

A photograph of a modern office lobby. The ceiling is a large, circular, white structure with a complex, geometric pattern of white rods. The walls are white, and there is a large, curved glass wall on the right. A blue reception desk is visible in the foreground. The floor is light-colored and polished. The overall atmosphere is bright and contemporary.

**S IMMO**

BSN Roadshow  
Wien, 30.03.2017

Mag. Ernst Vejdovszky



**Portfolio: EUR 1.975,1 Mio.**

---

**EBIT: ca. EUR 278 Mio.\***

---

**Jahresergebnis: ca. EUR 200 Mio.\***

---

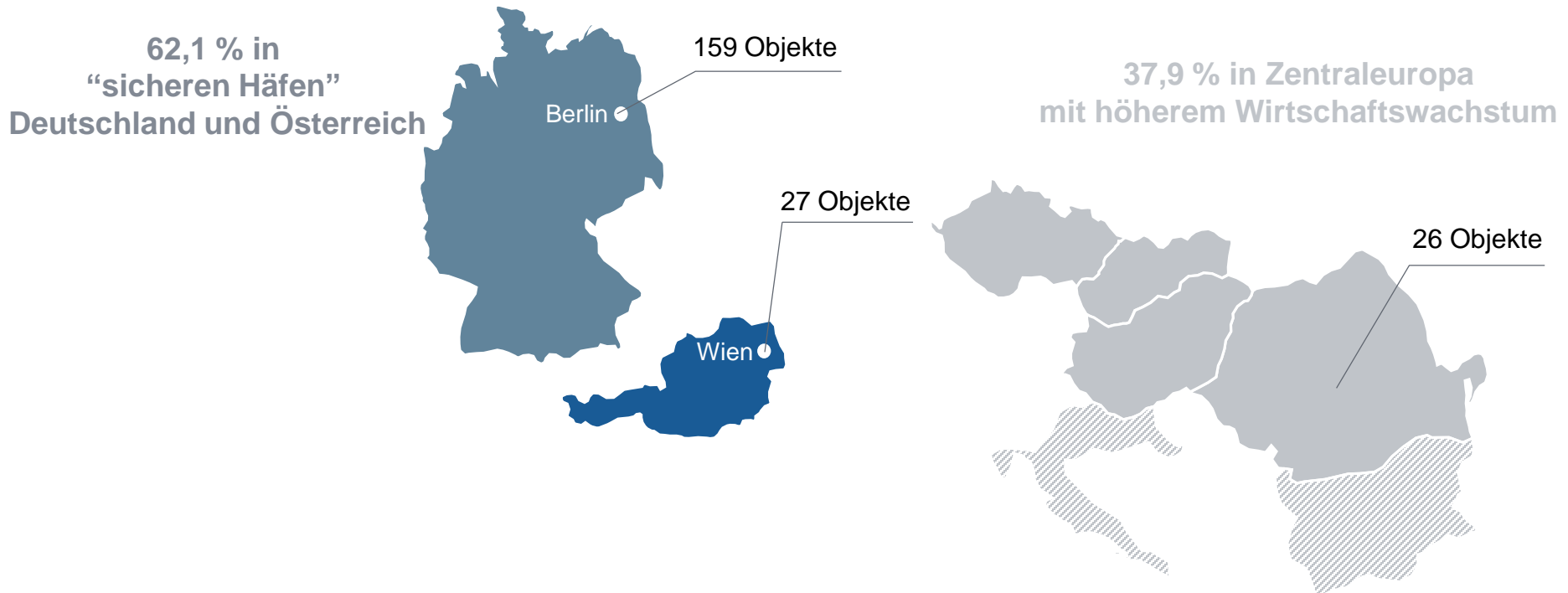
**Vermietungsgrad: 93,5 %**

---

**Mietrendite: 6,5 %**

# Robustes Geschäftsmodell

## Ertrags- und cashflowstarkes Portfolio

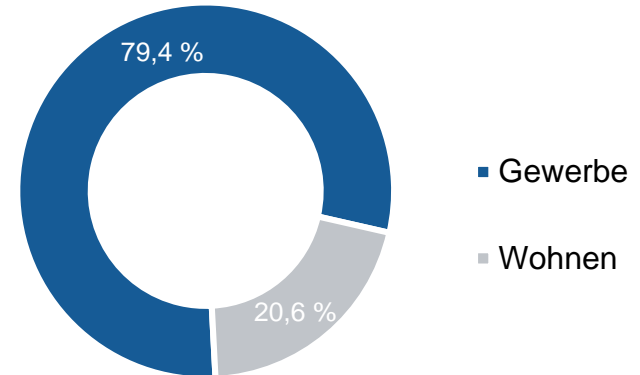


	Österreich	Deutschland	Zentraleuropa
Gesamtfläche in Tsd. m <sup>2</sup>	259,9	405,6	543,4
Buchwert in EUR Mio.	595,3	630,7	749,1
Brutto-Mietrendite	5,4 %	5,4 %	8,4 %
Leerstandsrate	7,0 %	6,5 %	6,4 %

