



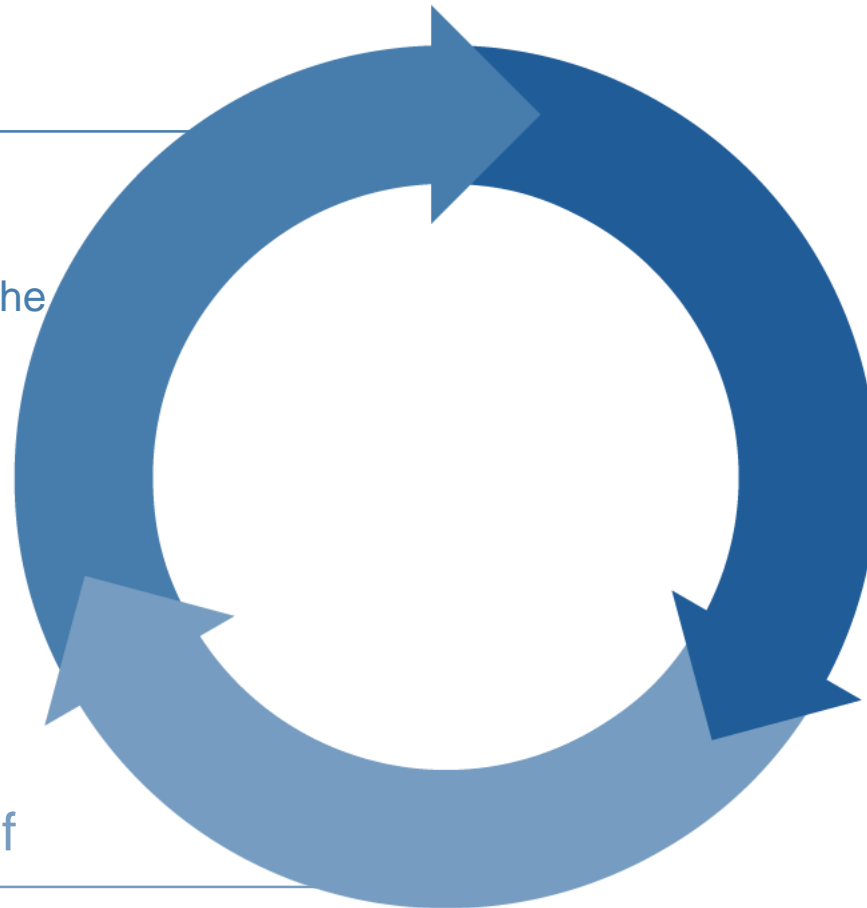
Q3 Ergebnis 2017

28.11.2017



1 Ankauf

- Nutzung von Marktnischen
- Opportunistische Zukäufe



2 Potenziale heben

- Überzeugende Erfolgsbilanz bei Immobilien-Entwicklung
- Wissen über lokale Märkte

3 Verkauf

- Wir sammeln keine Immobilien
- Zusätzlicher Immobilienwert durch Entwicklung



**Attraktive
Immobilienobjekte
& reale Werte**

1,1 Mio.

m² Fläche

6,2 %

Mietrendite

EUR 1.770.501.000

IFRS Immobilienvermögen

94,5 %

Vermietungsgrad

72,9 %

Gewerbeimmobilien

27,1 %

Wohnimmobilien



Beweise



Ankauf

Verborgene Schätze: Berlin 2006 bis 2007



- Zinshäuser um EUR 600 bis 1.000/m² gekauft
- 2009 bis 2012:
gezieltes Revitalisierungsprogramm
- Ab 2012:
deutliche Wert- und Mietsteigerungen
- 2016:
für ein Drittel des deutschen
Wohnportfolios Gewinne realisiert

