S IMMO AG - HV am 14.6.2019 im Vienna Marriott Hotel

von Bernhard Hummel - http://bernhardhummel.at/investments/

Ich bin mit dem E-Scooter zugefahren um die hohen Parkgebühren zu sparen, was bei dem Wetter in Wien aber eh Spaß macht. Den Roller konnte ich an der Rezeption im Hotel abgeben.

Vor Beginn der HV gab es ausgezeichneten Kaffee, frische Fruchtsäfte und div. ausgezeichnete Mehlspeisen. (Siehe Fotos)

Dabei konnte ja nur guter Austausch unter den bekannten Aktionären aus dem europäischen Raum stattfinden.

10.35h Eröffnung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden Simhandl.

Begrüßung der Aktionäre, ...

Florian ist Stimmrechtsvertreter.

Formalien, Bericht des Aufsichtsrats.

Das abgelaufene Geschäftsjahr sei wieder ein sehr erfolgreiches gewesen und das Ergebnis lag nur geringfügig unter dem historischen Höchstwert des Jahres 2016. Man habe wieder sowohl die Substanz, als auch die Ertragskraft steigern können.

Die Geschäftspolitik sei auf Nachhaltigkeit, Kontinuität und Zukunft ausgerichtet.

Man kaufe weiter Liegenschaften in mittelgroßen deutschen Städten und habe damit schon rechtzeitig begonnen.

SImmo hat auch in zwei immobilienbeteiligte Aktiengesellschaften erfolgreich investoert.

Auch die Projekte in Bukarest seien sehr erfolgreich gewesen. So ein Ergebnis sei nur mit einem erfahrenen und erfolgreichen Vorstandsteam, aber fleißigen, qualifizierten MitarbeiterInnen möglich. Daher ein Dank.

Wort an den Vorstand Mag. Vejdovszky.

Es werde eine spannende Hauptversammlung an einem heißen Tag. Es soll draußen 35 Grad bekommen. Eine normale Klimaanlage könne nur 6 Grad gegenüber der

Aussentemperatur herunterkühlen, man werde aber dennoch alle Fragen ausführlich beantworten.

Ich finde es aber sehr angenehm kühl im Plenarsaal und sicher viel besser als bei anderen Locations.

Konzernergebnis mit Eur 204,2 Mio deutlich über Vorjahreswert, Ergebnis je Aktie 3.08€.

Weitere Zahlen bitte übersichtlich dem Geschäftsbericht entnehmen.

Man habe 45% der Immobilien in Berlin in den letzten Jahren verkauft, vielleicht war es zu früh, man habe damals einen super Gewinn gemacht und dafür das Risiko mit Wohnungen in Berlin reduziert. Die Mieterlöse seien aber dadurch natürlich zurückgegangen.

Eine große Position in der Bilanz - einfach gesagt. Aktien an der CA Immobilien (6.3%) und der Immofinanz AG (12%). Diese Positionen haben sich natürlich unheimlich positiv ausgewirkt. Kurs und Dividende haben ein Plus von 128 Mio gebracht.

Auch das Q1 2019 zeige eine positive Tendenz nach oben. Man sei also, zumindest rein geschäftlich, sehr zuversichtlich. (Was meint er genau damit?!?! Eine Einschränkung?)

Die Kursentwicklung ist wirklich beeindruckend! Man hat die Vergleichindizes wirklich massiv outperformt. Man könne also den Aktionären wirklich viel zurück geben. Also nicht nur das Buffet, sondern auch eine massive Dividende.

Man wolle die Dividende weiter erhöhen: 70 Cent je Aktie.

Wort an Vorstand Wacherning

Man profitiere von Konstanten. Kontinuität, Verlässlichkeit und Erfahrung.

Robustes Geschäftsmodell, Man habe insgesamt 280 Immobilien. Davon 22 in Österreich. Weiteres bitte dem Geschäftsbericht entnehmen!!!

70% Gewerbeimmobilien, 30% Wohnimmobilien.

Präsentation von div. Projekten.

Bukarest: The Mark. - voll vermietet, eines der modernsten Bürogebäude der Welt. Man musste allerdings die Decke ändern, weil die Mieter auf "Berlin" Optik mit Sichtbeton

bestanden. Diesem Wunsch sei man dann auch nachgekommen, hätte sich aber viel sparen können, hätte man diesen zuvor gewusst.

Bratislava: Einsteinova Business Center.

Das Grundstück dafür habe man schon günstig vor 12 Jahren erworben.

Lage sei genial!

Div. Zukäufe in Deutschland, mit klarem Fokus in Investitionspolitik.

Alleine im letzten Jahren habe man mehr als 100 Mio investiert. Teilweise in den letzten Jahren pro Woche eine Immobilie gekauft.

