

A hazy, aerial photograph of a city skyline, likely Vienna, featuring the Donauturm and other modern skyscrapers. In the foreground, a bridge spans a river. The entire image is overlaid with a semi-transparent white layer containing the text.

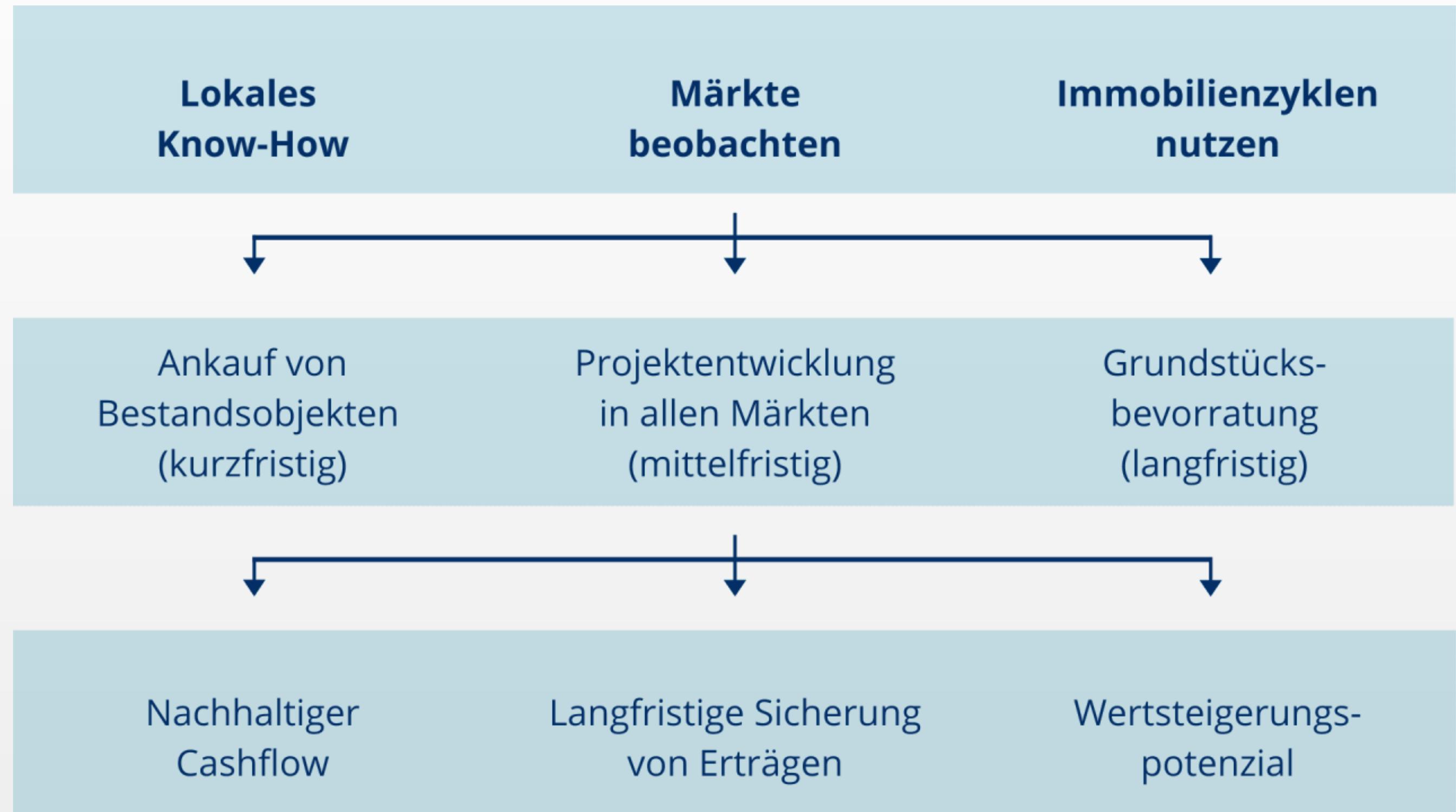
# **SIMMO** **AUSTRIAN VISUAL** **WORLDWIDE ROADSHOW**

# S IMMO AUF EINEN BLICK

- Österreichische Immobilien-Investmentgesellschaft, Listing an der Wiener Börse 1987, seit 2017 im ATX
- Immobilienportfolio von über EUR 2 Mrd. innerhalb der EU
- Anteil Österreich und Deutschland: ca. 70 %  
Anteil CEE-Hauptstädte: ca. 30 %
- Fokus liegt auf Büro und Retail und einem starken Anteil an Wohnen in Deutschland
- Erwiesene Qualität des Portfolios und Asset Managements, 32 Jahre Gewinn in 33 Geschäftsjahren



