



Aktionärsbrief Nr. 37 / 2016

IMMOBILIENMARKT OBERÖSTERREICH

Warum ein Investment in die ATHOS Immobilien AG?



DI Stefan Pierer, CROSS Industries AG,
Aufsichtsrat der ATHOS Immobilien AG

**SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN!
WERTE AKTIONÄRE!**

Die meisten Menschen verbinden mit mir verständlicherweise meine Tätigkeiten als Industrieller im Bereich Fahrzeugtechnik und Motorrad. Unsere Konzernunternehmen sind stark exportorientiert (über 95 % Exportanteil) und weltweit tätig. Dennoch sind wir mit unseren Standorten wie etwa Wels, Mattighofen und Munderfing ein durch und durch oberösterreichisches Unternehmen. Hier befinden sich neben den Unternehmenszentralen auch die Produktions- und F&E-Abteilungen mit ihren innovativen, motivierten und erfolgreichen MitarbeiterInnen.

Weniger bekannt dürfte sein, dass ich seit mehr als 20 Jahren auch unternehmerische Aktivitäten im Bereich Immobilienentwicklung und -verwaltung im Raum Wels durchführe. Dabei bewege ich mich bewusst schwerpunktmäßig in einem mir bekannten Marktumfeld, sozusagen „rund um den Kirchturm“. In diesem Zeitraum haben wir rd. 40.000 m² Bürofläche und rd. 25.000 m² Wohnfläche im Welscher Stadtteil Lichtenegg geschaffen.

Ich handle bei meinen eigenen Immobilienprojekten eher konservativ und habe diesen Zugang zur Immobilienwirtschaft in Strategie und Geschäftspolitik der ATHOS wiedergefunden. Diese setzt eine nachhaltige und konsequente Immobilienentwicklung und Bewirtschaftung im Zentralraum Oberösterreich um. Wichtig ist auch, dass sich die Investmentschwerpunkte der ATHOS und meiner eigenen Immobiliengruppe nicht überschneiden, sondern ergänzen. Aus all diesen Umständen war und ist für mich die Beteiligung an der ATHOS eine langfristig sinnvolle Veranlagung.

Es ist aus heutiger Sicht realistischerweise davon auszugehen, dass sich die Bau- und Immobilienbranche auf steigende Herausforderungen und ein immer schwierigeres Umfeld einstellen muss. Gesetzliche und steuerliche Rahmenbedingungen werden die operative Tätigkeit der Bestandsbewirtschaftung und Investitionen mit vertretbarem Risiko-Ertragsverhältnis erschweren. Beispielsweise wird die zur Gegenfinanzierung der Steuerreform 2016 auf Immobilienbesitzer zukommende Steuererhöhung durch die Herabsetzung der AfA nicht unerheblich ausfallen. Auch werden laufende Baukostenerhöhungen durch steigende Auflagen und Anforderungen, sukzessive Erhöhungen der Erhaltungspflichten des Vermieters, eine angekündigte Wohnrechtsnovelle u.a. die Arbeit im Immobilienbereich weiter erschweren.

Ich bin aber andererseits auch der festen Überzeugung, dass die ATHOS aufgrund ihrer stark fokussierten und überlegten Entwicklungstätigkeit, dem schlanken und effizienten Management sowie der soliden Eigenkapitalausstattung für den noch härter werdenden Wettbewerb hervorragend gerüstet ist.

LAGEBERICHT GESCHÄFTSJAHR 2015

1. Bericht über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage

1.1 BEWIRTSCHAFTUNG DES IMMOBILIENBESTANDES

Im Jahr 2015 betrug der Leerstand durchschnittlich rd. 3,2 % der vermietbaren Fläche.

1.2 AKTIVITÄTEN 2015

Die Generalsanierung des Objektes 4600 Wels, Franz-Fritsch-Str. 2-4, wurde Mitte 2015 mit Übergabe aller 24 neuen Wohnungen an die Mieter abgeschlossen. Die Generalsanierung 4600 Wels, Ringstr. 21/Hessenstr. 2, dauerte das gesamte Jahr 2015 an und wird 2016 planmäßig abgeschlossen. Die neue Geschäftsfläche im Erdgeschoß (610 m²) wurde bereits fertiggestellt und an den Mieter Unimarkt übergeben. Die 25 neuen Wohnungen können je Gebäudeteil ab Anfang April bzw. Anfang Juli 2016 bezogen werden. Gesamt wurden aktivierbare Investitionen in Höhe von rd. € 3.570.000,00 getätigt. Zusätzlich zu den oben genannten Bauprojekten auch in die Sanierung von einzelnen Wohnungen und Geschäftsflächen in diversen Objekten.

