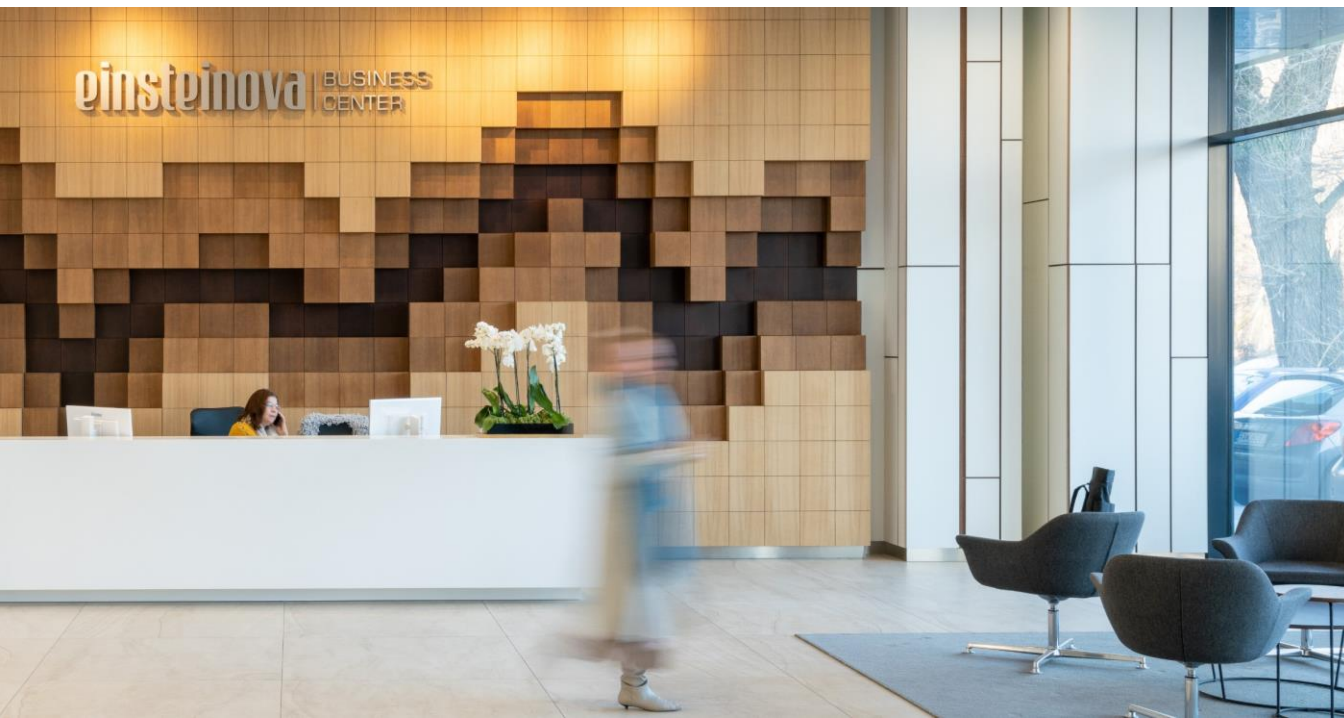


ERGEBNIS HY 2021



HIGHLIGHTS UND KENNZAHLEN



HIGHLIGHTS HY 2021

Operative Kennzahlen

- » **Gesamterlöse:** EUR 91,1 Mio. (HY 2020: EUR 87,8 Mio.)
- » **Mieterlöse:** EUR 63,9 Mio. (HY 2020: EUR 60,6 Mio.)
- » **Vermietungsgrad⁽¹⁾:** 93,2 % (HY 2020: 94,4 %)
- » **Bruttoergebnis aus der Vermietung⁽²⁾:** EUR 51,0 Mio. (HY 2021: EUR 45,6 Mio.)

Finanzkennzahlen

- » **FFO I je Aktie:** EUR 0,36 (HY 2020: EUR 0,24)
- » **Gewinn je Aktie:** EUR 1,93 (HY 2020: EUR 0,22)
- » **Ergebnis aus der Immobilienbewertung:** EUR 131,5 Mio. (HY 2020: EUR 10,2 Mio.)
- » **LTV:** 45,3 % (31.12.2020: 46,8 %)
- » **EPRA-NAV je Aktie:** EUR 27,51 (31.12.2020: EUR 24,32)

Transaktionen und Kapitalmarkt

- » **Aktienrückkauf-Programm** am 30.06.2021 beendet, Rückkauf von 760.491 Aktien, Bestand eigener Aktien zum 30.06.2021: 2.676.872
- » **Verkauf des 5,96 % Anteils an der CA Immobilien Anlagen AG im Juli 2021:** Mittelzufluss (vor Steuern) von rund EUR 230 Mio.
- » **Ankauf Campus 6.2 und 6.3 in Bukarest:** Closing im Juni 2021
- » **Emission des ersten Green Bonds 02/2021** mit Gesamtvolumen von EUR 150 Mio. und Kupon von 1,75 % (7-jährige Laufzeit)

