
IMMOFINANZ

Immobilien Anlagen AG

Zwischenbericht 1. Quartal

Ertragslage neuerlich deutlich verbessert

- **EBIT steigt um 33,5 Prozent über 30 Millionen Euro**
- **Gewinn pro Aktie klettert um 25 Prozent auf 10 Cent**
- **Weitere nationale und internationale Diversifikation**

Das erste Quartal des Geschäftsjahres 2004/05 (1. Mai bis 31. Juli 2004) ist für die IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG äusserst erfolgreich verlaufen und knüpft damit nahtlos an eine Reihe äusserst erfreulicher Geschäftsperioden an. Ertragskraft und Umsatzerlöse sind neuerlich deutlich gestiegen, das Immobilienportfolio konnte qualitativ weiter verbessert und diversifiziert werden. Die IMMOFINANZ hat damit ihre dominierende Stellung in Österreich ausgebaut und ist mittlerweile unter den fünf grössten, börsennotierten Immobilienunternehmen Europas.

Das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT) nach der Verkehrswertmethode stieg im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahres um 33,5 Prozent auf 30,3 Millionen Euro. Der Cash Flow legte um 44 Prozent auf 16,7 Millionen Euro zu. Das Ergebnis vor Ertragssteuern hat sich mit 36,4 Millionen nach 19,9 Millionen Euro nahezu verdoppelt. Die weiter verbesserte Ertragslage schlug sich auch in einer deutlichen Steigerung des Gewinns je Aktie nieder. Dieser stieg um 25 Prozent von 8 auf 10 Cent je Aktie.

Die steigenden Erträge gingen mit einem kontinuierlichen Umsatzwachstum einher. Die Umsatzerlöse stiegen um knapp 10 Millionen Euro auf 31,1 Millionen. Die Anzahl der Immobilien stieg gegenüber 31. 7. 2003 von 203 auf 338, davon werden 147 in Beteiligungen gehalten. Die starke Steigerung der Zahl der Objekte zeigt deutlich, dass die Diversifikationsstrategie der IMMOFINANZ konsequent umgesetzt wird. Das Immobilienvermögen stieg von 2,12 Mrd. Euro zum Ende des Geschäftsjahres 2003/04 auf 2,30 Mrd. Euro. In diesen Zahlen ist der Kauf der Wohnbaugesellschaft BUWOG noch nicht berücksichtigt. Der formale Abschluss der Transaktion fällt ins 2. Quartal des Geschäftsjahres und die BUWOG wird daher erst in der nächsten Berichtsperiode konsolidiert.

Doch auch ohne diese Grossakquisition konnte die IMMOFINANZ einige wichtige Zukäufe fixieren.

- In Österreich hat die Tochtergesellschaft IMMOAUSTRIA unter anderem das Büroprojekt Untere Viaduktgasse mit 29.000 m² Gesamtnutzfläche in perfekter Zentrumslage erworben,
- Die Mittel- und Osteuropatochter IMMOEAST hat vor allem in Budapest zugeschlagen. Dort wurden drei vermietete Büroobjekte mit gesamt 35.800 m² Nutzfläche erworben. Dazu kommt das Entwicklungsprojekt Europe Tower mit 24.000 m² Nutzfläche (Fertigstellung Herbst 2006). Mit dem Kauf des IRIDE Business Park ist die IMMOEAST in Rumänien aktiv geworden. Über Beteiligungsgesellschaften wurden weiters einige grosse Einzelhandelsobjekte in Polen und ein Bürozentrum in Preßburg erworben.
- Die wichtigste Massnahme der IMMOWEST (Westeuropa, USA) war der erstmalige Einstieg in den lukrativen und zukunftssträchtigen nordeuropäischen Immobilienmarkt. NIAM Nordic Investment (IMMOWEST-Anteil 12,14 Prozent) wird in Schweden, Norwegen, Finnland und Dänemark investieren und hat bereits das 34.000 m² grosse Logistikcenter Loviseberg 1 bei Stockholm erworben.

IMMOFINANZ

Immobilien Anlagen AG

Die Kapitalerhöhung zu Beginn des Quartals hat jedenfalls eine breite finanzielle Basis für die laufenden Investitionen und auch die Grossakquisition BUWOG geschaffen.

Die Eigenkapitalquote stieg nochmals kräftig auf 73,8 Prozent. Sie liegt damit zwar deutlich über dem angepeilten Wert von 50 Prozent, die Konsolidierung der BUWOG wird aber zu einer Reduktion auf den Normalwert führen. "Wir sind exzellent finanziert und unsere Ertragslage ist besser denn je", betont Vorstandsvorsitzender Karl Petrikovics. "Wir können die BUWOG problemlos in unser Portfolio integrieren und die Fortsetzung unseres Kurses des steigenden Ertrags und des kontinuierlichen Grössenwachstums ist heute sehr gut abgesichert."

Weitere Informationen:
Dr. Karl Petrikovics
Tel. 532 06 39 - 700