In Berlin habe es einen enormen Zuzug gegeben, aber Politik mache es schwierig hier weiter zu investieren u Wohnraum zu schaffen. Aber die Mieten liegen in Berlin mit 11€ weit über den Schnitt u man habe gut vorgesorgt. Sonst etwa 7€ p. Quadratmeter.

Man habe dazu 1.000.000 m2 Grundstücke im Speckgürtel von Berlin erworben,! Das megagünstig in den letzten Jahren. In den nächsten 5 - 15 Jahren könne man hier Wohnungen bauen u mächtig Gewinne machen!

Man sei deshalb bewusst schon vor Jahren nach Berlin gegangen und nicht etwa nach Russland. Die Preisentwicklung sei natürlich genial.

Auch in Berlin werde er Speckgürtel massiv wachsen!

Berlin wird in den nächsten Jahren auf 4 Mio Einwohner wachsen!

Aber natürlich ist auch Osteuropa ein weiterer Investitionsschwerpunkt.

Einkaufszentrum in Bukarest neu renoviert u neue Zukäufe bereits durchgeführt. Grundstücke wurden erworben! (Z.B.: im Zentrum von Bukarest!)

In weiteren Hauptstädten werden weiter Zukäufe geprüft. (Z.B.: Zagreb u Bukarest)

Neue Autowerke wurden in der Slowakei u Ungarn gerade erst entwickelt, davon wolle man profitieren!

Man suche gezielt nach Nischen.

Man kaufe Immobilien zu klein seien für große Internationale Konzerne, aber zu groß für kleinere. Arbeitseinsatz störe die S Immo AG nicht.

Man konnte das Bestandsportfolio sehr gut bewirtschaften, auch dank der verlässlichen MitarbeiterInnen.

Somit scheint auch in Zukunft die Erfolgsgeschichte weiterzugehen. Gefällt mir wirklich. Werde nachkaufen.

Pikant:

Immofinanz als Aktionär mit 49% der Anteile verlangt Ergänzung der Tagesordnung und will praktisch alle Begrenzungen durch Höchststimmrecht kippen.

Absenkung der erforderlichen Mehrheit bei Satzungsänderung von qualifizierter ¾ Kapitalmehrheit.

Wegfall 15% Regel (Begrenzung Höchststimmrecht),

Meinung vom Aufsichtrat dazu:

Verwaltung schlägt klar vor, diesem Antrag nicht zuzustimmen!!! ACHTUNG!

Die Stimmung wird gerade deutlich schlechter!

Gründe zu Entscheidung:

Stimmgewicht würde sich massiv zur Immofinanz verschieben. Aktionäre würde die Kontrolle über das Unternehmen verlieren. Ein börsennotierter Konkurrenzkonzern habe diesen Antrag gestellt.

Es ist leider so, dass uns die Wlrklichkeit schon überholt. Man habe jetzt schon Downgrades erhalten, nur, weil die Gefahr bestünde, dass hier dieser Antrag durchgehe.

Präsenz:
430 Aktionäre anwesend.
Heute hätte wirklich jeder Aktionär da sein sollen, nicht gut.
Wortmeldungen
Florian:
S IMMO sei auch größter Aktionär der Immofinanz umgekehrt. Mehrheit habe aber immer noch der Streubesitz!
Es liege kein Übernahmeangebot der Immofinanz vor. Oft stehe bei Übernahmen ein scheitern im Raum.
Stimmrechtsausübungsbegrenzung solle fallen, obwohl Immofinanz selbst so eine habe. So eine Begrenzung sei aber für den Streubesitz von großen Vorteil.
S Immo besitze den größten Anteil an der Immofinanz. Warum lebe man diese Beteiligung so passiv.
Viele weitere Punkte, die abe hier wohl den Rahmen in der Mitschrift sprengen würden.
Staller:
Er habe ein echtes Problem, er müsse Herrn Simhandl, die Gesellschaft und den Geschäftsbericht loben. Insbesondere auch Herrn Feuerstein von den Investor Relations. Die Aktionäre seien sehr zufrieden.
Lange Diskussionen, sehr spannend! Muss man LIVE erlebt haben!
383 Aktionäre nach einigen Stunden Debatte noch anwesend.
Beide fraglichen Tagesordnungspunkte die von der Immofinanz eingebracht wurden, wurden knapp, aber doch ABGELEHNT! :)

--

Zwischendurch gab es Schnitzelsemmel, am späten Nachmittag/Abend dann das wunderbare Buffet!

Mehr über mich und welche Broker ich verwende um die Einladungen zu erhalten und Gebühren zu sparen: http://bernhardhummel.at/investments/

Auf dieser Seite ist auch bald ein übersichtlicher Blog mit den Berichten geplant. Div. Videos zum Thema gibt es auf: http://bernhardhummel.at/investmenttalks

Disclaimer: Alles ohne Gewähr auf irgendwas, aber nach bestem Gewissen. Keine Anlangeempfehlung, nur Austausch unter Privatanlegern. Ich bin an dem Unternehmen beteiligt.





















