

IMMOFINANZ

Immobilien Anlagen AG

IMMOFINANZ steigert Konzernumsatz um 34,7 Prozent

- **EBIT legt um rund ein Drittel zu**
- **Immobilienbestand kratzt bereits an der Zwei-Milliarden-Euro-Grenze**
- **9,14 % p. a. Nachsteuerrendite in den vergangenen fünf Jahren**

Die IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG konnte in den ersten drei Quartalen des laufenden Geschäftsjahrs 2003/04 einen ausgesprochen erfreulichen Geschäftsverlauf verzeichnen. Wie der heute veröffentlichte Zwischenbericht für das dritte Quartal des Geschäftsjahres zeigt, sind die wichtigsten Ertrags- und Größenkennzahlen durchwegs deutlich gestiegen und der Aktienkurs ging ebenfalls kontinuierlich nach oben. "Die IMMOFINANZ konnte damit ihre Stellung als Österreichs führendes Immobilienunternehmen weiter ausbauen und ist mittlerweile eine der größten börsennotierten Immobiliengesellschaften Europas", erklärt Vorstandsvorsitzender Karl Petrikovics.

Der Konzernumsatz stieg im Zeitraum vom 1. Mai 2003 bis 31. Jänner 2004 von 52,82 Millionen Euro im Vergleichszeitraum des Vorjahres auf 71,13 Millionen Euro. Das bedeutet eine Steigerung um rund 34,7 Prozent. Dies ist teilweise auf den bedeutend ausgebauten Immobilienbestand zurückzuführen. Das Ziel, bis zum Ende des laufenden Geschäftsjahrs (per 30. April) die Zwei-Milliarden-Grenze zu erreichen, wurde bereits per 31. Jänner fast erreicht. Der Verkehrswert der von der IMMOFINANZ direkt oder über Beteiligungen gehaltenen Immobilien betrug 1,991 Milliarden und lag damit um 32,4 Prozent über dem Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs 2003/04 (1,504 Milliarden).

Die Ertragslage des Unternehmens präsentiert sich ebenfalls sehr positiv. Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT nach IAS-Verkehrswertmethode) stieg von 58,9 Millionen Euro um 33,45 Prozent auf 78,6 Millionen. Somit konnte das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) mit 67,6 Millionen nach 53,1 Millionen und das Konzernergebnis mit 44,46 Millionen nach 35,99 Millionen Euro deutlich zulegen.

"Im dritten Quartal 2003/04 haben wir erneut einige wichtige Schritte setzen können, um die Streuung unseres Immobilienportfolios weiter zu verbreitern und die IMMOFINANZ damit optimal und zukunftsorientiert zu positionieren," bilanziert Petrikovics zufrieden. "Während manche Mitbewerber derzeit unter Problemen in dem einen oder anderen Teilmarkt leiden, ernten wir jetzt die Früchte unserer seit Jahren konsequent umgesetzten Diversifikationsstrategie." Die außerordentlich solide Finanzlage des Unternehmens – die Eigenkapitalquote auf Basis der Verkehrswerte ist seit Beginn des Geschäftsjahrs erneut um 1,1 Prozentpunkte auf 65,7 Prozent gestiegen – sei auch eine exzellente Basis für die Zukunft und ermögliche weiteres, organisches Wachstum in Österreich und auf den internationalen Märkten.

Doch auch im Berichtszeitraum vom 1. November 2003 bis 31. Jänner 2004 wurden bedeutende und strategisch wichtige Investitionen vorgenommen. Zu den herausragenden Einzelinvestments zählen:

- Der Kauf von vier Büro- bzw. Logistikobjekten im Großraum Frankfurt am Main mit gesamt 58.759 m². Damit wurden auch die ersten direkten Investments in Deutschland vorgenommen.
- Eine 50-Prozent-Beteiligung an den Fachmarktzentren Horn, Gmünd und Korneuburg sowie der Kauf eines Teils des Gewerbeparks Stadlau und der Shopping Arena Oberwart. Die gesamte Nutzfläche der Zukäufe im Bereich Fachmarktzentren beträgt 48.500 m².
- Kauf eines Paketes von acht erstklassigen Zinshäusern mit insgesamt 37.226 m² in Spitzenlagen des 1., 4., 18. und 19. Wiener Gemeindebezirks.

