

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 text 'RIVER ESTATES' is visible on the wall to the left.

S IMMO

Q3 Ergebnis 2016

29.11.2016



Gesamtfläche: 1,2 Mio. m²

EBIT: EUR 170,5 Mio.

Portfolio: EUR 1.975,1 Mio.

Vermietungsgrad: 93,5 %

Mietrendite: 6,5 %



S IMMO auf einen Blick

Ein spezialisiertes Immobilienunternehmen

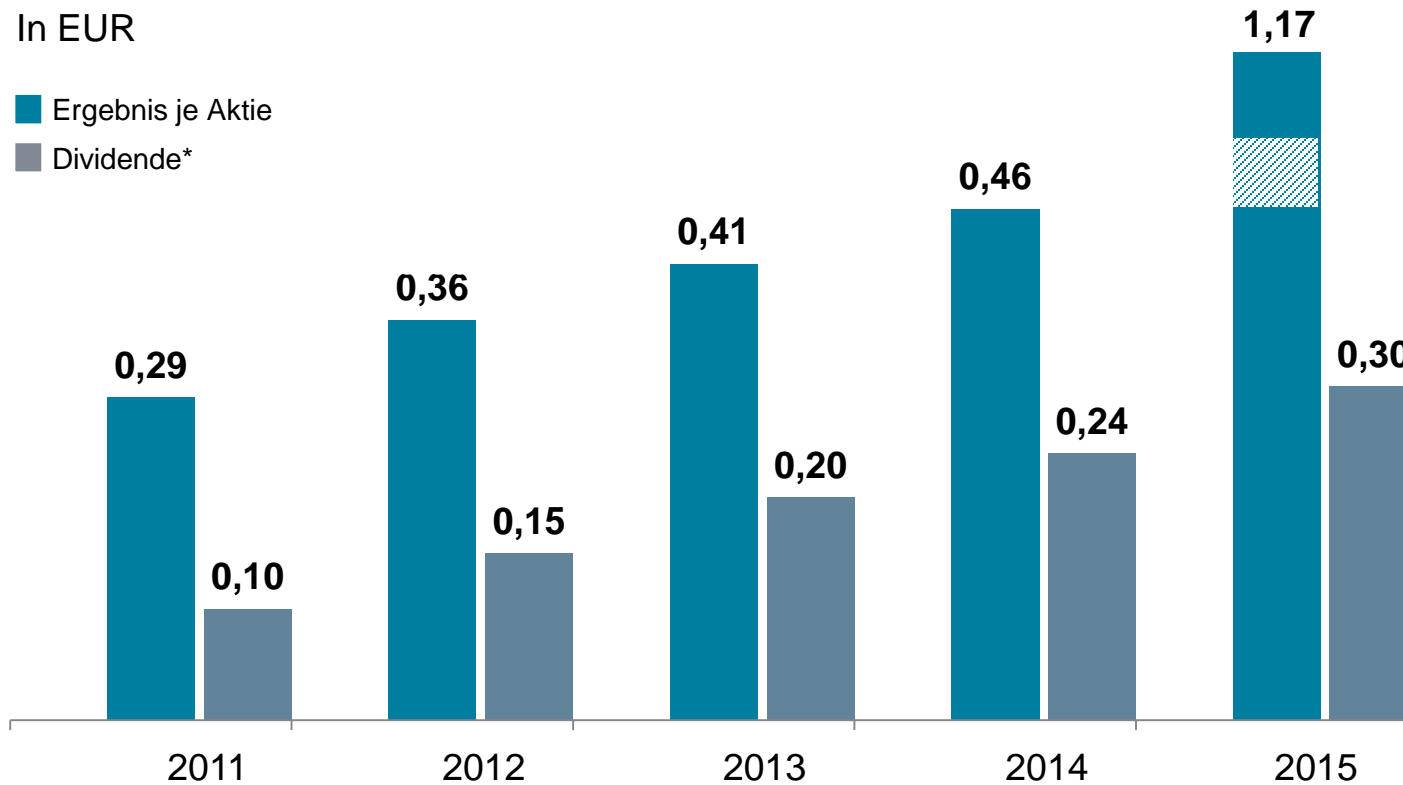
- Zu 100 % in EU investiert
- Fokus auf Hauptstädte und Nutzungsarten Commercial (Büro, Geschäft, Hotel) und Wohnen
- Spezialist in unseren Märkten
- Tätig in attraktiven Marktnischen, Investitionen in Immobilien mit Potenzial
- Starker Track Record bei Wertentwicklung und Cashflow: Basis für attraktive Dividendenpolitik

Nachhaltige Dividendenpolitik

Attraktive Rendite

In EUR

■ Ergebnis je Aktie
■ Dividende*



- Dividende für 2015 EUR 0,30 je Aktie
- Attraktive Dividendenrendite von 3,66 %**

