderung in %
<b>Erlöse</b>	<b>336,5</b>	260,5	76,0	29
Mieterlöse	202,6	155,7	46,9	30
Betriebskostenerlöse	63,8	48,4	15,4	32
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	70,0	56,4	13,6	24
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>4,2</b>	<b>2,2</b>	2,0	89
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-108,7	-79,5	-29,2	-37
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-52,7	-43,0	-9,7	-23
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>179,3</b>	<b>140,2</b>	39,1	28
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	0	0	0
Verwaltungsaufwand	-36,6	-34,1	-2,5	-7
<b>EBITDA</b>	<b>142,6</b>	<b>106,1</b>	36,6	34



# JAHRESERGEBNIS 2023 (2)

in EUR Mio.	01-12/2023	01-12/2022	Absolute Änderung	Änderung in %
<b>EBITDA</b>	<b>142,6</b>	<b>106,1</b>	36,6	34
Abschreibungen	-9,2	-9,7	0,5	5
Ergebnis aus Immobilienbewertung	-109,3	-78,4	-30,9	-39
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>24,1</b>	<b>18,0</b>	6,1	34
Finanzergebnis	-70,4	16,9	-87,3	-518
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-46,4</b>	<b>34,8</b>	-81,2	-233
Ertragsteuern	5,0	-15,9	20,9	131
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-41,4</b>	<b>18,9</b>	-60,3	-319
davon Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	-32,2	27,2	-59,4	-218
davon nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	-9,2	-8,3	-0,9	-11



# BEWERTUNGSERGEBNIS

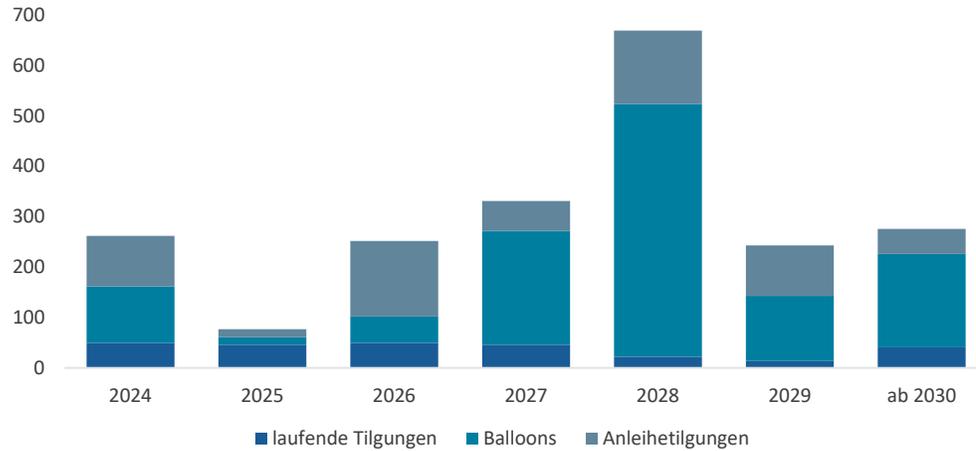
Bewertungsergebnis nach Nutzungsart (in EUR Mio.)	zum 31.12.2023	zum 31.12.2022
Wohnen	-72,2	-55,1
Büro	-86,3	-11,7
Retail	48,5	-13,4
Hotel	-0,1	-0,4
Grundstücke	0,8	2,2
<b>Gesamt</b>	<b>-109,3</b>	<b>-78,4</b>

Bewertungsergebnis nach Land (in EUR Mio.)	zum 31.12.2023	zum 31.12.2022
Österreich	-27,6	-6,6
Deutschland	-118,5	-73,3
Ungarn	-17,4	2,9
Rumänien	-9,8	-1,9
Tschechien	69,4	0,2
Slowakei	-6,2	-4,7
Kroatien	0,1	5,0
Bulgarien	0,6	-0,005
<b>Gesamt</b>	<b>-109,3</b>	<b>-78,4</b>



