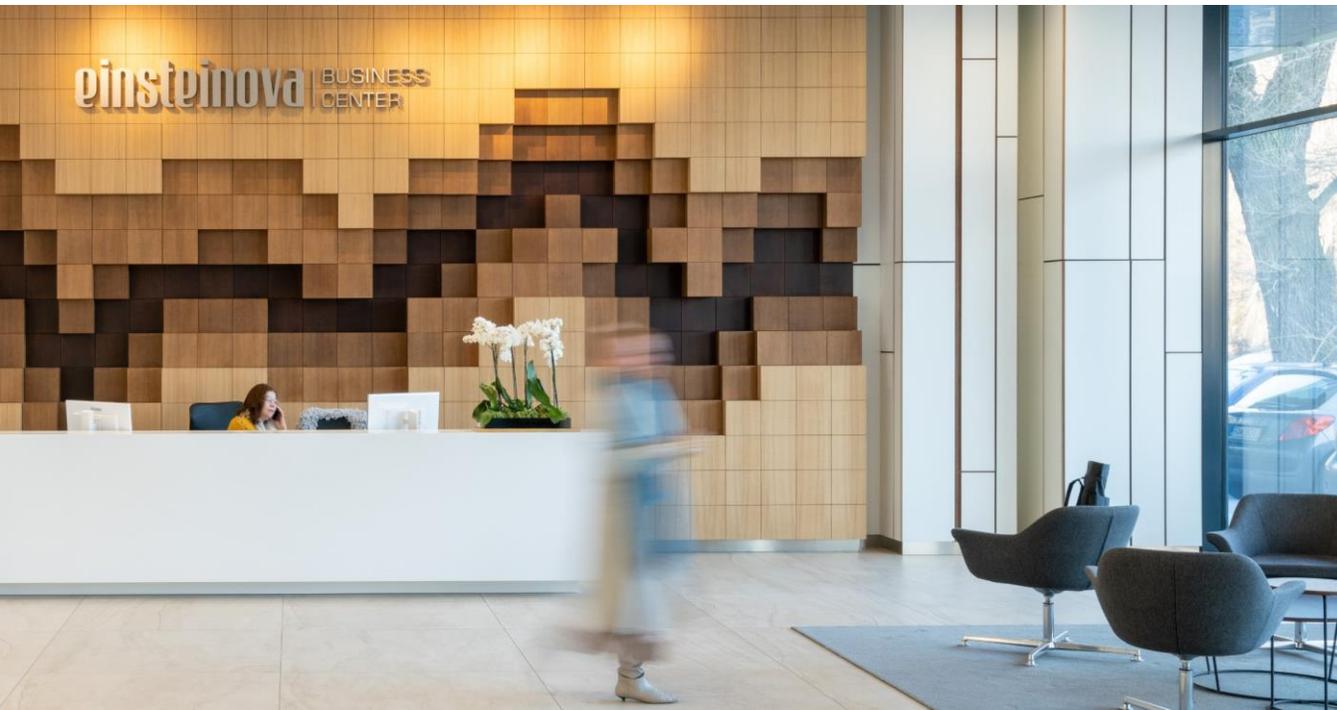


ERGEBNIS Q3 2021



HIGHLIGHTS UND KENNZAHLEN



HIGHLIGHTS Q3 2021

Operative Kennzahlen

- » **Gesamterlöse:** EUR 142,9 Mio. (Q3 2020: EUR 129,9 Mio.)
- » **Mieterlöse:** EUR 97,3 Mio. (Q3 2020: EUR 91,5 Mio.)
- » **Vermietungsgrad⁽¹⁾:** 93,0 % (31.12.2020: 93,9 %)
- » **Bruttoergebnis aus der Vermietung⁽²⁾:** EUR 76,4 Mio. (Q3 2020: EUR 71,5 Mio.)

Finanzkennzahlen

- » **FFO I je Aktie:** EUR 0,55 (Q3 2020: EUR 0,46)
- » **Gewinn je Aktie:** EUR 2,25 (Q3 2020: EUR 0,31)
- » **Ergebnis aus der Immobilienbewertung:** EUR 145,3 Mio. (Q3 2020: EUR 3,4 Mio.)
- » **LTV:** 39,4 % (31.12.2020: 46,8 %)
- » **EPRA-NAV je Aktie:** EUR 28,28 (31.12.2020: EUR 24,32)

Transaktionen und Kapitalmarkt

- » **Weiteres Aktienrückkauf-Programm** am 02.09.2021 gestartet, bis 19.11.2021 Rückkauf von 328.630 Aktien, Bestand eigener Aktien z. 21.11.2021: 3.005.502
- » **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)