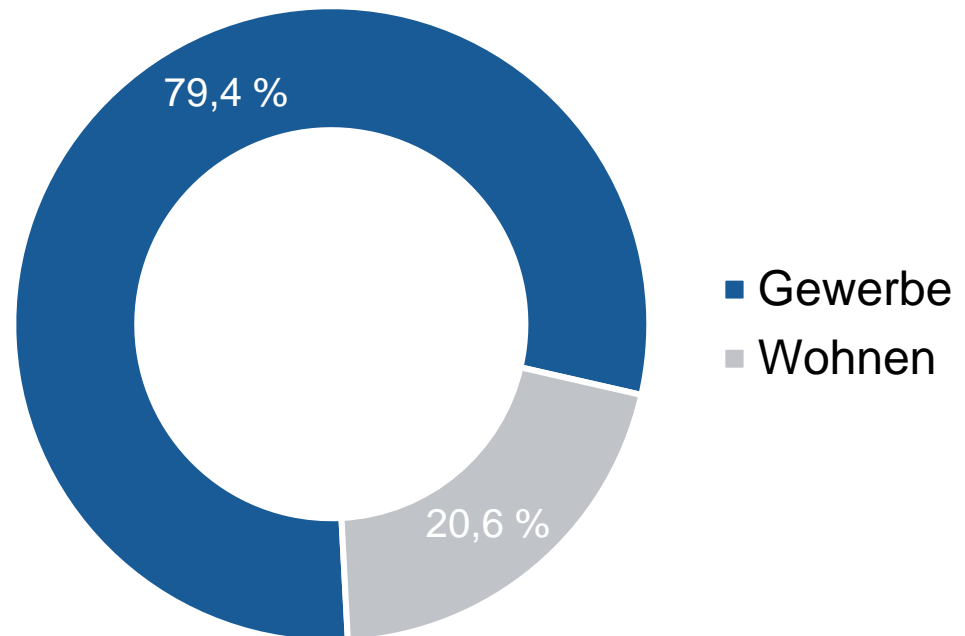
* Dividende für das angegebene Geschäftsjahr. Die Ausschüttung erfolgte im Folgejahr.

** Zum Schlusskurs 31.12.2015 und basierend auf der Dividende für das Jahr 2015

Robustes Geschäftsmodell

Fokus auf Gewerbeobjekte

- Portfolio besteht zu über 79 % aus Gewerbeobjekten
- Großes Potenzial am Berliner Büromarkt
- Hoher Qualitätsanspruch
- Deutschland weiter im Fokus:
 - Zukauf von acht Immobilien mit über 45.000 m² Gesamtfläche
 - Weitere Zukäufe geplant



Robustes Geschäftsmodell

Ertrags- und cashflowstarkes Portfolio

62,1 % in
"sicheren Häfen"



	Österreich	Deutschland
Gesamtfläche in Tsd. m ²	259,9	405,6
Buchwert in EUR Mio.	595,3	630,7
Brutto-Mietrendite	5,4 %	5,4 %
Leerstandsrate	7,0 %	6,5 %

37,9 % in CEE und SEE Staaten
mit höherem Wirtschaftswachstum



	CEE	SEE
Gesamtfläche in Tsd. m ²	248,1	295,3
Buchwert in EUR Mio.	353,2	395,9
Brutto-Mietrendite	7,5 %	9,2 %
Leerstandsrate	6,0 %	6,8 %