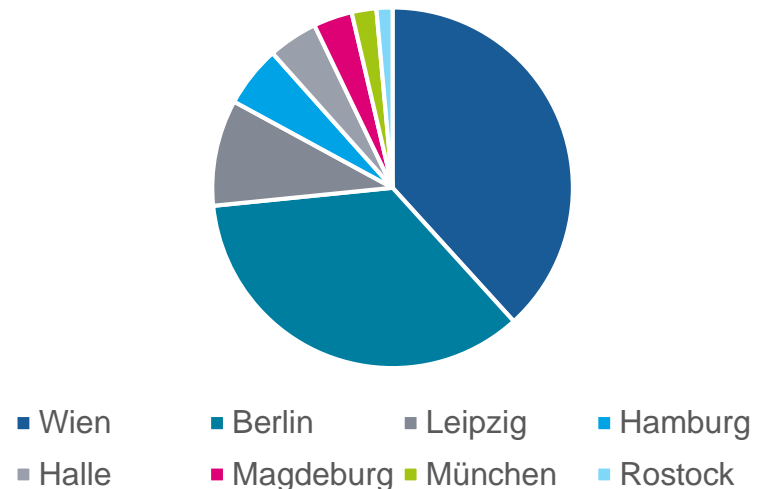
# Robustes Geschäftsmodell

## Fokus auf Gewerbeobjekte

- Portfolio besteht zu über 79 % aus Gewerbeobjekten\*
- Großes Potenzial am Berliner Büromarkt
- Deutschland weiter im Fokus:
  - Zukauf von 12 Immobilien mit über 62.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Jahr 2016
  - Weitere Zukäufe geplant



City split AT/DE (nach Gesamtfläche)