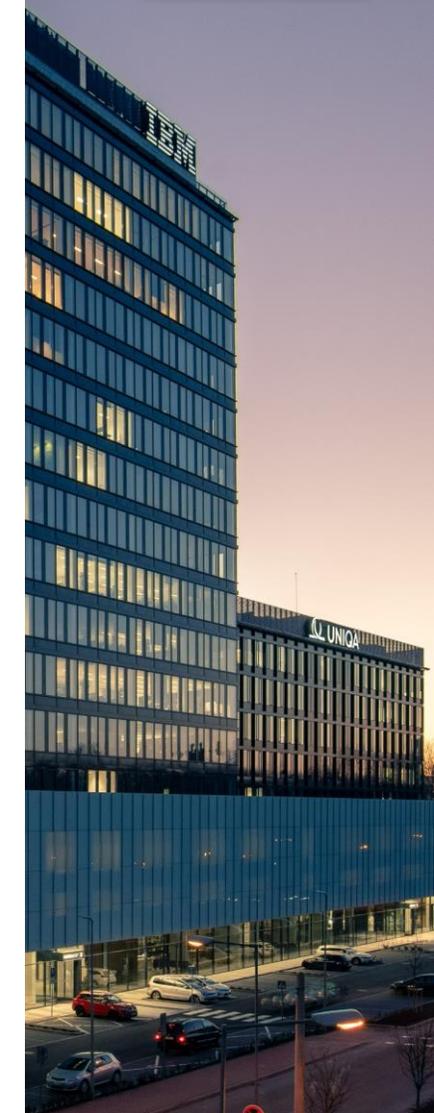
(1) ohne eigengenutzte Hotelimmobilien

(2) Bruttoergebnis exklusive Hotel-GOP



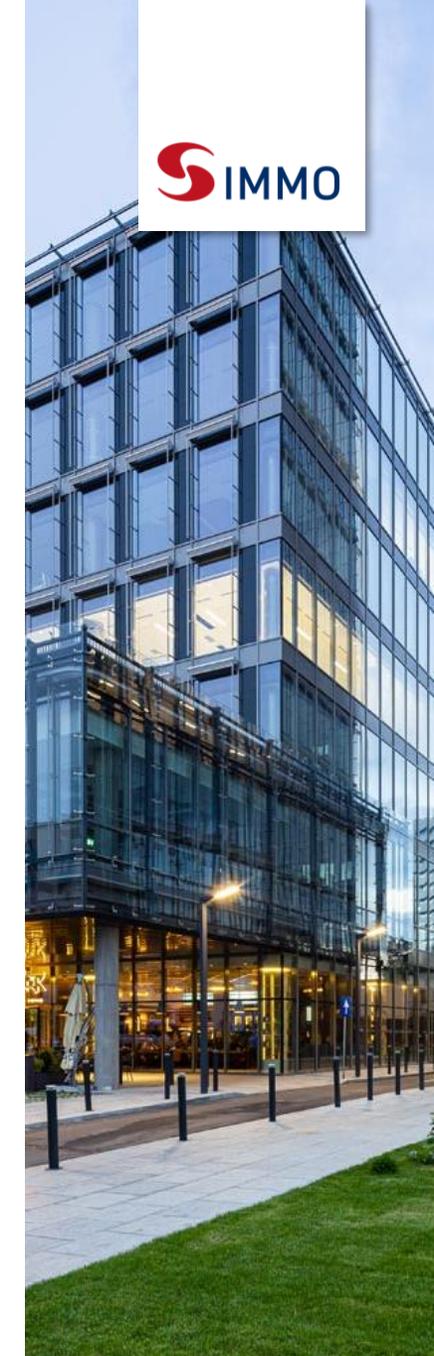
ERGEBNIS Q3 2021 (1)

in EUR Mio.	01-09/2021	01-09/2020
Erlöse	142,9	129,9
Mieterlöse	97,3	91,5
Betriebskostenerlöse	25,8	23,7
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	19,9	14,7
Sonstige betriebliche Erträge	2,3	1,9
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-49,0	-45,6
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-15,2	-14,8
Bruttoergebnis	81,1	71,5
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0,0	0,0
Verwaltungsaufwand	-19,6	-14,2
EBITDA	61,5	57,3



ERGEBNIS Q3 2021 (2)

in EUR Mio.	01-09/2021	01-09/2020
EBITDA	61,5	57,3
Abschreibungen	-7,2	-6,9
Ergebnis aus Immobilienbewertung	145,3	3,4
Betriebsergebnis (EBIT)	199,6	53,9
Finanzergebnis	-8,3	-28,4
Ergebnis vor Steuern (EBT)	191,3	25,5
Ertragssteuern	-30,8	-3,1
Periodenergebnis	160,5	22,3
davon Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	159,9	22,0
davon nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar	0,6	0,3



BILANZSTRUKTUR ZUM 30.09.2021

in TEUR

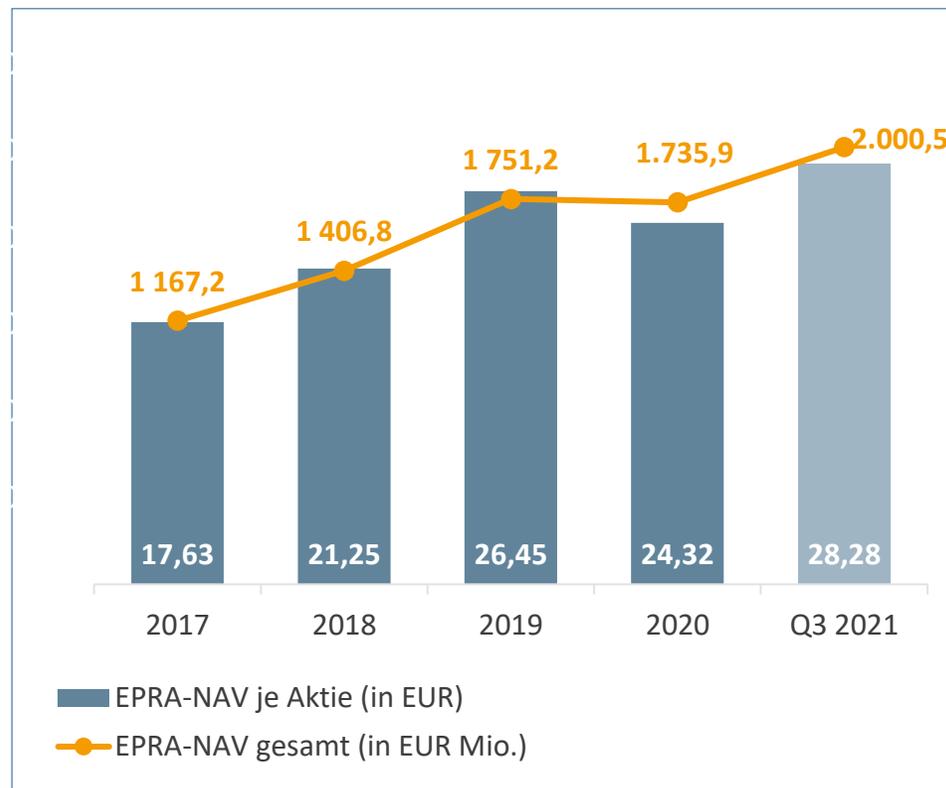
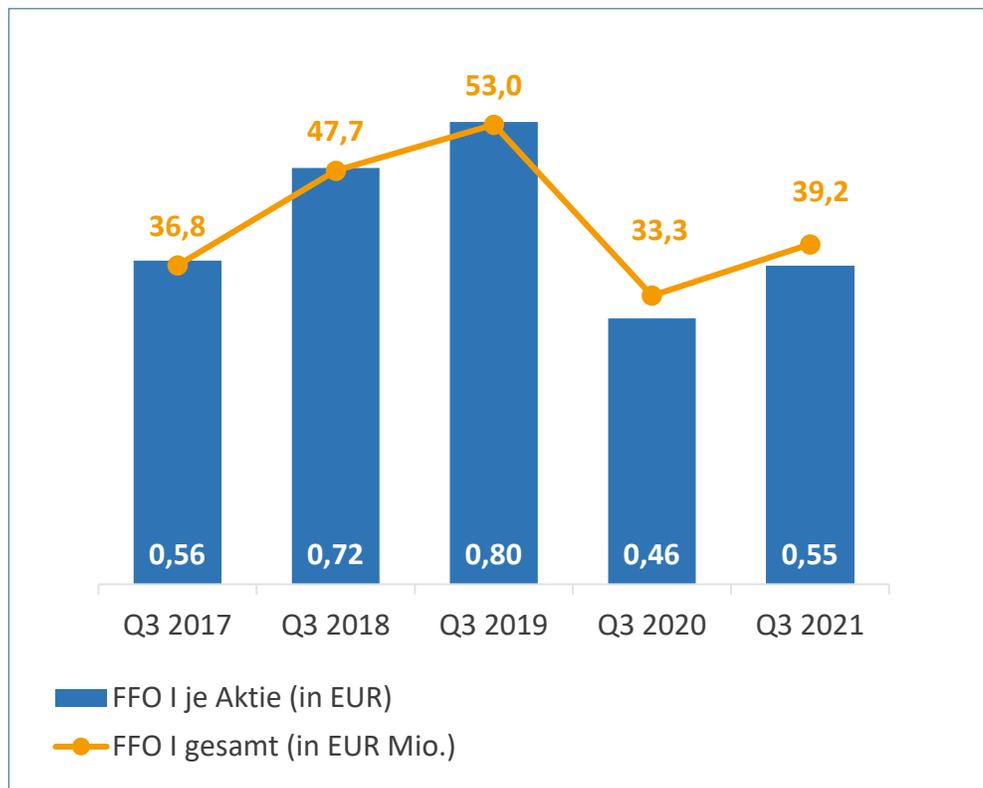
Langfristiges Vermögen	3.100.840
davon vermietete Immobilien	2.529.609
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	55.637
davon selbst genutzte Immobilien	112.628
davon andere finanzielle Vermögenswerte ⁽¹⁾	362.869
Kurzfristiges Vermögen	526.698
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	442.505
davon zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	35.270
Summe Aktiva	3.627.538