Verkauft wurden 2015 eine Geschäftsfläche in 5280 Braunau, Talstr. 1 (156,55 m²), eine Wohnung im Objekt „Christkönig“, 4040 Linz, Wildbergstr. 32/Peuerbachstr. 2 (113,35 m²), eine Geschäftsfläche in der „Tuchfabrik“, 4030 Linz, Schörgenhubstr. 39/41/41a, Rädlerweg 65 (65,23 m²) und eine Wohnung in 4020 Linz, Tegetthoffstr. 11 u. 11a/Stockhofstr. 33 u. 33a (130,74 m²). Mit Oktober 2015 erfolgte der Ankauf des Objektes 4030 Linz, Wiener Straße 322, bestehend aus Büro- und Gewerbeflächen im Ausmaß von insgesamt 2.164 m².

In der Hauptversammlung 2015 wurde von den Aktionären eine Dividendenausschüttung in Höhe von € 0,50 je Stückaktie beschlossen.

1.3 ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

Das Anlagevermögen der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft hat sich von € 99.141 Tsd. Anschaffungskosten auf € 104.044 Tsd. Anschaffungskosten zum Bilanzstichtag erhöht. Dies resultiert aus der Differenz von Abgang (o.a. Verkäufe) und getätigten Investitionen.

1.4 WIRTSCHAFTLICHES ERGEBNIS UND FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die Umsatzerlöse betragen € 6.903 Tsd. (Vorjahr € 6.731 Tsd.) und die Umsatzrentabilität 31,4 % (Vorjahr 33,5 %).

Der Jahresüberschuss beträgt lt. Gewinn- und Verlustrechnung € 1.239.432,51 (nach Abzug von € 2.092.621,19 an Abschreibungen). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern beläuft sich auf € 2.083 Tsd. (Vorjahr € 2.256 Tsd.). Im Jahresabschluss 2015 wird ein Betrag von € 249.432,51 (Vorjahr € 503 Tsd.) der Gewinnrücklage zugewiesen. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf € 990.000,00 (Vorjahr € 900 Tsd.). Das Eigenkapital beträgt € 50,8 Mio. (Vorjahr € 50,4 Mio.) – das sind 64,0 % der Bilanzsumme (Vorjahr 66,2 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 3,3 % (Vorjahr 3,7 %) und die Gesamtkapitalrentabilität 2,7 % (Vorjahr 3,0 %). Der Nettoverschuldungsgrad beträgt 51,9 % (Vorjahr 46,1 %), die Nettoverschuldung beträgt absolut € 26.342 Tsd. (Vorjahr € 23.255 Tsd.). Die nachfolgend dargestellten Geldflüsse wurden dem Fachgutachten KFS/BW 2 des Fachsenats für Betriebswirtschaft und Organisation der Kammer der Wirtschaftstreuhänder folgend errechnet. Der Netto-Geldfluss aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt € 3,3 Mio. (Vorjahr € 4,0 Mio.), der Netto-Geldfluss aus der Investitionstätigkeit € -5,1 Mio. (Vorjahr € -2,8 Mio.) und der Netto-Geldfluss aus der Finanzierungstätigkeit € 2,0 Mio. (Vorjahr € -447 Tsd.). Das Nettoumlaufvermögen beträgt € -9.143 Tsd. (Vorjahr € -6.533 Tsd.).

2. Bericht über die voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

2.1 AUSBLICK AUF DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

Als Grundlage für Investitionsentscheidungen finden permanent Projektprüfungen statt. Im ersten Quartal 2016 verkauft wurde die letzte Geschäftsfläche in der „Tuchfabrik“, 4030 Linz, Schörgenhubstr. 39/41/41a, Rädlerweg 65 (349,59 m²). Zum 01.03.2016 konnte auch der geplante Verkauf aller noch im Eigentum der ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft stehenden Restflächen im Objekt 5280 Braunau, Talstr. 1, im Paket realisiert werden. Dieses besteht aus Geschäftsflächen (239,86 m²), Wohnflächen (508,69 m²) und 20 Tiefgaragenstellplätzen (12 Stapelparker, 8 Stellplätze). Die Generalsanierung 4020 Linz, Unionstr. 49, konnte noch nicht wie geplant begonnen werden. Kostenoptimierende Umplanungen und damit weitere Behördenverfahren waren notwendig, wodurch der Projektstart auf frühestens Mitte 2016 verschoben wurde.