# FINANZIERUNGSPROFIL

## Fälligkeitsprofil (in EUR Mio.)

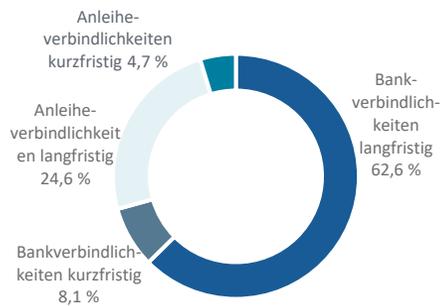


## EPRA-LTV zum 31.12.2023 (in EUR Mio.)

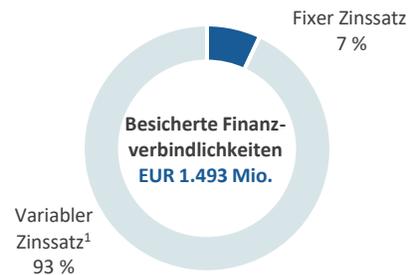
Kreditverbindlichkeiten	1.521,5
Anleiheverbindlichkeiten	620,6
Sonstige Nettoverbindlichkeiten	55,8
<b>Abzüglich</b>	
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-451,7
<b>Nettoverschuldung</b>	<b>1.746,2</b>
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>3.656,8</b>
<b>EPRA-LTV in %</b>	<b>47,8</b>

## Fremdkapital-Struktur

### Zusammensetzung der Finanzverbindlichkeiten



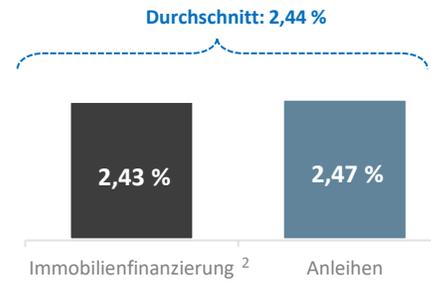
### Fixer vs. variabler Zinssatz



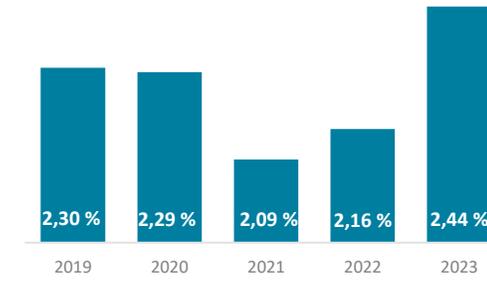
- 1) 99,4 % davon gehedged
- 2) inkl. Hedging

## Durchschnittliche Finanzierungskosten

### Zinssatz nach Finanzverbindlichkeit



### Cost of funding inkl. Hedging



# AKTIENKENNZAHLEN

Kursperformance (04.01.2016 – 31.12.2023)

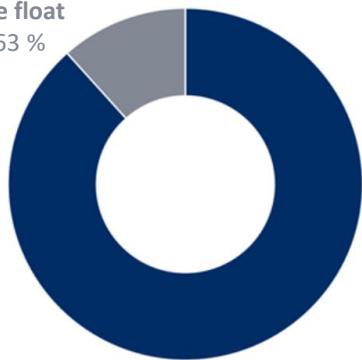


Aktiendaten zum 31.12.2023

<b>ISIN</b>	AT0000652250/SPI
<b>Börsenkürzel</b>	Reuters: SIAG.VI / Bloomberg: SPI:AV
<b>Handelsplatz</b>	Wiener Börse
<b>Marktsegment</b>	Prime Market
<b>Index</b>	IATX / GPR General
<b>Aktienkurs</b>	EUR 12,50
<b>Marktkapitalisierung</b>	EUR 920,1 Mio.
<b>Freefloat</b>	11,63 %
<b>Anzahl der Aktien</b>	73.608.896
<b>Market Maker</b>	Hauck & Aufhäuser