Eigenkapital	1.604.428
davon nicht beherrschende Anteile	3.650
Langfristiges Fremdkapital	1.817.393
davon Anleiheverbindlichkeiten	646.700
Kurzfristiges Fremdkapital	202.067
Summe Passiva	3.627.538

(1) enthält insbesondere die Aktieninvestments in IMMOFINANZ AG

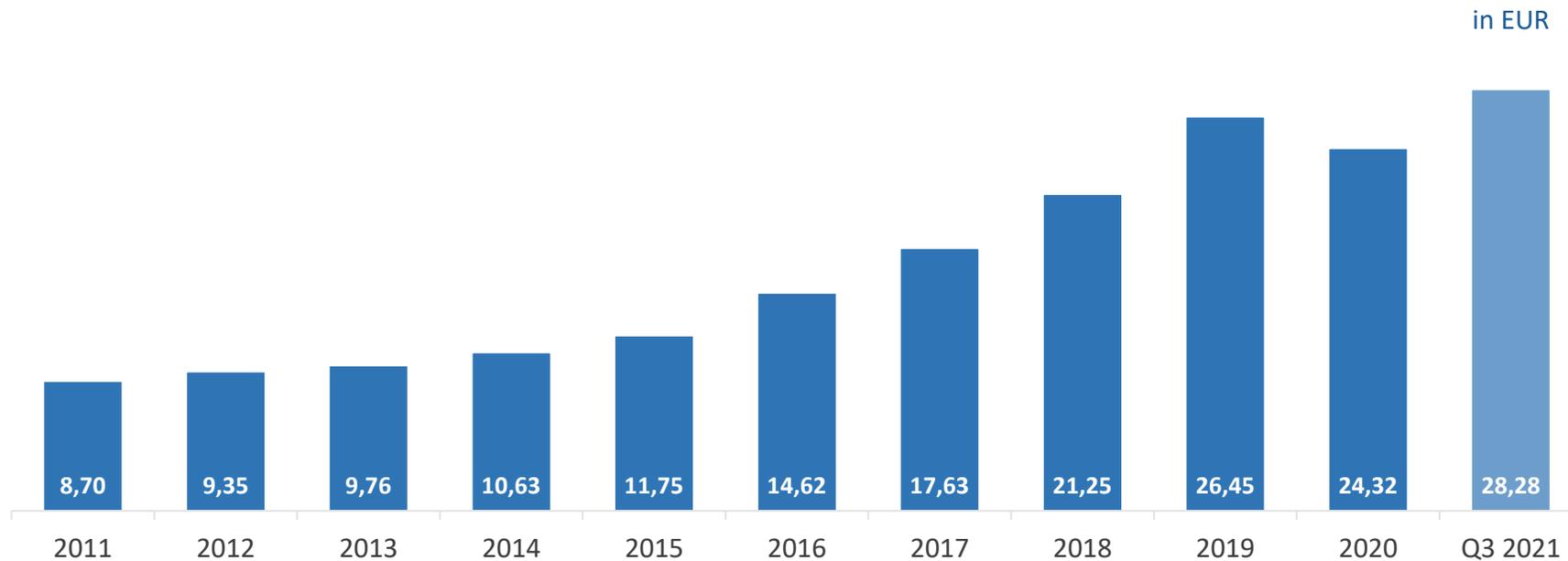


FFO I UND EPRA-NAV



ENTWICKLUNG EPRA-NAV JE AKTIE

- » **Robustes EPRA-NAV Wachstum** zeigt die kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts
- » **10-Jahres CAGR EPRA NAV⁽¹⁾: 13,8 %**
- » **10-Jahres CAGR Total Return⁽²⁾: 19,2 %**



(1) angepasst um Dividendenzahlungen

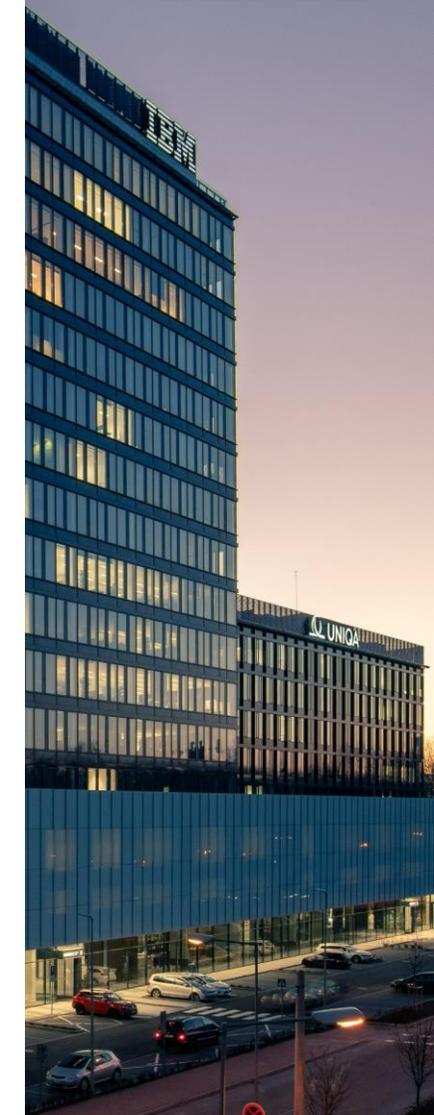
(2) 10-Jahres-Aktienkursentwicklung angepasst um Dividendenzahlungen



BEWERTUNGSERGEBNIS ZUM 30.09.2021

Positives Ergebnis von EUR 145,3 Mio.