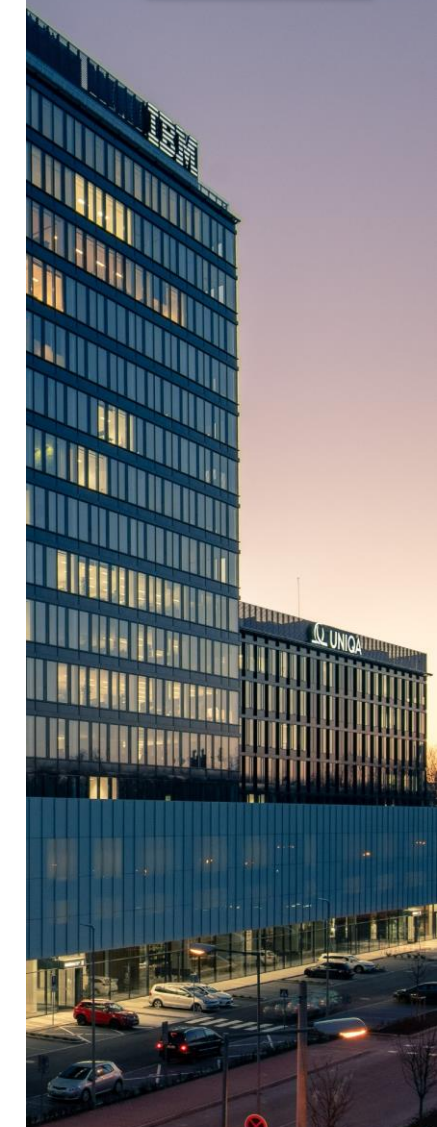
(1) ohne eigengenutzte Hotelimmobilien

(2) Bruttoergebnis exklusive Hotel-GOP



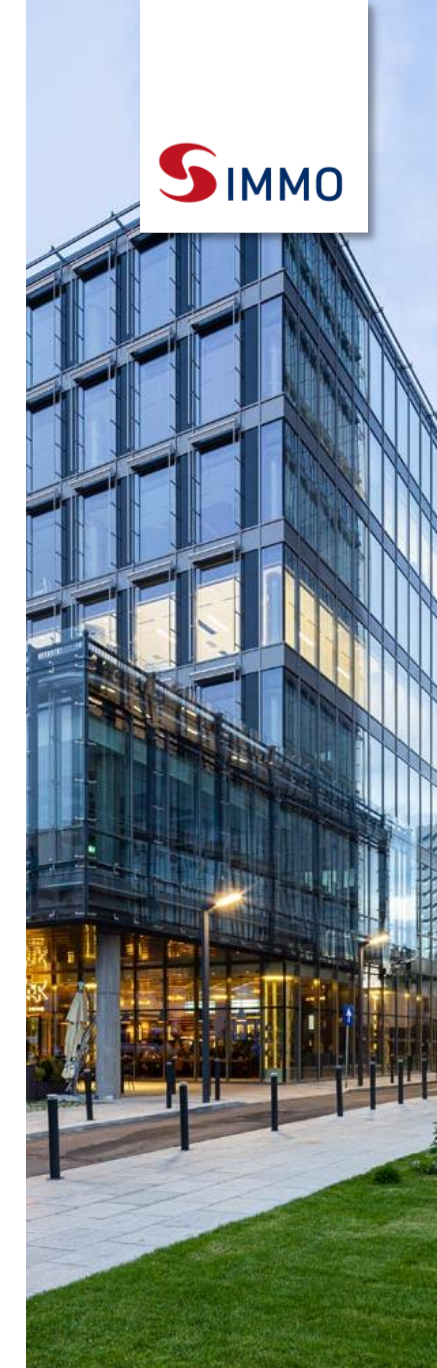
ERGEBNIS HY 2021 (1)

in EUR Mio.	01-06/2021	01-06/2020
Erlöse	91,1	87,8
Mieterlöse	63,9	60,6
Betriebskostenerlöse	17,1	16,0
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	10,2	11,2
Sonstige betriebliche Erträge	2,0	1,1
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-31,9	-32,1
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-8,0	-11,1
Bruttoergebnis	53,2	45,7
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0,0	0,0
Verwaltungsaufwand	-13,6	-9,6
EBITDA	39,6	36,1



ERGEBNIS HY 2021 (2)

in EUR Mio.	01-06/2021	01-06/2020
EBITDA	39,6	36,1
Abschreibungen	-4,7	-4,5
Ergebnis aus Immobilienbewertung	131,5	10,2
Betriebsergebnis (EBIT)	166,4	41,8
Finanzergebnis	-2,2	-21,8
Ergebnis vor Steuern (EBT)	164,1	20,0
Ertragssteuern	-26,8	-3,9
Periodenergebnis	137,3	16,1
davon Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	136,7	15,9
davon nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0,6	0,2



BILANZSTRUKTUR ZUM 30.06.2021

in TEUR

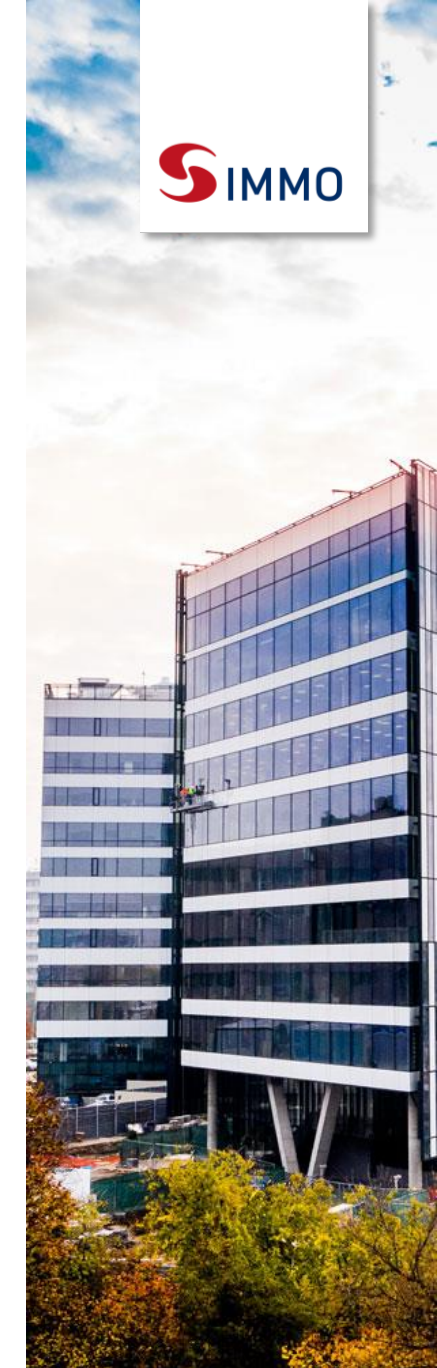
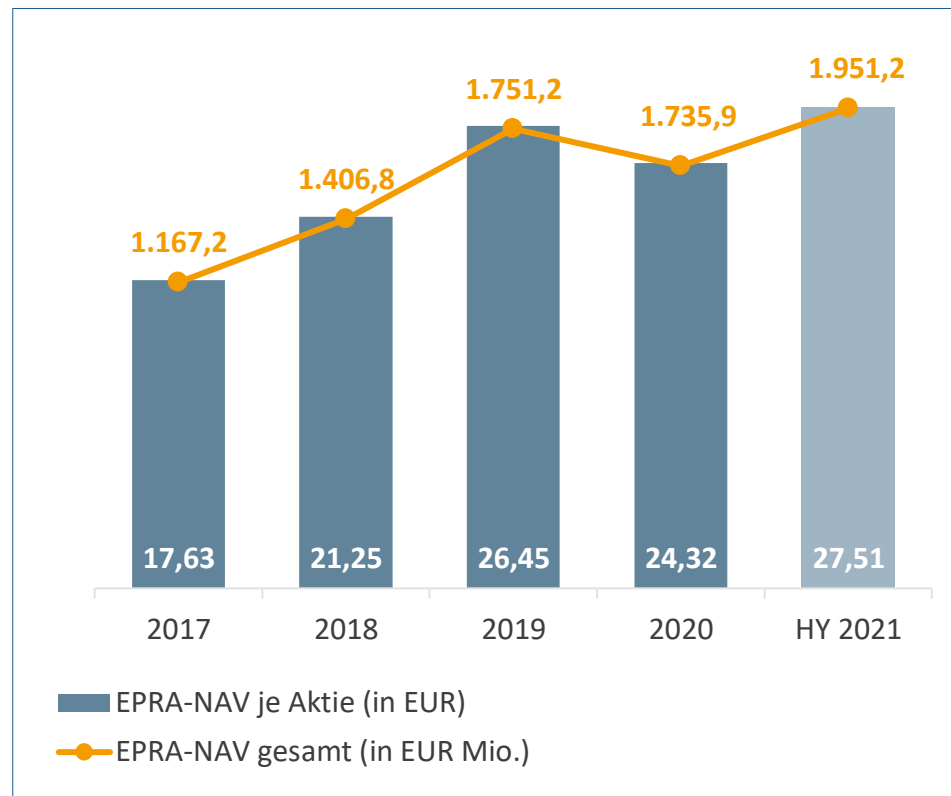
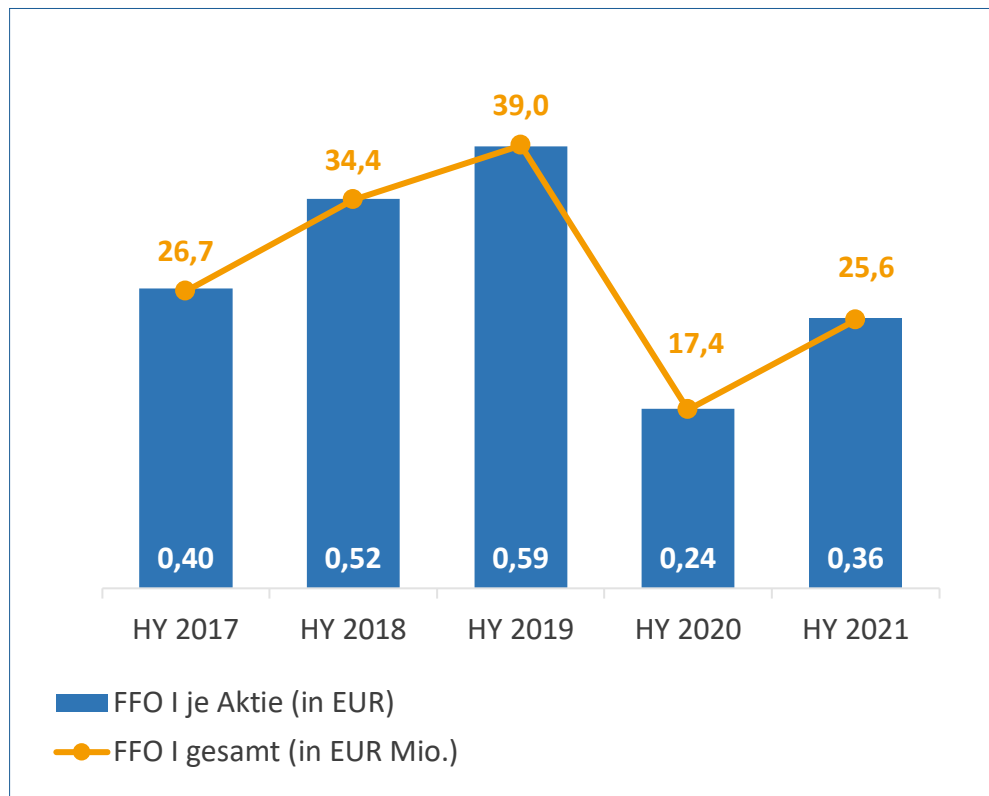
Langfristiges Vermögen	3.301.318
davon vermietete Immobilien	2.547.334
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	43.521
davon selbst genutzte Immobilien	114.312
davon andere finanzielle Vermögenswerte ⁽¹⁾	556.895
Kurzfristiges Vermögen	185.465
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	127.783
davon zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	4.322
Summe Aktiva	3.486.783