Robustes Geschäftsmodell

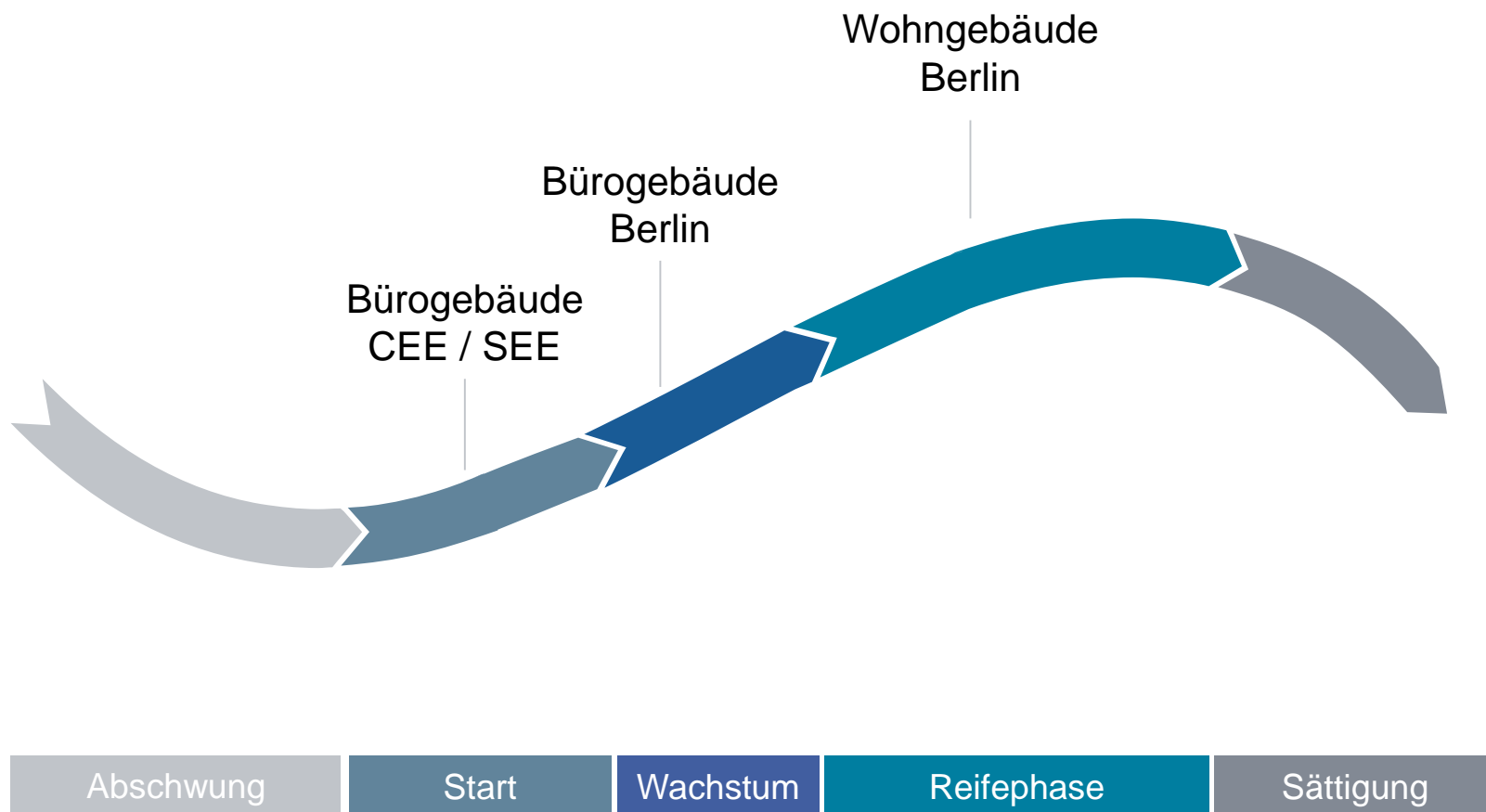
Wertsteigernder Ansatz

S IMMO agiert in attraktiven Marktnischen

- **Weniger Wettbewerb** in gewählten Marktsegmenten, Kaufpreise zwischen EUR 2 Mio. und EUR 30 Mio. für Immobilien mit Potenzial
- **Wertsteigerung** durch Immobilienentwicklung basierend auf fundierten Kenntnissen lokaler Märkte
- **Potenziale:** Ausnutzen von Potenzialen durch laufende Optimierung des Bestands
- **Ausnutzen von Zyklen:** S IMMO realisiert Gewinne, wenn hoher Zyklusstand erreicht ist (z. B. Berliner Wohnportfolio).