Aktionärsstruktur

Free float  
11,63 %



**CPI Property Group S.A.**  
88,37 % davon 50,00 %<sup>1)</sup>  
plus eine Aktie über  
IMMOFINANZ AG

Coverage

Analysehaus	Zielkurs	Empfehlung	Letztes Update
Erste Group	EUR 17,00	Buy	29.11.2023
NuWays	EUR 18,40	Buy	06.02.2024
SRC Research	EUR 18,00	Buy	30.08.2023

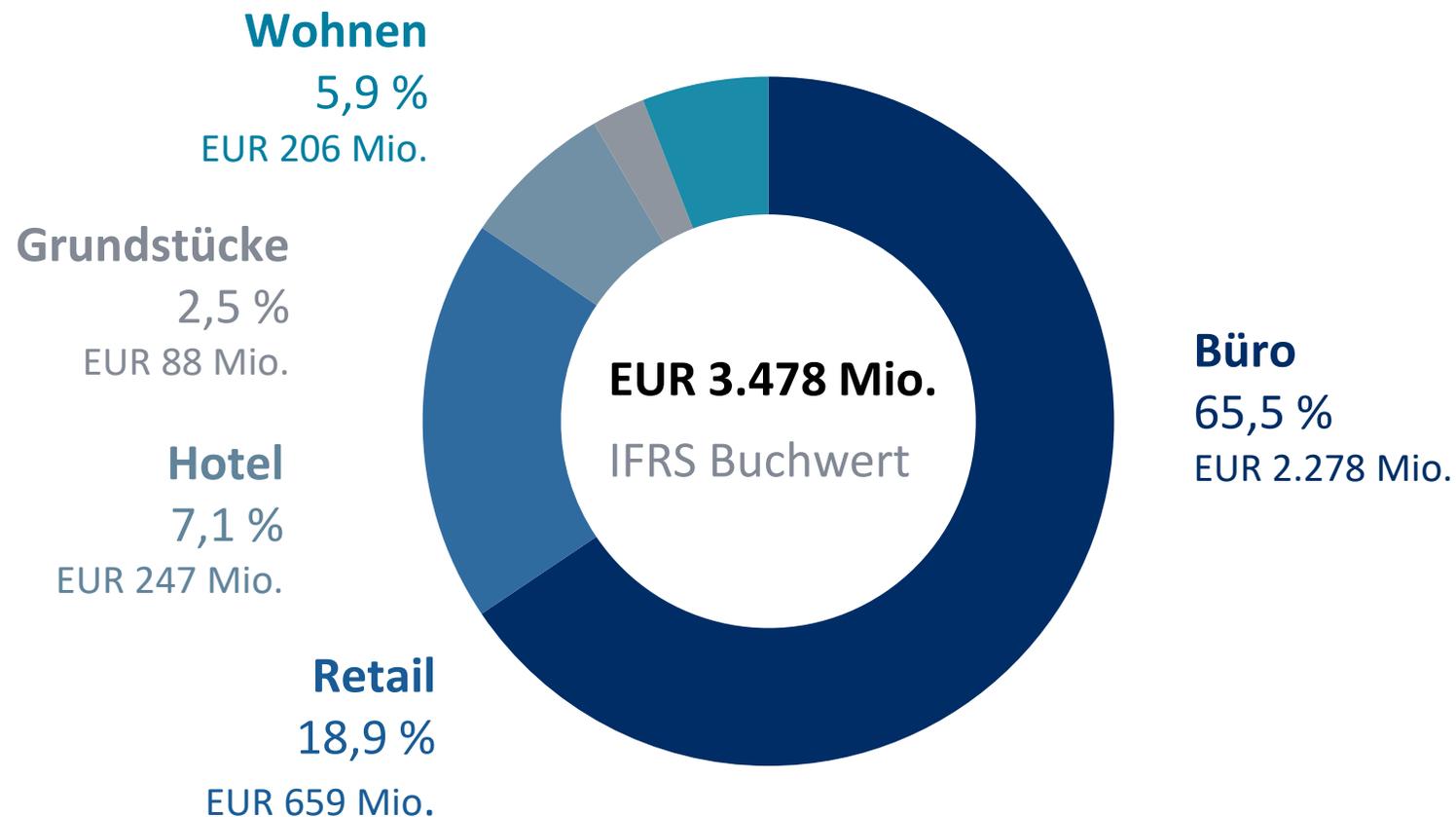
1) Auf Basis der in der Beteiligungsmeldung der IMMOFINANZ AG und CPI Property Group S.A. vom 28.12.2022 gemeldeten Anteile am Grundkapital.



