

28.08.2014 - 08:01 Uhr

EANS-News: S IMMO AG / Zum Halbjahr voll im Plan

Corporate News übermittelt durch euro adhoc. Für den Inhalt ist der Emittent/Meldungsgeber verantwortlich.

6-Monatsbericht

S IMMO AG: Zum Halbjahr voll im Plan

- Periodenergebnis auf EUR 16,4 Mio. erhöht
- EBIT um 9 % gesteigert
- Net Operating Income erneut verbessert
- Erfolgreicher Tausch von Genussscheinen in Unternehmensanleihe

Zum Halbjahr blickt die börsennotierte S IMMO AG (Bloomberg: SPI:AV, Reuters: SIAG.VI) auf zwei sehr erfolgreiche Quartale zurück. Ernst Vejdovsky, Vorstandsvorsitzender der S IMMO AG, kommentiert: „Die Ergebnisse der ersten Jahreshälfte stimmen uns sehr optimistisch für den weiteren Jahresverlauf. Wir konnten wesentliche Kennzahlen weiter steigern und bekräftigen unser Ziel, das exzellente Jahresergebnis 2013 erneut zu übertreffen.“

Friedrich Wachernig ergänzt: „Auch aus jenen Märkten, die in der Vergangenheit mehr als herausfordernd waren, erreichen uns zunehmend positive Nachrichten - die Talsohle scheint durchschritten. Dass wir darüber hinaus mit dem Umtausch der Genussscheine auch am Kapitalmarkt ein starkes Zeichen gesetzt haben, lässt uns sehr zuversichtlich in die Zukunft blicken.“

Entwicklung beim Bruttoergebnis

Die Gesamterlöse der S IMMO AG beliefen sich im ersten Halbjahr 2014 auf EUR 93,2 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 97,0 Mio.). Die darin enthaltenen Mieterlöse reflektierten die getätigten Immobilienverkäufe wie erwartet und erreichten EUR 56,8 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 59,0 Mio.). Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) betragen EUR 19,1 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 19,2 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung verbesserte sich auf EUR 4,5 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 3,9 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2014 reduzierten sich die Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung im Vergleich zur Vorjahresperiode um 12,8 % auf EUR 26,2 Mio. Durch Verbesserungen in der Kostenstruktur sowie einem gesteigerten Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung konnte die verkaufsbedingte Reduktion der Mieterlöse im Wesentlichen kompensiert werden. Das Bruttoergebnis von EUR 54,6 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 55,1 Mio.) konnte trotz geringerer sonstiger betrieblicher Erträge in der Höhe von EUR 2,3 Mio. nahezu auf dem Vorjahresniveau gehalten werden. Grund dafür war die sehr gute operative Performance.

Erfolgreiche Verkäufe

Für das Jahr 2014 plant die S IMMO Immobilienveräußerungen in Höhe von bis zu 5 % des Immobilienvermögens. Im ersten Halbjahr 2014 wurden vier Immobilien mit einem Erlös aus der Veräußerung von EUR 39,6 Mio.

(1. Hj. 2013: EUR 83,8 Mio.) verkauft. In der Gewinn- und Verlustrechnung des ersten Halbjahres resultierte aus diesen Verkäufen kein Gewinn, da alle betreffenden Liegenschaften bereits 2013 auf die endgültigen Verkaufswerte aufgewertet worden waren.

EBITDA und EBIT

Das EBITDA belief sich auf EUR 47,0 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 49,9 Mio.). Per 30.06.2014 wurden Immobilien mit einem Verkehrswert von EUR 8,8 Mio. als „zur Veräußerung gehalten“ klassifiziert und entsprechend aufgewertet. Insgesamt ergaben sich Immobilien-Aufwertungen in Höhe von EUR 8,9 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 2,8 Mio.). Das EBIT übertraf den Vorjahreswert ebenfalls deutlich und lag bei EUR 52,2 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 48,0 Mio.), was einer Steigerung von etwa EUR 4,2 Mio. bzw. knapp 9 % entspricht.

Periodenergebnis erneut gesteigert

Das Finanzergebnis inkl. Genussscheinergebnis betrug im Berichtszeitraum EUR -31,6 Mio. (1. Hj. 2013: EUR -30,4 Mio.) und bewegte sich trotz negativer Fremdwährungseffekte im Wesentlichen auf dem Niveau des Vorjahres. Daraus resultierend belief sich das EBT auf EUR 20,6 Mio., was einem Anstieg gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres von 17 % entspricht. Der Periodenüberschuss konnte erneut gesteigert werden und betrug EUR 16,4 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 16,0 Mio.).

Wesentliche Kennzahlen auf sehr gutem Vorjahresniveau

Die verkaufsbedingte Verringerung der Mieterträge hatte nur geringe Auswirkung auf die Funds From Operations vor verkaufsbedingten Effekten (FFO I), da die operative Performance sehr gut war und negative Effekte aus geringeren Mieten und sonstigen betrieblichen Erträgen durch Kosteneinsparungen weitgehend kompensiert werden konnten. Der FFO I für das erste Halbjahr 2014 belief sich auf EUR 15,2 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 16,0 Mio.). Der unter Einrechnung von verkaufsbedingten Bewertungseffekten und Verkaufsgewinnen des laufenden Jahres ermittelte FFO II betrug EUR 29,1 Mio. und übertraf damit das Vorjahresniveau deutlich (1. Hj. 2013: EUR 23,0 Mio.).