Bewertungsergebnis nach Regionen in EUR Mio.		Bewertungsergebnis nach Nutzungsart in EUR Mio.	
Deutschland	108,2	Wohnen	81,1
Österreich	28,9	Büro	54,0
CEE	8,1	Retail	10,8
		Hotel	-0,8
		Grundstück	0,3
Gesamt	145,3	Gesamt	145,3



ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

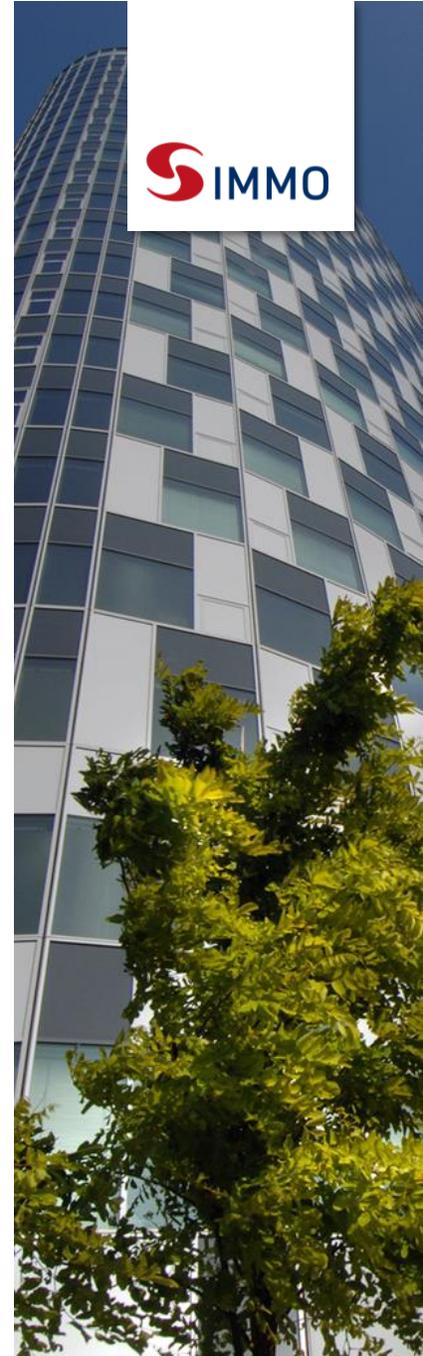
» Verkauf der Anteile an der CA Immobilien Anlagen AG im Juli 2021

- » 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

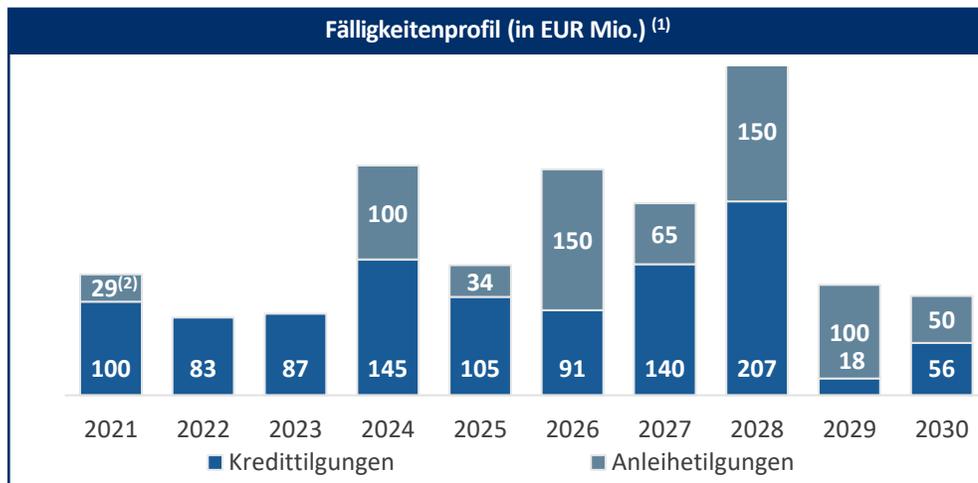
» IMMOFINANZ AG: 14,23 % des Grundkapitals

- » Zum Börsenkurs: EUR 20,96 am 24.11.2021: 368 Mio.
- » Zum EPRA-NTA per 30.06.2021 von EUR 30,00: EUR 526 Mio.
- » Bisher erhaltene Dividenden: EUR 37 Mio. ⁽¹⁾

