

13.04.2011 - 18:21 Uhr

EANS-Adhoc: Sparkassen Immobilien AG / Deutliche EBIT - Steigerung um mehr als EUR 110 Mio.

Ad-hoc-Mitteilung übermittelt durch euro adhoc mit dem Ziel einer europaweiten Verbreitung. Für den Inhalt ist der Emittent verantwortlich.

Jahresgeschäftsbericht

13.04.2011

Sparkassen Immobilien AG: Deutliche EBIT-Steigerung um mehr als EUR 110 Mio.

- Erfolgreicher Abschluss der Entwicklungsprojekte - Erholung der Märkte in unterschiedlichem Tempo - Trendumkehr beim Bewertungsergebnis - Vorteilhafte Verkaufschancen genutzt: Veräußerungsgewinn EUR 9,9 Mio. - Plus bei Mieterlösen um 18,8 %

Die börsennotierte Sparkassen Immobilien AG (Bloomberg: SPI:AV, Reuters: SIAG.VI) veröffentlicht ihr Jahresergebnis 2010. Die Strategie der Diversifikation nach Nutzungsarten und Regionen hat sich gerade im Hinblick auf die unterschiedlich schnelle Erholung der Immobilienmärkte im Jahr 2010 als richtig erwiesen. Mit dem breit gestreuten Portfolio stiegen die Gesamterlöse der S IMMO Gruppe auf EUR 174,9 Mio. Das EBIT drehte um mehr als EUR 110 Mio. ins Positive und betrug per 31.12.2010 EUR 60,5 Mio.

Entwicklungsprojekte mit über EUR 500 Mio. Investitionsvolumen abgeschlossen Im vergangenen Geschäftsjahr hat die Sparkassen Immobilien AG ihre Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von über EUR 500 Mio. unter teils sehr anspruchsvollen Marktgegebenheiten erfolgreich fertiggestellt und eröffnet.

Das Unternehmen eröffnete mit Sun Plaza und Serdika Center die jeweils größten Einkaufszentren in Bukarest und Sofia. Darüber hinaus wurde das Wohn- und Bürogebäude Neutor 1010 in Wien mit dem renommierten österreichischen Büromöbelhersteller Bene als Hauptmieter eingeweiht. Fast alle der 34 Luxus- Appartements wurden bereits zu Top-Preisen verkauft. Der Bürokomplex Galvaniho 4 zwischen Innenstadt und Flughafen Bratislava wurde ebenfalls fertiggestellt und am 31.03.2011 voll vermietet offiziell eröffnet.

Erholung der Märkte mit unterschiedlichem Tempo In Deutschland, das gesamtwirtschaftlich eine sehr gute Entwicklung zeigt, blickt die S IMMO Gruppe auf erfreuliche Erfolge durch das Revitalisierungsprogramm und eine damit verbundene Steigerung des Vermietungsgrads sowie Wertsteigerungen zurück. Am österreichischen Markt stellte das Unternehmen mit Veräußerungen, die deutlich über den Schätzwerten lagen, seine realistische Bewertungspolitik unter Beweis. Mit dem Erwerb des OMV Head Offices und des angrenzenden Hotel Zwei, das als Courtyard by Marriott betrieben wird, konnte 2010 eine der größten Immobilientransaktionen am österreichischen Immobilienmarkt erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Entwicklungen in der Region Zentral- und Südosteuropa sind sehr differenziert zu betrachten: Während sich Tschechien und die Slowakei rasch von den Auswirkungen der Wirtschaftskrise erholt haben, ist in Ungarn erst seit Ende 2010 ein Aufwärtstrend zu bemerken. Diese positive Entwicklung zum Jahresende hat die Vermietungserfolge der ungarischen Tochtergesellschaft S IMMO Hungary zusätzlich unterstützt. Bulgarien und Rumänien erholen sich von der Wirtschaftskrise im Vergleich zu den anderen Ländern der Europäischen Union mit einer zeitlichen Verzögerung. In beiden Ländern zeigten staatliche Maßnahmen wie Mehrwertsteuererhöhungen sowie Entlassungen und Gehaltskürzungen im öffentlichen Sektor spürbare Auswirkungen auf die Umsätze der Einkaufszentren. Nach herausfordernden ersten Monaten schlossen beide Shoppingcenter das Jahr mit einem umsatzstarken Weihnachtsgeschäft.