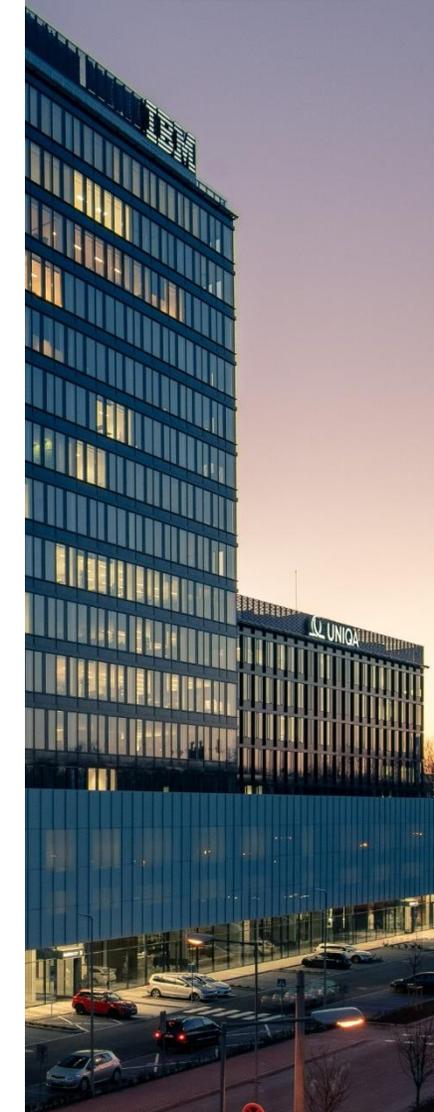
# PORTFOLIO



# DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO BUCHWERT NACH NUTZUNGSARTEN<sup>1)</sup>



1) Zum 31.12.2023



# ERTRAGS- UND CASHFLOWSTARKES PORTFOLIO



Land	Buchwert Portfolio gesamt (EUR Mio.)	Gesamterlöse (EUR Mio.)	HNF Bestand gesamt (m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>
Österreich	766,6	75,0	258.947
Deutschland	547,3	48,9	301.688
Ungarn	708,9	105,8	310.280
Rumänien	521,5	63,5	214.486
Tschechien	705,2	16,9	211.616
Slowakei	153,1	15,5	90.000
Kroatien	75,0	11,0	41.662
<b>Gesamt</b>	<b>3.477,6</b>	<b>336,5</b>	<b>1.428.679</b>



