



# S IMMO

## Jahresergebnis 2016

05.04.2017





Wir entwickeln Werte





**Attraktive  
Immobilienobjekte  
& reale Werte**

**1,3 Mio.**

m<sup>2</sup> Fläche

**6,2 %**

Mietrendite

**EUR 2.063.872.000**

Immobilienvermögen

**80,7 %**

Gewerbeimmobilien

**EUR 278,7 Mio.**

EBIT



Unsere Kernaktionäre



# Jahresergebnis 2016



# Jahresergebnis 2016



Konzern-GuV	01-12/2016	01-12/2015
Erlöse	198,8	190,7
Mieterlöse	118,2	111,7
Betriebskostenerlöse	37,7	33,5
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	42,9	45,5
Sonstige betriebliche Erträge	3,4	3,5
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-64,2	-55,8
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-32,0	-33,2
<b>Bruttoergebnis</b>	<b>106,0</b>	<b>105,2</b>
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	5,1	0
Verwaltungsaufwand	-18,6	-16,5
<b>EBITDA</b>	<b>92,5</b>	<b>88,7</b>

In EUR Mio.

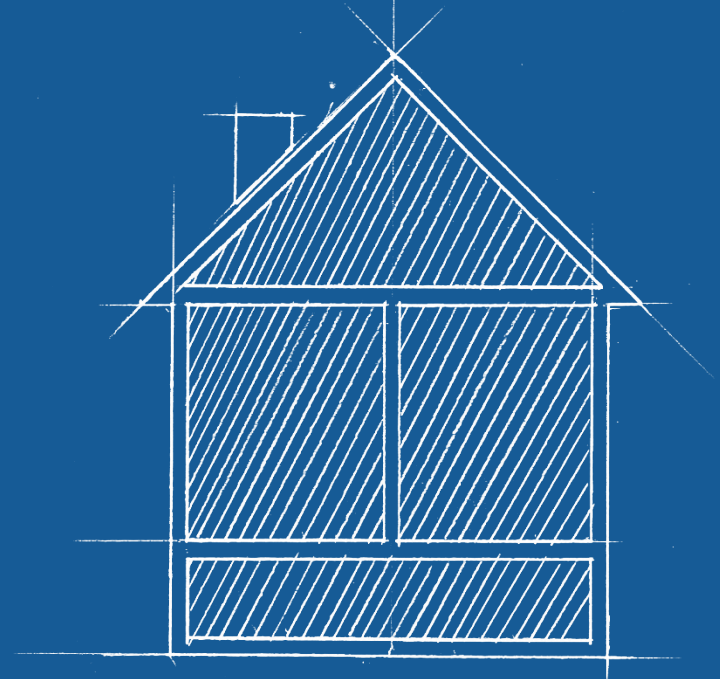
# Jahresergebnis 2016



Konzern-GuV	01-12/2016	01-12/2015
<b>EBITDA</b>	<b>92,5</b>	<b>88,7</b>
Abschreibungen	-7,8	-7,7
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	194,0	84,6
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>278,7</b>	<b>165,7</b>
Finanzergebnis	-55,3	-48,9
Genussscheinergebnis	-6,9	-4,6
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>216,5</b>	<b>112,3</b>
Ertragssteuern	-12,1	-35,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>204,3</b>	<b>77,2</b>

In EUR Mio.

Nur wo reale Werte  
dahinterstehen, kann  
nachhaltig Erfolg  
erzielt werden.