# UNSER GESCHÄFTSMODELL



**ATTRAKTIVE  
IMMOBILIENOBJEKTE  
UND REALE WERTE**

**EUR  
2.371,0 MIO.**

IFRS Immobilienvermögen

**1,2 Mio.**

m<sup>2</sup> Fläche

**5,4 %**

Mietrendite des Bestands-  
portfolios

**95,5 %**

Vermietungsgrad

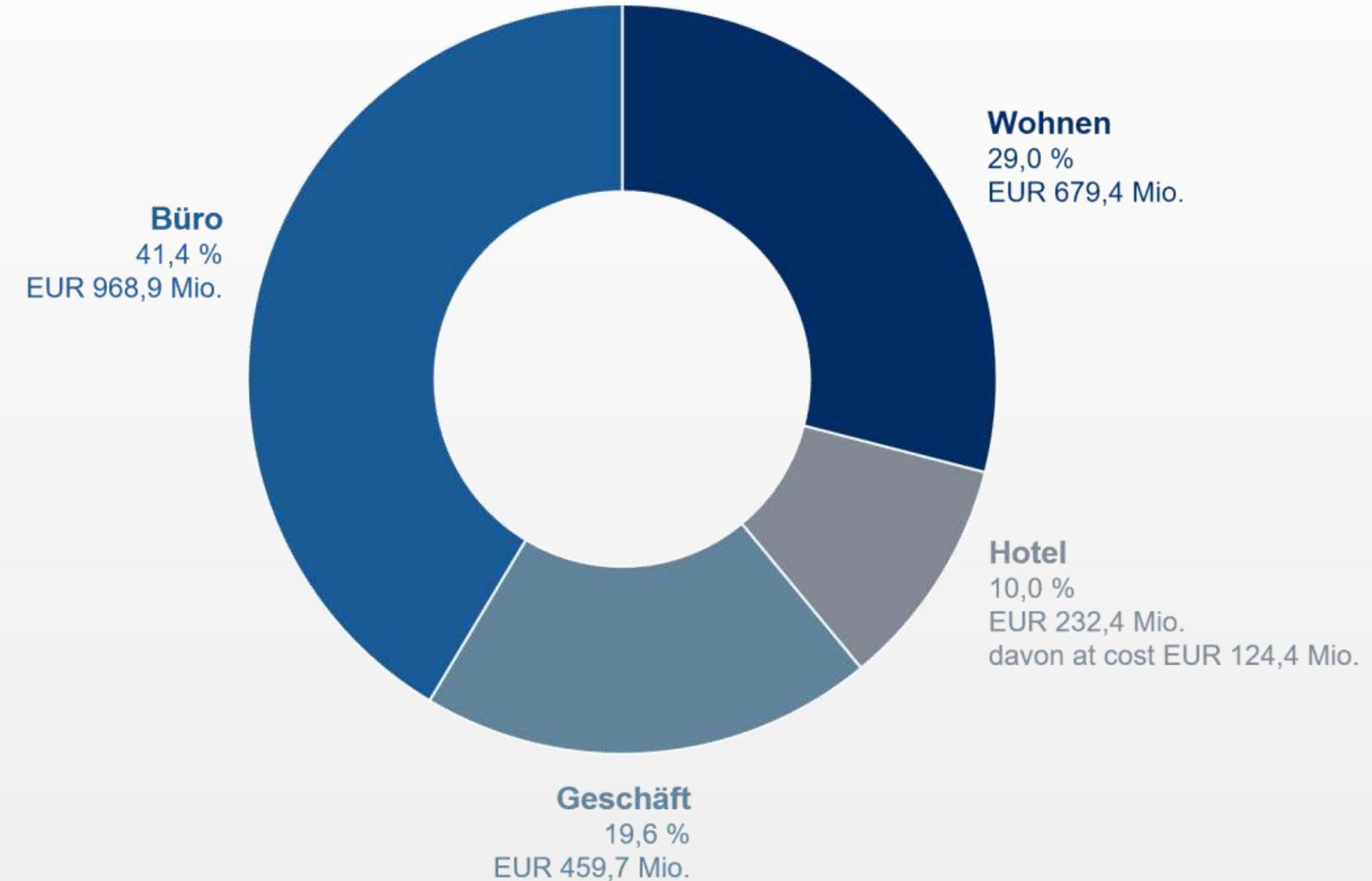
**71,0 %**

Gewerbeimmobilien

**29,0 %**

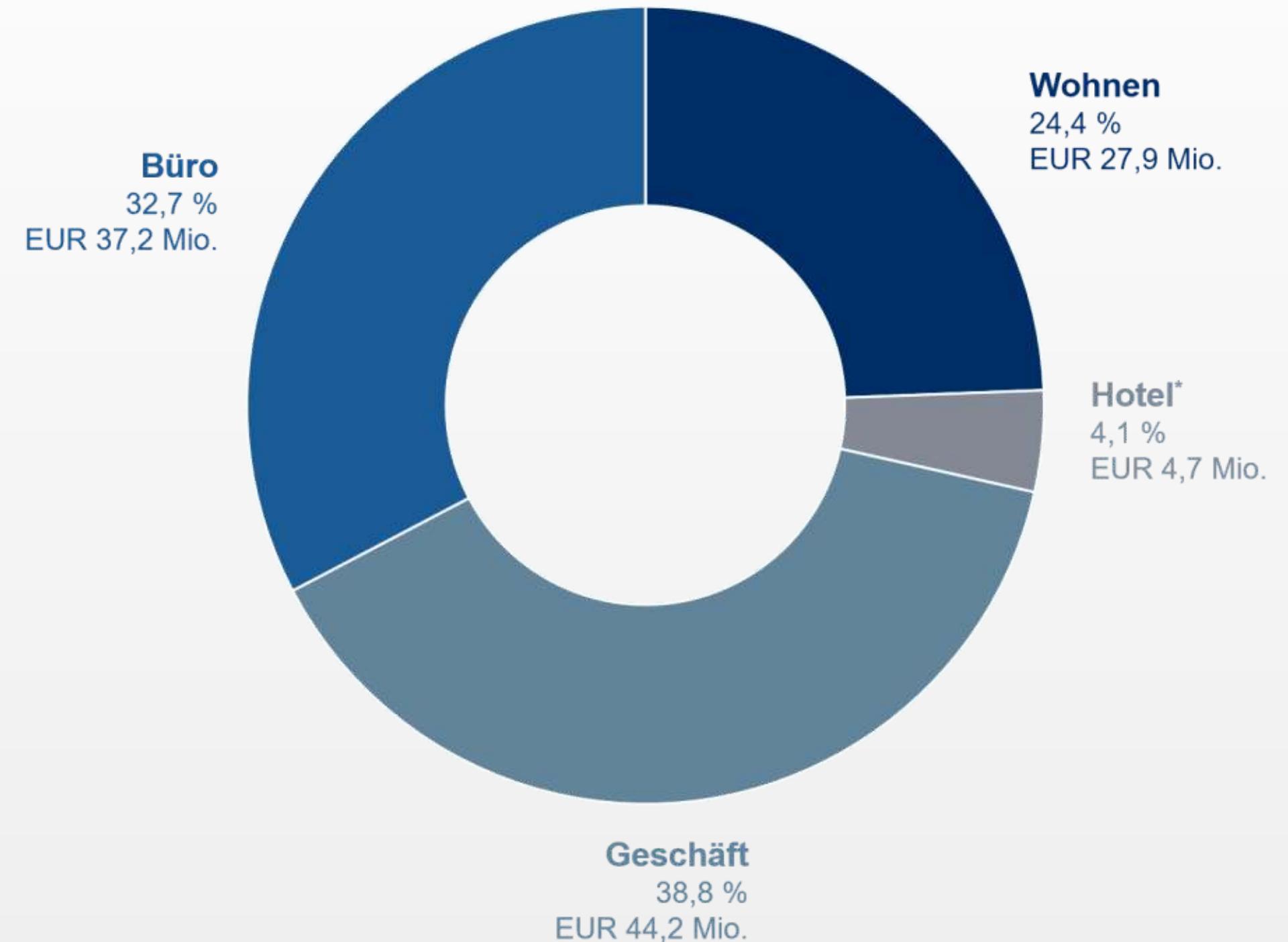
Wohnimmobilien

# BUCHWERTE NACH NUTZUNGSART\*



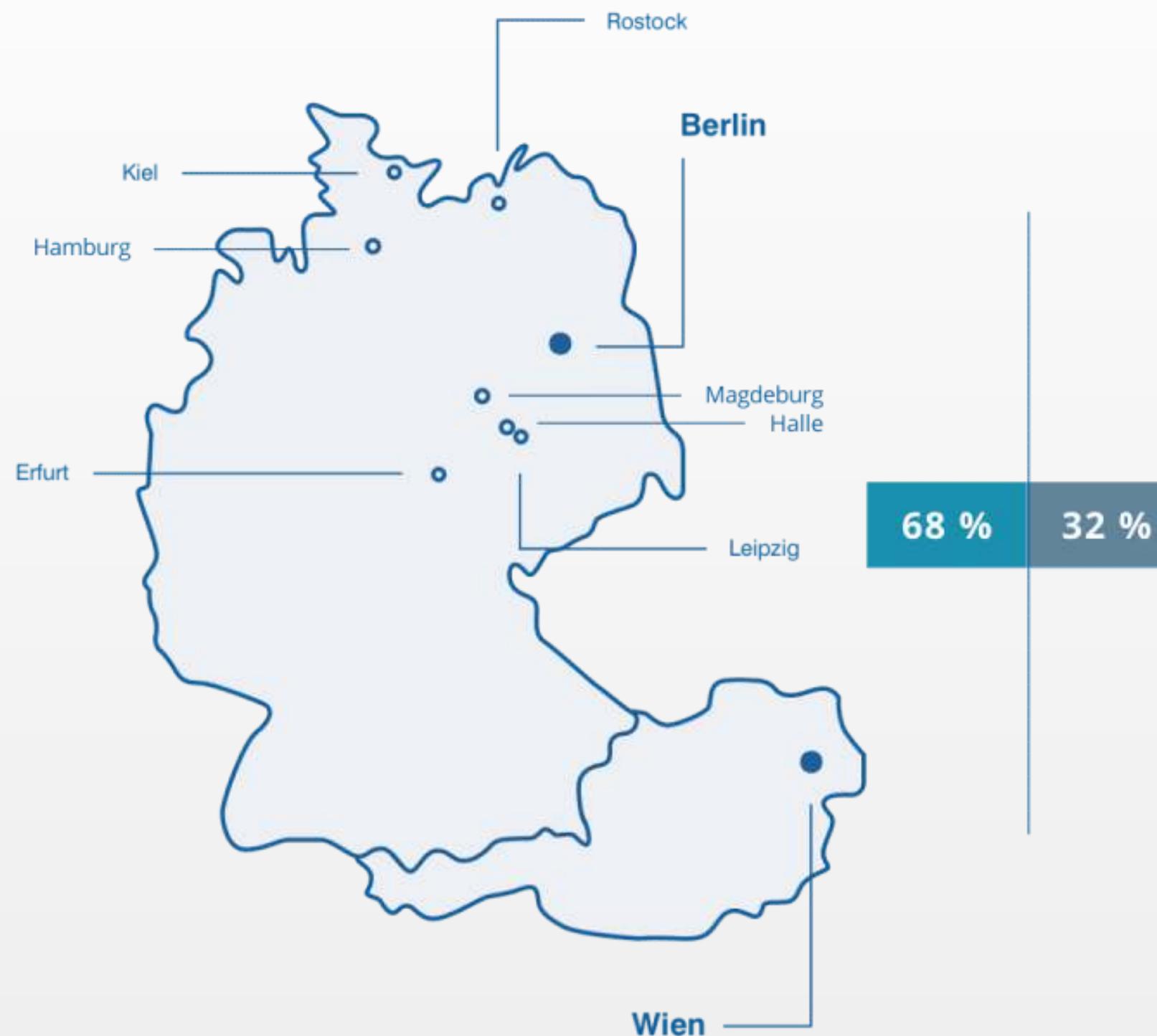
\*Aufteilung nach Hauptnutzungsart, ohne Grundstücksbevorratung

# MIETERLÖSE NACH NUTZUNGSART



\*Exklusive selbst genutzte Hotels Marriott Wien und Marriott Budapest, GOP beider Hotels 2019: EUR 16,9 Mio.