Dazu kamen noch einige wichtige Investments von Immobiliengesellschaften, an denen die IMMOFINANZ über ihre Regionalholdings IMMOEAST (Zentral- und Osteuropa) sowie IMMOWEST (Westeuropa, USA) beteiligt ist:

- Rudna Logistics Park: Das nahe Prag gelegene Logistikobjekt mit 115.000 m² Nutzfläche wurde von Heitman Central Europe Property Partners (IMMOEAST-Anteil 11,43 Prozent) erworben.
- Obuda Gate: Das größtenteils vermietete Büroobjekt mit 20.000 m² Nutzfläche in zentraler Lage in Budapest ist das erste Investment der Polonia Property Fund L.P. (IMMOEAST-Anteil 20 Prozent).
- 50-Prozent-Beteiligung von Heitman Central Europe Property Partners am Developer Engel Residential, mit dem 3881 Wohnungen in Ungarn, Tschechien und Polen errichtet werden sollen.

Für die Aktionäre hat sich der erfolgreiche Geschäftsverlauf in weiterhin kontinuierlich steigenden Aktienkursen niedergeschlagen. Mit einer durchschnittlichen Rendite von 9,14 Prozent nach Steuern in den vergangenen fünf Jahren ist die IMMOFINANZ mit großem Abstand die erfolgreichste österreichische Immobilienaktie. Um eine vergleichbare Nachsteuerrendite mit einer KEST-pflichtigen Veranlagungsform wie beispielsweise Anleihen zu erzielen, müsste diese eine Vorsteuerrendite von 12,19 Prozent schaffen.

Jahresumsatz wird über 100 Mio. Euro steigen

Für das gesamte Geschäftsjahr 2003/04 rechnet Petrikovics damit, dass die Schallmauer von 100 Millionen Euro Jahresumsatz heuer erstmals durchbrochen werden wird. Auch das Immobilienvermögen wird mit einem Verkehrswert von mehr als zwei Milliarden Euro voraussichtlich eine symbolträchtige Marke überschreiten.

Der Schwerpunkt der Investitionen der IMMOFINANZ liegt in Österreich derzeit eindeutig auf den Bereichen Wohnen und Einzelhandel. In Zentral- und Osteuropa wird über die IMMOEAST bzw. deren Beteiligungen breit gestreut in die Bereiche Einzelhandel, Logistik, Büro und Wohnen investiert. Die IMMOWEST wird ihr Engagement in Deutschland ausbauen, dazu sind auch Investments in Frankreich und Italien geplant.

Weitere Informationen:

Dr. Karl Petrikovics

Tel. 01/532 06 39 – 700

IMMOFINANZ-Ergebnisse auf einen Blick

Unternehmenskennzahlen

	31. Jänner 2004	2002/2003	31. Jänner 2003	2001/2002
Unternehmenskennzahlen				
Umsatz in EUR Mio.	71,1	75,2	52,8	60,8
Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) ¹⁾ in EUR Mio.	78,6	84,2	58,9	41,6
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) ¹⁾ in EUR Mio.	67,6	74,6	53,1	26,5
Cash-flow aus dem Ergebnis in EUR Mio.	34,4	50,6	40,4	31,6
Eigenkapital in EUR Mio.	981,7	709,5	705,2	543,8
Eigenkapitalquote in % ²⁾	65,7%	64,6%	63,2%	61,7%
Bilanzsumme in EUR Mio.	2.034,9	1.583,1	1.474,5	1.257,8
Kennzahlen zum Immobilienvermögen				
Anzahl der Immobilien	283	193	152	115
davon in Beteiligungen ³⁾	100	68	25	10
Nutzfläche in m ²	1.591.550	1.264.160	1.188.609	1.003.100
davon in Beteiligungen ³⁾	282.249	220.016	159.856	120.597
Verkehrswerte der Immobilien in EUR Mio	1.991,8	1.504,5	1.383,9	1.085,4
davon in Beteiligungen ³⁾	197,1	154,3	122,3	65,0
Börsekennzahlen				
Gewinn je Aktie ¹⁾ in EUR	0,25	0,37	0,24	0,2
Ultimokurs der Aktie	6,35	6,01	5,94	5,52
Anzahl der Aktien in EUR Mio	201,4	153,8	153,8	123,1
Ultimo Börsekaptalisierung in EUR Mio	1.278,8	924,6	913,8	679,3

1) Die Ermittlung der Kennzahl erfolgt auf Basis der Zahlen gemäß Verkehrswertmethode nach IAS 40.

2) Die Eigenkapitalquote bemisst sich in Relation zum mit Verkehrswerten angesetzten Vermögen

3) Die Beteiligungen umfassen die nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogenen

assoziierten Unternehmen sowie die als Finanzinstrumente gemäß IAS 39 konsolidierten Beteiligungen.