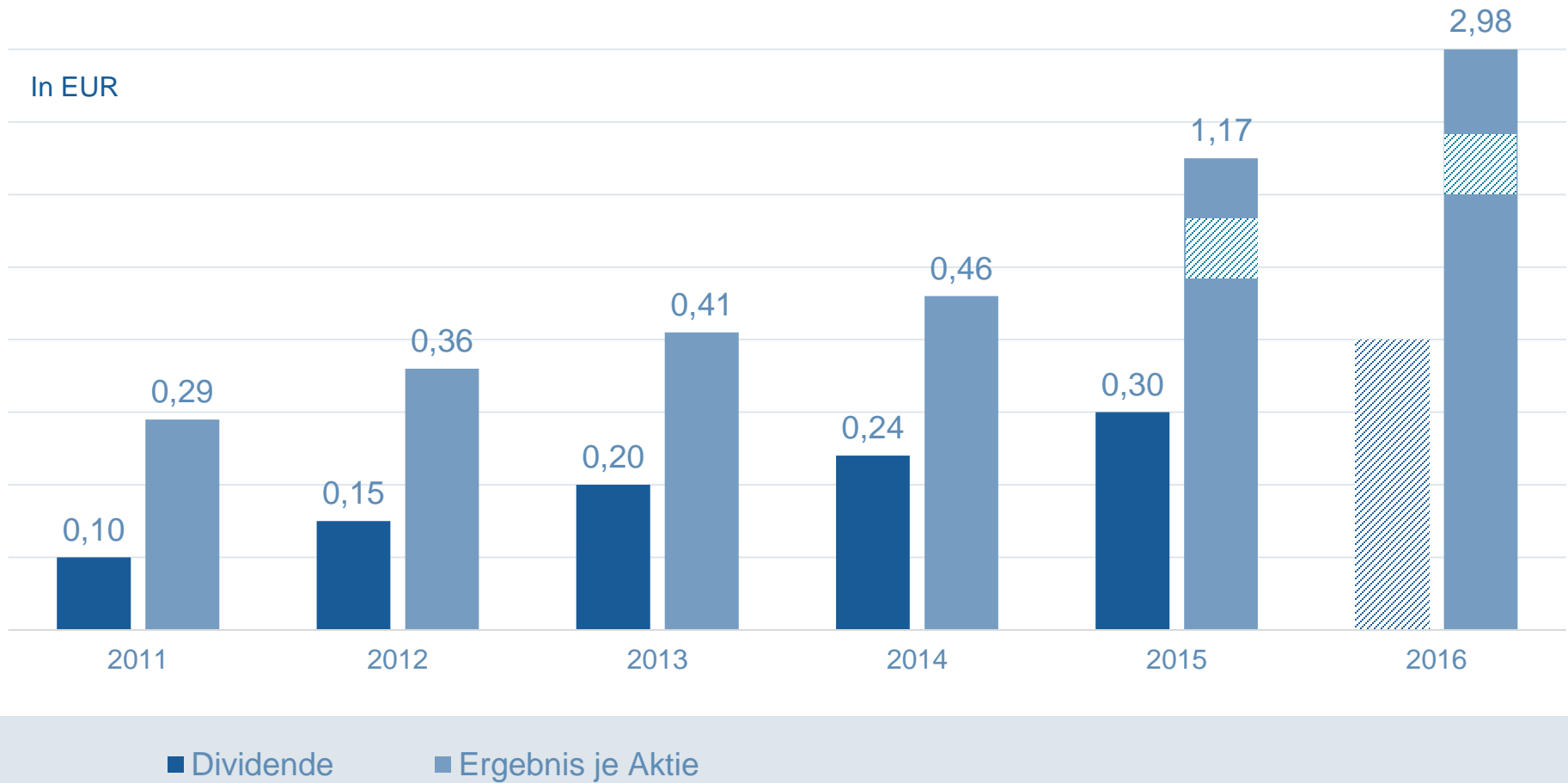


\* Gemessen am Buchwert

# Potenziale und Perspektiven

## Nachhaltige Dividendenpolitik

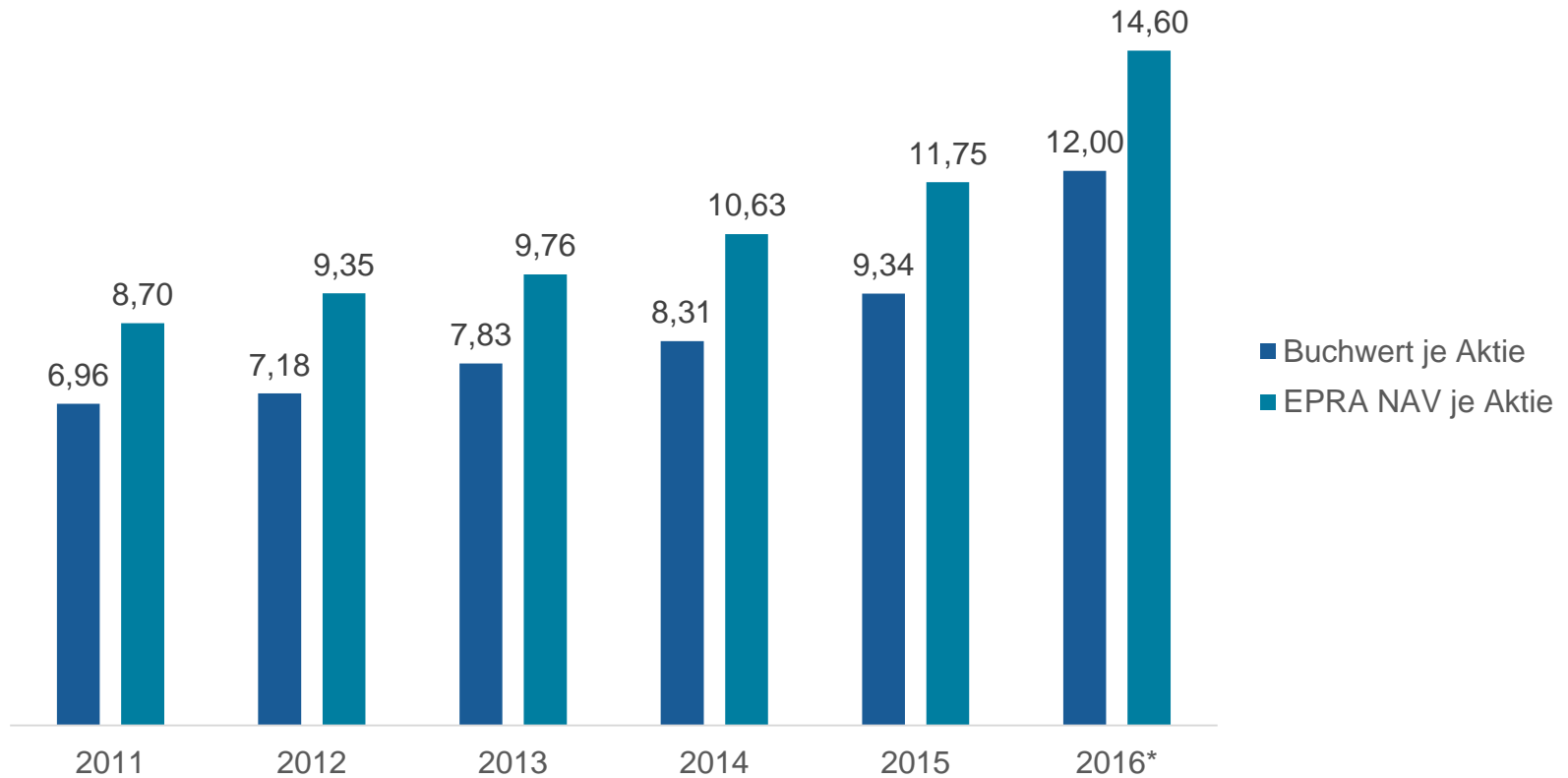
In EUR



# Potenziale und Perspektiven

## Starkes NAV Wachstum

In EUR



**Wertpotenzial**

S IMMO Aktie notiert deutlich unter dem EPRA-NAV.

\*Basierend auf vorläufigen Zahlen für das Geschäftsjahr 2016

## Beispiel für Wertsteigerungsprozess Sonnenallee, Berlin

- Immobilie 2013 erworben
- Anschaffungskosten EUR 560/m<sup>2</sup> plus EUR 290/m<sup>2</sup> Renovierungskosten ergeben eine Gesamtinvestition von EUR 850/m<sup>2</sup>
- S IMMO revitalisierte die Immobilie durch Restrukturierung und innovative Marketing-Konzepte
- Restrukturierungsprozess dauerte 2,5 Jahre
- Anfangs EUR 7/m<sup>2</sup> durchschnittliche Miete – zuletzt EUR 13/m<sup>2</sup> erreicht
- Aktuelle Mietrendite rund 11%



# Track Record

## Verkauf deutsches Wohnportfolio

- Verkauf von rund 20 % des S IMMO Gesamtportfolios in Deutschland (nach Fläche)
