

Martin Simhandl
Aufsichtsratspräsident S-Immo AG
Jozef Sikela
Vorstandsdirektor Erste Group Bank AG

London, den 8. März 2016

Sehr geehrter Herr Aufsichtsratspräsident Simhandl, sehr geehrter Herr VStD Sikela,

als Aktionäre mit einem initialen Anteil von 2,4 Prozent am Kapital der S-Immo AG ("S-Immo") gratulieren wir Ihnen zur Verlängerung des Vorstandsvertrages von Ernst Vejdovsky als CEO. Wir kennen Ernst seit 2006 und schätzen seinen ruhigen, detailorientierten und kritischen Blick auf die Immobilienmärkte im deutschsprachigen Raum und in Zentraleuropa. Mit einer Dividendenrendite von 3,5 %¹ und einer Cash-Flow Rendite von 6,5 %¹ ist die S-Immo Aktie deutlich attraktiver als ihre Vergleichsgruppe. Der von uns geschätzte 2015 IFRS Buchwert wird Euro 9,4² betragen, also deutlich über dem derzeitigen Aktienkurs von Euro 7,66 liegen. Dies begründet die Hoffnung, dass alle Privataktionäre, welche – der Empfehlung der Erste Bank folgend – die Kapitalerhöhung der S-Immo im Juni 2006 zu Euro 8,55 zeichneten, ebenso eine Wertsteigerung erfahren, wie der russische Großaktionär Anadoria.

Eigenständige Immobilienentwicklung, günstiger Einkauf, vorausschauende Portfolio-Verkäufe sowie die herausragend niedrigen Kostenstrukturen prägen die bisherige Amtsperiode von Ernst Vejdovsky. Der erfolgte Abbau des Genussrechtskapitals sowie die geplante weitere Rückführung des Verschuldungsgrades von rund 60 %³ haben die Attraktivität der S-Immo Aktie als stabilen Immobilienanlagetitel weiter gesteigert.

Als Kernaktionäre der S-Immo Aktie erwarten wir, dass nunmehr der Startschuss für eine offene und von Transparenz geprägte Wertstrategie gegeben wird, um das immanente Potenzial von S-Immo im Aktienkurs reflektiert zu sehen. Klare Kommunikation der Strategie, weitere Senkung der Zinskosten, die weitere Aufdeckung stiller Reserven durch den angedachten Abverkauf von Wohnimmobilien in Deutschland sowie die schrittweise Rückholung von Abschreibungen in CEE sehen wir hierbei als entscheidende Werttreiber. Desweiteren regen wir die Designation eines im internationalen Kapitalmarkt akzeptierten CFO an, um das Unternehmen zu stärken und empfehlen generell deutlich transparentere Kommunikation mit dem Kapitalmarkt.

Die Strategie von S-Immo sollte mit dem möglichen Verkauf des Unternehmens als Ganzem oder in Teilen erfolgreich konkurrieren können. Wir bitten daher um öffentliche Klarstellung, an welchen strategischen Überlegungen Sie als Hauptaktionäre mitwirken würden.

Eine dynamische Wertstrategie, die von den Hauptaktionären initiiert wird, sollte unserer Meinung nach zu einem Kursniveau von über Euro 10 und daher einem Potenzial von über 30 % führen. Den Wettbewerb verschiedener strategischer Alternativen und die verbesserte Kommunikation der dynamischen S-Immo würden wir auch im Hinblick auf die hier in großer Zahl investierten Kleinaktionäre begrüßen.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Umek
Managing Partner

¹ Analystenschätzung für das Geschäftsjahr 2015, basierend auf dem Aktienkurs von €7,66 vom 8. März 2016.

² Zum Jahresende 2015. Basierend auf einem IFRS Buchwert pro Aktie zum 30. September 2015 von €8,50 und geschätzten Aufwertungen im Q4 2015 von €60 Millionen. Diese Schätzung berücksichtigt nicht den zu erwartenden positiven Effekt operativer Unternehmensgewinne im Q4 2015.

³ Loan-to-Value. Geschätzt zum 31. Dezember 2015, wie von S-Immo definiert und pro forma für geschätzte € 60 Millionen Aufwertungen im Q4 2015. Schätzung berücksichtigt den zu erwartenden positiven Effekt operativer Unternehmensgewinne im Q4 2015.