

EANS-Adhoc: S IMMO AG / Q3-Zahlen bestätigen erfolgreiche Geschäftsentwicklung

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

S IMMO AG: Q3-Zahlen bestätigen erfolgreiche Geschäftsentwicklung

- Periodenüberschuss auf EUR 20 Mio. gesteigert
- Immobilienverkäufe mit Gesamterlös von EUR 130,1 Mio.
- Ergebnis pro Aktie von EUR 0,24 auf EUR 0,29 erhöht
- S IMMO Aktie: Aufwärtstrend am Kapitalmarkt

Die börsennotierte S IMMO AG (Bloomberg: SPI:AV, Reuters: SIAG.VI) war auch im dritten Quartal des laufenden Geschäftsjahres sehr erfolgreich. Das Unternehmen konnte wichtige Kennzahlen wie Periodenüberschuss und Funds From Operations steigern.

Entwicklung des Bruttoergebnisses

Im dritten Quartal 2012 betrugen die Gesamterlöse EUR 146,3 Mio. Die darin enthaltenen Mieterlöse entwickelten sich trotz erfolgreicher Immobilienverkäufe zufriedenstellend. Während sich der Immobilienbestand um 5,8 % reduzierte, verringerten sich die Mieterlöse trotz Veräußerungen nur um 2,5 % und beliefen sich auf EUR 89,5 Mio. (Q3 2011: EUR 91,8 Mio.). Die Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung (Erlöse der in Form von Managementverträgen betriebenen Hotels Vienna Marriott und Budapest Marriott) lagen auf leicht erhöhtem Niveau bei EUR 29,5 Mio. (Q3 2011: EUR 29,3 Mio.). Das Bruttoergebnis aus der Hotelbewirtschaftung betrug im dritten Quartal 2012 EUR 6,2 Mio. (Q3 2011: EUR 6,9 Mio.). In Summe reduzierte sich das Bruttoergebnis geringfügig um 2,9 % auf EUR 77,8 Mio. (Q3 2011: EUR 80,1 Mio.).

Gewinnbringende Immobilienverkäufe

Die Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien betrugen per 30.09.2012 EUR 130,1 Mio. (Q3 2011: EUR 40,5 Mio.). Damit hat die S IMMO ihr Ziel, Immobilien im Wert von EUR 100 Mio. zu verkaufen, bereits im dritten Quartal deutlich übertroffen. Der sich daraus ergebende Veräußerungsgewinn belief sich auf EUR 9,7 Mio. Trotz der Verkäufe sank das EBITDA nur leicht um 1,8 % auf EUR 75,3 Mio. (Q3 2011: EUR 76,6 Mio.). Das Ergebnis aus der Immobilienbewertung machte zum Ende des dritten Quartals 2012 EUR 5,5 Mio. aus (Q3 2011: EUR 4,3 Mio.). Die Aufwertungen bezogen sich in der Berichtsperiode zur Gänze auf das deutsche Immobilienportfolio. Das EBIT blieb im Vergleich zur Vorjahresperiode nahezu unverändert und betrug EUR 73,9 Mio. (Q3 2011: EUR 74,0 Mio.).

Periodenüberschuss weiter gesteigert

Das Finanzergebnis betrug per 30.09.2012 EUR -41,8 Mio. (Q3 2011: EUR -40,3 Mio.). Die Veränderung ist unter anderem auf einen nicht cashwirksamen Fremdwährungsverlust von EUR 2,0 Mio. zurückzuführen (Q3 2011: Fremdwährungsgewinn von EUR 3,3 Mio.). Insgesamt wurde das dritte Quartal 2012 mit einem sehr zufriedenstellenden Periodenüberschuss von EUR 20,4 Mio. (Q3 2011: EUR 20,3 Mio.) abgeschlossen, was einem leichten Anstieg von 0,7 % bei geringerem Portfoliovolumen entspricht.

Wesentliche Kennzahlen auf sehr gutem Niveau

Die Funds From Operations (FFO) erhöhten sich in den ersten drei Quartalen 2012 um 7,7 % und betrugen EUR 24,9 Mio. (Q3 2011: EUR 23,1 Mio.). Im Verhältnis zur Börsenkapitalisierung von EUR 324,9 Mio. per 30.09.2012 ergibt sich eine attraktive FFO-Rendite von 10,2 %. Obwohl das Net Operating Income (NOI) auf Grund der Immobilienverkäufe um 3,1 % auf EUR 72,7 Mio. leicht zurückging (Q3 2011: EUR 75,0 Mio.), verbesserte sich die NOI-Marge um 0,3 Prozentpunkte auf 49,7 %. Dies ist auf Effizienzsteigerungen und Einsparungen im Bereich der immobilienbezogenen Kosten zurückzuführen. Der Net Asset Value (NAV) laut Bilanz betrug per 30.09.2012 EUR 7,01 je Aktie (31.12.2011: EUR 6,96 je Aktie). Der EPRA-NAV, der innere Wert der Aktie berechnet nach den Standards der European Public Real Estate Association, lag bei EUR 9,02 je Aktie (31.12.2011:

EUR 8,70 je Aktie). Das Ergebnis je Aktie konnte auf EUR 0,29 (Q3 2011: EUR 0,24) erhöht werden.