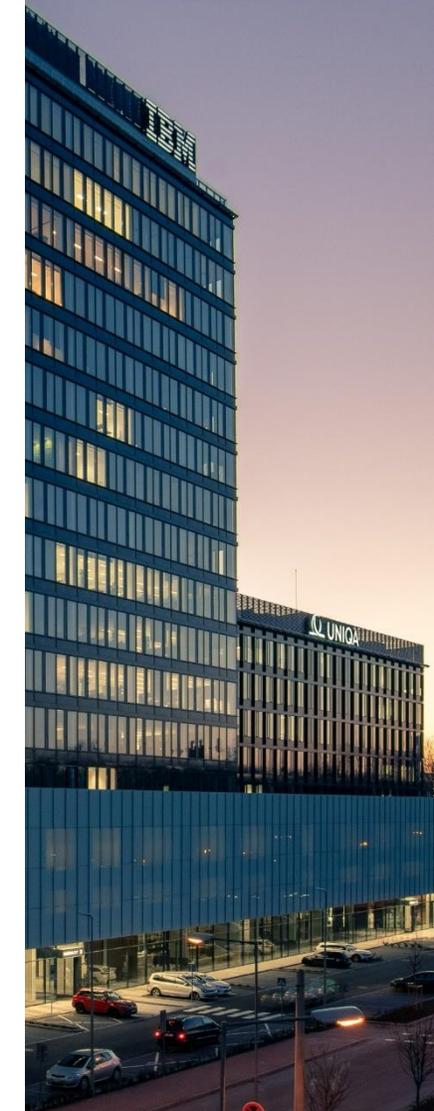
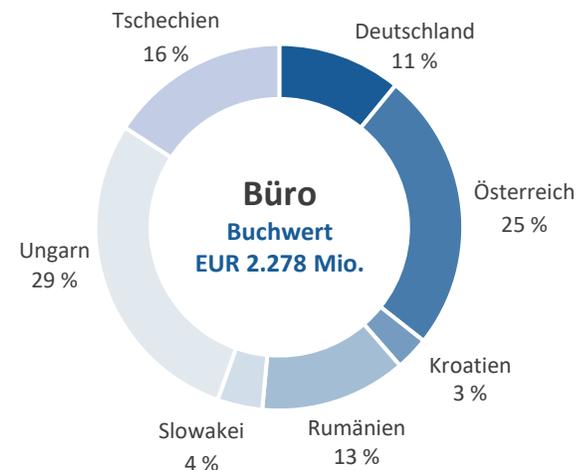
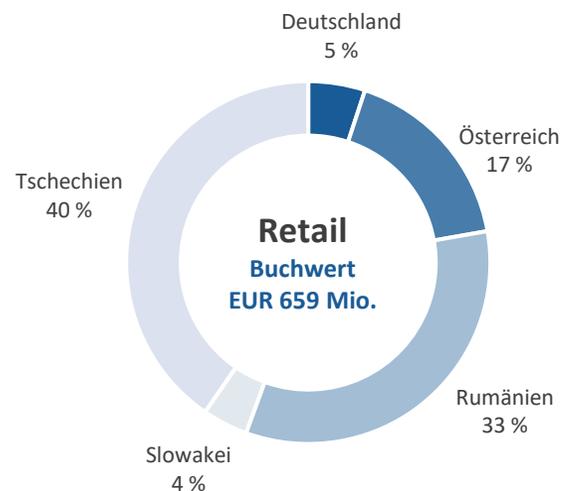
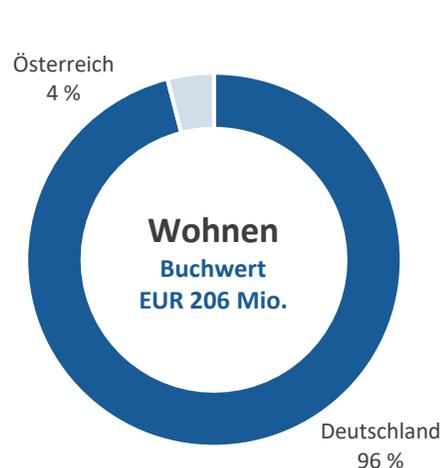
# PORTFOLIO ÜBERBLICK

## Portfolio nach Nutzungsart<sup>1</sup>

zum 31.12.2023	Büro	Wohnen	Retail	Hotel <sup>2</sup>	Gesamt
Vermietbare Fläche (m <sup>2</sup> )	986.307	126.330	249.077	66.964	1.428.678
Vermietungsgrad (%)	88,3	89,2	97,9	99,1	90,6
Mietrendite (%)	6,7	4,9	7,7	7,2	6,8