- Großteil der Immobilien 2007 zu durchschnittlichem Preis von EUR 800/m<sup>2</sup> erworben
- Laufender Nettoertrag (nach allen Kosten) seit Ankauf: 4,6 %
- Verkaufspreis rund dreimal höher als Kaufpreis
- Zusätzlich erheblicher positiver Effekt auf Steuerergebnis durch Auflösung latenter Steuern





# Potenziale und Perspektiven

## Aktuelle Projekte

**Karl-Marx-Straße, Berlin**



Geschäfts- und Büroflächen,  
22.000 m<sup>2</sup>

Sanierung und Neugestaltung  
zu modernen, loftartigen Büros  
und Geschäftsflächen in  
Hochfrequenzlage

Platzlage im Zentrum Neuköllns

Zielrendite 7,5 bis 8,5 %

**QBC, Wien**



Hochmoderne Büroflächen,  
Realisierung von bis zu  
42.000 m<sup>2</sup>

S IMMO mit 35 % beteiligt

Top-Standort: direkt neben  
Hauptbahnhof, neuer CBD mit  
mehreren Konzernzentralen

Zielrendite 5,5 bis 6 %

**Siebenbrunnengasse, Wien**



Spannendes Entwicklungs-  
projekt; Wohn- und Büroflächen;  
18.000 m<sup>2</sup>