Eigenkapital	1.558.646
davon nicht beherrschende Anteile	3.607
Langfristiges Fremdkapital	1.751.377
davon Anleiheverbindlichkeiten	646.581
Kurzfristiges Fremdkapital	176.760
Summe Passiva	3.486.783

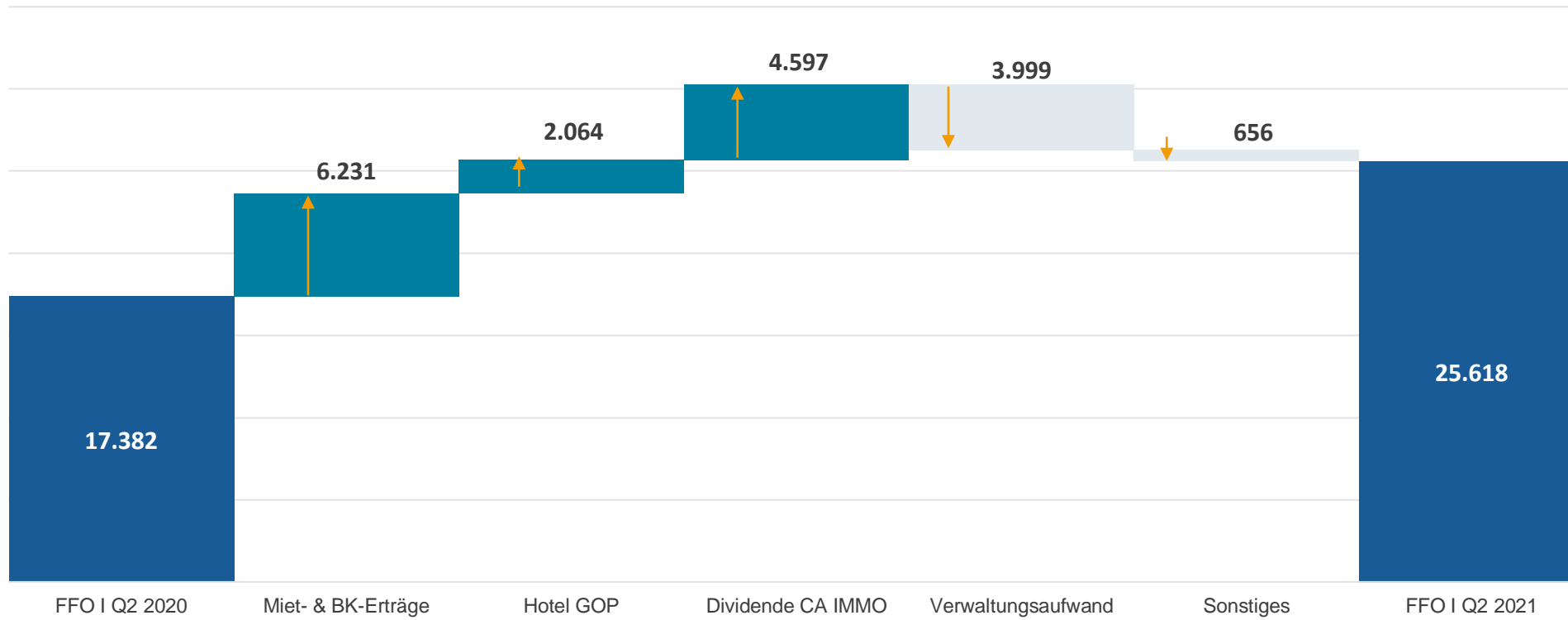
(1) enthält insbesondere die Aktieninvestments in IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG



FFO I UND EPRA-NAV

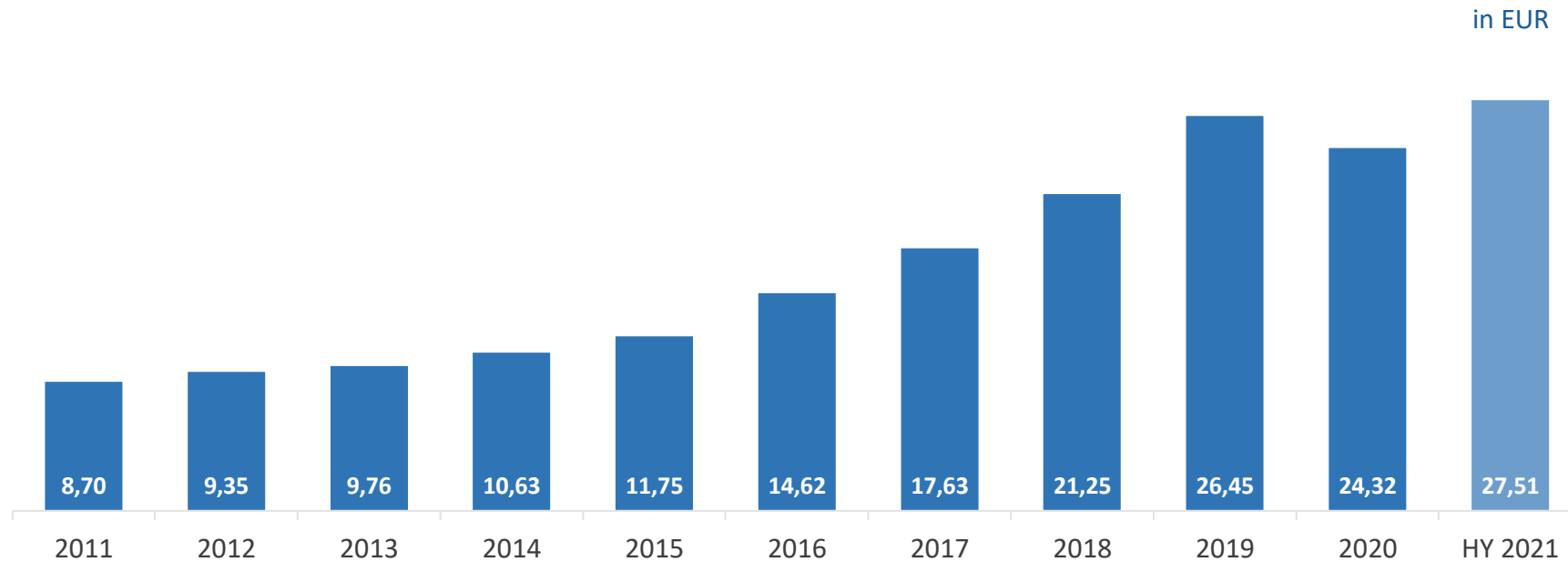


WATERFALL FFO I



ENTWICKLUNG EPRA-NAV JE AKTIE

- » **Robustes EPRA-NAV Wachstum** zeigt die kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts
- » **10-Jahres CAGR EPRA NAV⁽¹⁾: 13,6 %**
- » **10-Jahres CAGR Total Return⁽²⁾: 19,9 %**



(1) angepasst um Dividendenzahlungen

(2) 10-Jahres-Aktienkursentwicklung angepasst um Dividendenzahlungen

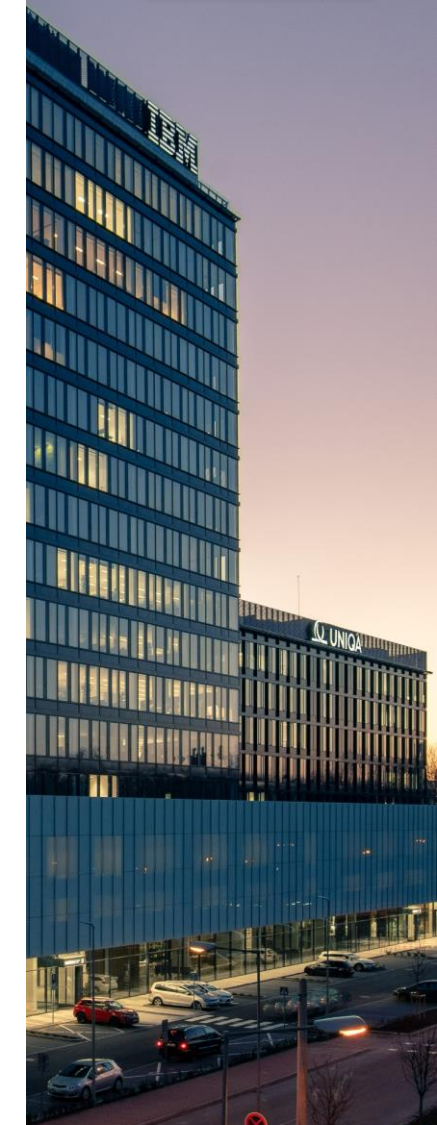


BEWERTUNGSERGEBNIS ZUM 30.06.2021

Positives Ergebnis von EUR 131,5 Mio.

- » Unabhängige Gutachten ergeben ein positives Ergebnis in Höhe von EUR 131,5 Mio. und liegen damit in etwa auf dem Niveau des Referenzwerts von 2019 vor der COVID-19-Pandemie (HY 2019: EUR 134,1 Mio.)
- » Die Wertsteigerungen entfallen größtenteils auf Deutschland und basieren im Wesentlichen auf Änderungen in den rechtlichen Rahmenbedingungen, dem anhaltend dynamischen Marktumfeld und Projektfortschritten.

Bewertungsergebnis nach Regionen in EUR Mio.		Bewertungsergebnis nach Nutzungsart in EUR Mio.	
Deutschland	94,5	Wohnen	81,4
Österreich	28,9	Büro	39,8
CEE	8,1	Retail	10,8
		Hotel	-0,8
		Grundstück	0,3
Gesamt	131,5	Gesamt	131,5



ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

» Verkauf der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG im Juli 2021

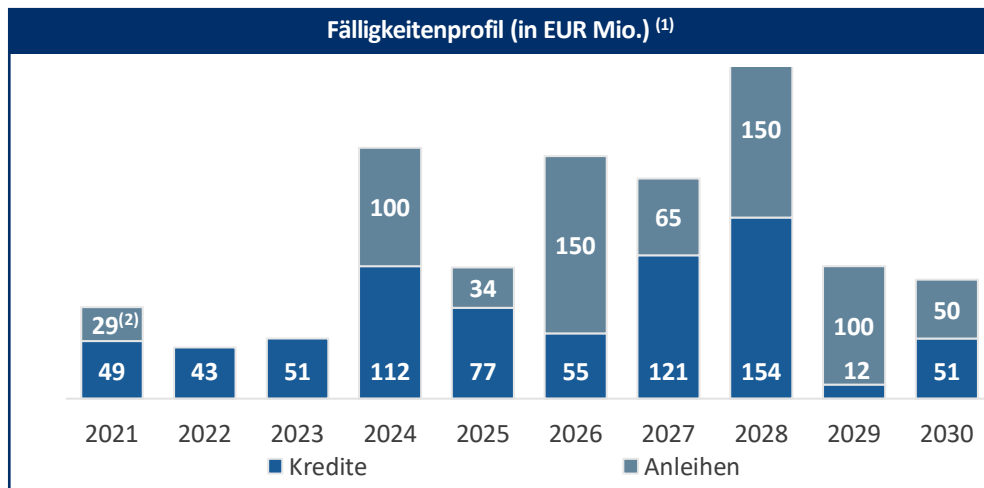
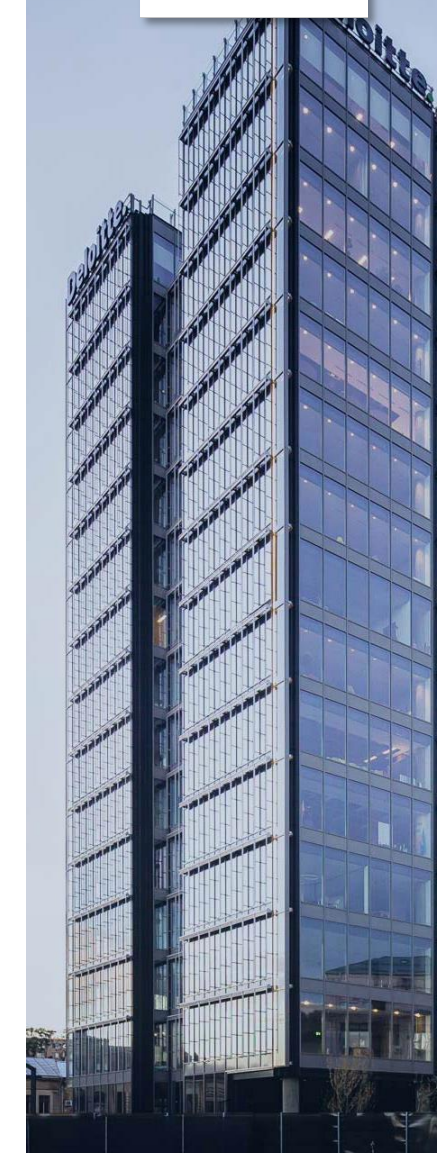
- » 6.340.681 Aktien entsprechend rund 5,96 % des Grundkapitals
- » Einlieferung in das Übernahmeangebot der Starwood Capital Group
- » Angebotspreis von EUR 37,00 je Aktie
- » Mittelzufluss (vor Steuern) von rund EUR 230 Mio. und knapp EUR 100 Mio. Veräußerungserfolg
- » Insgesamt Dividendenzahlungen in Höhe von rund EUR 25 Mio. vereinnahmt

» IMMOFINANZ AG: 13,42 % des Grundkapitals

- » Zum Börsenkurs: EUR 20,72 am 26.08.2021: 342 Mio.
- » Zum EPRA-NTA per 31.03.2021 von EUR 28,86: EUR 476 Mio.
- » Bisher erhaltene Dividenden: EUR 24 Mio.