1) Dividende für 2021 erst in Q4 eingegangen

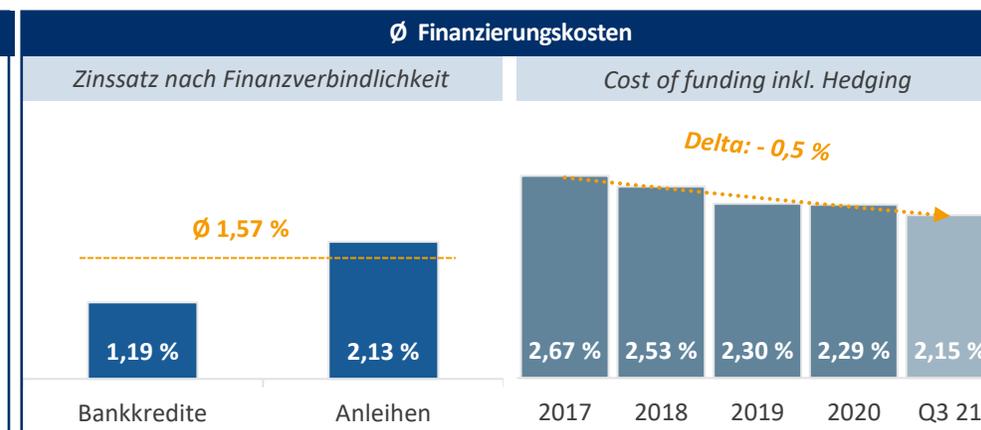
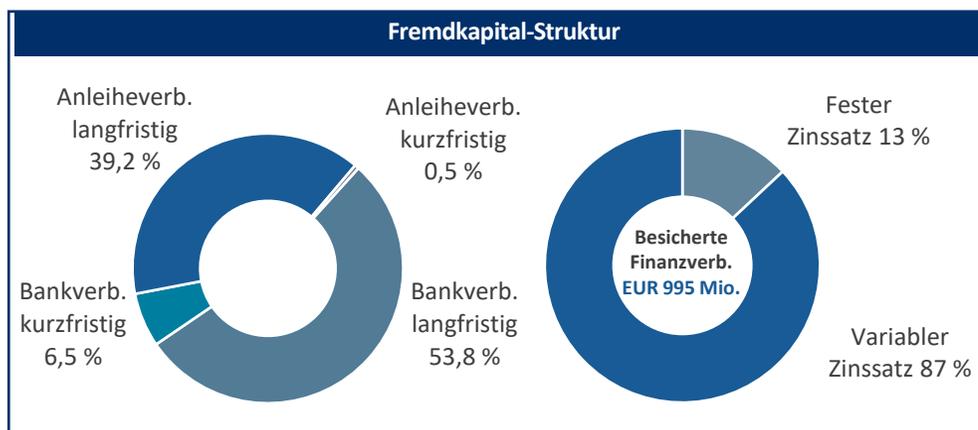


FINANZIERUNGSPROFIL ZUM 30.09.2021

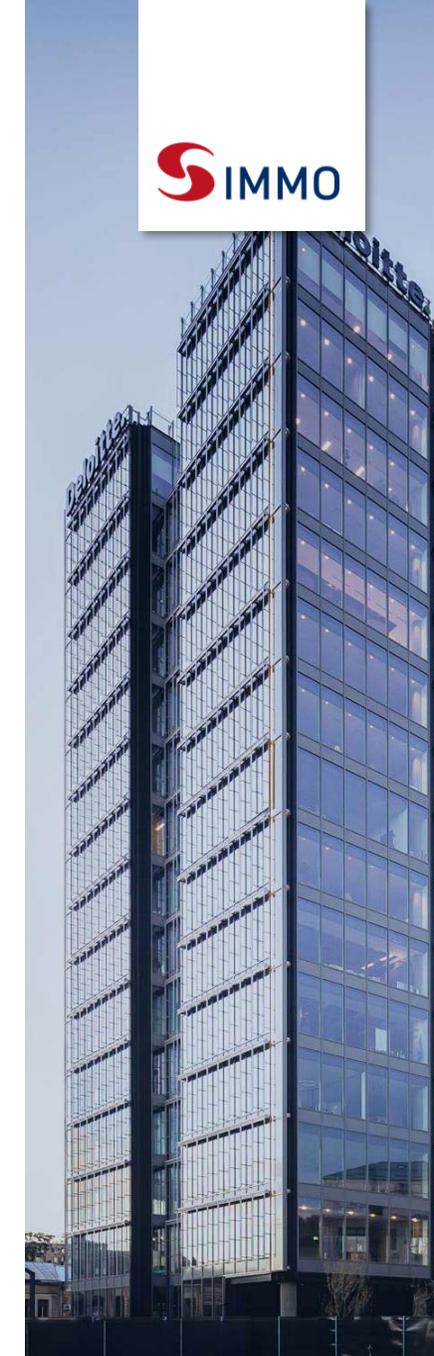


LTV (in EUR Mio.)

	unbesichert	besichert
Besicherte Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	0	1.016,1
Anleiheverbindlichkeiten und sonstige unbesicherte Finanzierungen	646,7	0
Liquide Mittel	-442,5	0
Summe	204,2	1.016,1
Immobilieninvestments	3.094,5	3.094,5
LTV-Ratio in %	6,6	32,8
Gesamt in %	39,4	



(1) inkl. Green Bond, begeben 2021
 (2) Zum 30.09.2021 ist diese Anleihe bereits getilgt



AKTIENKENNZAHLEN

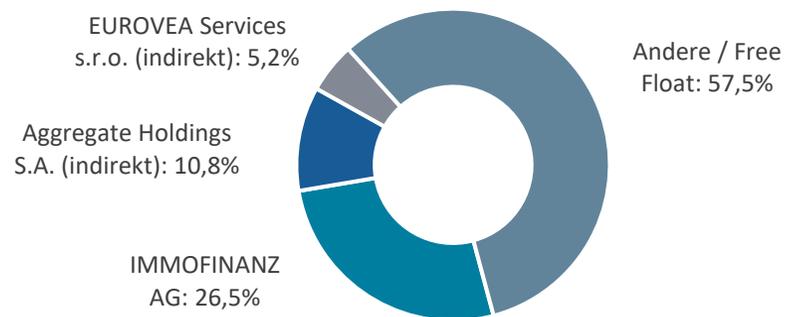
Kursperformance (01.01.2014 – 23.11.2021)



Aktiendaten zum 23.11.2021

ISIN	AT0000652250/SPI
Börsenkürzel	Reuters: SIAG.VI / Bloomberg: SPI:AV
Handelsplatz	Wiener Börse
Marktsegment	Prime Market
Index	ATX / IATX / GPR General
Aktienkurs	EUR 20,40
Marktkapitalisierung	EUR 1.512,7 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
Baader Bank	EUR 23,50	Add	24.11.2021
Erste Group	EUR 26,00	Accumulate	11.06.2021
Hauck & Aufhäuser	EUR 26,00	Buy	09.11.2021
Raiffeisen Bank International	EUR 23,50	Buy	15.09.2021
SRC Research	EUR 26,00	Buy	27.08.2021
Wood & Co	EUR 23,90	Buy	16.07.2021