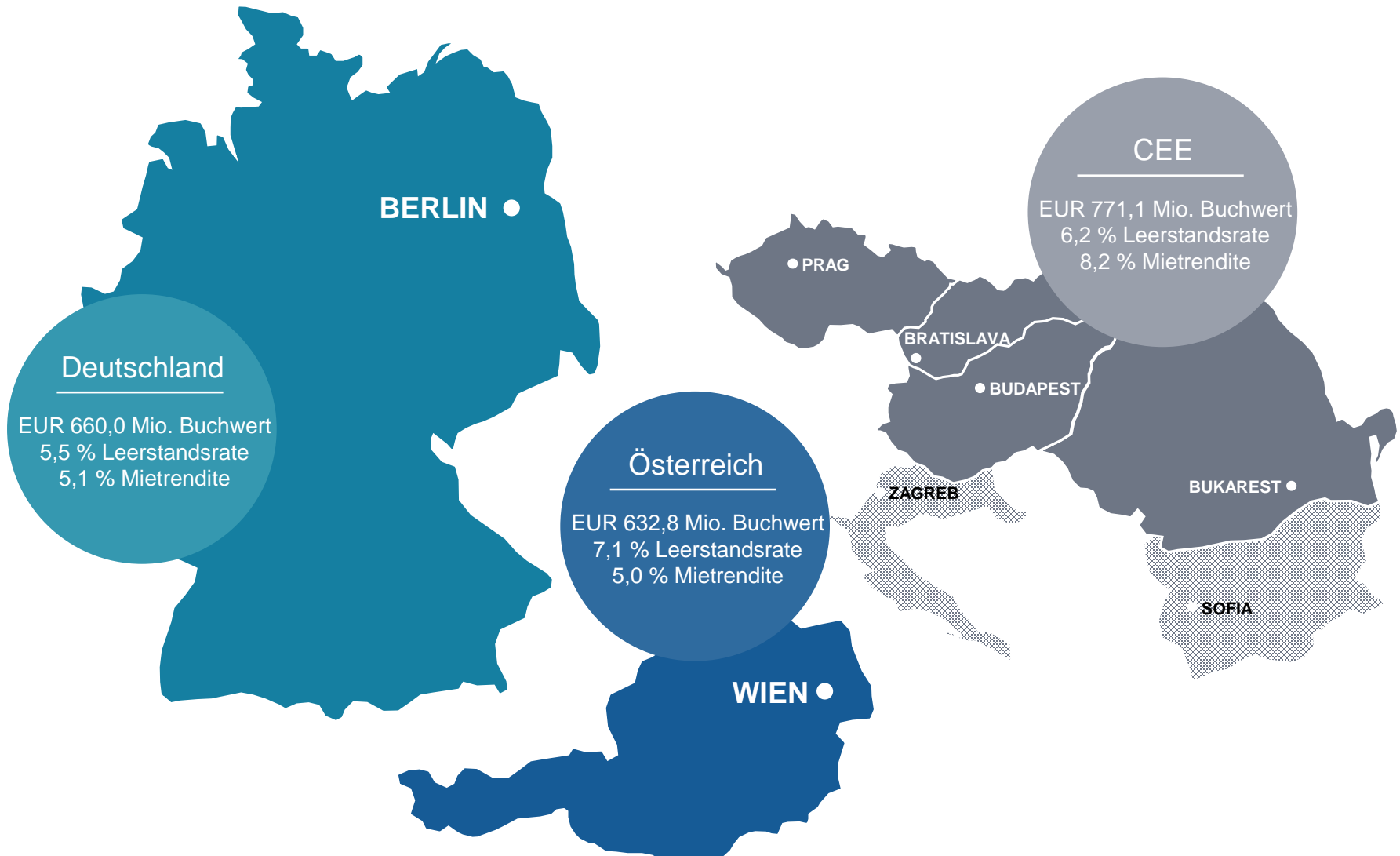


Wir schaffen reale  
Werte – in unserem ertrags-  
und cashflow-  
starken Portfolio.

---



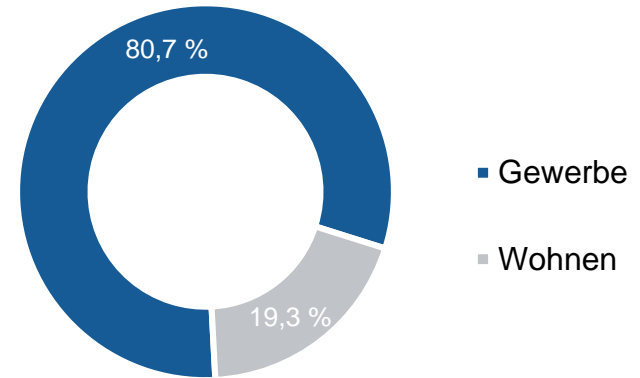
# Ertrags- und cashflowstarkes Portfolio