# ROBUSTES GESCHÄFTSMODELL ERTRAGS- UND CASHFLOWSTARKES BESTANDSPORTFOLIO\*



# ROBUSTES GESCHÄFTSMODELL ERTRAGS- UND CASHFLOWSTARKE BESTANDSPORTFOLIO

## Deutschland

- EUR 1.148,6 Mio.  
Buchwert
- 5,5 % Leerstandsrate
- 4,4 % Mietrendite\*

## Österreich

- EUR 453,4 Mio.  
Buchwert
- 5,3 % Leerstandsrate
- 4,8 % Mietrendite\*

## CEE

- EUR 769,0 Mio.  
Buchwert
- 2,4 % Leerstandsrate
- 7,1 % Mietrendite\*

\*berechnet auf Basis von Verkehrswerten

# WIR PROFITIEREN VON KONSTANTEN VORSTAND DER S IMMO AG

- Mitbegründer der Sparkassen Immobilien Anlagen AG
- Zehn Jahre Vorstand Immorient AG, über 30 Jahre Vorstand der S IMMO AG
- Finanzen, An- und Verkauf, Risk Management, Asset Management Deutschland

**Mag. Ernst Vejdovszky**  
Vorstandsvorsitzender



# WIR PROFITIEREN VON KONSTANTEN VORSTAND DER S IMMO AG

- Seit November 2007 Vorstand der S IMMO AG
- Mehr als 27 Jahre Erfahrung im Management von Immobilien-Projektentwicklungen
- Projektentwicklung, Asset Management, Österreich, CEE, Personal, IT



**Mag. Friedrich Wachernig, MBA**  
Vorstand

# KURSENTWICKLUNG DER S IMMO AKTIE BIS 31.12.2019



# HIGHLIGHTS 2019

- Konzernergebnis mit **EUR 213,3 Mio.** deutlich über Vorjahreswert
- EPRA-NAV je Aktie auf **EUR 26,45** gestiegen
- Rekord-Ergebnis je Aktie: **EUR 3,21**
- Mit **EUR 64,7 Mio.** bisher höchster FFO I - entspricht **EUR 0,98** je Aktie
- Erfolgreiche Emission von zwei langfristigen Anleihen
- Liquide Mittel zum 31.12.2019 in Höhe von **EUR 111,6 Mio.\***
- Eigenkapitalquote zum 31.12.2019 bei **43 %\***
- Höchst erfolgreiche Kapitalerhöhung i.H.v. **EUR 148,9 Mio.** (15.01.2020)



# JAHRESERGEBNIS 2019

Konzern-GuV	01-12/2019	01-12/2018
<b>Erlöse</b>	<b>210,4</b>	<b>192,4</b>
<b>Mieterlöse</b>	<b>119,4</b>	<b>104,3</b>
<b>Betriebskostenerlöse</b>	<b>32,0</b>	<b>33,4</b>
<b>Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung</b>	<b>59,1</b>	<b>54,7</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>2,5</b>	<b>1,9</b>
<b>Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>-61,0</b>	<b>-53,4</b>
<b>Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung</b>	<b>-42,3</b>	<b>-38,0</b>
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>109,7</b>	<b>103,0</b>
<b>Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-22,7</b>	<b>-19,9</b>
<b>EBITDA</b>	<b>87,0</b>	<b>83,1</b>



# JAHRESERGEBNIS 2019

Konzern-GuV	01-12/2019	01-12/2018
<b>EBITDA</b>	<b>87,0</b>	<b>83,1</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-8,3</b>	<b>-7,7</b>
<b>Ergebnis aus Immobilienbewertung</b>	<b>192,7</b>	<b>167,8</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>271,4</b>	<b>243,2</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-20,0</b>	<b>-7,3</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>251,4</b>	<b>236,0</b>
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-38,1</b>	<b>-31,8</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>213,3</b>	<b>204,2</b>
<b>davon Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar</b>	<b>212,8</b>	<b>203,7</b>
<b>davon nicht beherrschenden Anteilen zuordenbar</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>



# BILANZSTRUKTUR ZUM 31.12.2019

in TEUR

<b>Langfristiges Vermögen</b>	<b>2.937.229</b>	<b>Eigenkapital</b>	<b>1.345.085</b>
davon vermietete Immobilien	2.188.317	davon nicht beherrschende Anteile	2.910
davon Entwicklungsprojekte und unbebaute Grundstücke	21.846		
davon selbst genutzte Immobilien	124.377		
davon andere finanzielle Vermögenswerte*	554.090	<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>1.603.971</b>
		davon Anleiheverbindlichkeiten	525.352
<b>Kurzfristiges Vermögen</b>	<b>200.459</b>	<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>188.632</b>
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	111.564		
davon zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	36.500		
<b>Total Aktiva</b>	<b>3.137.688</b>	<b>Total Passiva</b>	<b>3.137.688</b>