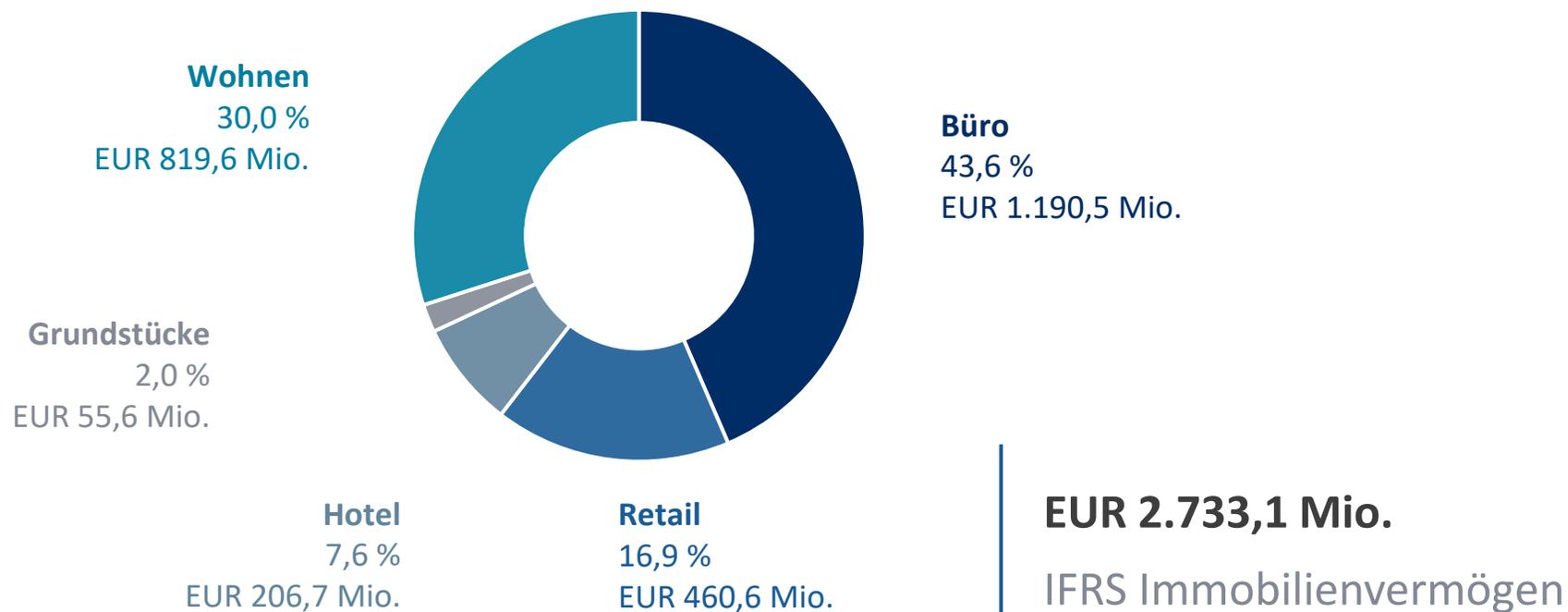


PORTFOLIO



DIVERSIFIZIERTES PORTFOLIO

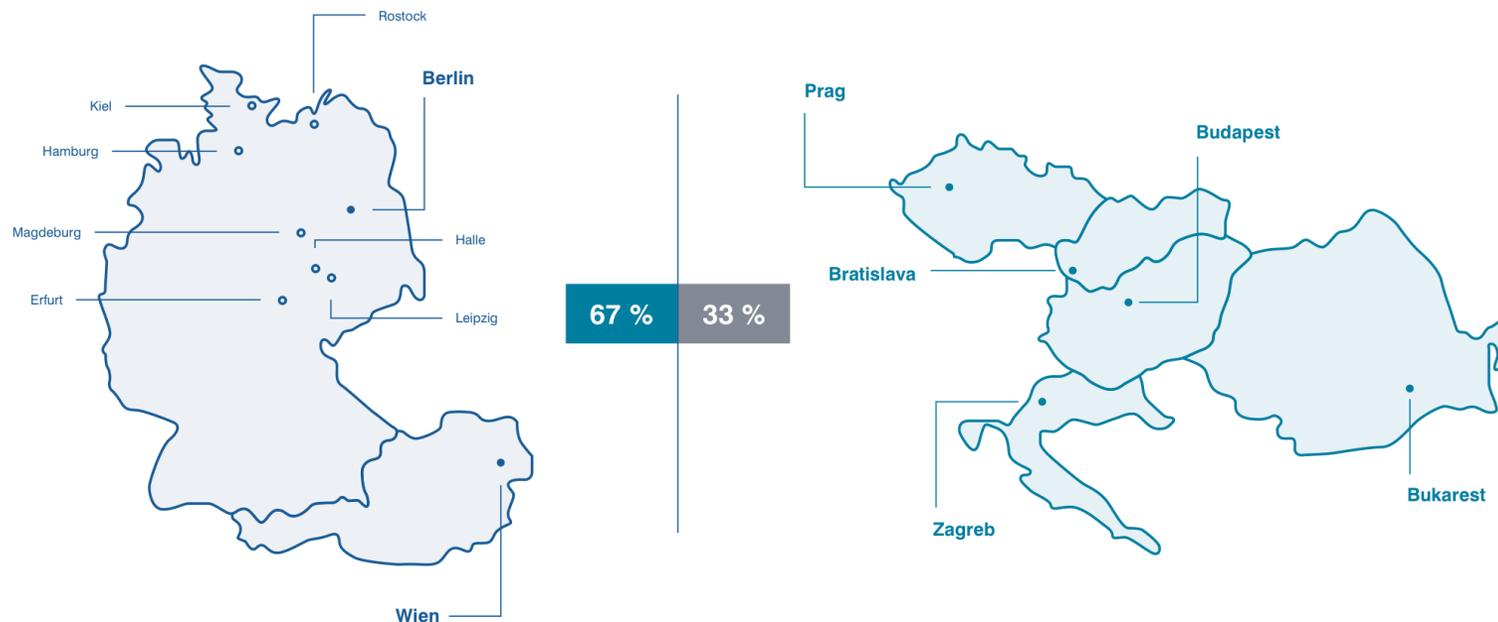
BUCHWERT NACH NUTZUNGSARTEN⁽¹⁾



(1) Zahlen zum 30.09.2021



ERTRAGS- UND CASHFLOWSTARKES PORTFOLIO⁽¹⁾



	Buchwert Portfolio gesamt (EUR Mio.)	HNF Bestand gesamt (m ²)	Gesamterlöse (EUR Mio.)	Potenzielle BGF Projekte (m ²)
Deutschland	1.346,9	572.686	52,1	95.000 ⁽²⁾
Österreich	486,7	144.917	28,2	
CEE	899,5	403.285	62,6	54.000