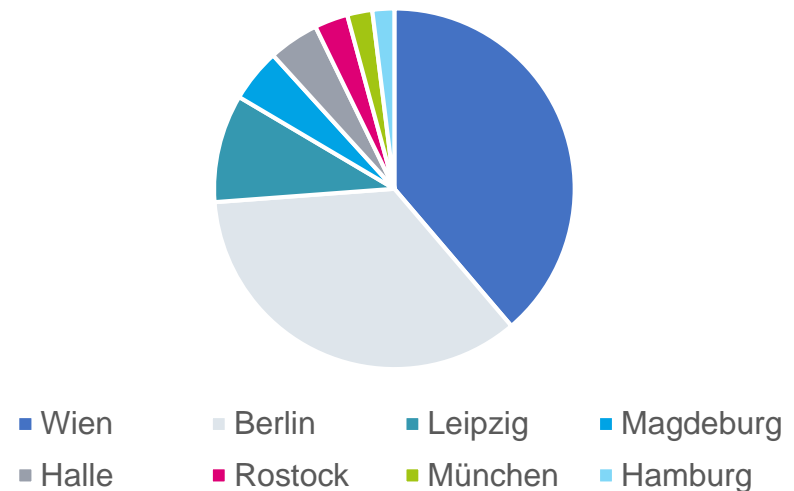
# Robustes Geschäftsmodell

## Fokus auf Gewerbeobjekte

- Portfolio besteht zu über 80 % aus Gewerbeobjekten\*
- Großes Potenzial am Berliner Büromarkt
- Deutschland weiter im Fokus:
  - Zukauf von 16 Immobilien mit knapp 70.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche seit 01.01.2016
  - Weitere opportunistische Zukäufe möglich



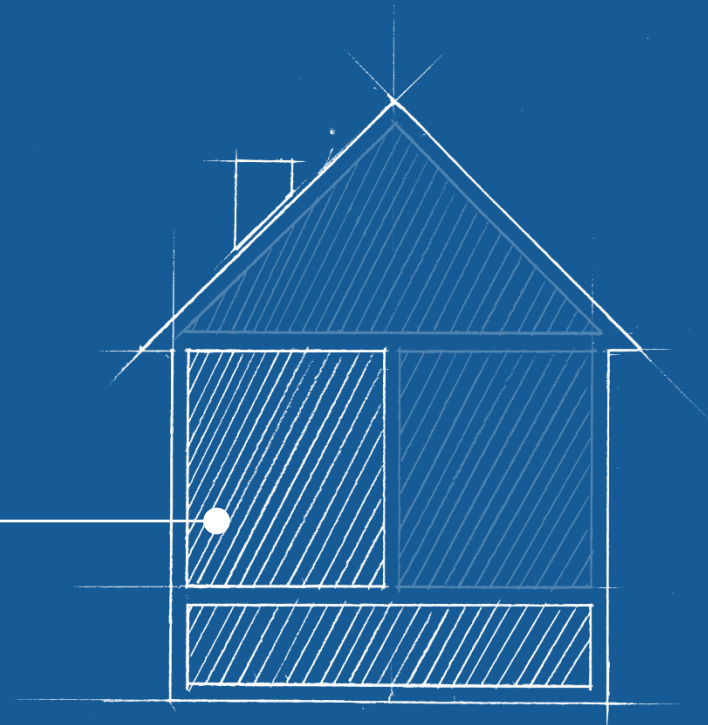
City split AT/DE (nach Gesamtfläche)



\* gemessen am Buchwert

Wir schaffen reale  
Werte – durch  
Projektentwicklung

---



# Aktuelle Projekte

101 Neukölln, Berlin



QBC, Wien



Siebenbrunnengasse, Wien



Einsteinova, Bratislava



The Mark, Bukarest





## Hochmoderne Büroflächen

- Realisierung von bis zu 42.000 m<sup>2</sup>
- S IMMO mit 35 % beteiligt (Bauteile 1 & 2)
- Top-Standort: direkt neben Hauptbahnhof, neuer CBD mit mehreren Konzernzentralen
- Zielrendite 5,5 bis 6 %



## Attraktive Geschäfts- und Büroflächen

- 22.000 m<sup>2</sup>
- Sanierung und Neugestaltung zu modernen, loftartigen Büros und Geschäftsflächen in Hochfrequenzlage
- Zentrums Lage in Neukölln
- Zielrendite 7,5 bis 8,5 %