Immobilienvermögen gesteigert Durch die erfolgreichen Akquisitionen und die Fertigstellungen der Entwicklungsprojekte belief sich das Immobilienvermögen der S IMMO Gruppe per 31.12.2010 auf EUR 2.013,1 Mio. (2009: EUR 1.901 Mio.). Das Portfolio besteht aus 248 Immobilien mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,5 Mio. m². Die S IMMO Gruppe legt großen Wert auf langfristige Vermietungen ihrer Objekte, was sich einerseits in der langen Restlaufzeit der Mietverträge und andererseits in einer Steigerung des Vermietungsgrads auf 91,7 % (2009: 90,3 %) widerspiegelt. Die Brutto-Mietrendite liegt bei stabilen 6,6 % (2009: 6,7 %).

Bruttoergebnis um 13,1 % auf EUR 80,2 Mio. gestiegen Im Jahresvergleich verzeichnete das Unternehmen bei wesentlichen Kennzahlen ein Plus: So konnten die Mieterlöse, das Betriebsergebnis und der innere Wert der Aktie gesteigert werden.

Die Mieterlöse der S IMMO Gruppe entwickelten sich im Berichtszeitraum sehr gut und beliefen sich per 31.12.2010 auf rund EUR 104 Mio. (2009: 87,6 Mio.). Das Plus von 18,8 % ist hauptsächlich auf die erfolgreiche Fertigstellung und Vermietung der beiden Einkaufszentren sowie erste Mieteinnahmen aus den neu eröffneten und erworbenen Objekten zurückzuführen.

Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung spiegeln ebenfalls eine Erholung des Markts wider: So setzte der europäische Hotelmarkt Ende 2010 den zum Halbjahr eingeleiteten Aufschwung fort und legte gegenüber 2009 deutlich zu. Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung der S IMMO Gruppe legten im Vergleich zum Jahr 2009 um 3,8 % auf EUR 38,3 Mio. (2009: EUR 36,9 Mio.) zu. Der Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung blieb mit EUR 29,6 Mio. auf Vorjahresniveau, sodass sich der Saldo aus der Hotelbewirtschaftung auf EUR 8,7 Mio. (2009: EUR 7,2 Mio.) belief.

Bei der Aufteilung der Mieterlöse nach Regionen leistete Deutschland mit einem Anteil von 34,0 % (2009: 38,9 %) den größten Beitrag, gefolgt von SEE mit 25,1 % (2009: 5,4 %) und Österreich mit 20,9 % (2009: 28,6 %). Die Mieterlöse in CEE wiesen einen Anteil von 20,0 % (2009: 27,1 %) auf. Innerhalb des Portfolios bildeten Geschäftsflächen mit 37,9 % (2009: 22,3 %) das größte Segment der Mieterlöse nach Nutzungsart. Büroflächen folgten mit 30,2 % (2009: 42,1 %) und Wohnungen mit 26,9 % (2009: 32,2 %). Die vermieteten Hotels erbrachten im Berichtszeitraum einen Anteil von 5,0 % (2009: 3,4 %). Die Ergebnisse des Vienna Marriott Hotels und des Budapest Marriott Hotels, die in Form von Managementverträgen betrieben werden, sind in den Erlösen aus der Hotelbewirtschaftung ausgewiesen. Zusammenfassend konnte die S IMMO Gruppe das Bruttoergebnis um 13,1 % auf EUR 80,2 Mio. im Jahr 2010 (2009: EUR 70,9 Mio.) verbessern.