Ankauf

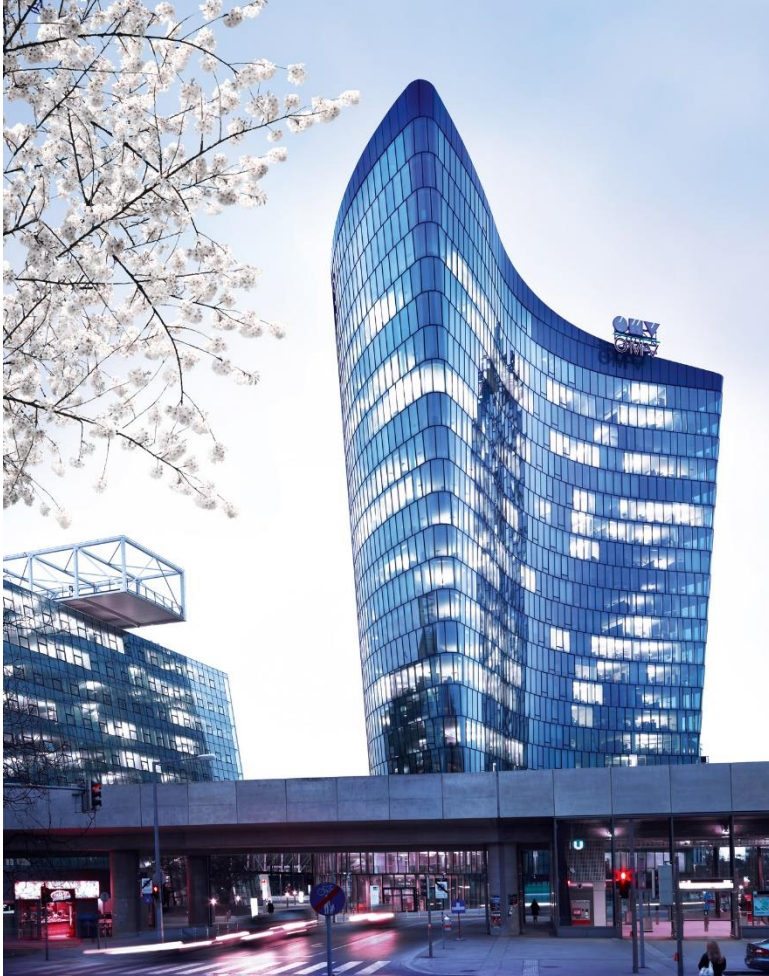
Opportunistischer Zukauf & schneller Turnaround



- 2013:
 - ~ 12.000 m² für rund EUR 6,6 Mio. erworben
 - Objekt größtenteils leerstehend
 - Gute Lage und Substanz
- 2014 bis 2016:
Investitionen von ca. EUR 3,4 Mio.
- Steigende Mieten, 2017 voll vermietet
- Verkauf um EUR 22 Mio. (EUR 12 Mio. über Gesamtinvestitionskosten)

Zyklusorientierter An- und Verkauf

Timing ist alles



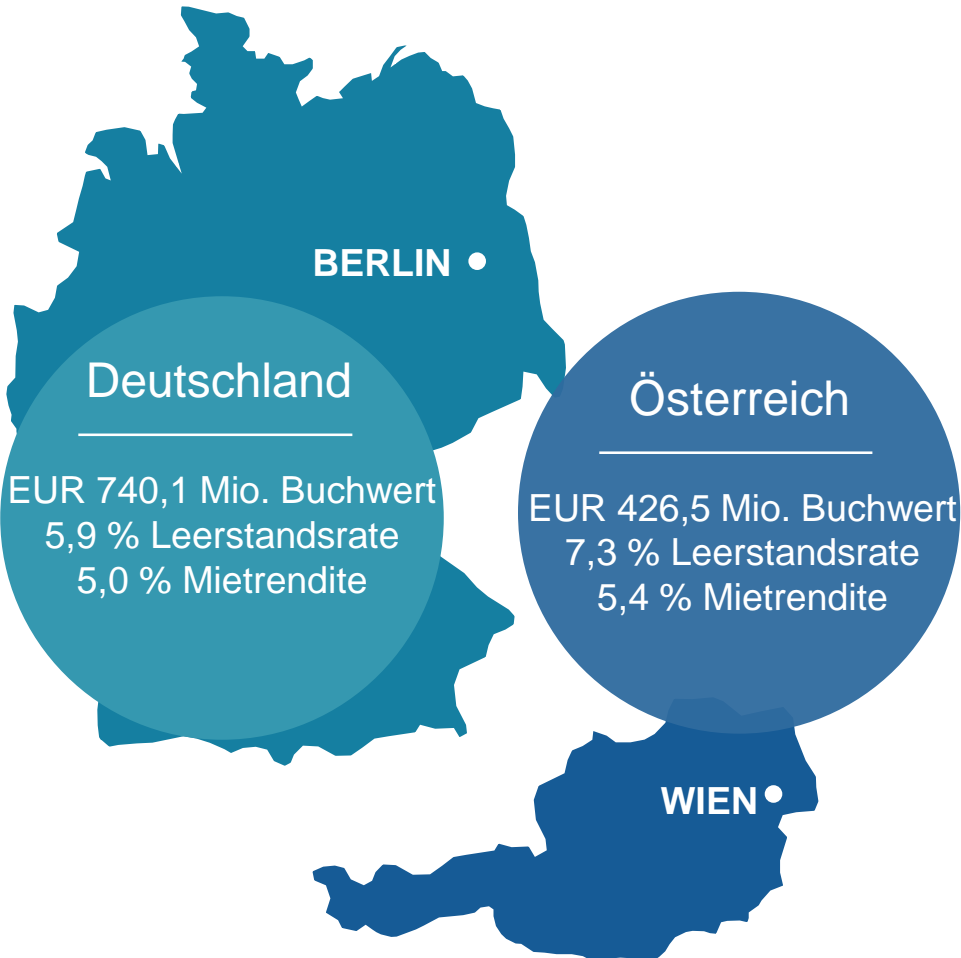
- 2010:
Kauf der Gebäude Hoch Zwei und Plus Zwei zu damaligem Marktwert
- 7 Jahre stabiler Cashflow durch Mieteinnahmen
- 2017:
Verkaufspreis EUR 75 Mio. über Anschaffungspreis
- Gewinne zu realisieren, ist wesentlicher Bestandteil unserer zyklusorientierten Strategie