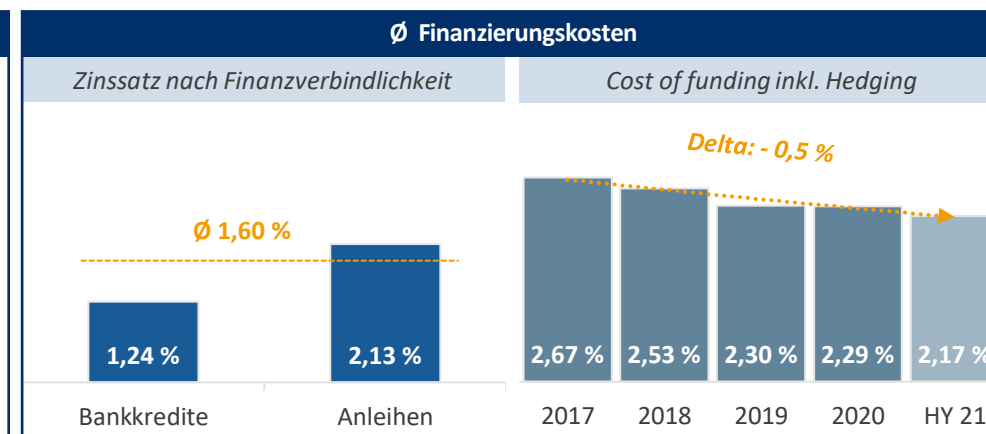
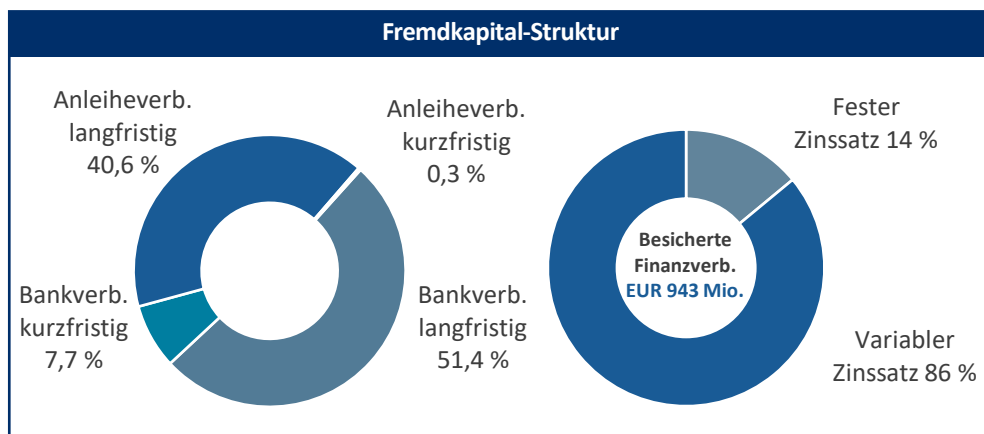


FINANZIERUNGSPROFIL ZUM 30.06.2021



LTV (in EUR Mio.)

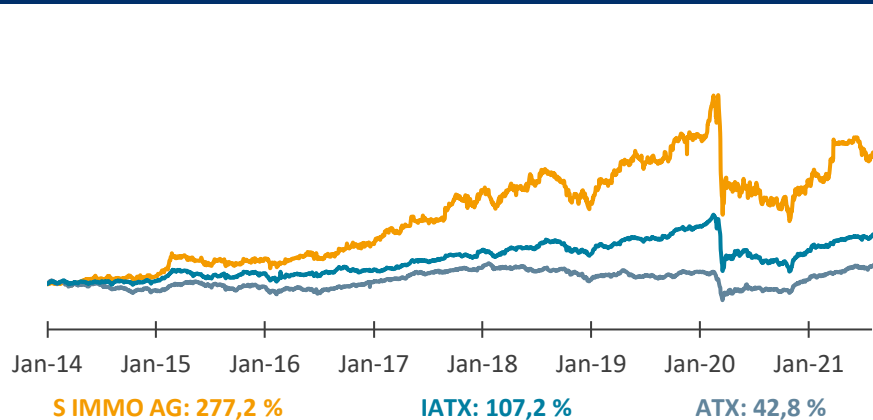
	unbesichert	besichert
Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	0	960,6
Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen	646,6	0
Liquide Mittel	-127,8	0
Summe	518,8	960,6
Immobilieninvestments	3.264,9	3.264,9
LTV-Ratio in %	15,9	29,4
Gesamt in %	45,3	



(1) inkl. Green Bond, begeben 2021
 (2) Zum 30.06.2021 ist diese Anleihe bereits getilgt

AKTIENKENNZAHLEN

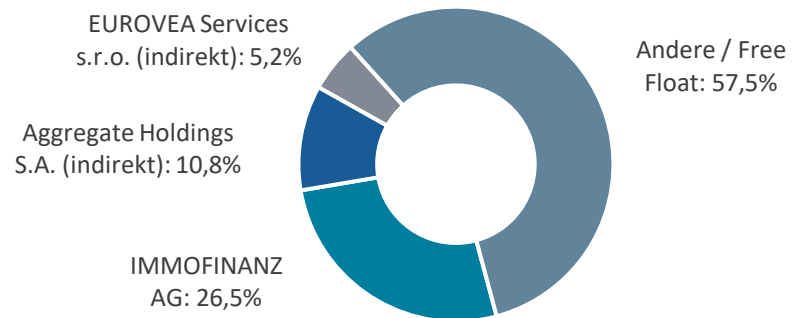
Kursperformance (01.01.2014 – 26.08.2021)



Aktiendaten zum 26.08.2021

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI / Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index	ATX / IATX / GPR General
Aktienkurs	EUR 19,70
Marktkapitalisierung	EUR 1.450,1 Mio.
Freefloat	57,52 %
Anzahl der Aktien	73.608.896
Market Maker	Erste Group / Hauck & Aufhäuser / Baader Bank / Raiffeisen Centrobank

Aktionärsstruktur



Coverage

Analysehaus	Zielkurs	Empfehlung	Letztes Update
Erste Group	EUR 26,00	Accumulate	11.06.2021
Hauck & Aufhäuser	EUR 22,00	Hold	09.04.2021
Raiffeisen Bank International	EUR 22,50	Hold	09.06.2021
SRC Research	EUR 26,00	Buy	20.05.2021
Wood & Co	EUR 23,90	Buy	16.07.2021

