

Mehr Sicherheit, höherer Ertrag: IMMOFINANZ-Kapitalerhöhung um 312 Mio. Euro

- **Grösste Kapitalmassnahme der Unternehmensgeschichte**
- **Zusätzliches Kapital wird für weitere Diversifikation genutzt werden**
- **Löwenanteil der Emission entfällt auf Privatanleger**

Die IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG wird im Mai 2004 eine umfangreiche Kapitalmassnahme durchführen. Von 10. bis 27. Mai 2004 wird die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung mit einem Volumen von 312 Millionen Euro durchführen und damit die Eigenkapitalbasis von zuletzt rund einer Milliarde auf 1,3 Milliarden Euro verbreitern.

Der Bezugspreis wurde mit 6,20 Euro festgelegt und liegt damit um rund vier Prozent unter dem Börsenkurs am Ende des Geschäftsjahrs 2003/04 (30. April). Die Kapitalerhöhung erfolgt im Verhältnis 4 zu 1, das heisst, jeder Aktionär kann für vier bestehende Aktien eine neu aufgelegte Aktie beziehen. Die Bezugsfrist beginnt am 10. Mai, der Bezugsrechtshandel findet vom 18. bis 21. statt. Die Zulassung der jungen Aktien zum Handel an der Wiener Börse ist für 28. Mai vorgesehen.

Für die IMMOFINANZ ist diese Kapitalmassnahme die bei weitem umfangreichste Kapitalerhöhung, die das Unternehmen bisher durchgeführt hat und sie bedeutet einen wesentlichen Schritt nach vorne. Für eine Reihe von Grossinvestitionen, die sich derzeit im Planungsstadium befinden, steht eine prall gefüllte "Kriegskasse" zur Verfügung. Die Expansion soll sowohl in Österreich als auch international erfolgen, da sich in einigen Teilmärkten derzeit aussergewöhnlich attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten.

Im Vordergrund steht dabei die weitere Diversifikation des Unternehmens. Geplant ist sowohl ein Einstieg in neuen Märkten als auch der Aufbau einer breiten Präsenz in Segmenten, in denen die Gesellschaft derzeit erst mit relativ wenigen Immobilien vertreten ist. So wird sowohl das Markt-, als auch das Objektrisiko weiter gesenkt. Zudem wird der Liquiditätszufluss der IMMOFINANZ auch große Flexibilität bei der Realisierung von Großprojekten sichern.

Vorstandsdirektor Mag. Norbert Gertner ist äusserst zuversichtlich, dass die bevorstehende Kapitalerhöhung problemlos platziert werden kann. "Die mittlerweile mehr als 55.000 Aktionäre haben mit der IMMOFINANZ-Aktie seit unserem Börsengang vor 13 Jahren durchgehend sehr gute Erträge geschafft und eine 10-Jahres-Rendite von 10,34 Prozent nach Steuern bei minimalen Schwankungen und keinem einzigen Jahr mit Kursrückgängen ist ein fast unschlagbares Argument. Daher nutzen sehr viele Anleger Kapitalerhöhungen als günstige Gelegenheiten, ihr Investment zu attraktiven Konditionen aufzustocken." Zusätzlich erwartet Gertner im Zuge der Kapitalerhöhung einen Anstieg der Zahl der Aktionäre auf rund 60.000.

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

Auf dem Weg an die europäische Spitze

- **Bereits unter den "Big Five" der börsennotierten Immobilienunternehmen**
- **Deutlich breitere Streuung als alle internationalen Mitbewerber**
- **IMMOFINANZ ist die einzige "gesamteuropäische" Immobilienaktie**
- **Umsatz wird 2004/05 auf Rekordwert von 120 Millionen Euro klettern**

In den zurückliegenden Jahren hat sich die IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG vom mit Abstand grössten österreichischen, börsennotierten Immobilienunternehmen immer mehr zu einem europäischen Unternehmen gewandelt. Das gilt sowohl für die Internationalisierung der Investitionsstrategie, als auch für das Grössenwachstum der Gesellschaft.