Robustes Geschäftsmodell

Zyklusorientierte Strategie



Robustes Geschäftsmodell

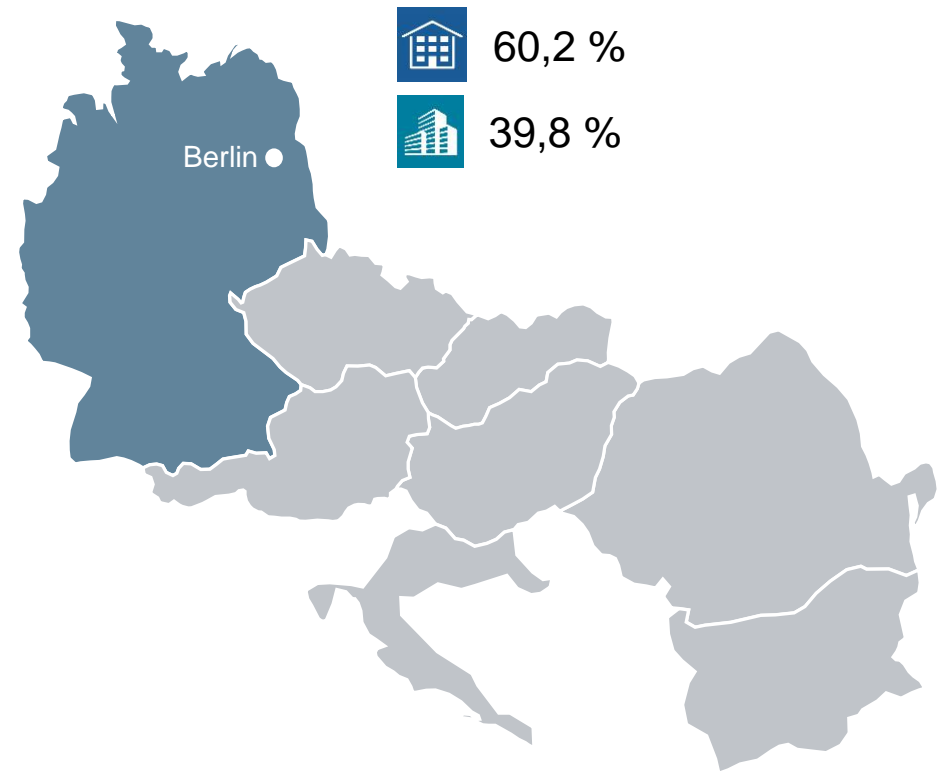
Verkauf deutsches Wohnportfolio

- Verkauf von rund 20 % des S IMMO Gesamtportfolios in Deutschland (nach Fläche)
- Großteil der Immobilien 2007 zu durchschnittlichem Preis von EUR 765/m² erworben
- Durchschnittliche Mietrendite rund 6,8 % p.a.
- CapEx und Sanierungskosten rund 2,2 % p.a.
- Verkaufspreis rund dreimal höher als Kaufpreis
- Zusätzlich erheblicher positiver Effekt auf Steuerergebnis durch Auflösung latenter Steuern



Potenziale und Perspektiven Deutschland

- Deutschland bleibt Schlüsselmarkt
- Zukäufe in Berlin, Hamburg, Leipzig etc. mit Fokus auf:
 - Entwicklungsprojekte & Commercial-Objekte
 - Nachhaltige Rendite
 - Opportunistische Zukäufe



Potenziale und Perspektiven

Aktuelle Projekte

Karl-Marx-Straße, Berlin



Geschäfts- und Büroflächen,
22.000 m²

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

Platzlage im Zentrum Neuköllns

Zielrendite 7,5 bis 8,5 %

QBC, Wien



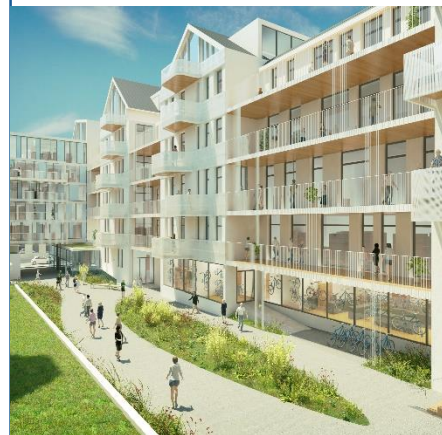
Hochmoderne Büroflächen,
Realisierung von bis zu
42.000 m²

S IMMO mit 35 % beteiligt

Top-Standort direkt neben
Hauptbahnhof und Erste
Campus

Zielrendite 5,5 bis 6 %

Siebenbrunnengasse, Wien



Spannendes Entwicklungs-
projekt; Wohn- und Büroflächen;
18.000 m²

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

Ab 2023 neue U2 Station
Bacherplatz in unmittelbarer
Nähe

Zielrendite 10 bis 15 %

The Mark, Bukarest



Büroobjekt, ca. 24.000 m²
geplant

Investitionsvolumen ab Baustart
rund EUR 45 Mio., erreichbare
Spitzenmiete bei EUR 18,50
pro m²*