- 1) Klassifikation nach Hauptnutzungsart
- 2) Ohne selbst genutzte Hotels

## Portfolio nach Land

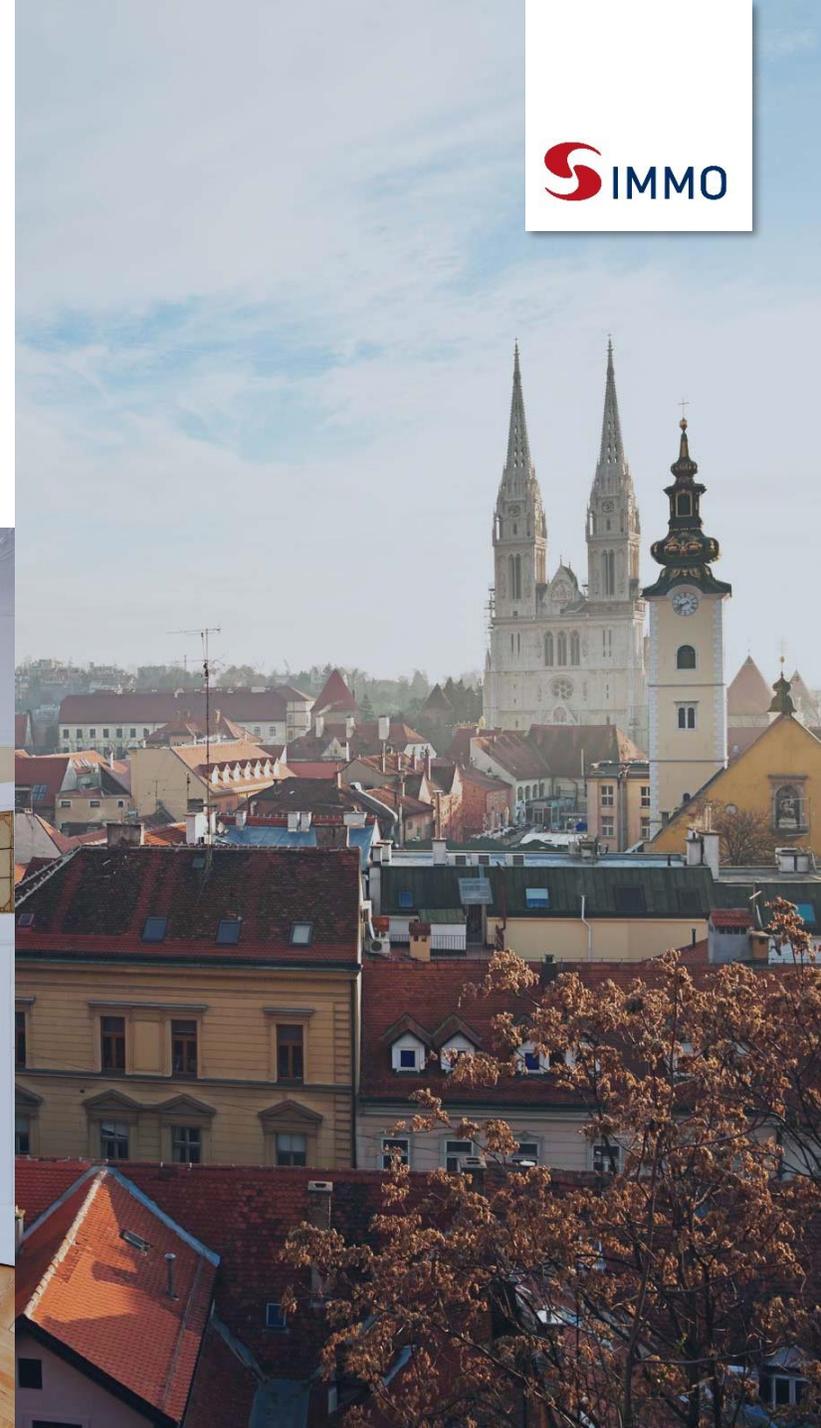
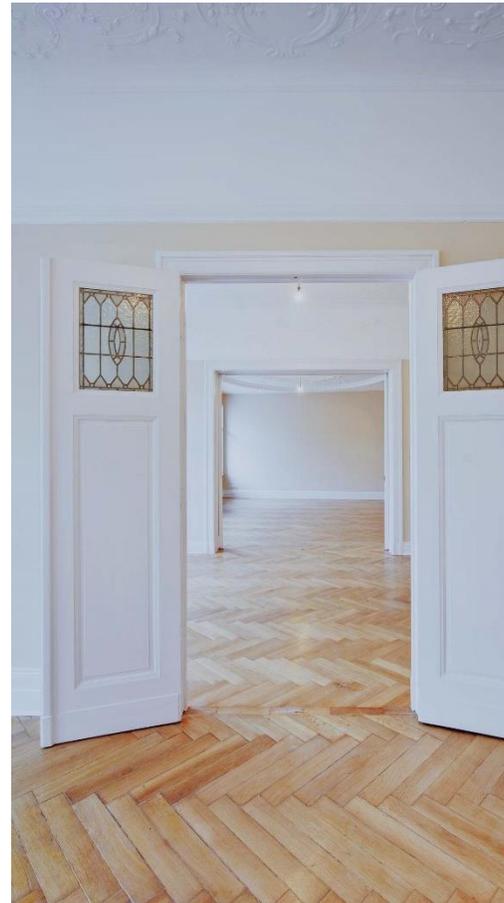