Vorteilhafte Verkaufschancen genutzt Im Geschäftsjahr 2010 nutzte die S IMMO Gruppe mehrere attraktive Verkaufsmöglichkeiten. So wurden im Berichtszeitraum insgesamt elf Objekte - neun Wohnimmobilien in Wien und Berlin sowie zwei Bürohäuser in Wien - verkauft. Das Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien betrug insgesamt EUR 9,9 Mio. (2009: EUR 1,9 Mio.) und unterstützte die beachtliche Steigerung des EBITDA um 34,1 % auf EUR 71,4 Mio. (2009: EUR 53,3 Mio.).

Plus EUR 110 Mio. beim EBIT Das Betriebsergebnis (EBIT) drehte von EUR -53,1 Mio. im Jahr 2009 um mehr als EUR 110 Mio. auf EUR 60,5 Mio. für das abgelaufene Geschäftsjahr wieder ins Positive. Das Finanzergebnis ist auf Grund des erhöhten Finanzierungsvolumens auf EUR 41,2 Mio. gestiegen. Als Ergebnisanspruch der Genussscheininhaber ergab sich für das Jahr 2010 ein Aufwand von EUR 10,2 Mio. verglichen mit einem Ertrag von EUR 11,2 Mio. im Vorjahr. Nach dem negativen Ergebnis vor Steuern von EUR -77,5 Mio. im Vorjahr konnte im Berichtsjahr ein angesichts der Marktlage zufriedenstellendes Plus von EUR 9,1 Mio. erzielt werden. Insgesamt konnte das Geschäftsjahr 2010 wieder mit einem positiven Jahresüberschuss in Höhe von EUR 2,1 Mio. abgeschlossen werden (2009: EUR -78,9 Mio.). Die Cash- Reserven der Sparkassen Immobilien AG liegen per 31.12.2010 bei EUR 129,7 Mio.

Bewertungsergebnis spiegelt Marktsituation wider Das Bewertungsergebnis spiegelt die unterschiedlichen regionalen Geschwindigkeiten der wirtschaftlichen Erholung wider. Objekte in Österreich und Deutschland wurden auf Grund der guten Entwicklung des Immobilienmarkts und der Konjunkturerholung beider Länder aufgewertet. Im Gegensatz dazu erholen sich Rumänien und Bulgarien von der Wirtschaftskrise nur mit einer zeitlichen Verzögerung. Die volkswirtschaftliche Entwicklung verlief im Jahr 2010 noch leicht negativ. Dies machte eine marginale Abwertung von in Summe EUR 0,8 Mio. notwendig, was in etwa 0,4 Promille des Immobiliengesamtvermögens entspricht. Verglichen mit der Abwertung für das Jahr 2009 in Höhe von EUR 97,2 Mio. signalisiert diese Entwicklung allerdings eine klare Trendumkehr, die sich auch im aktuellen Geschäftsjahr fortsetzen wird.

Operativer Cashflow deutlich gesteigert Im Geschäftsjahr 2010 betragen die Funds From Operations (FFO) EUR 28,9 Mio. (2009: EUR 22 Mio.). Diese positive Entwicklung steht in direktem Zusammenhang mit der Fertigstellung der Entwicklungsprojekte. Das Net Operating Income (NOI) verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr von EUR 62,7 Mio. auf EUR 75,2 Mio. Der operative Cashflow entwickelte sich positiv und belief sich per Jahresende auf EUR 59,2 Mio. (2009: EUR 49,4 Mio.). Dieser Aufwärtstrend steht in engem Zusammenhang mit den abgeschlossenen Investitionen des abgelaufenen Jahres. Der EPRA Net Asset Value (EPRA NAV) der S IMMO Gruppe betrug per 31.12.2010 EUR 8,34 (31.12.2009: EUR 8,13) je Aktie.

S IMMO Aktie: Aktueller Abschlag zum NAV 40 % Die S IMMO Aktie schloss das Jahr mit einem leichten Zuwachs und verzeichnete ein Plus von 5,6 %. Das Unternehmen arbeitet intensiv daran, das sichtlich vorhandene Potenzial des Unternehmens aufzuzeigen und die Differenz zwischen Aktienkurs und innerem Wert zu schließen. Aktuell beträgt der Abschlag des Aktienkurses (Schlusskurs 12.04.2011: EUR 5,00) vom EPRA NAV (EUR 8,34 per

31.12.2010) 40 %. Weitere Ziele des Unternehmens sind die Aufnahme in anerkannte Indizes und die Vereinfachung der Kapitalstruktur. Das am 08.04.2011 beendete Rückkaufprogramm von S IMMO INVEST Genussscheinen stellt einen ersten Schritt in diese Richtung dar.