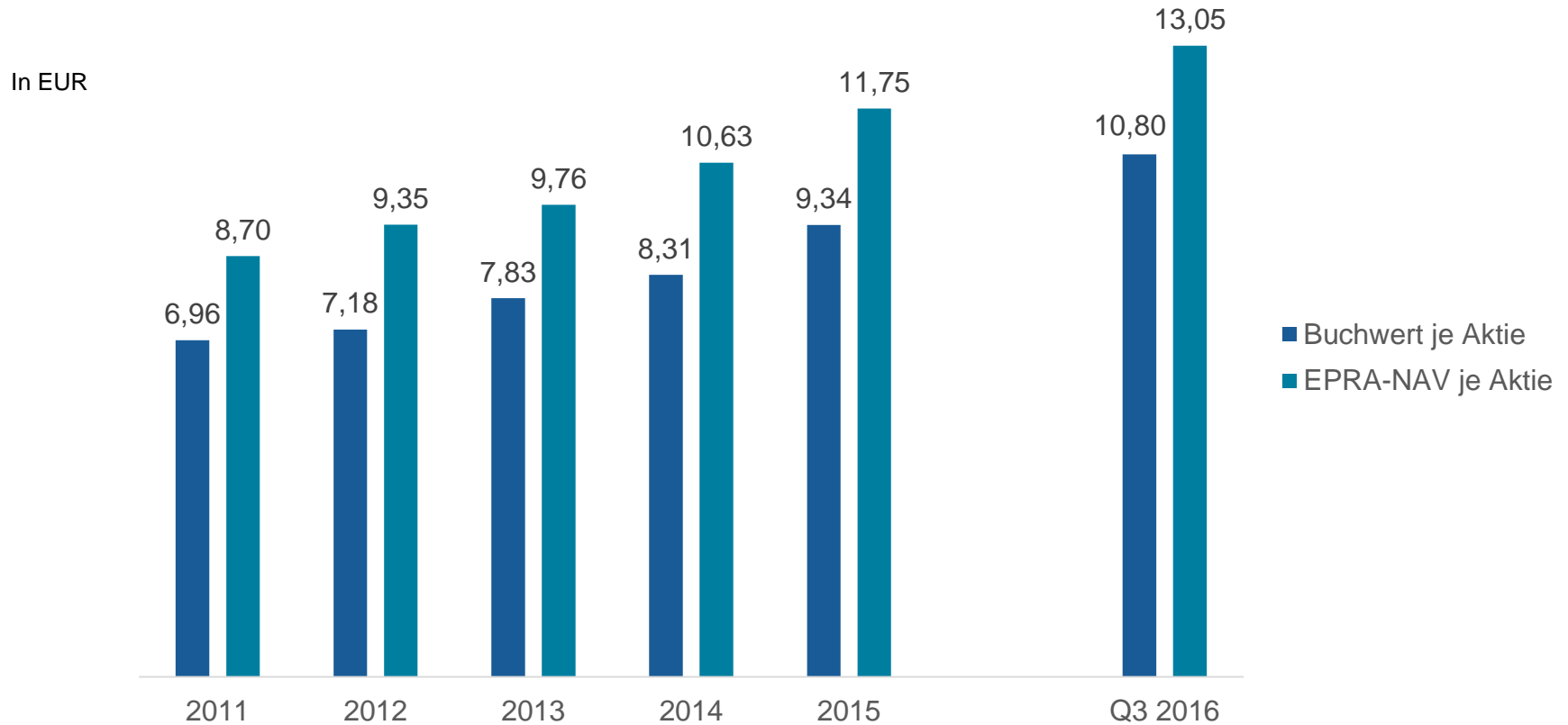
Ideale Lage im Central Business
District, attraktive und moderne
Büros

Zielrendite 8,5 bis 9,5 %

*JLL Bucharest City Report Q3 2016

Potenziale und Perspektiven

Potenziale am Kapitalmarkt



Wertpotenzial

S IMMO Aktie notiert unter Buchwert und deutlich unter dem EPRA-NAV.

Finanzierung

Wichtige Kennzahlen

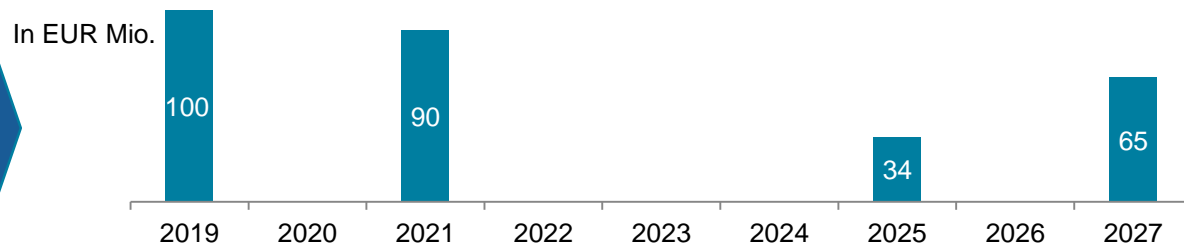
UMSICHTIGES FREMD- KAPITAL- MANAGEMENT

- Cost of funding per 30.09.2016: 3,07 %
- Durchschnittlich gewichteter Zinssatz für alle langfristigen Kredite: 2,02 %
- Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit langfristige Kredite: 6,1 Jahre