(1) Die prozentuelle Aufteilung der Märkte basiert auf Buchwerten zum 30.09.2021

(2) exklusive Grundstücksfläche im Berliner Speckgürtel

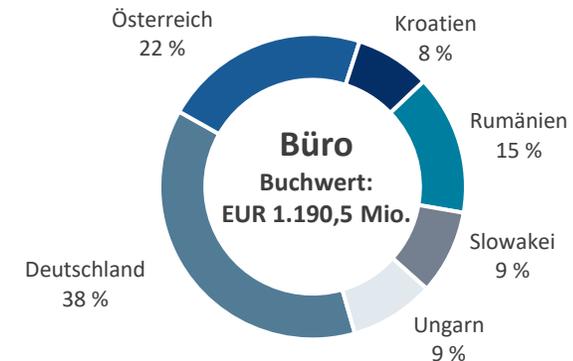
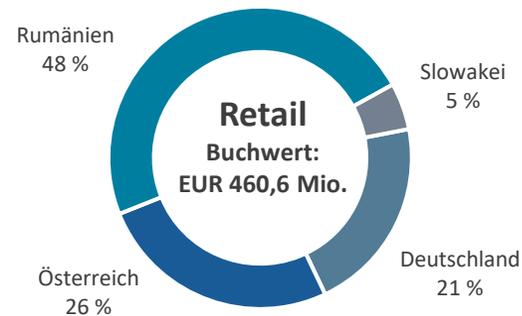
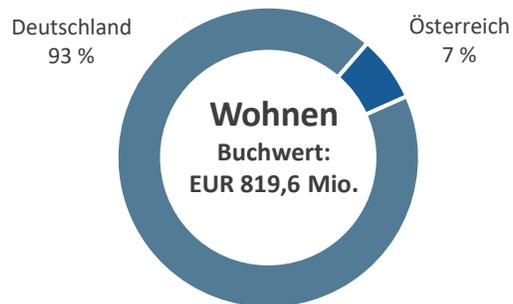


PORTFOLIO ÜBERBLICK ZUM 30.09.2021



Portfolio nach Assetklassen ⁽¹⁾					
	Büro	Wohnen	Geschäft	Hotel ⁽²⁾	Gesamt
Vermietbare Fläche (m ²)	624.353	352.812	278.178	51.334	1.307.303
Vermietungsgrad (%)	93,4	90,7	95,5	95,3	93,0
Mietrendite (%)	5,7	3,3	6,6	3,3	5,0

Portfolio nach Regionen



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

PROJEKTENTWICKLUNGEN



PROJEKTENTWICKLUNG BÜRO BUDAPEST

- » Gut gelegenes Grundstück an der Váci Ut, einem der wichtigsten Bürostandorte Budapests
- » Ensemble aus drei Büroimmobilien mit einer Nutzfläche von rd. 29.000 m² geplant
- » Zusammenarbeit im Bereich Entwicklung und Projektmanagement mit ORCA Group, einem Team aus internationalen Immobilienexperten
- » Generalplanung durch Architekturbüro Chapman Taylor in Kooperation mit Bánáti + Hartvig Architekten (eines d. größten Budapester Architekturbüros)

Zeitplan

- » 2021: Intensive Planungsaktivitäten
- » 2022: voraussichtlicher Baubeginn
- » 2024: voraussichtliche Fertigstellung

Nachhaltigkeit

- » Zertifizierung BREEAM und WELL angestrebt



AKQUISITIONEN



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



AKQUISITIONEN CEE

Budapest

» Ankauf BudaPart Gate

- » LEED Gold zertifiziertes Class A Office-Gebäude
 - » Vermietbare Fläche von rd. 20.000 m²
 - » Lage am Eingang zum Areal BudaPart – größtes städtebauliches Entwicklungsgebiet von Budapest mit einem attraktiven Mix aus Office, Wohnen, Retail, Gastronomie, Unterhaltung und Naherholung
 - » Jährliche Mieteinnahmen EUR 4 Mio.
 - » Closing für Ende 2021 erwartet
- » Weitere Zukäufe werden geprüft



LANDBANKING BERLINER SPECKGÜRTEL

Bisher erworbene Grundstücksfläche ⁽¹⁾	rd. 2,6 Mio. m ²
Anzahl Grundstücke	> 40
Aktuell als Projekte in Bearbeitung	4
Entwicklungszeitraum	kurz-, mittel- und langfristige Projekte
Geplante Nutzungsart	größtenteils Wohnen
Ø Anschaffungskosten ⁽²⁾ /m ²	EUR 15,64/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 30.09.2021 noch nicht alle in das Portfolio der S IMMO übergegangen

(2) Ohne Erwerbsnebenkosten



NACHHALTIGKEIT



ESG – NACHHALTIGKEIT IN DER S IMMO (1)



Zertifizierungen

345.560 m²
Nach BREEAM, LEED und/oder WELL zertifizierte Gesamtfläche

ca. 25 %
Anteil der zertifizierten Gesamtfläche im Portfolio

Laufende und zukünftige Entwicklungsprojekte sind und werden nach internationalen Standards zertifiziert

BREEAM **WELL**

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

Sustainalytics ESG Risk Rating⁽¹⁾

Branche Immobilien	584 aus 1.043
Universe Global	3.810 aus 14.654

ESG Bewertung

21 Mittleres Risiko



(1) Stand Sustainalytics ESG Risk Rating 22.11.2021

ESG – NACHHALTIGKEIT IN DER S IMMO (2)

Aktuelle Initiativen und Maßnahmen im Bereich ESG

- » **ESG-Ausschuss** – Einrichtung im Aufsichtsrat
- » **Sustainability Management** – ESG Beauftragter seit September 2021 in der S IMMO tätig
- » **Emission des ersten Green Bonds** – 02/2021 mit einem Gesamtvolumen von EUR 150 Mio.
- » **Smart Metering** – deutschlandweites Ausrollen geplant und laufendes Pilotprojekt in Österreich
- » **Portfolioweite Umweltdatenmanagement-Plattform** – Implementierungsprozess gestartet
- » **Erweiterung der Datenerfassung** – in Vorbereitung auf die Umsetzung der EU-Taxonomie-Verordnung
- » **Carbon Accounting** – Ausweitung gemäß Empfehlungen des GHG Protocol
- » **GRI Standards** – Nachhaltigkeitsbericht ab 2021
- » **Weiteres ESG-Rating** – wird im Laufe des nächsten Jahres angestrebt