2.2 RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Es bestand 2015 ein geringer Leerstand. Wesentliche Objekt Risiken sind nicht bekannt bzw. sind in den Planungen berücksichtigt. Es bestehen entsprechende Gebäudeversicherungen. Neue Objekte werden genauen Prüfungen unterzogen, sodass diese wiederum einen entsprechenden Wertzuwachs erwarten lassen. Anstelle des 2016 auslaufenden Zins-Caps wurden hinsichtlich eines Teiles der Bankfinanzierung im Ausmaß von € 6.880.000,00 Fixzinsvereinbarungen mit Laufzeiten bis 2022 bzw. 2023 abgeschlossen. Zusätzlich zu den im Jahresabschluss 2015 adressierten Risiken bestehen keine weiteren. Für 2016 ist weiterhin von einer sehr starken Nachfrage nach Immobilien auszugehen. Diese findet in hohen Kaufpreisen ihren Niederschlag und erschwert ein langfristig wirtschaftliches Immobilieninvestment. Investitionen in die Quantität des Immobilienbestandes sind nachrangig. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit des qualitativen Wachstums. Deshalb wird weiterhin die Optimierung des Immobilienbestands in den Vordergrund zu stellen sein. Durch verbessernde und wertsteigernde Investitionen in das Bestandsportfolio soll auch 2016 eine Erhöhung von Substanz- und Ertragswert sowie der Restnutzungsdauer erfolgen. Aufgrund der durch die ATHOS Immobilien Aktiengesellschaft in den vergangenen mehr als 25 Jahren umgesetzten Veranlagungsstrategie kann das Unternehmen von einer soliden wirtschaftlichen Basis aus in das neue Geschäftsjahr gehen.

3. Bericht über die Forschung und Entwicklung

Das Unternehmen entfaltet vom Geschäftszweck her grundsätzlich keine Forschung und Entwicklung, wobei jedoch das über viele Jahre aufgebaute Know-how im Facility-Management zur Erreichung der Unternehmensziele eingesetzt wird. Weiters wird in diversen Kooperationen mit einschlägigen Marktteilnehmern und Facheinrichtungen durch Transfer von Know-how und Erfahrungsaustausch zusammengearbeitet.

4. Sonstiges

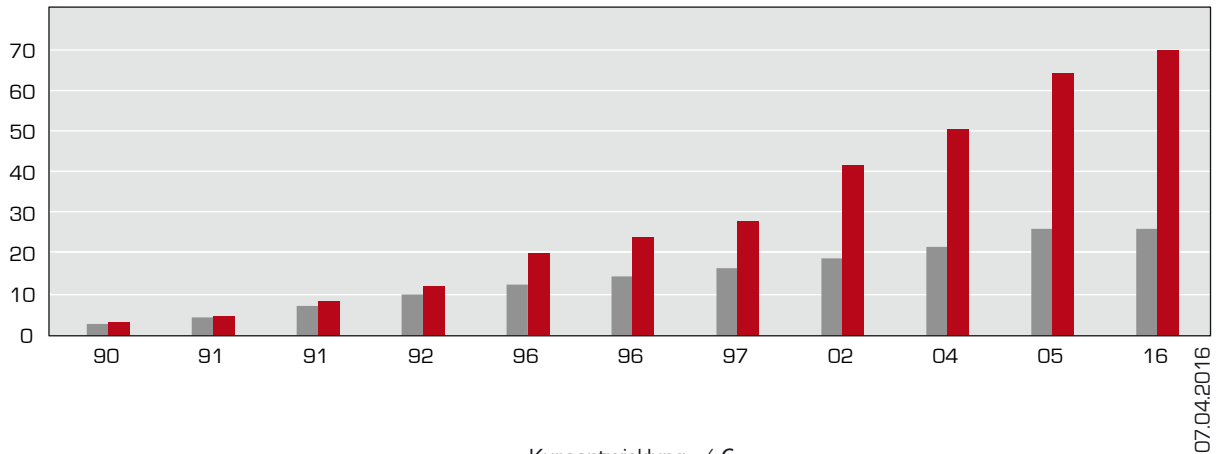
Das Unternehmen hat keine Zweigniederlassungen. Weitere Ereignisse von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag sind nicht vorgefallen.