Hoch Zwei, Wien

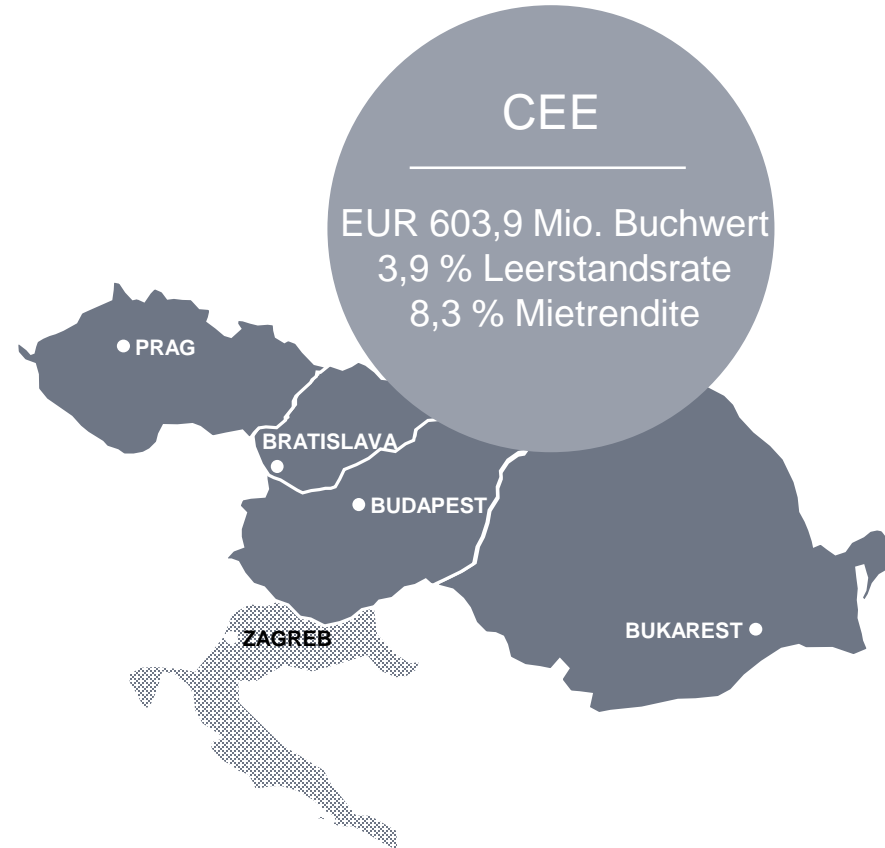
Wir schaffen reale
Werte – mit unserem ertrags-
und cashflow-
starken Portfolio.