LOAN-TO- VALUE-RATIO

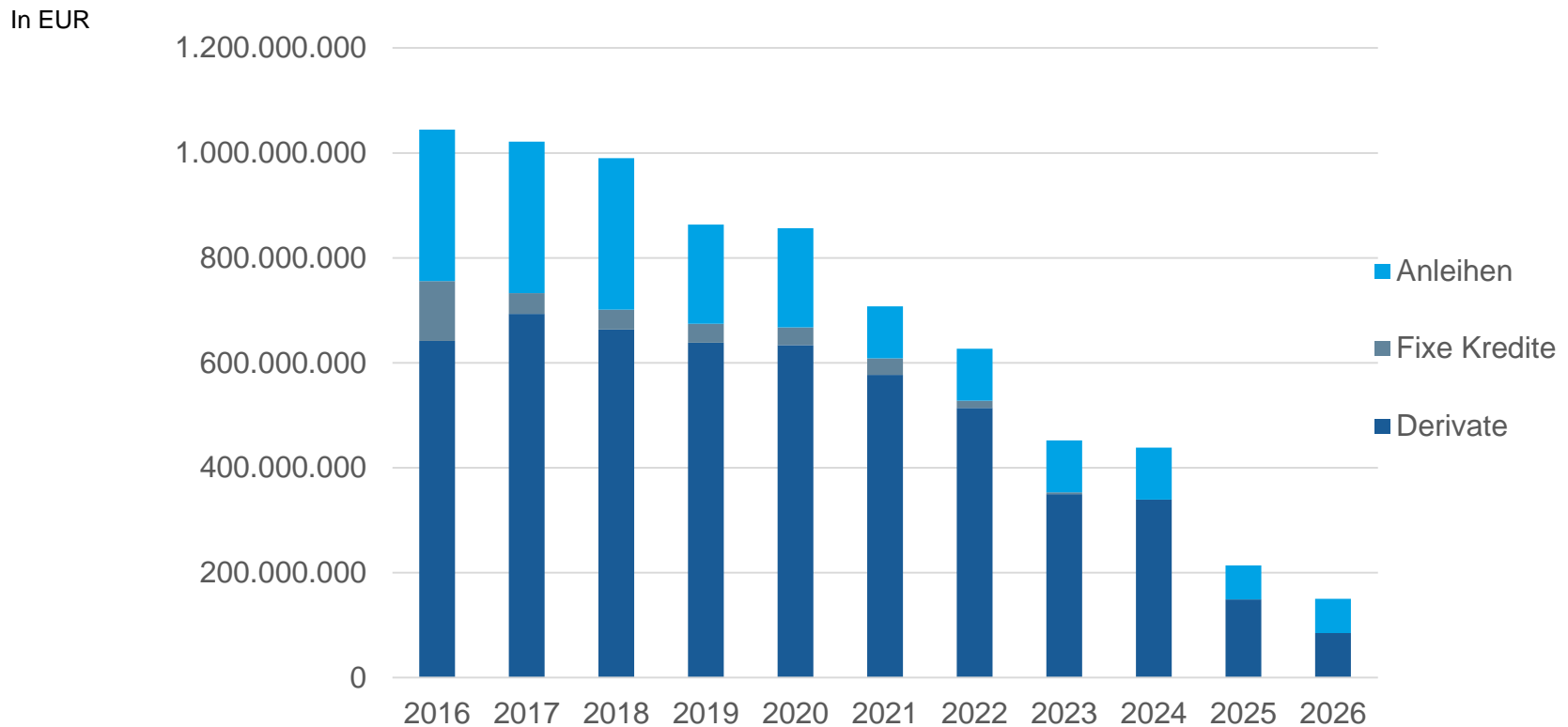
- LTV-Ratio für besicherte Finanzierungen: 45,5 % des Immobilienvermögens
- LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen (Anleihen): 12,2 %
- Gesamt-LTV bei 57,7 %

FÄLLIGKEITS- PROFIL ANLEIHEN



Finanzierung

Nachhaltige Zinsabsicherungspolitik



**Sichere
Finanzierung**

Im Jahr 2017 sind 97 % aller variabel verzinsten Kredite abgesichert.

A photograph of a modern building's entrance. The entrance is a curved glass structure with a revolving door. Above the door, the word 'RIVER' is visible in a stylized font. The building has a white facade and a large glass canopy above the entrance. Two potted plants are visible on either side of the revolving door.

Q3 Ergebnis 2016

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

In EUR Mio.	01-09/2016	01-09/2015
Erlöse	147,1	141,6
davon Mieterlöse	88,5	83,2
davon Betriebskostenerlöse	28,3	25,4
davon Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	30,2	33,0
Sonstige betriebliche Erträge	2,1	2,3
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-48,9	-42,6
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-22,7	-23,9
Bruttoergebnis	77,6	77,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4,4	0
Verwaltungsaufwand	-13,2	-12,2
EBITDA	68,7	65,2