Rund 150 Wohnungen, bis zu  
3,80 m Raumhöhe – deutlich  
über Neubaustandard

Ab 2023 neue U2 Station  
Bacherplatz in unmittelbarer  
Nähe

Erreichbare Rendite 15 %\*\*

**The Mark, Bukarest**



Büroobjekt, ca. 24.000 m<sup>2</sup>  
geplant

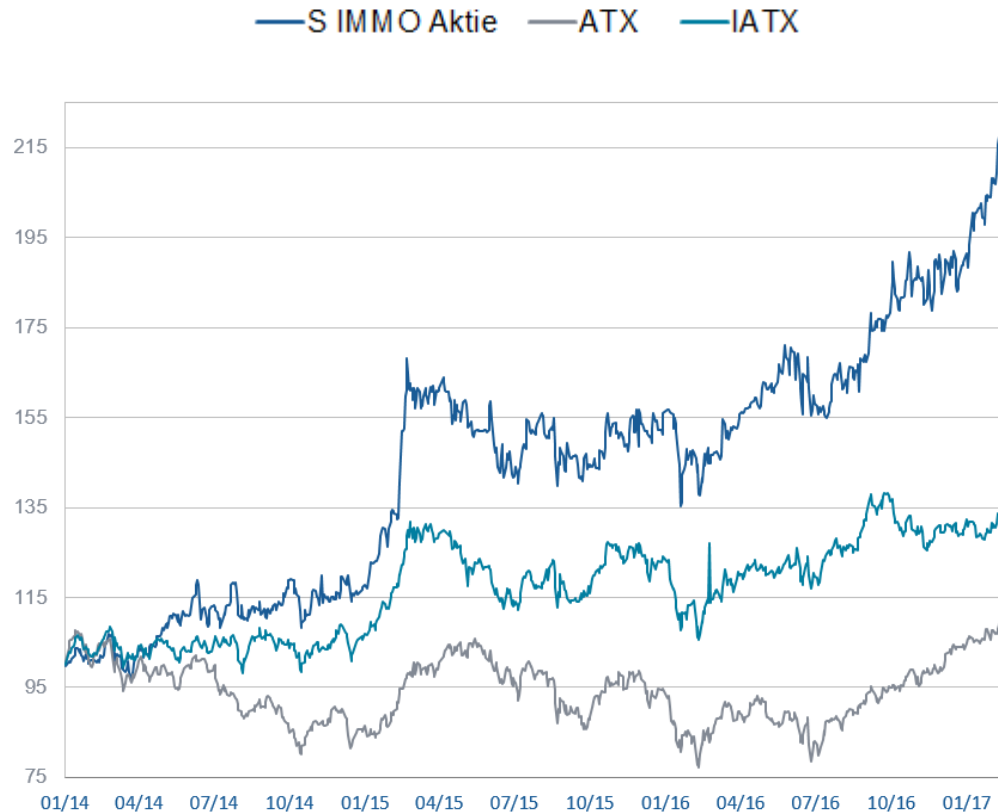
Investitionsvolumen ab Baustart  
rund EUR 45 Mio., erreichbare  
Spitzenmiete bei EUR 18,50  
pro m<sup>2</sup>\*

Ideale Lage im Central Business  
District, attraktive und moderne  
Büros

Zielrendite 8,5 bis 9,5 %

\*JLL Bucharest City Report Q3 2016; \*\*abhängig von Nutzungsart

# Potenziale und Perspektiven S IMMO Aktie



## Performance 01.01.2016 – 31.12.2016

- S IMMO AG: 22,0 %
- IATX: 4,9 %
- ATX: 9,2 %

## Performance 01.01.2014 – 31.12.2016

- S IMMO AG: 62,1 %
- IATX: 23,3 %
- ATX: 21,2 %

Indexiert von 01.01.2014 bis 17.02.2017

## Analysteneinschätzungen

Analysehaus	Zielkurs	Letztes Update	Empfehlung
Baader Bank	EUR 11,70	06.03.2017	Hold
Erste Group	EUR 12,50	06.03.2017	Buy
Raiffeisen Centrobank	EUR 12,00	03.03.2017	Hold
SRC Research	EUR 13,00	07.03.2017	Buy
<b>Durchschnittlicher Zielkurs</b>	<b>EUR 12,30</b>		

A photograph of a modern building's entrance. The building has a curved glass facade and a prominent glass and metal revolving door. The word 'RIVER' is visible on a balcony above the door. Two potted plants are placed on either side of the entrance. The sky is overcast.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Am 05.04.2017 veröffentlichen wir  
unser Jahresergebnis für das  
Geschäftsjahr 2016.**

A large, circular skylight in a modern building's ceiling. The skylight is illuminated from within, creating a pattern of white, elongated rectangular light strips that form a circular, textured appearance. Below the skylight, a balcony with a railing and several recessed ceiling lights is visible. The overall scene is brightly lit, with a clean, architectural aesthetic.

# Anhang

# ANHANG

## Finanzkalender 2017



# ANHANG

## Services

Wir bieten Ihnen auf unserer neu entworfenen Website [www.simmoag.at](http://www.simmoag.at) folgende Services:

- Newsletter-Abo / RSS-Feeds / E-Mail Services

Werfen Sie auch einen Blick auf unseren Blog: [www.blog.simmoag.at](http://www.blog.simmoag.at)



Folgen Sie uns auf Twitter:  
<http://twitter.com/simmoag>



Unser Netzwerk auf Xing:  
<https://www.xing.com/companies/simmo>



Unsere Videos auf YouTube:  
<http://www.youtube.com/simmoag1>



Unser Unternehmensprofil auf LinkedIn:  
<http://www.linkedin.com/company/2279913>

# ANHANG

## 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.