Ertrags- und cashflowstarkes Portfolio



66 %



34 %



Q3 Ergebnis 2017



Ausgezeichnetes Ergebnis



Konzern-GuV	01-09/2017	01-09/2016	01-09/2015
Erlöse	144,2	147,1	141,6
Mieterlöse	86,0	88,5	83,2
Betriebskostenerlöse	25,4	28,3	25,4
Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	32,8	30,2	33,0
Sonstige betriebliche Erträge	1,4	2,1	2,3
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-47,2	-48,9	-42,6
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-24,2	-22,7	-23,9
Bruttoergebnis	74,2	77,6	77,4
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	10,3	4,4	0
Verwaltungsaufwand	-13,2	-13,2	-12,2
EBITDA	71,3	68,7	65,2

In EUR Mio.

Mit EUR 824 Mio.* Equity in 9 Monaten erwirtschaftet



Konzern-GuV	01-09/2017	01-09/2016	01-09/2015
EBITDA	71,3	68,7	65,2
Abschreibungen	-6,6	-5,9	-5,8
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	68,2	107,6	16,8
Betriebsergebnis (EBIT)	133,0	170,5	76,1
Finanzergebnis	-36,3	-48,2	-39,4
Genussscheinergebnis	-3,5	-3,9	-2,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	93,3	118,4	34,6
Ertragssteuern	-16,2	1,4	-6,4
Periodenüberschuss	77,0	119,8	28,2

*Stand zum 01.01.2017

Zahlen im Detail

Mieterlöse

Nach Region	01-09/2017 In EUR Mio.	01-09/2017 In %
Österreich*	21,8	23,0
Deutschland	27,0	28,6
CEE*	45,8	48,4
Nach Nutzungsart		
Büro	32,7	34,6
Geschäft	33,6	35,5
Hotel*	12,2	12,9
Wohnen	16,1	17,0
Summe	94,6	100

*Inklusive GOP von Hotels mit Managementverträgen

Zahlen im Detail

Finanzierung

	01-09/2017	01-09/2016
Laufende Zinsen für Kredite und Derivate	-19,5	-22,6
Derivate: GuV Bewertung & OCI Recycling* (nicht cashwirksam)	-12,7	-18,1
Anleihezinsen	-7,9	-7,9
Genussscheinergebnis	-3,5	-3,9
Dividendenerlöse	4,3	0,8
Sonstige	-0,4	-0,4

*Inklusive Einmaleffekte für Derivatglattstellungen

	01-09/2017
Periodenergebnis	77,0
Nicht cashwirksamer Steuerertrag	15,1
Angepasstes Periodenergebnis	92,1
Neubewertungsergebnis	-68,2
Abschreibungen	6,6
Verkaufsergebnis	-10,3
Sonstige nicht cashwirksame Effekte (Derivatbewertung, Währungsdifferenzen, etc.)	16,7
FFO I (ohne Verkaufsergebnis)	36,8
FFO I je Aktie in EUR	0,56

Die Zahlen geben uns Recht*

	30.09.2017	30.09.2016
FFO I je Aktie	EUR 0,56	EUR 0,47
EPRA-NAV je Aktie	EUR 16,06	EUR 13,05
EPS	EUR 1,12	EUR 1,78

*Zahlen für die ersten neun Monate 2017/2016

Umsichtiges Fremdkapital- Management

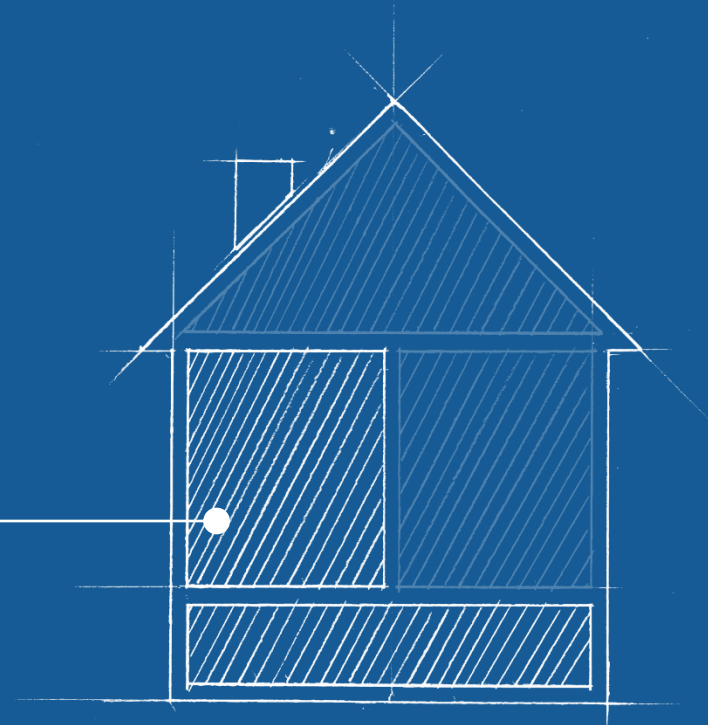
- Cost of Funding: 2,65 %
- Cost of Funding der langfristigen Kredite: 1,62 %
- Restlaufzeit Zinssicherung: 7,5 Jahre