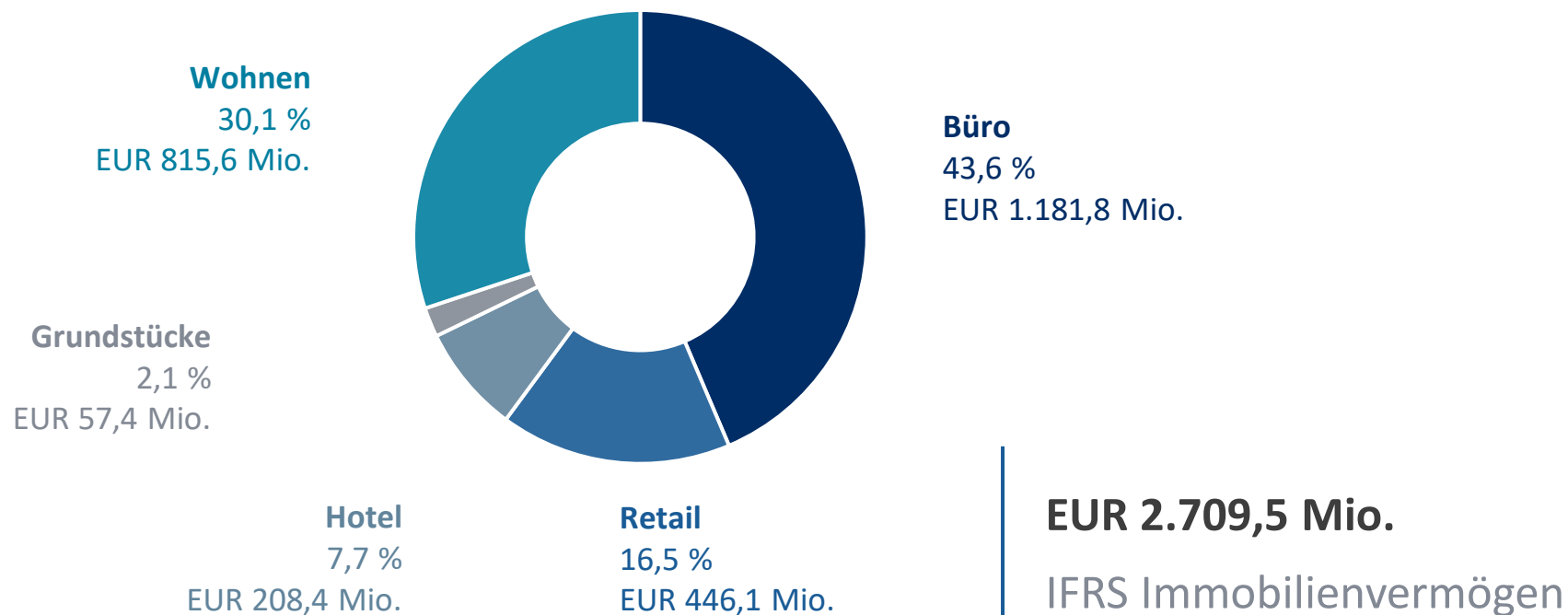


PORTFOLIO

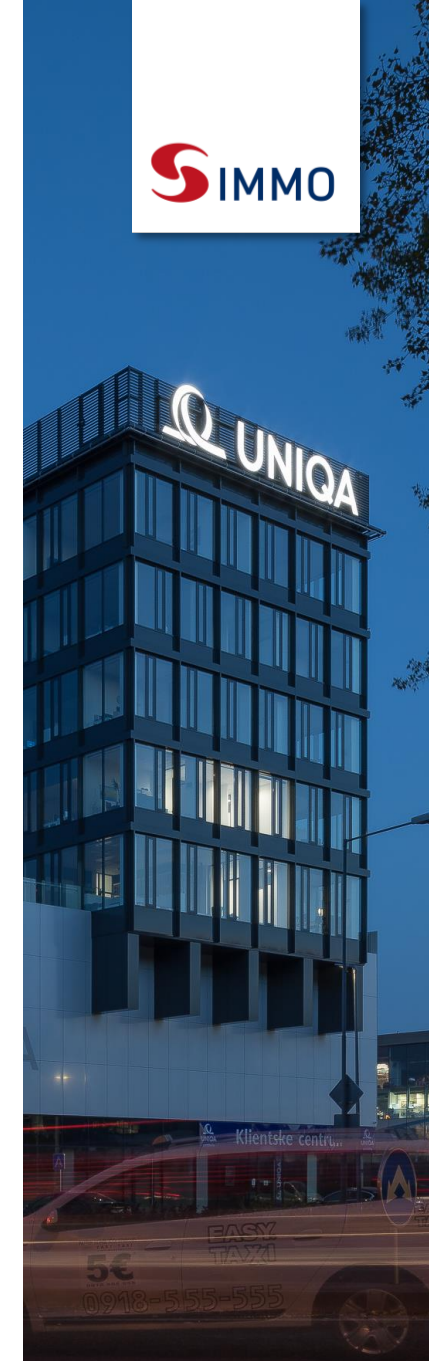


DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO

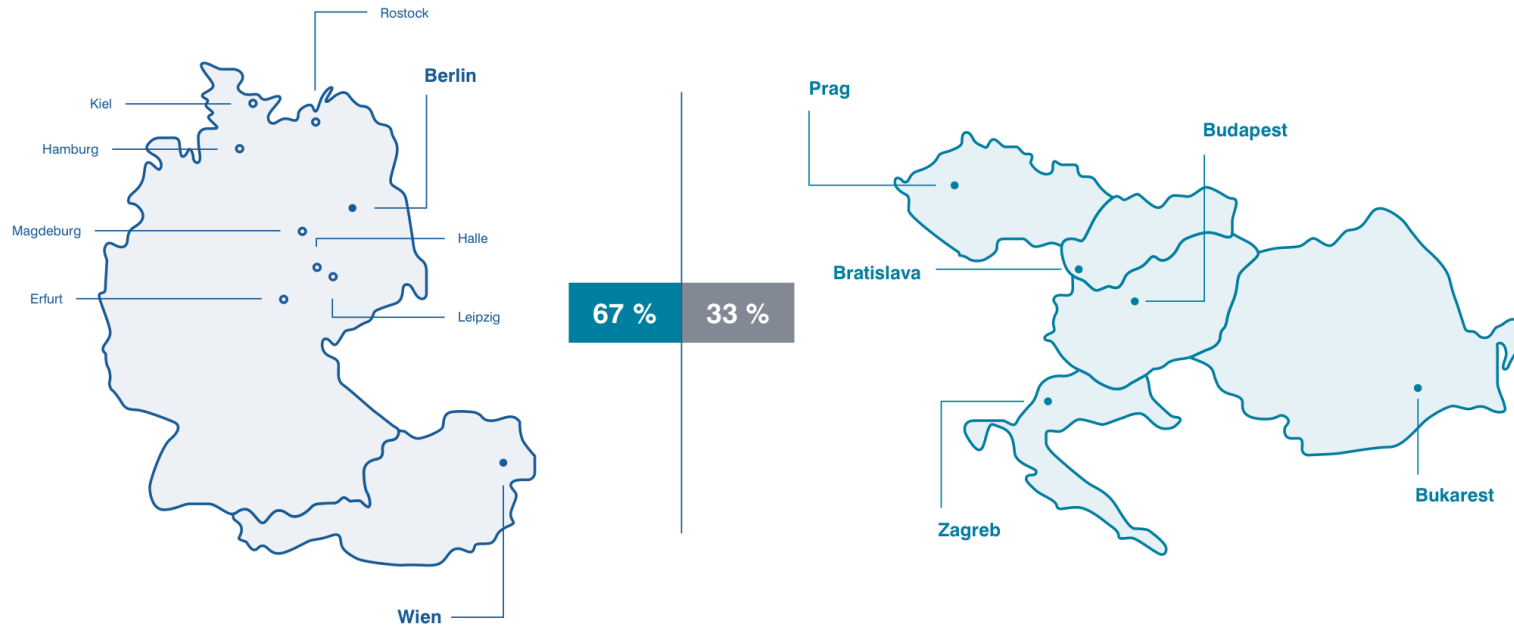
BUCHWERT NACH NUTZUNGSARTEN⁽¹⁾



(1) Zahlen zum 30.06.2021



ERTRAGS- UND CASHFLOWSTARKES PORTFOLIO⁽¹⁾



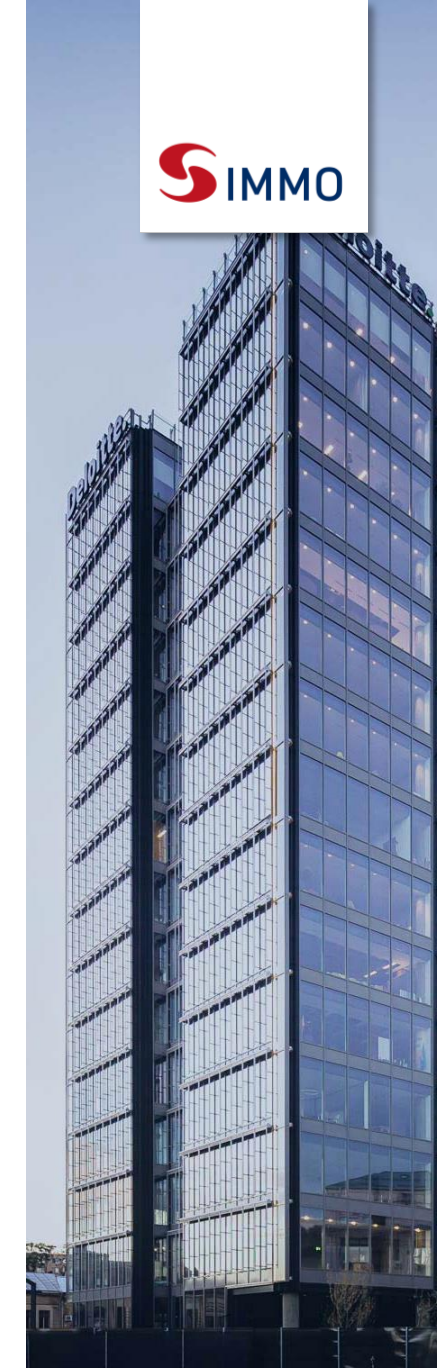
	Buchwert Portfolio gesamt (EUR Mio.)	HNF Bestand gesamt (m ²)	Gesamterlöse (EUR Mio.)	Potenzielle BGF Projekte (m ²)
Deutschland	1.321,0	564.945	34,4	100.000 ⁽²⁾
Österreich	486,5	144.914	17,7	
CEE	902,0	403.239	38,9	65.000

(1) Die prozentuelle Aufteilung der Märkte basiert auf Buchwerten zum 30.06.2021

(2) exklusive Grundstücksfläche im Berliner Speckgürtel



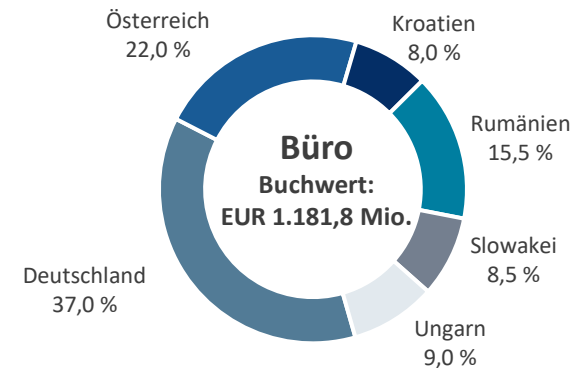
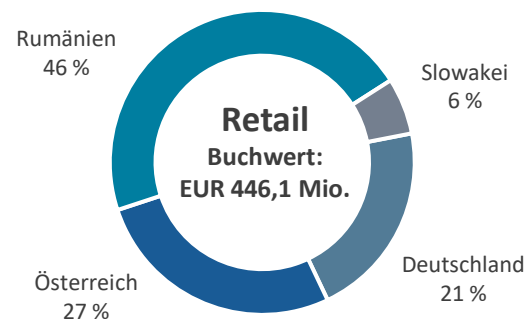
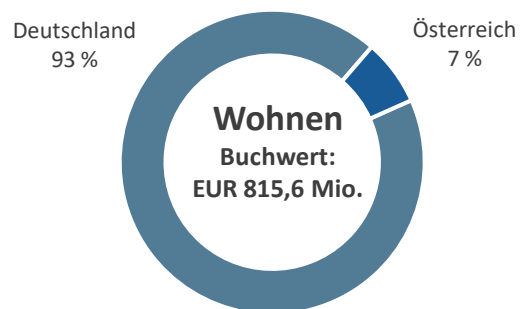
PORTFOLIO ÜBERBLICK ZUM 30.06.2021



Portfolio nach Assetklassen⁽¹⁾

	Büro	Wohnen	Geschäft	Hotel ⁽²⁾	Gesamt
Vermietbare Fläche (m ²)	621.811	335.509	270.225	51.334	1.278.879
Vermietungsgrad (%)	93,7	91,1	95,1	94,7	93,2
Mietrendite (%)	5,9	3,1	6,5	3,3	5,0

Portfolio nach Regionen



(1) Klassifikation nach Hauptnutzungsart
(2) ohne eigengenutzte Hotels