Die erwähnten Kosteneinsparungen führten auch zu einer weiteren Verbesserung des Net Operating Income (NOI), welches per 30.06.2014 EUR 52,4 Mio. (1. Hj. 2013: EUR 51,6 Mio.) ausmachte. Die NOI-Marge stieg in der Folge trotz eines verringerten Immobilienvolumens um 3,0 Prozentpunkte.

Im ersten Halbjahr 2014 konnten sowohl der Buchwert (Bilanz-NAV) als auch der EPRA-NAV je Aktie gesteigert werden. So betrug der Buchwert per 30.06.2014 EUR 7,87 (31.12.2013: EUR 7,83) je Aktie, während sich der EPRA-NAV auf EUR 9,80 (31.12.2013: EUR 9,76) je Aktie erhöhte.

Kapitalmarkt

Im vergangenen Quartal wurde mit dem Umtauschangebot an die Genussscheininhaber ein weiterer, erfolgreicher und wichtiger Schritt in Richtung Vereinfachung der Kapitalstruktur der S IMMO AG gesetzt. Auch die konsequente Dividendenpolitik zeigt Wirkung: Die S IMMO Aktie hat im Verlauf des ersten Halbjahres über 12 % zugelegt.

Ernst Vejdovszky kommentiert: „Wir registrieren zunehmendes Investoren-Interesse - auch von internationalen Anlegern - und freuen uns über den Aufschwung. Gleichzeitig sehen wir noch deutliches Potenzial für unser Wertpapier und werden intensiv daran arbeiten, den Kurs weiter an den inneren Wert unserer Aktie heranzuführen.“

Ausblick

Wie schon in den Jahren zuvor prüft das Management Gelegenheiten sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite. Veräußerungen sollen im Umfang von ca. 5 % des Immobilienportfolios erfolgen, der Schwerpunkt liegt hierbei auf Österreich und Deutschland. Attraktive Investitionsmöglichkeiten sieht die S IMMO AG nach wie vor in Berlin, vor allem im Bereich der Wohnimmobilien. Auf Grund der regen Nachfrage nach Wohnungen liegt der Fokus auf der Entwicklung von Eigentumswohnungen auf Bestandsgrundstücken. Der Startschuss für einzelne Projekte soll bereits dieses Jahr fallen.

S IMMO AG

Als erste börsennotierte Immobilien-Investmentgesellschaft Österreichs steht die

S IMMO AG seit 1987 für Erfahrung, ein ausgewogenes Portfolio sowie nachhaltiges Wachstum. Das Unternehmen investiert in Wohn-, Büro-, Hotel- und Geschäftsimmobilien in Österreich, Deutschland, Tschechien, der Slowakei, Ungarn, Kroatien, Rumänien und Bulgarien. Die strategischen Kernaktionäre der S IMMO AG sind die Erste Group und die Vienna Insurance Group, zwei der größten Finanzdienstleister in Zentral- und Südosteuropa.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2014 - 30.06.2014 in EUR Mio.

	01 - 06/2014	01 - 06/2013	
Erlöse	93,2	97,0	
davon Mieterlöse	56,8	59,0	
davon Betriebskostenerlöse	17,3	18,8	
davon Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	19,1	19,2	
Sonstige betriebliche Erträge	2,3	3,5	
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-26,2	-30,1	
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-14,6	-15,3	
Bruttoergebnis	54,6	55,1	
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	39,6	83,8	
Buchwerte veräußerter Immobilien	-39,6	-81,4	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	0	2,4	
Verwaltungsaufwand	-7,6	-7,6	
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung, Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)	47,0	49,9	
Abschreibungen	-3,7	-4,7	
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	8,9	2,8	
Betriebsergebnis (EBIT)	52,2	48,0	
Finanzierungsaufwand	-29,8	-25,8	
Finanzierungsertrag	0,8	1,4	
Ergebnis aus at equity bewerteten Unternehmen	0,3	0	
Genussscheinergebnis	-2,9	-5,9	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	20,6	17,6	
Ertragssteuern	-4,2	-1,6	
Periodenüberschuss	16,4	16,0	
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft zuordenbar	14,8	14,5	
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar	1,6	1,5	
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,22	0,22	

1) Angepasst

Immobilienkennzahlen		30.06.2014
Bestandsobjekte	Anzahl	204
Gesamt-Nutzfläche	m ²	1.222.379
Brutto-Mietrendite	%	6,9
Vermietungsgrad	%	89,9

Rückfragehinweis:

Investor Relations:

Andreas J. Feuerstein

Phone: +43(0)50100-27556

Fax: +43(0)50100-927556

E-mail: andreas.feuerstein@simmoag.at

www.simmoag.at

Corporate Communications:
Bosko Skoko
Phone: +43(0)50100-27522
Fax: +43(0)05100-927522
E-mail: bosko.skoko@simmoag.at
www.simmoag.at

Ende der Mitteilung

euro adhoc

Unternehmen: S IMMO AG
Friedrichstraße 10
A-1010 Wien
Telefon: +43(0)50100-27550
FAX: +43(0)050100-927559
Email: office@simmoag.at
WWW: www.simmoag.at
Branche: Immobilien
ISIN: AT0000652250
Indizes: ATX Prime, IATX
Börsen: Amtlicher Handel: Wien
Sprache: Deutsch

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100050376/100760556> abgerufen werden.