\*enthält insbesondere die Aktieninvestments in IMMOFINANZ AG und CA Immobilien Anlagen AG

# FINANZIERUNG

## UMSICHTIGES FREMDKAPITAL- MANAGEMENT

- Cost of Funding per 31.12.2019: **2,26 %** exkl. Anleihen, inkl. Hedging-Kosten
- Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit langfristiger Kredite: **5,6 Jahre**
- Nicht ausgenutzte freie Linien zum 31.12.2019: **EUR 83,3 Mio.**



## LOAN-TO-VALUE-RATIO

- LTV-Ratio für besicherte Finanzierungen: **32,7 %**
- LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen (Anleihen): **14,2 %**
- Gesamt-LTV bei **46,9 %**

# ANDERE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE ZUM 31.12.2019

## Insbesondere Aktien an zwei Immobiliengesellschaften

- CA Immobilien Anlagen AG: **ca. 6 %**
- IMMOFINANZ AG: **ca. 12 %**
- Anschaffungskosten gesamt:  
**EUR 425,8 Mio.**
- Buchwert gesamt zum 31.12.2019:  
**EUR 553,2 Mio.**
- 2019 erhaltene Dividenden:  
**EUR 17 Mio.**
- Bisher erhaltene Dividenden:  
**EUR 36,4 Mio.**



# COVID-19

## MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN

- Zu früh, um das Ausmaß der Auswirkungen seriös abzuschätzen
- Wird uns 2020 deutlich treffen
- Herausfordernde Zeiten, wir stehen mit unseren Mietern in Kontakt
- Auswirkungen werden wesentlich von der Dauer und von Unterstützungsmaßnahmen der jeweiligen Regierungen abhängen



# COVID-19

## HOTEL UND RETAIL AM STÄRKSTEN BETROFFEN

### HOTEL

- Weitest mögliche Reduktion der Kosten in Hotels
- Dauer der Schließungen entscheidend (aktuell sehr gute Buchungslage für 2. Halbjahr)

### RETAIL

- Rechtliche Situation von Land zu Land und Branche zu Branche sehr verschieden
- Lösung mit den Mietern auf Einzelfallbasis
- Erträge sollen langfristig erhalten werden



# COVID-19

## BÜRO, WOHNEN, BAUSTELLEN/PROJEKTE

### BÜRO

- Breit diversifiziertes Büroportfolio
- Auswirkungen im Bürosegment eher überschaubar

### WOHNEN

- Nur relativ geringe Auswirkungen erwartet

### BAUSTELLEN/PROJEKTE

- Aktuell nur zwei Baustellen betroffen, geringfügige zeitliche Verzögerung möglich



# COVID-19

## BILANZ UND LIQUIDITÄT

- Eigenkapitalquote zum 31.12.2019 bei **43 %**
- Liquide Mittel zum 31.12.2019 in Höhe von **EUR 111,6 Mio.**
- Kapitalerhöhung vom 15.01.2020 hat zusätzlich **EUR 146,5 Mio.** Cash-Zufluss und Eigenkapital-Stärkung gebracht
- Es werden sich auch Chancen ergeben
- Wir denken bereits an 2021





# ANHANG

# DURCHSCHNITTLICHER ZIELKURS EUR 22,18

Analysehaus	Zielkurs	Empfehlung	Letztes Update
Baader Bank	EUR 25,00	Add	23.03.2020
Erste Group	EUR 23,50	Accumulate	06.09.2019
Hauck & Aufhäuser	EUR 20,00	Buy	31.03.2020
Raiffeisen Centробанк	EUR 22,00	Hold	08.10.2019
SRC Research	EUR 20,00	Buy	23.03.2020
Wood & Co	EUR 22,60	Hold	19.03.2020

# FINANZKALENDER 2020



Die ursprünglich für den 24.04.2020 in Wien geplante 31. ordentliche Hauptversammlung wurde verschoben.  
Die S IMMO ist um eine möglichst baldige Nachholung der ordentlichen Hauptversammlung bemüht.

# 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.

# SERVICES

Wir bieten Ihnen auf unserer 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: [blog.simmoag.at](http://blog.simmoag.at)



Folgen Sie uns auf Twitter:  
[twitter.com/simmoag](http://twitter.com/simmoag)



Unser Netzwerk auf Xing:  
[www.xing.com/companies/simmo](http://www.xing.com/companies/simmo)



Unser Unternehmensprofil auf  
Linkedin:  
[www.linkedin.com/company/2279913](http://www.linkedin.com/company/2279913)