Erfolgreiches Asset Management

Im Asset Management kann die S IMMO beachtliche Erfolge vorweisen: In Rumänien und Bulgarien, den nach wie vor herausforderndsten Märkten, wurden für die Büro-Projekte renommierte neue Mieter wie Atos, Merck oder Abbott gewonnen. Die Sun Offices in Bukarest wurden mit einem Green-Building-Zertifikat von BREEAM ausgezeichnet. Außerdem konnte die S IMMO in Wien weitere Eigentumswohnungen in der Büro- und Wohnimmobilie Neutor 1010 zu attraktiven Preisen verkaufen. Im deutschen Portfolio bringen die umfassenden Revitalisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre unmittelbare Erfolge mit sich: Rund 2.200 m² wurden in Berlin und München an renommierte Mieter wie die Konrad-Adenauer-Stiftung neu vermietet.

Aufwärtstrend am Kapitalmarkt

Nach durchaus schwierigen Quartalen ist in den letzten Monaten ein Aufwärtstrend am Kapitalmarkt spürbar: Seit Jahresbeginn erzielte die S IMMO Aktie einen Anstieg von 6,0 % und beendete das dritte Quartal mit einem Schlusskurs von EUR 4,77. Am 21.11.2012 schloss die Aktie bei EUR 4,91. Begleitet wird diese Kursentwicklung von einem höheren Handelsvolumen. In den nächsten Monaten wird das Unternehmen die Rückkauf-Programme für die S IMMO Aktie und den S IMMO INVEST Genussschein wie geplant fortsetzen. Die Aufnahme der Dividendenzahlung im Juni 2012 stellt einen langfristigen Strategiewechsel dar und soll auch in den kommenden Jahren fortgesetzt werden.

Ausblick: Für 2013 ausgezeichnet aufgestellt

In dem aktuell nach wie vor herausfordernden Umfeld nutzt die S IMMO die Vorteile ihres nach Regionen und Nutzungsarten diversifizierten Portfolios. In Deutschland, dem derzeit erfolgreichsten Markt, profitiert das Unternehmen von der anhaltend guten Stimmung bei Wohnimmobilien. Das gesetzte Ziel, etwa 5 % des Portfolios mit einem Gesamterlös von mindestens EUR 100 Mio. zu veräußern, wurde bereits übertroffen. Diesen Plan wird die S IMMO auch im kommenden Jahr verfolgen. Die erzielten Erlöse werden unter anderem zur Reduktion der Loan-to-Value-Ratio von derzeit rund 55 % auf unter 50 % verwendet.

Im Bereich Entwicklung liegt der Fokus mittelfristig auf dem innerstädtischen Projekt Quartier Belvedere Central rund um den neuen Hauptbahnhof in Wien. Auf einer Bruttogeschoßfläche von etwa 130.000 m² entwickelt die S IMMO gemeinsam mit Partnern in den kommenden Jahren Büros, Hotels und Geschäftsimmobilien.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2012 - 30.09.2012 in EUR Mio. / Fair-Value-Methode

	01 - 09/2012	01 - 09/2011	
Erlöse	146,3	151,9	
davon Mieterlöse	89,5	91,8	
davon Betriebskostenerlöse	27,3	30,8	
davon Erlöse aus der Hotelbewirtschaftung	29,5	29,3	
Sonstige betriebliche Erträge	5,1	5,1	
Aufwand aus der Immobilienbewirtschaftung	-50,3	-54,5	
Aufwand aus der Hotelbewirtschaftung	-23,3	-22,5	
Bruttoergebnis	77,8	80,1	
Erlöse aus der Veräußerung von Immobilien	130,1	40,5	
Buchwerte veräußerter Immobilien	-120,4	-31,3	
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	9,7	9,2	
Verwaltungsaufwand	-12,2	-12,6	
Ergebnis vor Steuern, Immobilienbewertung,	75,3	76,6	
Abschreibungen und Finanzergebnis (EBITDA)			
Abschreibungen	-6,8	-7,0	
Ergebnis aus der Immobilienbewertung	5,5	4,3	
Betriebsergebnis (EBIT)	73,9	74,0	
Finanzergebnis	-41,8	-40,3	
Genussscheinergebnis	-9,4	-9,8	
Ergebnis vor Steuern (EBT)	22,7	23,9	
Ertragssteuern	-2,3	-3,7	
Periodenüberschuss	20,4	20,3	
davon den Anteilseignern der Muttergesellschaft	19,3	16,7	

zuordenbar		
davon den nicht beherrschenden Anteilen	1,1	3,6
zuordenbar		
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,29	0,24

Immobilienkennzahlen		30.09.2012
Bestandsobjekte	Anzahl	218
Gesamtfläche	m²	1.303.841
Brutto-Mietrendite	%	6,9
Vermietungsgrad	%	93,2

Rückfragehinweis:

Investor Relations:

Andreas J. Feuerstein

Phone: +43(0)50100-27556

Fax: +43(0)05100-927556

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

Emittent: 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



Aussendung übermittelt durch euro adhoc
The European Investor Relations Service