Loan-To-Value- Ratio

- LTV-Ratio für besicherte Finanzierungen: 40,5 %
- LTV-Ratio für unbesicherte Finanzierungen*: 8,7 %
- Gesamt-LTV bei 49,2 %

*Großteils Anleihen, abzgl. liquide Mittel

Wir schaffen reale
Werte – durch
Projektentwicklung





Deutschland

- 12 Projekte mit Investitionsvolumen von EUR 240 Mio. (~ 137.000 m²)

Österreich

- 3 Projekte mit Investitionsvolumen von EUR 214 Mio. (~ 65.000 m²)

CEE

- 5 Projekte mit Investitionsvolumen von EUR 176 Mio. (~ 165.000 m²)

Unsere Highlights

101 Neukölln, Berlin



QBC, Wien



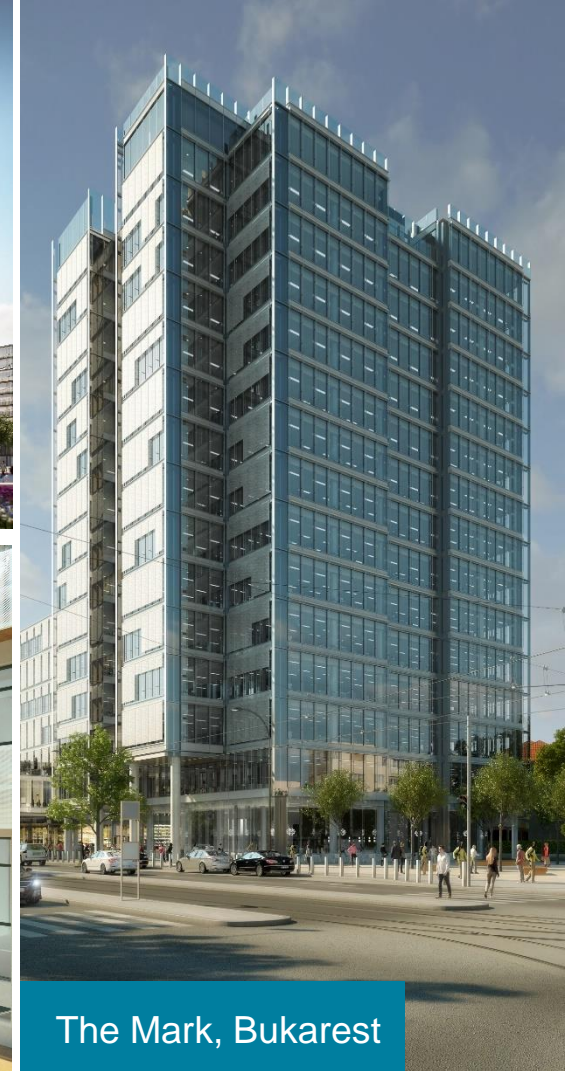
Siebenbrunnengasse, Wien



Einsteinova, Bratislava



The Mark, Bukarest



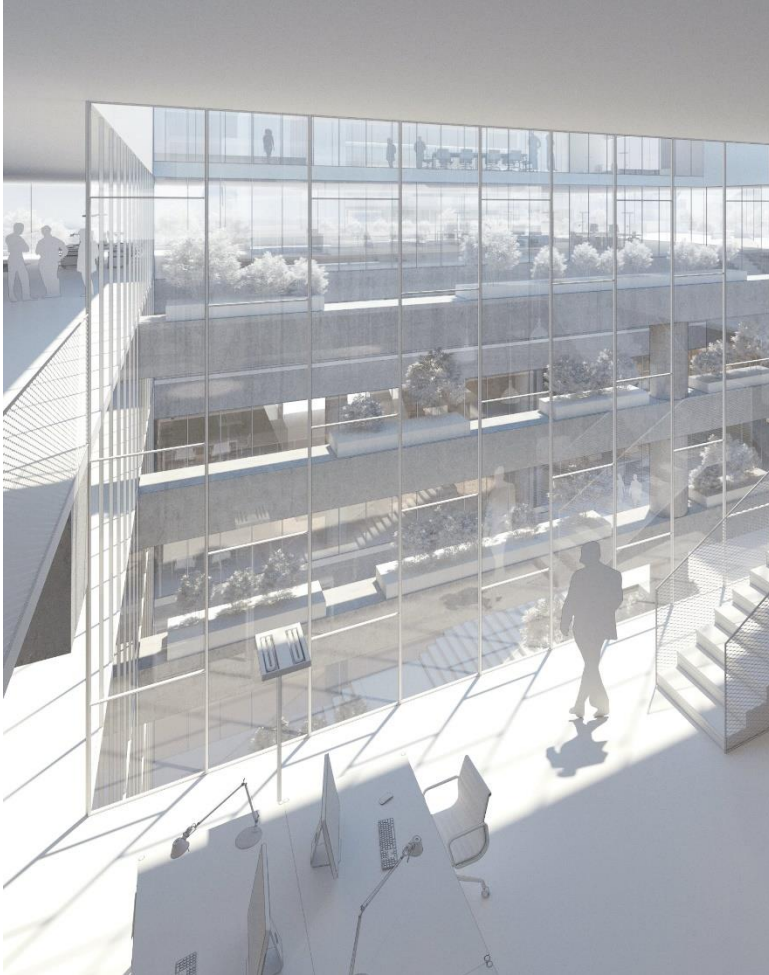
101 Neukölln, Berlin

Es braucht Fantasie



101 Neukölln, Berlin

Wie es sein wird



Moderne Büros für die New Economy