# AN- & VERKÄUFE



# VERKÄUFE 2023

- » Verkaufsvolumen zum 31.12.2023 von insgesamt EUR 682,4 Mio. – vor allem Deutschland, aber auch Österreich, Kroatien und Bulgarien
- » Laufender Verkauf deutscher Wohn- und Gewerbeimmobilien
- » Strategischer Beschluss im März 2024 zur schrittweisen Portfoliobereinigung allem voran um kleine und mittelgroße Büroimmobilien mit begrenztem Entwicklungspotenzial – vorwiegend in Kroatien, der Slowakei und Österreich
- » Vertrag zum Verkauf des Zagrebtowers an die OTP Gruppe im März 2024 unterzeichnet



# ANKÄUFE ÖSTERREICH

- » Im Juli 2023 Ankauf der beiden Vienna Twin Towers von der IMMOFINANZ AG
- » Die markanten Bürotürme verfügen über eine Bruttomietfläche von rund 66.000 m<sup>2</sup> und generieren jährlich Mieteinnahmen von rund EUR 12,6 Mio.
- » Ende Oktober Ankauf weiterer Büroimmobilien sowie eines Hotels der IMMOFINANZ AG am Wienerberg, mit einer Bruttomietfläche von rund 81.000 m<sup>2</sup> und Mieteinnahmen von ca. EUR 8,4 Mio. pro Jahr



# ANKÄUFE TSCHECHIEN

- » Ankauf von drei Bürogebäuden und einem Hotel mit jährlichen Mieteinnahmen von rund EUR 8,4 Mio. im April 2023
- » Erwerb eines Portfolios bestehend aus sieben Büro- sowie drei Gewerbeimmobilien und einem Grundstück im November 2023:
  - » Gesamtmietfläche von rund 138.000 m<sup>2</sup>
  - » Jährliche Mieteinnahmen von rund EUR 29 Mio.
- » Etablierung als wesentlicher Player am tschechischen Markt