Mit einer Börsekaptalisierung von 1,3 Milliarden Euro gehört die IMMOFINANZ bereits zu den "Big Five" der börsennotierten Immobilienunternehmen in Kontinentaleuropa und nach der Kapitalerhöhung rückt eine weitere Rangverbesserung in greifbare Nähe.

"Viel wichtiger ist für uns aber, dass wir im Hinblick auf unsere Investitionspolitik schon heute das ‚europäischste‘ Unternehmen sind", erklärt Vorstandsvorsitzender Karl Petrikovics. "Wir haben unser Wachstum dazu genutzt, ein in jeder Hinsicht breit gestreutes Immobilienportfolio aufzubauen, das dem Unternehmen und seinen Aktionären maximale Sicherheit bietet."

Die anderen grossen Immobilienunternehmen sind hingegen ausschliesslich oder zumindest zum allergrössten Teil auf ihrem Heimmarkt tätig, während die IMMOFINANZ in West- und Osteuropa umfassend engagiert ist. "Mittlerweile gibt es in insgesamt 11 Ländern grössere direkte oder indirekte Investments."

Auch mit ihrer breiten Streuung der Investitionen auf verschiedene Nutzungsarten hat die IMMOFINANZ eine weitgehende Alleinstellung.

Die Gesellschaft ist in allen wichtigen Bereichen (Wohnen, Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel & Freizeit, Garagen) vertreten und kann daher schwächere Entwicklungen auf einzelnen Teilmärkten perfekt ausgleichen. "Wer heute möglichst breit in europäische Immobilien investieren möchte, der kann das zweifellos mit der IMMOFINANZ-Aktie am besten, einfachsten und, wie sich zeigt, auch am profitabelsten tun."

Die breite Diversifikation der Gesellschaft trägt auch dazu bei, dass das Umsatzwachstum der IMMOFINANZ AG sehr stetig verläuft. Im soeben begonnenen Geschäftsjahr 2004/05 wird mit einem Anstieg um rund 20 Prozent auf 120 Mio. Euro gerechnet. Dabei schlagen sich sowohl Fertigstellungen selbst entwickelter Objekte als auch Zukäufe positiv zu Buche.

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

Investitionsschwerpunkte Wohnen und Beteiligungen

- **Kontinuierlicher Ausbau des Investments im Wohnbereich in Österreich**
- **Erfolgreiches Engagement im Nischenmarkt Fachmarktzentren**
- **Weitere Beteiligungen in Ost- und Westeuropa in Vorbereitung**

Die durch die Kapitalerhöhung zufließenden Mittel ermöglichen der IMMOFINANZ weiter umfangreiche Zukäufe. Im gerade begonnenen Geschäftsjahr 2004/05 soll der Immobilienbestand unter Beibehaltung der 65%-igen Eigenkapitalquote um rund 500 Millionen Euro auf etwa 2,5 Milliarden ausgebaut werden.

Rund 50 Prozent des Investitionsvolumens sollen dabei auf den Heimmarkt Österreich entfallen, erklärt Vorstandsvorsitzender Karl Petrikovics. Dabei liegt der Schwerpunkt eindeutig bei Wohnimmobilien. "Wir haben seit gut drei Jahren unseren Bestand an Wohnungsneubauten und Zinshäusern kontinuierlich ausgebaut. Diesen Weg werden wir auch heuer fortsetzen und damit auch zur Nummer 1 im Bereich Wohnen werden."

Ebenfalls forciert werden Investments in Fachmarktzentren. In diesem Segment hat die IMMOFINANZ schon im abgelaufenen Jahr mit dem Einstieg bei den FMZ in Horn, Gmünd, Korneuburg, Stadlau und Oberwart gehörig zugelegt. "Fachmarktzentren sind derzeit eine extrem attraktive Nische mit gesicherten, hohen Renditen. Wir sind in diesem Segment klarer Marktführer und werden uns künftig auch in der Entwicklung neuer Zentren verstärkt engagieren," so Petrikovics.