- 22.000 m² Geschäfts- und Büroflächen in hervorragender Lage mitten in Neukölln
- Radikale Sanierung und Neugestaltung
- Durchschneiden des alten Parkhauses
- Schaffung von hellen, offenen und interaktiven Räumen
- Neues Co-working- und Kreativareal speziell für Unternehmen der New Economy



Hochmoderne Büroflächen

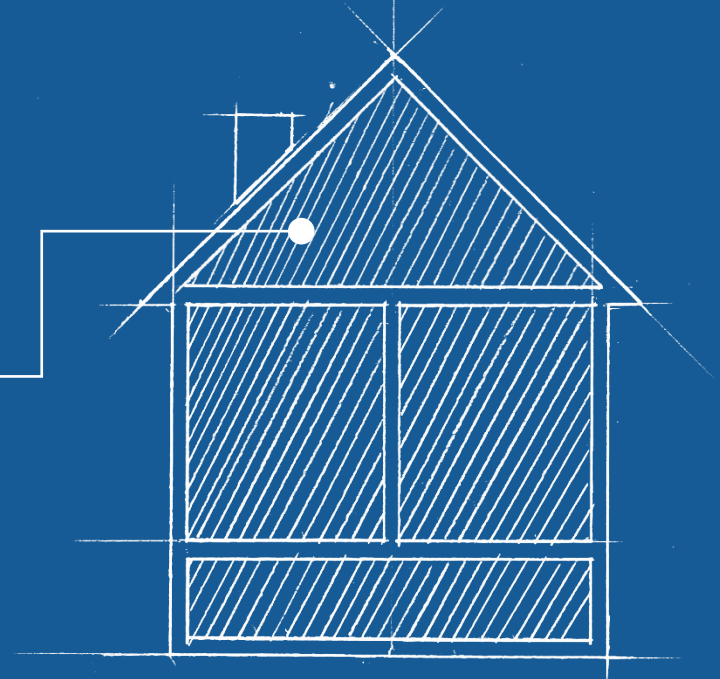
- Realisierung von bis zu 51.000 m²
- S IMMO als Investor mit 35 % beteiligt (Bauteile 1, 2, 3)
- Top-Standort:
 - direkt neben Hauptbahnhof
 - neuer CBD mit mehreren Konzernzentralen (Erste Group, ÖBB, BDO, BAWAG, Merkur, TPA)



Modernes und nachhaltiges Büroobjekt

- ~ 23.500 m²
- S IMMO mit 51 % beteiligt
- Geplante Fertigstellung Q1 2018
- 85 % vorvermietet
- Renommierete Mieter wie Uniqa
- BREEAM-Zertifizierung „Excellent“ geplant