Positiver Dreijahres-Ausblick Das Unternehmen blickt mit deutlichem Optimismus in die Zukunft: Der europäische Immobilienmarkt zeigte in den vergangenen Monaten eine spürbare Erholung. Insgesamt erwartet die Sparkassen Immobilien AG für 2011 einen klaren Aufwärtstrend und ab 2012/2013 deutliche Steigerungen. Die bisher bewährte Diversifizierungsstrategie nach Nutzungsarten und Regionen wird auch in den kommenden Jahren fortgesetzt.

In Deutschland wird die Sparkassen Immobilien AG das Revitalisierungsprogramm ihrer Gebäude bis 2013 abschließen und dadurch den Wert der deutschen Objekte kontinuierlich steigern. 2011 wird das Unternehmen deutsche Objekte in Höhe von zumindest EUR 30 Mio. verkaufen. Auch in Österreich wird die Gesellschaft weiterhin Verkaufsmöglichkeiten wahrnehmen, aber auch neue Entwicklungsprojekte auf Attraktivität und Wirtschaftlichkeit prüfen. Insgesamt rechnet das Management mit einer weiterhin kontinuierlichen Steigerung des operativen Cashflows, der 2013 bei EUR 100 Mio. liegen soll.

Zusätzlich legt die Sparkassen Immobilien AG das Augenmerk auf ihre Entwicklungsgrundstücke in Hauptstädten der Europäischen Union. Derzeit wird an der Einholung von Flächenwidmungen und Baugenehmigungen gearbeitet. Sobald diese vorliegen und es die lokalen Marktbedingungen ermöglichen, kann mit dem Bau einzelner Projekte begonnen werden.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2010 - 31.12.2010 in EUR Mio. / Fair Value-Methode

	01 - 12/2010	01 - 12/2009	
Erlöse	174,9	153,6	
davon Mieterlöse	104,0	87,6	
davon Betriebskostenerlöse	32,6	29,1	
davon Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	38,3	36,9	
Sonstige betriebliche Erträge	5,0	8,2	
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-70,1	-61,2	
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-29,6	-29,7	
Bruttoergebnis	80,2	70,9	
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	102,7	152,2	
Buchwerte veräußerter Immobilien	-92,8	-150,3	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	9,9	1,9	
Verwaltungsaufwand	-18,7	-19,5	
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung,	71,4	53,3	
Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
Abschreibungen	-10,1	-9,1	
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	-0,8	-97,2	
Betriebsergebnis (EBIT)	60,5	-53,1	
Finanzergebnis	-41,2	-35,5	
Genussscheinergebnis	-10,2	11,2	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9,1	-77,5	
Ertragssteuern	-7,0	-1,4	
Periodenüberschuss / - fehlbetrag	2,1	-78,9	
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft	1,8	-78,6	
zuordenbar			
davon den Minderheitsgesellschaftern zuordenbar	0,3	-0,3	
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,03	-1,15	
Immobilienkennzahlen		31.12.2010	
Bestandsobjekte	Anzahl	248	
Gesamt-Nutzfläche	m2	1.465.500	
Brutto-Mietrendite	%	6,6	
Vermietungsgrad	%	91,7	

Ende der Mitteilung euro adhoc

Kontakt:

Investor Relations:

Sylwia Milke

Phone: +43(0)50100-27402

Fax: +43(0)05100-927402

E-mail: sylwia.milke@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

Branche: Immobilien

ISIN: AT0000652250

WKN: 065225

Index: ATX Prime, IATX

Börsen: Wien / Amtlicher Handel

Diese Meldung kann unter <https://www.presseportal.ch/de/pm/100009230/100622898> abgerufen werden.