AKQUISITIONEN UND PROJEKTENTWICKLUNGEN



AKQUISITIONEN CEE

Bukarest

- » Ankauf Campus 6.2 und 6.3
 - » Zwei vollvermietete Class-A-Büroimmobilien
 - » Top-Standort in Center West
 - » LEED Gold und WELL Silver vorqualifiziert
 - » Jährliche Mieteinnahmen EUR 6,7 Mio.
 - » Closing Juni 2021
- » Weitere Zukäufe werden geprüft

Budapest

- » Weitere Zukäufe in Vorbereitung
- » Investitionen in höherem zweistelligen Millionenbetrag werden geprüft
- » Exklusivität auf derzeitige Optionen bis Ende September



LANDBANKING

BERLINER SPECKGÜRTEL

Bisher erworbene Grundstücksfläche ⁽¹⁾	rd. 2,6 Mio. m ²
Anzahl Grundstücke	> 30
Aktuell als Projekte in Bearbeitung	4
Entwicklungszeitraum	kurz-, mittel- und langfristige Projekte
Geplante Nutzungsart	größtenteils Wohnen
Ø Anschaffungskosten ⁽²⁾ /m ²	EUR 15,16/m ²

- » Antizyklische Zukäufe zur langfristigen Ertragssicherung
- » Attraktives Umfeld mit beachtlichem Wertsteigerungspotenzial
- » Annehmlichkeiten einer grünen Umgebung bei gleichzeitig guter Infrastruktur (z.B. Bahnhof, Autobahnanschluss)
- » Entwicklung neuer Nutzungskonzepte, um brachliegende Ortsteile und Flächen wiederzubeleben – immer unter Einbeziehung der Interessen der Akteure vor Ort