Der Trend stimmt



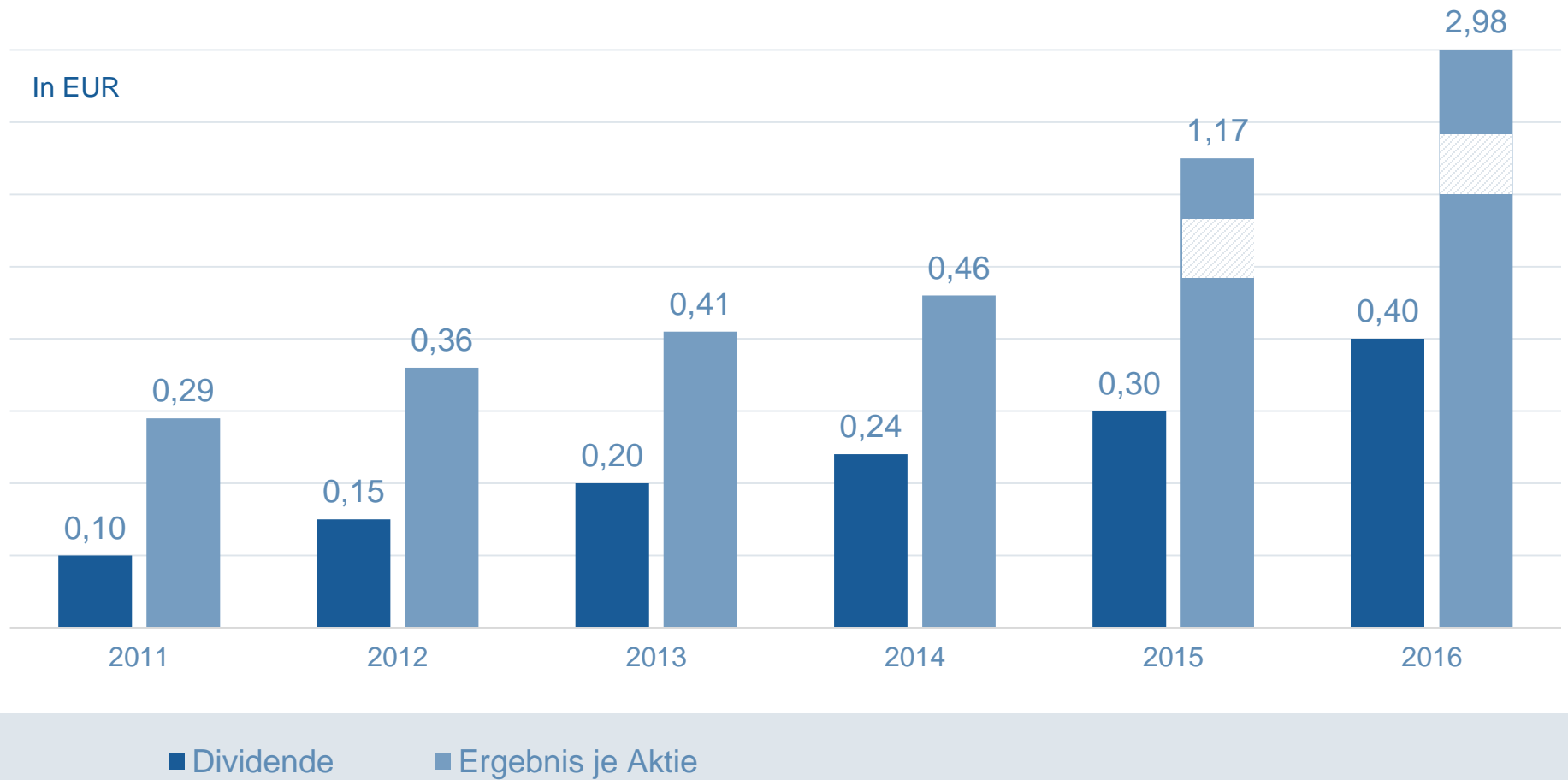
Wertsteigerung der Aktie



Wertpotenzial: S IMMO Aktie unter EPRA-NAV

EPRA = European Public Real Estate Association

Beständige Dividendenpolitik



Wir blicken in die Zukunft

Künftige Erträge schaffen



- Spannende Projekte mit ~ 367.000 m²
- Erwerb von Objekten mit nachhaltiger Rendite in Deutschland
- Investieren in Unternehmen mit Wertpotenzial
- Weiterhin großes Aufholpotenzial für Immobilienwerte in CEE