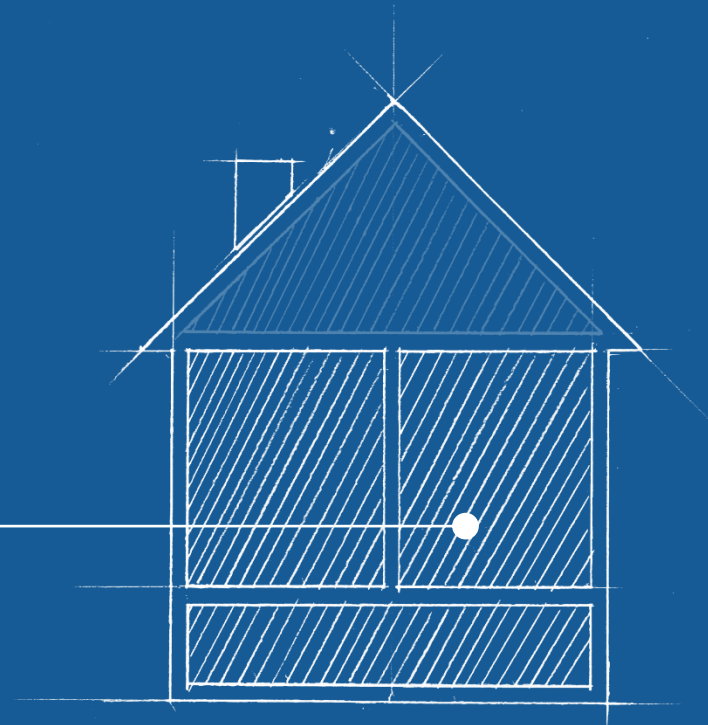


## Modernes und nachhaltiges Büroobjekt

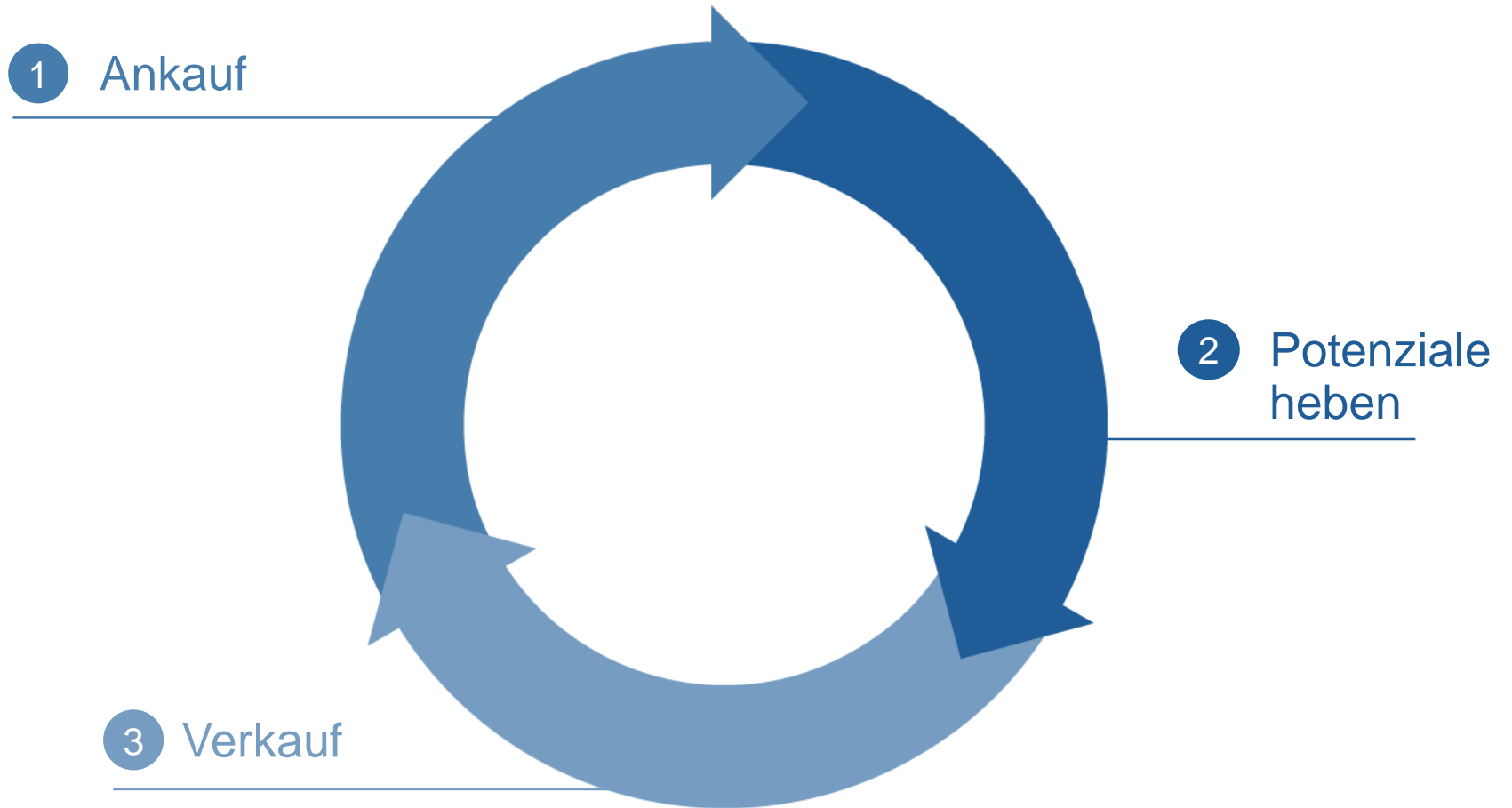
- ca. 23.500 m<sup>2</sup>
- Geplante Fertigstellung Q1 2018
- Über 80 % vorvermietet
- Renommierete Mieter wie Uniqa
- Unmittelbare Nähe zur Altstadt
- Einkaufs- und Erholungsmöglichkeiten in direkter Nachbarschaft