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

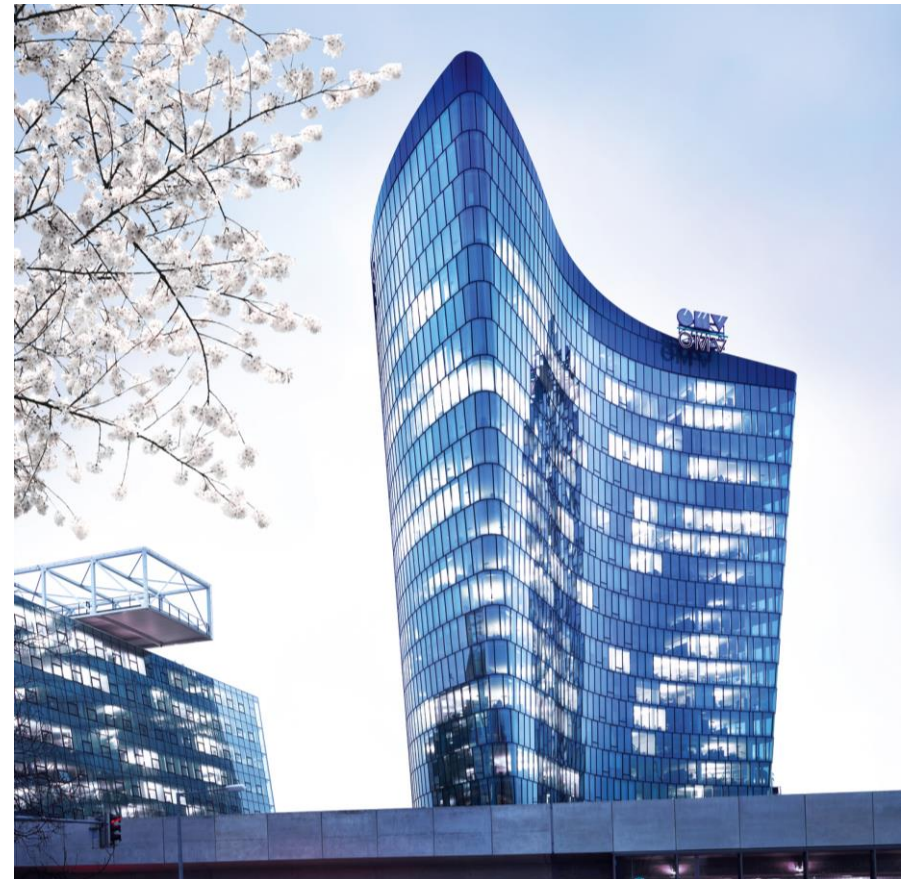
In EUR Mio.	01-09/2016	01-09/2015
EBITDA	68,7	65,2
Abschreibungen	-5,9	-5,8
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	107,6	16,8
Betriebsergebnis (EBIT)	170,5	76,1
Finanzergebnis	-48,2	-39,4
Genussscheinergebnis	-3,9	-2,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	118,4	34,6
Ertragssteuern	1,4	-6,4
Periodenüberschuss	119,8	28,2

Wichtige Kennzahlen

		01-09/2016	01-09/2015
FFO I	EUR Mio.	31,3	26,8
FFO I je Aktie	EUR	0,47	0,40
EPRA-NAV je Aktie	EUR	13,05	10,43
EPS	EUR	1,78	0,40
EBIT	EUR Mio.	170,5	76,1

Zusammenfassung

- Anhaltend dynamische Entwicklung auf deutschem Immobilienmarkt
- Großes Wertpotenzial in CEE & SEE
- Attraktive Entwicklungspipeline in Berlin, Bukarest und Wien
- Ziel: Ausbau der internationalen Aktionärsbasis
- Seit 2011 steigende Dividenden, attraktive Dividendenrendite



A photograph of a modern building's entrance. The building has a curved glass facade and a prominent glass and metal revolving door. Above the door, the word 'RIVER' is visible on a balcony railing. The entrance is flanked by two white planters with greenery. The sky is overcast.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

A photograph of a modern architectural interior. The central feature is a large, circular ceiling with a glowing, spherical light fixture composed of numerous small, white, rectangular light elements arranged in a circular pattern. Below the sphere, a balcony with a glass railing is visible, and several recessed circular lights are embedded in the ceiling. The overall design is clean and contemporary.

Anhang

ANHANG

Überleitung FFO

In EUR Mio.

	01–09/2016
Periodenergebnis	119,8
nicht cashwirksamer Steuerertrag	-2,4
Angepasstes Periodenergebnis	117,4
Neubewertungsergebnis	-107,6
Abschreibungen	5,9
Verkaufsergebnis	-4,4
sonstige nicht cashwirksame Effekte (Derivatbewertung, Währungsdifferenzen, etc.)	20,1
FFO (ohne Verkaufsergebnis)	31,3

ANHANG

Segmentberichterstattung

In EUR Mio.	Österreich*	Deutschland	CEE	SEE
Mieterlöse	21,1	28,2	14,6	24,6
Gesamterlöse	40,8	37,0	35,3	34,0
Bruttoergebnis	19,5	16,6	19,0	22,4
EBITDA	12,7	16,0	18,1	21,9
Immobilienbewertung	3,3	99,0	5,3	0
EBIT	13,0	114,9	21,1	21,4