(1) Zum 30.06.2021 noch nicht alle in das Portfolio der S IMMO übergegangen

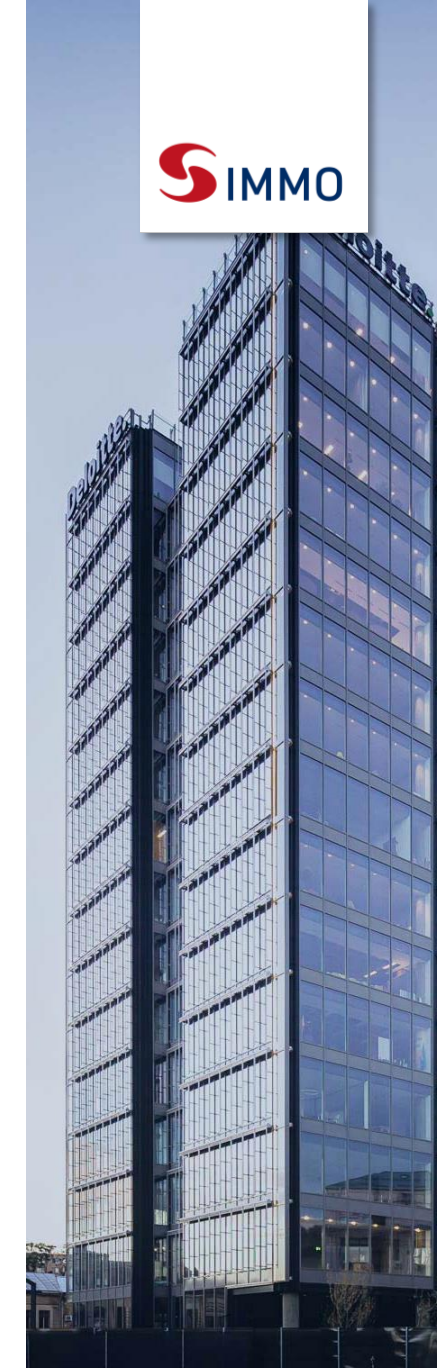
(2) Ohne Erwerbsnebenkosten



NACHHALTIGKEIT



ESG – NACHHALTIGKEIT IN DER S IMMO



Zertifizierungen

345.560 m²
Nach BREEAM⁽¹⁾ zertifizierte Fläche

ca. 25 %
Anteil der zertifizierten Fläche im Portfolio

Laufende und zukünftige Entwicklungsprojekte sind und werden nach internationalen Standards zertifiziert

Energieeffizienz

Verbesserung des Energie-Fußabdruckes
Installation von LED und Photovoltaik und Modernisierung der Gebäudetechnik

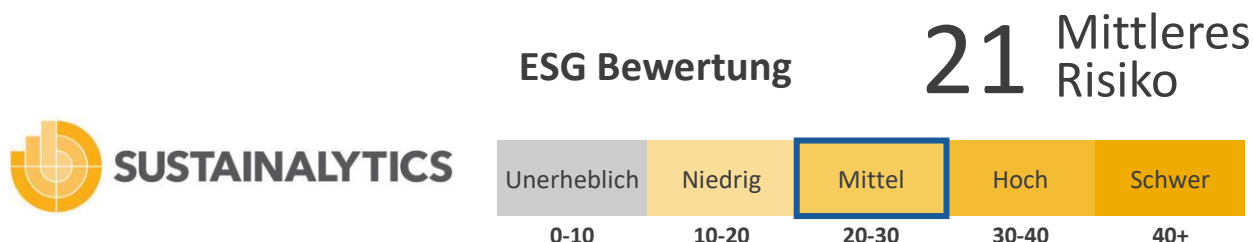
Umstellung auf erneuerbare Energie
Österreichische und deutsche Liegenschaften wurden bereits auf Ökostrom umgestellt und der gleiche Prozess für CEE wird Ende 2022 abgeschlossen sein

Aktuelles zum Thema ESG

☆☆☆ **Rating**
wird im Laufe des nächsten Jahres angestrebt

GRI-Standards
Ab 2021 wird der Nachhaltigkeitsbericht nach GRI Standards veröffentlicht.

ESG-Beauftragter
S IMMO beschäftigt ab September 2021 einen ESG-Beauftragten



ESG Ranking

Branche Immobilien	557 aus 1.003
Universe Global	3.475 aus 13.607

(1) BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) ist die weltweit am längsten etablierte Methode zur Beurteilung, Bewertung und Zertifizierung der Nachhaltigkeit von Gebäuden.

**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

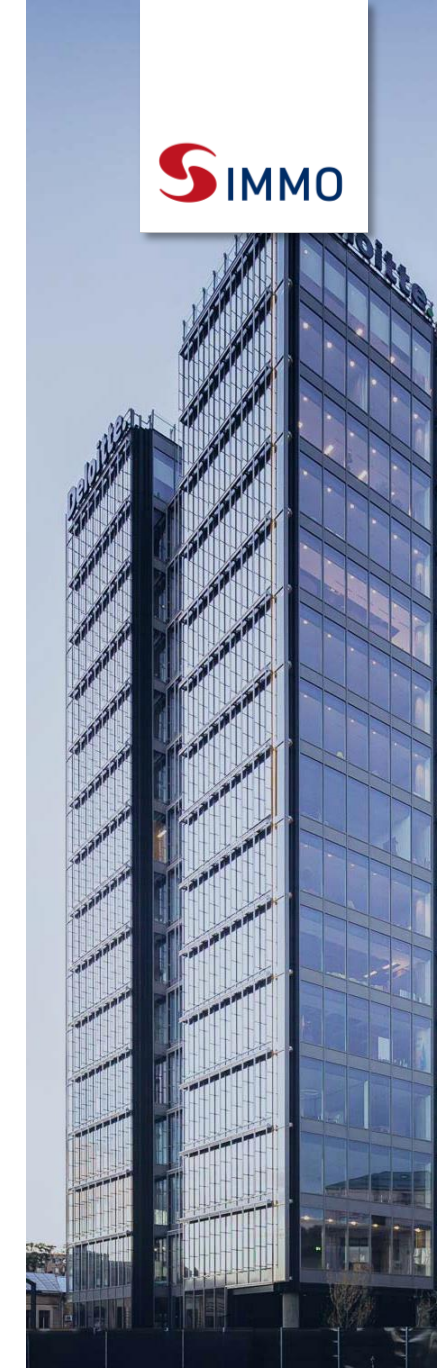


ANHÄNGE



EPRA-KENNZAHLEN ZUM 30.06.2021

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	1.555.039	1.380.551
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	129.121	118.684
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	32.982	41.969
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-7.107	-9.139
Sonstige latente Steuern	241.190	203.848
EPRA-NAV	1.951.225	1.735.913
EPRA-NAV je Aktie in EUR	27,51	24,32
in EUR		
EPRA-NNNAV je Aktie	23,42	20,67
EPRA-NRV je Aktie	29,79	26,40
EPRA-NTA je Aktie	27,21	24,06
EPRA-NDV je Aktie	23,10	20,38



FINANZKALENDER 2021



28.05.2021
Ergebnis
1. Quartal 2021

27.08.2021
Ergebnis
1. Halbjahr 2021

JAN

FEB

MAR

APR

MAI

JUN

JUL

AUG

SEP

OKT

NOV

DEZ

08.04.2021
Jahresergebnis 2020

24.06.2021
Außerordentliche
Hauptversammlung

30.08.2021
Aktionärsfragestunde
zum 1. Halbjahr 2021

26.11.2021
Ergebnis
1.-3. Quartal 2021

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



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.