Wir realisieren Werte –  
durch zyklusorientierte  
Transaktionen

---



# Wertsteigerungsprozess



# Wertsteigerung durch Restrukturierung & innovative Konzepte



Sonnenallee, Berlin

- 2013 erworben
- Anschaffungskosten: EUR 560/m<sup>2</sup>
- Renovierungskosten: EUR 290/m<sup>2</sup>
- Gesamtinvestition: EUR 850/m<sup>2</sup>
- Restrukturierung und innovative Marketing-Konzepte
- Anfangs EUR 7/m<sup>2</sup> durchschnittliche Miete
- zuletzt EUR 13/m<sup>2</sup>

# Wertsteigerung durch Investitionen & Erweiterung



Sun Plaza, Bukarest

- Restrukturierung der bestehenden Flächen
- Erweiterung des Mieter-Mix
- 40 neue Mieter bis Q1 2018
- Stärkung der Marktpositionierung
- Erhöhung der Rendite und Wertsteigerung

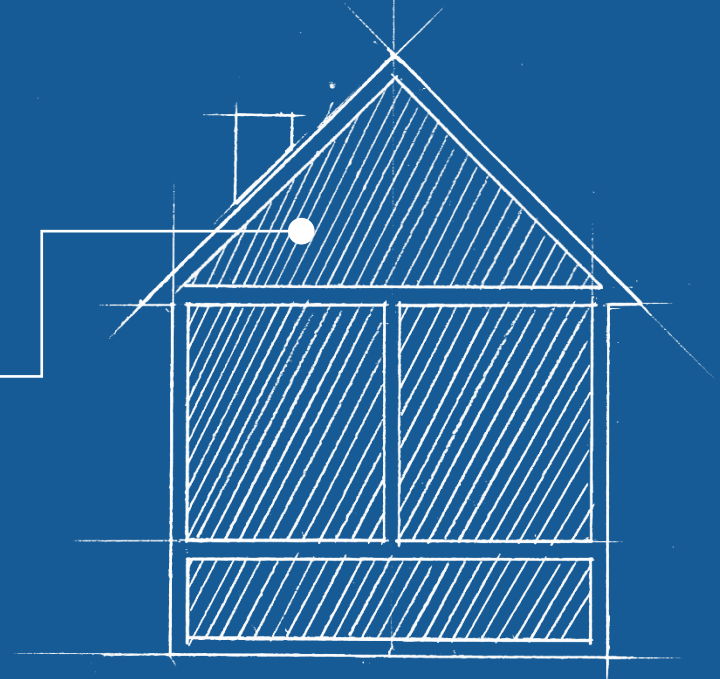
# Die Zahlen geben uns Recht



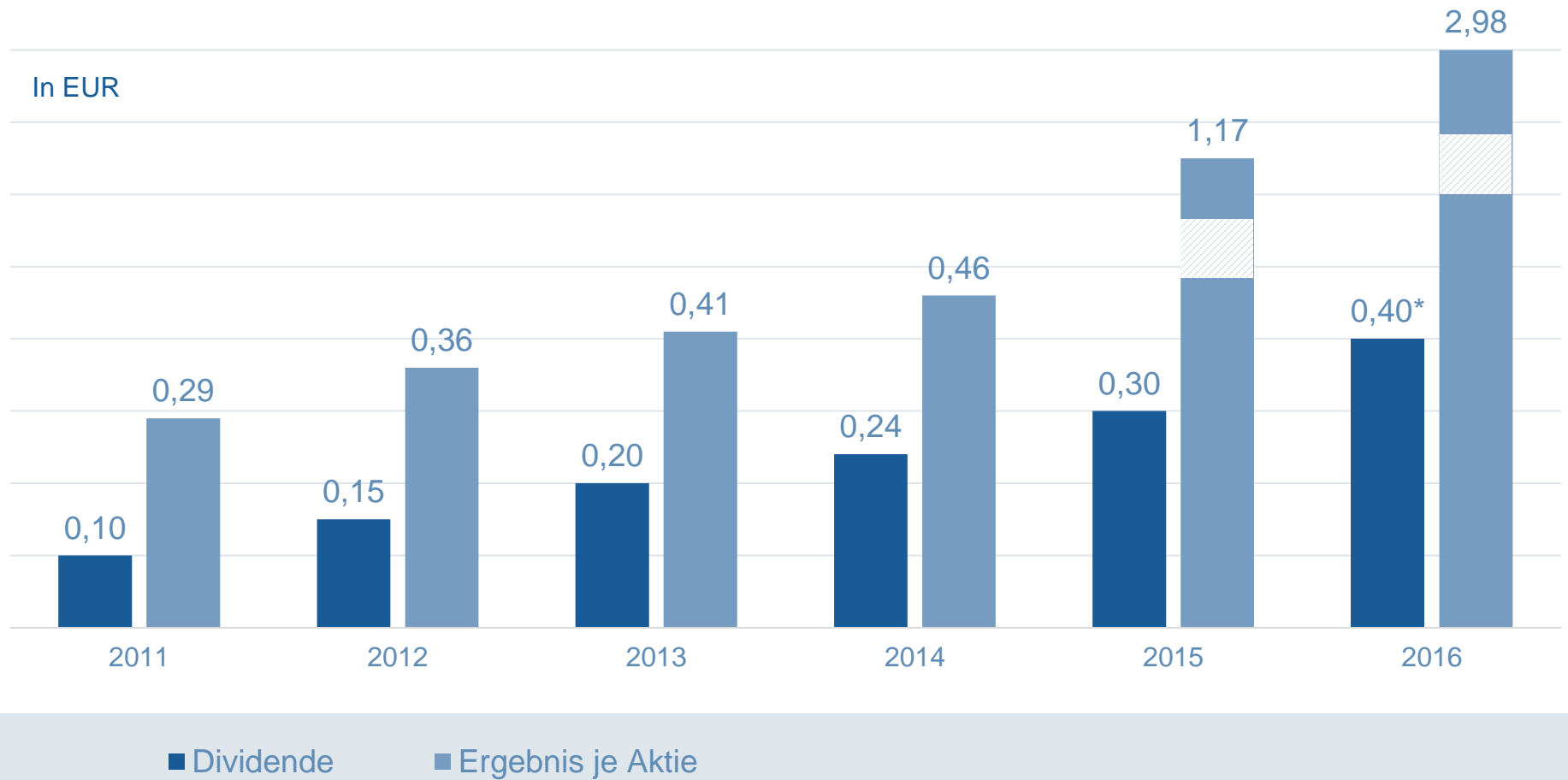
	31.12.2016	31.12.2015
FFO I	EUR 40,1 Mio.	EUR 35,0 Mio.
FFO I je Aktie	EUR 0,60	EUR 0,52
EPRA-NAV je Aktie	EUR 14,62	EUR 11,75
EPS	EUR 2,98	EUR 1,17
LTV	55,9 %	60,6 %