BILANZ PER 31.12.2015

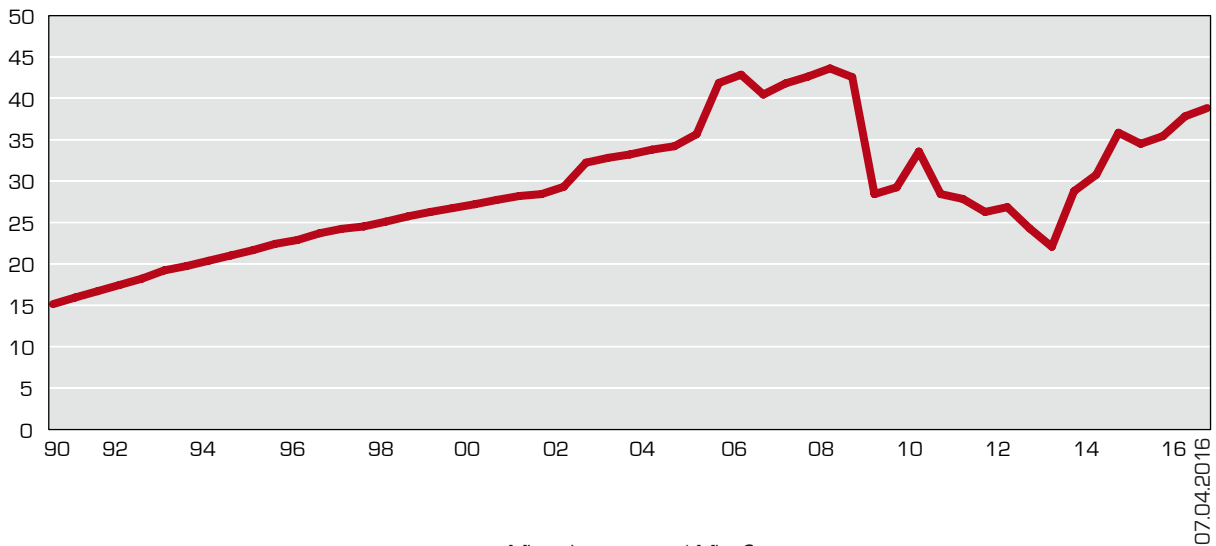
AKTIVA	2014 Euro	2015 Euro	PASSIVA	2014 Euro	2015 Euro
A. Anlagevermögen			A. Eigenkapital		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			I. Grundkapital	26.172.000,00	26.172.000,00
1. Gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte u. Vorteile u. Software	139.931,40	69.211,34	II. Kapitalrücklagen		
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	2.284,00	1. Gebundene	15.429.375,34	15.429.375,34
	139.931,40	71.495,34	III. Gewinnrücklagen		
II. Sachanlagen			1. Gesetzliche Rücklagen	45.929,23	45.929,23
1. Grundstücke und Bauten	71.878.430,43	74.026.465,88	2. Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	7.877.220,96	8.126.653,47
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.251,18	231.008,57		7.923.150,19	8.172.582,70
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.427.414,39	2.342.355,20	IV. Bilanzgewinn	900.000,00	990.000,00
	73.552.096,00	76.599.829,65		50.424.525,53	50.763.958,04
III. Finanzanlagen			B. Investitionszuschüsse	94.415,68	91.408,39
1. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	1.009.294,41	1.009.294,41	C. Rückstellungen		
	74.701.321,81	77.680.619,40	1. Rückstellungen für Abfertigungen	53.233,54	57.354,24
B. Umlaufvermögen			2. Steuerrückstellungen	120.288,45	85.749,39
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			3. Sonstige Rückstellungen	211.123,48	120.483,32
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	50,33	42.676,49		384.645,47	263.586,95
2. Sonstige Forderungen u. Vermögensgegenstände	112.352,64	341.715,98	D. Verbindlichkeiten		
	112.402,97	384.392,47	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.300.918,95	18.390.363,89
II. Kassenstand, Guthaben bei Kreditinstituten	405.334,66	145.892,49	2. Verbindlichkeiten Förderungsdarlehen	8.306.142,66	8.097.981,92
	517.737,63	530.284,96	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	551.208,62	425.155,24
C. Treuhandvermögen	969.942,17	1.053.896,71	4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.139.527,75	1.244.731,09
D. Rechnungsabgrenzungsposten	12.383,05	12.384,45	<i>davon aus Steuern</i>	<i>16.830,13</i>	<i>7.891,75</i>
			<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	<i>7.283,64</i>	<i>7.424,43</i>
				25.297.797,98	28.158.232,14
Summe Aktiva	76.201.384,66	79.277.185,52	Summe Passiva	76.201.384,66	79.277.185,52