**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

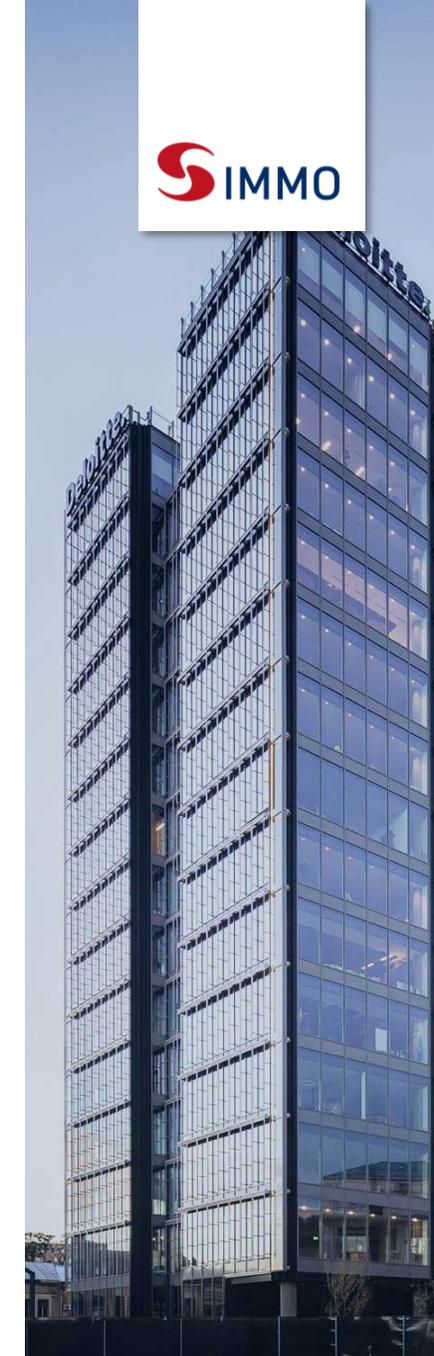


ANHÄNGE

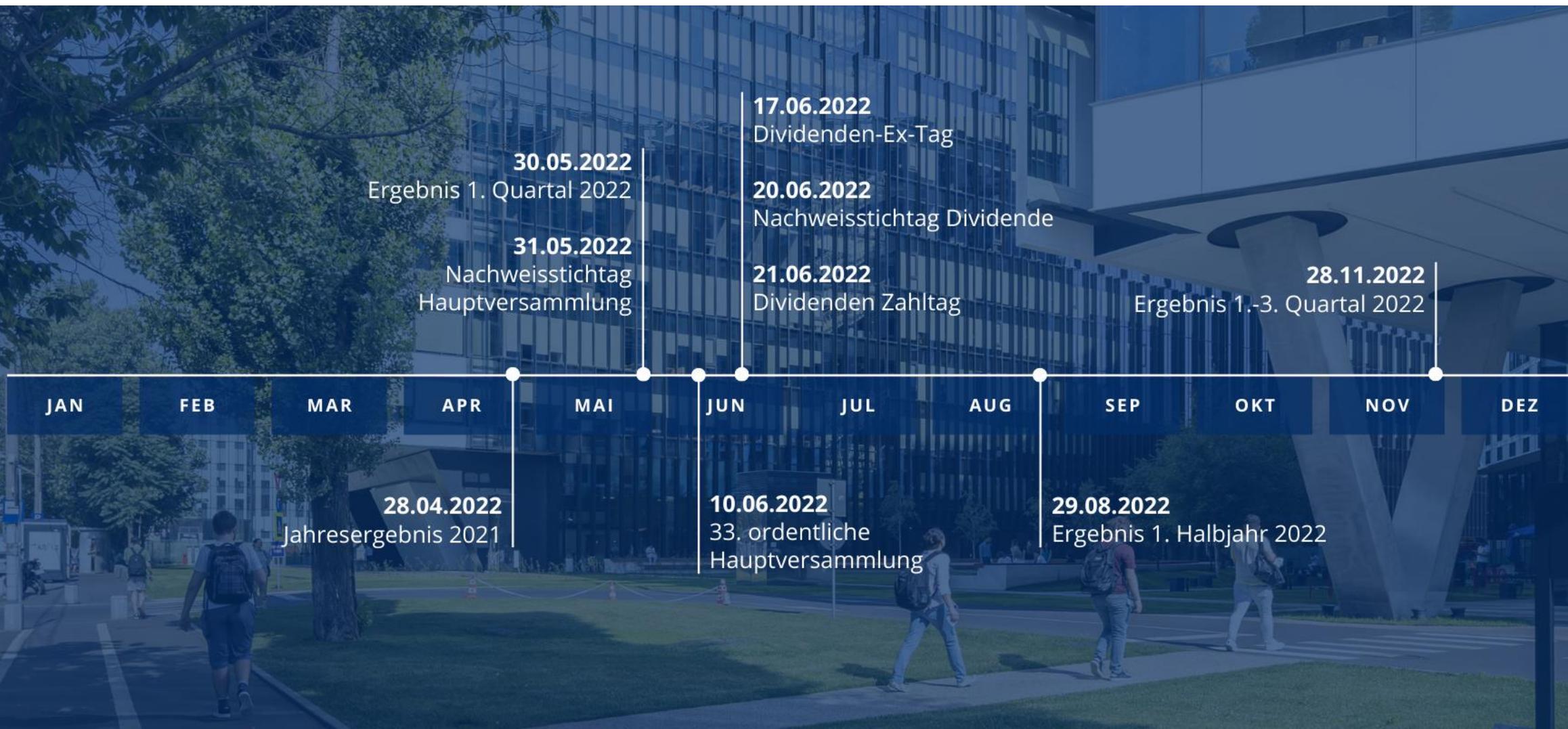


EPRA-KENNZAHLEN ZUM 30.09.2021

in TEUR	30.09.2021	31.12.2020
Auf die Aktionäre entfallendes Eigenkapital	1.604.428	1.380.551
Bewertung sonstiger langfristiger Vermögensgegenstände	130.983	118.684
Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten	30.316	41.969
Latente Steuern auf derivative Finanzinstrumente	-6.535	-9.139
Sonstige latente Steuern	241.268	203.848
EPRA-NAV	2.000.460	1.735.913
EPRA-NAV je Aktie in EUR	28,28	24,32
in EUR		
EPRA-NNAV je Aktie	24,12	20,67
EPRA-NRV je Aktie	30,57	26,40
EPRA-NTA je Aktie	27,98	24,06
EPRA-NDV je Aktie	23,80	20,38



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



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 a 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 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.