# Potenzial & Ausblick

---

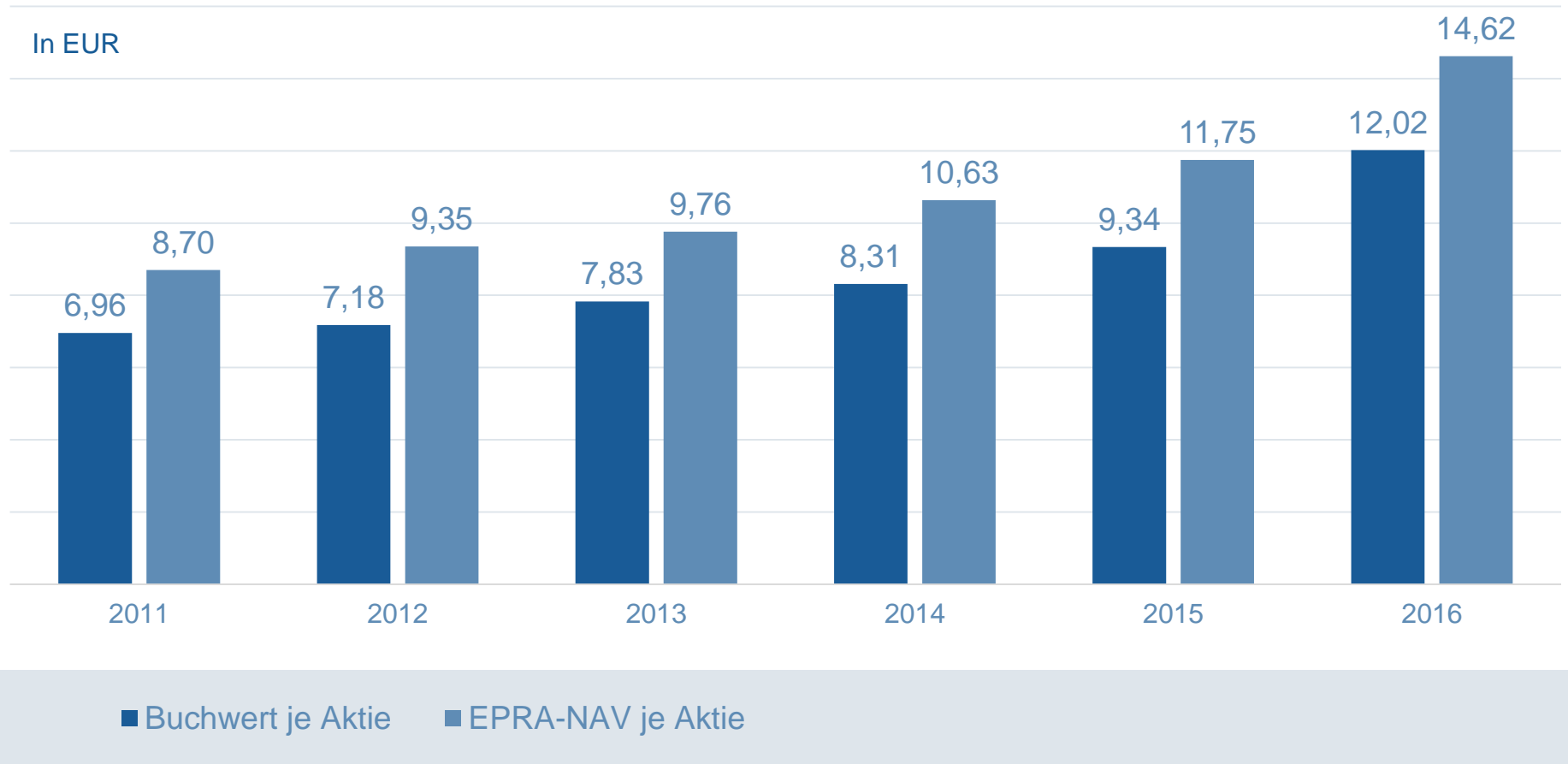


# Nachhaltige Dividendenpolitik



\* Vorschlag an die Hauptversammlung: EUR 0,30 Dividende plus EUR 0,10 Bonus-Dividende

# Starkes NAV Wachstum



**Wertpotenzial: S IMMO Aktie deutlich unter EPRA-NAV**

## Umsichtiges Fremd-Kapital-Management

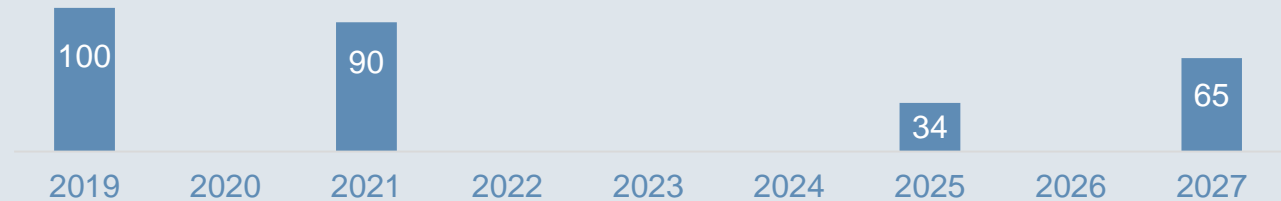
- Cost of funding per 31.12.2016: 3,12 %
- Durchschnittlich gewichteter Zinssatz langfristiger Kredite: 2,04 %
- Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit langfristiger Kredite: 5,7 Jahre

## Loan-To-Value-Ratio

- LTV-Ratio für besicherte Finanzierungen: 41,3 % des Immobilienvermögens
- LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen (Anleihen): 14,6 %
- Gesamt-LTV bei 55,9 %

## Fälligkeitsprofil Anleihen

In EUR Mio.