Wir blicken in die Zukunft

Vielversprechende Zukäufe



- Langjährige Kontakte zu Maklern
- Expertenteams in lokalen Märkten
- Bewährter, standardisierter Screening-Prozess
- Schnelle Entscheidungen durch erfahrenes Management
- Rascher Ankauf durch initiale Eigenkapitalfinanzierung

Leuchtenfabrik, Berlin



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

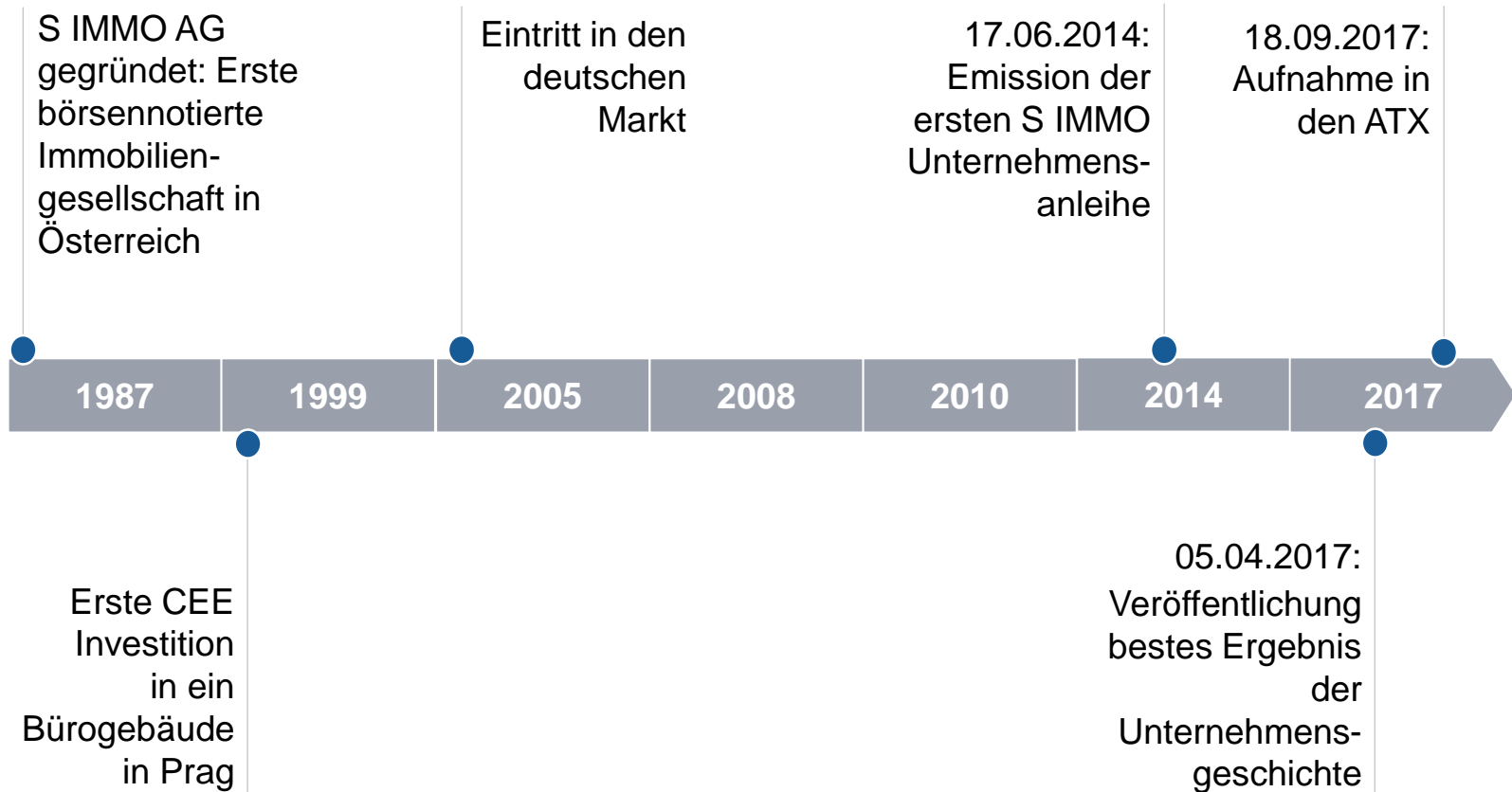




Anhang







Wir bieten Ihnen auf unserer 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.