# ESG



# ESG-HIGHLIGHTS

- » Präsentation erster ESG-Strategie im Q3 2022, Verfolgung einer gemeinsamen, gruppenweiten ESG-Strategie mit CPI und Immofinanz seit August 2023
- » Jüngste Umsetzungserfolge:
  - » Signifikante Steigerung des Anteils von Green-Building-zertifizierten und taxonomiekonformen Gebäuden am Portfolio
  - » Reduzierung der Treibhausgasintensität um 19,1 % seit 2019 gegenüber dem Gruppenziel von 32,4 % (berechnet auf Gruppenebene)
  - » 91,2 % des 2023 eingekauften Stroms stammten aus rein erneuerbaren Quellen
  - » Abschluss von erneuerbaren Power Purchase Agreements in Österreich und Deutschland
  - » Begebung eines dritten Green Bonds in Höhe von EUR 75 Mio.
  - » Einführung erster Green-Lease-Verträge in Wien und Budapest

## Sustainalytics ESG Risk Rating

12,2 Low Risk

## Green-Building-Zertifizierungen

726.414 m<sup>2</sup>

nach BREEAM, LEED und WELL  
zertifizierte Gesamtmietfläche zum 31.12.2023  
(53,8 % des Gewerbeportfolios)



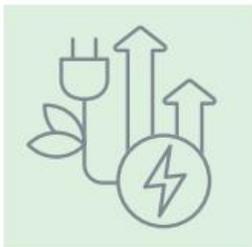
Erneute Auszeichnung bei den  
**EPRA sBPR Awards 2023**



# GRUPPENWEITE ESG-STRATEGIE

## E

Umwelt



### Umwelt

- **Reduzierung der Treibhausgasintensität** des Immobilienportfolios, einschließlich Biomasse, **um 32,4 %** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019 (Ziel wurde im Juli 2022 von der Science Based Target Initiative validiert und stimmt mit dem deutlich unter 2°C Szenario des Pariser Abkommens überein)
- **Stromeinkauf aus 100 % erneuerbaren Energiequellen bis Ende 2024**
- **Reduzierung der Energieintensität** des Immobilienportfolios **um 10 %** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019
- **Reduzierung der Wasserintensität** des Immobilienportfolios **um 10 %** bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2019
- Bestmögliche Vermeidung der Deponierung von Abfällen, **Abfallrecyclingquote von 55 %** bis Ende 2025, **Steigerung** der Quote auf **60 % bis zum Jahr 2030**
- Sukzessive **Steigerung des Anteils der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten** auf konsolidierter Gruppenebene

## S

Soziales



### Soziales

- **Steigerung des Anteils zertifizierter Gebäude** (Access4you, BREEAM, DGNB, EDGE, Green Key, Green Star, HQE, LEED, WELL)
- **Gruppenweit einheitliche Green-Lease-Verträge** für alle neuen gewerblichen Mietverträge und Verlängerungen
- Mindestanteil von **33 % weiblicher Führungskräfte**
- Jährlich mindestens **acht Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter:in**
- **Befragungen zur Mitarbeiterzufriedenheit** alle zwei Jahre

## G

Governance



### Governance

- Anerkennung des **Verhaltenskodex** durch alle Mitarbeiter:innen
- **Jährliche verpflichtende Mitarbeiterschulung** zum Verhaltenskodex und den zugehörigen Richtlinien
- Jeder neue und verlängerte Liefervertrag unterliegt dem gruppenweiten **Verhaltenskodex für Lieferant:innen**
- Ausrichtung der **Vorstandsvergütung an ESG-Kriterien**





VIELEN DANK  
FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!



# ANHANG



# FINANZKALENDER 2024



JAN

FEB

MAR

APR

MAI

JUN

JUL

AUG

SEP

OKT

NOV

DEZ

**25.03.2024**  
Jahresergebnis 2023

**03.05.2024**  
Ordentliche Hauptversammlung

**27.05.2024**  
Ergebnis 1. Quartal 2024

**28.08.2024**  
Ergebnis 1. Halbjahr 2024

**28.11.2024**  
Ergebnis 1.-3. Quartal 2024

# 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



[linkedin.com/company/s-immo-ag](https://linkedin.com/company/s-immo-ag)



[blog.simmoag.at](https://blog.simmoag.at)



[simmoag.at](https://simmoag.at)



# 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.