- Verkauf in Märkten, in denen hoher Zyklusstand erreicht ist
- Verwendung der Mittel:
  - Vorantreiben der Entwicklung unserer bestehenden Projekte
  - Opportunistische Zukäufe
  - Investition in Unternehmen mit Wertpotenzial
  - Weitere Zukäufe von Objekten mit nachhaltiger Rendite in Deutschland

## Das zeichnet uns aus



- Ertrags- und cashflowstarkes Portfolio
- Großes Wertpotenzial
- Attraktive Entwicklungspipeline
- Dynamische Wertschaffung
- Hervorragende Ergebnisentwicklung
- Nachhaltige Dividendenpolitik





Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!





# Anhang



# ANHANG

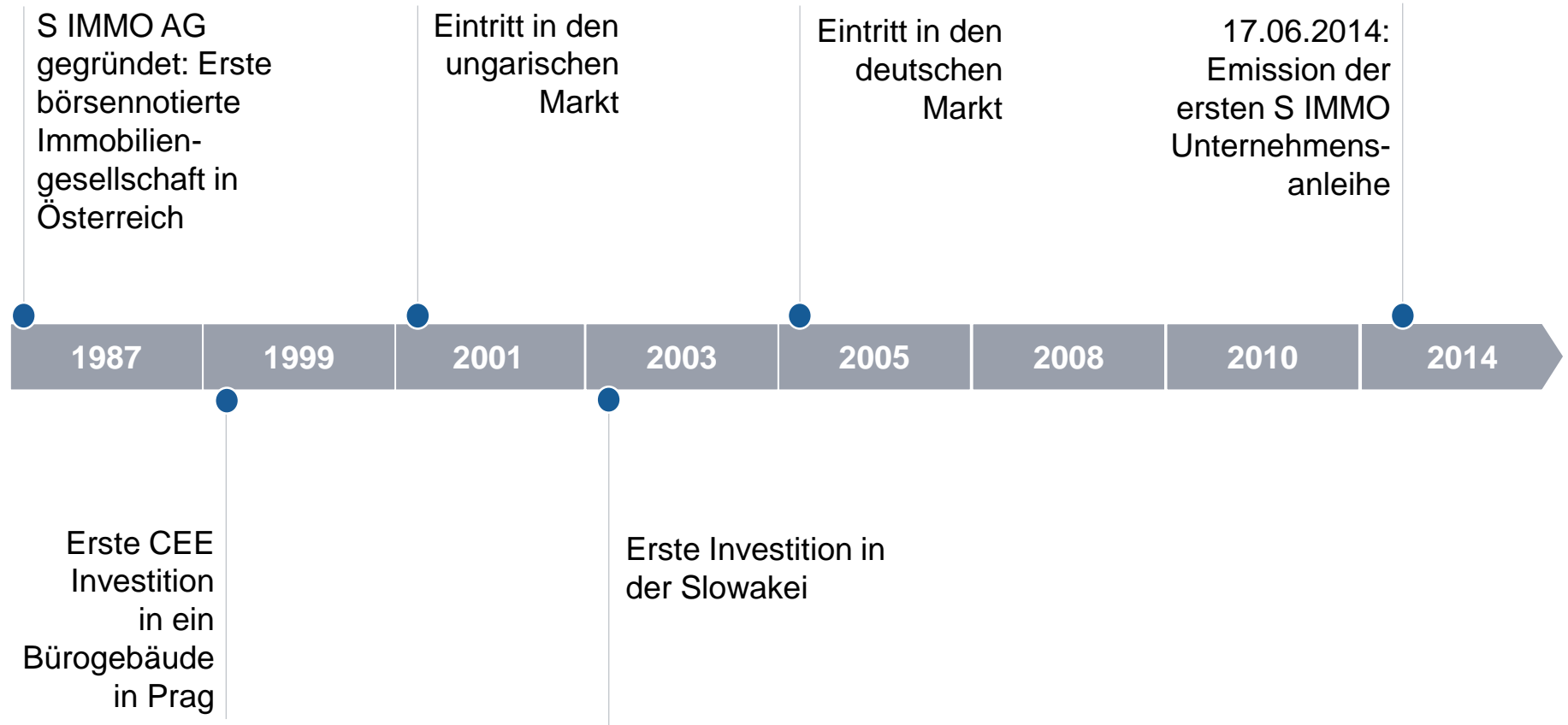
## Analysteneinschätzungen



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>		

# ANHANG

## Unternehmensgeschichte





**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.