Im Bürobereich werden weiterhin nur sehr selektive Zukäufe vorgenommen. Eine rund 40-prozentige Vorvermietung ist in aller Regel Voraussetzung für ein Investment.

International setzt Petrikovics weiterhin primär auf Beteiligungen. "Diese Strategie ist voll aufgegangen: Wir haben binnen weniger Jahre auf den interessantesten Märkten in West- und Osteuropa Fuss gefasst, haben äusserst renommierte, erfahrene und erfolgreiche Partner gewonnen und haben so das notwendige lokale Know how, das uns überall einen problemlosen Start mit äusserst attraktiven Projekten ermöglicht hat."

In Westeuropa soll das Engagement in Deutschland ausgebaut werden. Die schwierige wirtschaftliche Lage hat dort die Preise in den Keller gedrückt und eröffnet äusserst günstige Investitionsmöglichkeiten. Auch Beteiligungen in Italien sowie in Skandinavien werden voraussichtlich in den kommenden Monaten abgeschlossen werden können.

In Osteuropa sind ebenfalls umfangreiche Aktivitäten in Planung. Dabei werden die bestehenden Engagements in den neuen EU-Staaten Tschechien, Polen und Ungarn massiv ausgebaut werden, und erste Schritte in neue Märkte gesetzt. Unmittelbar bevor stehen dabei mehrere Investitionen bzw. Developments in Rumänien. Mittelfristig sieht Petrikovics aber auch in Rußland und weiteren südosteuropäischen Staaten gute Investitionsmöglichkeiten.

Weitere Informationen:
Dr. Karl Petrikovics

Tel. 532 06 39 - 700

IMMOFINANZ kauft umfangreiches Wohnimmobilien-Paket

- **Investitionsvolumen von rund 80 Millionen Euro**
- **Gesamtnutzfläche erreicht mehr als 46.000 m²**
- **Schwerpunkt bei guten, zentrumsnahen Lagen mit Wertsteigerungspotential**

Die IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG beginnt das Geschäftsjahr 2004/05 mit einem echtem Paukenschlag. Im Mai soll der Kauf eines umfangreichen Pakets, bestehend aus Wohnungsneubauten und Zinshäusern, fixiert werden.

Die Übernahme des breit gestreuten Portfolios mit einer Gesamtnutzfläche von rund 46.000 m² gehört zu den grössten Transaktionen, die in den vergangenen Jahren auf dem Wiener Wohnungsmarkt über die Bühne gegangen sind.

Verkäufer sind private österreichische Immobilieninvestoren. Das gesamte Investitionsvolumen (Kaufpreis, Kosten für Revitalisierungen, Modernisierungen und Ausbauten) beträgt rund 80 Millionen Euro und zählt gemeinsam mit dem Erwerb der REVIVA AG, eines Zinshauspakets der GENERALI und dem City Tower zu den grössten Investitionen der IMMOFINANZ in Österreich seit 2001.

Die Objekte befinden sich durchwegs in soliden Lagen mit gutem Entwicklungspotential. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich der stark nachgefragten, innerstädtischen Wohnbezirke zwischen Ring und Gürtel. Vor allem im 9. Bezirk befinden sich einige besonders attraktive Immobilien. Insgesamt besitzt die IMMOFINANZ damit 102 Wohnobjekte mit zusammen 200.000 m² Nutzfläche in Wien.

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

Eckdaten der Kapitalerhöhung

Volumen	:	50.346.112 Stück
Bezugspreis	:	€ 6,20
Verhältnis	:	4:1
Bezugsfrist	:	10. bis 27. Mai 2004
Bezugsrechtshandel	:	18., 19. und 21. Mai 2004
Ende der Bezugsfrist und Kassatag	:	27. Mai 2004
Notierungsaufnahme (voraussichtlich)	:	28. Mai 2004
Emissionserlös	:	€ 312.145.894,40