* Inkludiert alle konzernweiten Kosten

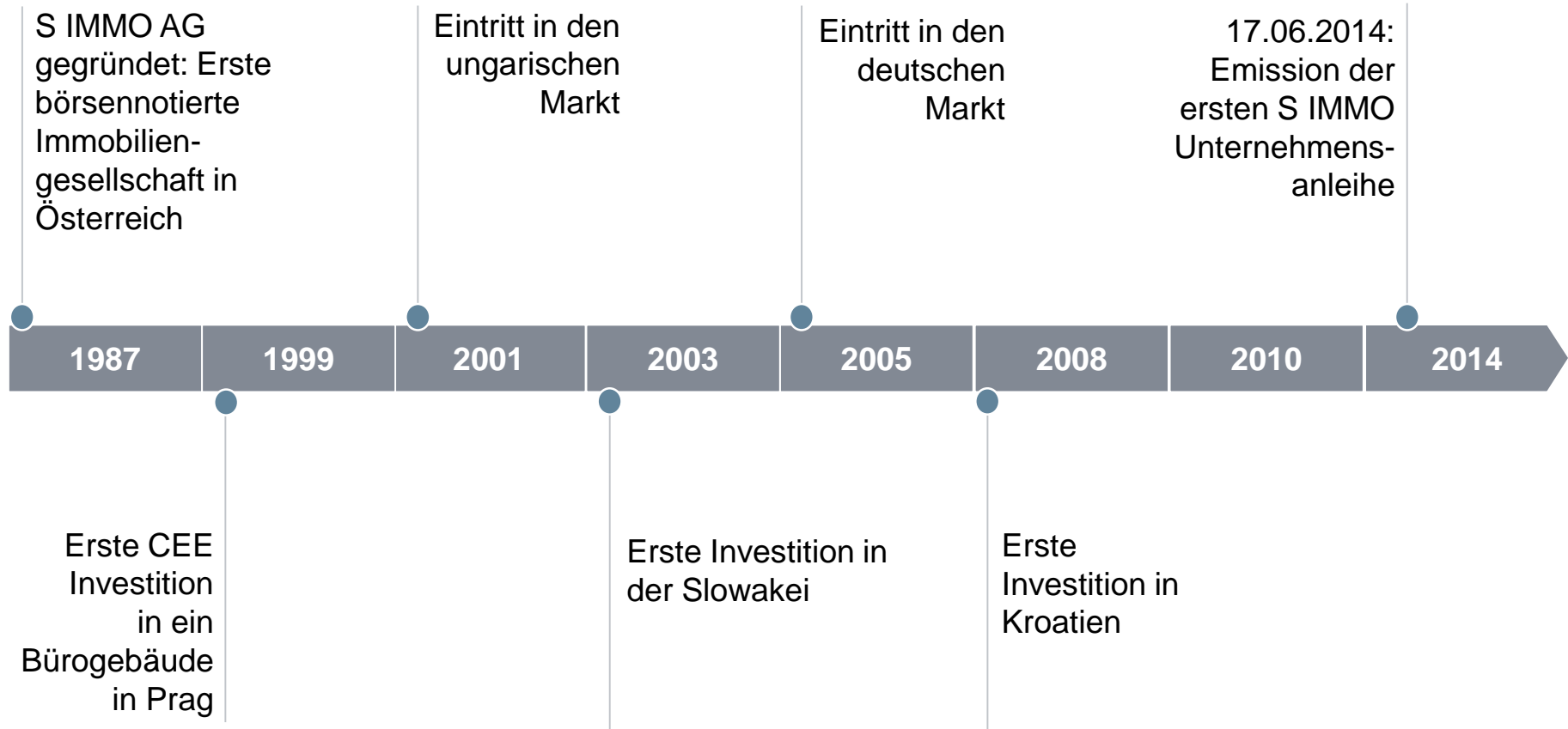
ANHANG

Analysteneinschätzungen

Analysehaus	Zielkurs	Letztes Update	Empfehlung
Alpha Deal Group	EUR 10,25	27.01.2016	Buy
Baader Bank	EUR 9,00	28.11.2016	Hold
Erste Group	EUR 12,50	28.11.2016	Buy
Raiffeisen Centrobank	EUR 10,90	26.08.2016	Buy
SRC Research	EUR 11,50	25.08.2016	Buy
Durchschnittlicher Zielkurs	EUR 10,83		

ANHANG

Unternehmensgeschichte



ANHANG

Finanzkalender 2017



ANHANG

Services

Wir bieten Ihnen auf unserer neu entworfenen Website www.simmoag.at folgende Services:

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

Werfen Sie auch einen Blick auf unseren Blog: 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.