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	2014 Euro	2015 Euro
1. Umsatzerlöse	6.730.959,70	6.903.197,85
2. Sonstige betriebliche Erträge		
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	250.039,63	189.340,07
b. Übrige	43.209,97	46.626,85
	293.249,60	235.966,92
3. Personalaufwand		
a. Gehälter	320.332,91	334.393,65
b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	26.572,47	7.104,95
c. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	77.429,58	81.091,11
d. Sonstige Sozialaufwendungen	12.609,16	7.047,42
	436.944,12	429.637,13
4. Abschreibungen		
a. auf Sachanlagen	2.020.341,06	2.092.621,19
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a. Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen und vom Ertrag fallen	12.444,46	93.558,80
b. Übrige	2.455.939,21	2.494.935,88
	2.468.383,67	2.588.494,68
6. Zwischensumme aus Z 1 bis 5 (Betriebserfolg)	2.098.540,45	2.028.411,77
7. Erträge aus anderen Wertpapieren	51.350,13	51.338,35
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.170,00	2.927,28
9. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	103.251,87	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	408.512,29	401.495,50
<i>davon betreffend Zinsen aus Zins-Cap</i>	<i>59.624,00</i>	<i>59.624,00</i>
11. Zwischensumme aus Z 7 bis 10 (Finanzerfolg)	-250.740,29	-347.229,87
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.847.800,16	1.681.181,90
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	470.288,45	441.749,39
14. Sonderposten aus Verschmelzung	25.639,99	0,00
15. Jahresüberschuss	1.403.151,70	1.239.432,51
16. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		
a) andere Rücklagen (freie Rücklagen)	503.151,70	249.432,51
17. Jahresgewinn	900.000,00	990.000,00
18. Bilanzgewinn	900.000,00	990.000,00

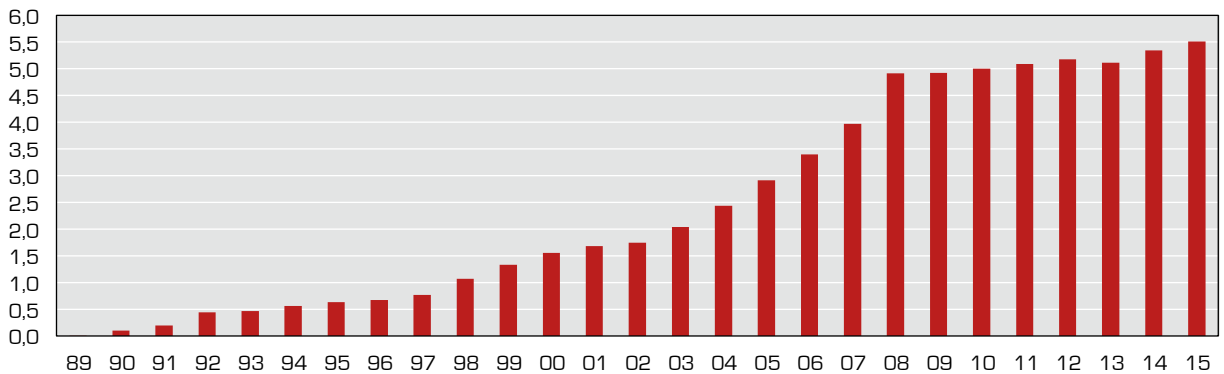
Grundkapital / Marktkapitalisierung / Mio. €



Kursentwicklung / €



Mieterlöse netto / Mio. €


 Nutzfläche aktuell 67.424 m²

 Gastro
1,71 %