
IMMOFINANZ

Immobilien Anlagen AG

IMMOFINANZ legt bei Ertrag und Umsatz weiter zu

- **EBIT steigt im ersten Halbjahr um mehr als 25 Prozent**
- **Umsatzerlöse erreichen neue Rekordhöhe von 62,9 Millionen Euro**
- **Immobilienvermögen wächst auf 3,5 Milliarden Euro**

Die IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG konnte im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahrs 2004/05 ihre erfolgreiche Entwicklung kontinuierlich fortsetzen. Ertrags- und Größenkennzahlen erreichten neue Rekordmarken und das Immobilienportfolio hat durch die Einbindung der BUWOG einen echten "Quantensprung" geschafft. "Mit den wirklich außergewöhnlichen Erfolgen des ersten Halbjahrs 2004/05 hat die IMMOFINANZ ihren Platz in der europäischen Spitzengruppe gefestigt", erklärt Vorstandsvorsitzender Karl Petrikovics. "Der Immobilienbestand wurde deutlich ausgebaut und durch den Einstieg in den geförderten Wohnbau auch noch stärker diversifiziert. In unserem Kernmarkt Mitteleuropa sind wir mittlerweile die klare Nummer 1 unter den börsennotierten Immobilienunternehmen Europas."

Die wichtigste Ertragskennzahl, das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit (EBIT, berechnet nach der Verkehrswertmethode) legte im Vergleich zum 1. Halbjahr des Vorjahres um 25,2 Prozent auf 78 Millionen Euro zu. Der Cash Flow erreichte 28,9 Millionen Euro. Das Ergebnis vor Ertragssteuern stieg mit 79,9 Millionen Euro nach 56,9 Millionen im Vergleichszeitraum des Vorjahres um sogar mehr als 40 Prozent.

Parallel zu den deutlichen Ertragssteigerungen konnte auch ein solides Umsatzwachstum erzielt werden. Die Umsatzerlöse nahmen um 17,7 Millionen Euro (+39,2%) auf 62,9 Millionen zu. Die Anzahl der Immobilien stieg gegenüber 31. 10. 2003 von 246 auf 924, davon werden 163 in Beteiligungen gehalten. Der starke Anstieg ist vor allem auf die Erstkonsolidierung der BUWOG zurückzuführen. Der Immobilienbestand verteilt sich dabei auf 20 Staaten in Europa sowie auf die USA, der aktuelle Verkehrswert der Immobilien beträgt 3,475 Mrd. Euro und hat sich im Jahresvergleich damit fast genau verdoppelt.

Für das Gesamtjahr 2004/05 rechnet Petrikovics mit einem Anstieg des EBIT auf rund 160 Mio. Euro (2003/04 104 Mio. Euro). Bei den Umsatzerlösen sind rund 180 Mio. nach 102 Mio. Euro zu erwarten. Mit den derzeit in Verhandlung befindlichen weiteren Akquisitionen sollte das Immobilienvermögen auf einen Wert von rund 3,8 Mrd. Euro wachsen.

Sehr erfreulich ist auch die Entwicklung des Aktienkurses. Die Einjahresperformance betrug per Ende November 10,79 Prozent nach Steuern. Das entspricht einer Vorsteuerrendite bei KEST-pflichtigen Anlagen von 14,39 Prozent. Übertroffen wird die IMMOFINANZ dabei nur von ihrer eigenen Tochtergesellschaft IMMOEAST, alle anderen Immobilienunternehmen sind weit abgeschlagen. "Die zunehmenden Risiken auf dem Rentenmarkt und der auch heuer ungebrochene Aufwärtstrend der IMMOFINANZ-Aktie sorgen dafür, dass die Nachfrage seitens österreichischer Anleger aussergewöhnlich hoch bleibt", erklärt Vorstandsmitglied Norbert Gertner.

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

BUWOG erfolgreich in IMMOAUSTRIA integriert

- **Geschäftsführung verstärkt, Optimierungsprogramm läuft an**
- **Zukauf eines erstklassigen Zinshausportfolios mit Schwerpunkt Wiener Innenstadt**
- **Führende Stellung im Bereich Fachmarktzentren weiter ausgebaut**

Die Übernahme der BUWOG und deren Integration in den IMMOFINANZ-Konzern ist zweifellos das herausragende Einzelereignis des laufenden Geschäftsjahrs für die IMMOAUSTRIA, die Regionalholding für Österreich. Anfang Oktober konnte das umfangreiche Kaufprozedere endgültig abgeschlossen werden und die IMMOFINANZ ist seit 5. Oktober Eigentümerin der BUWOG. Mit 20.100 Wohnungen mit 1,5 Mio. m² Nutzfläche handelt es sich um die mit Abstand grösste Einzelakquisition der Unternehmensgeschichte der IMMOFINANZ.

„Die Integration der BUWOG gestaltet sich erfreulich problemlos“, betont Vorstandsvorsitzender Karl Petrikovics. „Das Unternehmen ist gut geführt und verfügt über einen ausgezeichneten Mitarbeiterstab. Wir haben die Geschäftsführung zu einem Dreierteam ausgebaut und sind damit hervorragend gerüstet, um einen wachstumsorientierten Kurs zu fahren und die Stellung der Gesellschaft im heimischen Wohnbau weiter zu stärken.“

Neben dem Megadeal BUWOG wurden aber auch andere bedeutende Akquisitionen realisiert. So wurde etwa ein Portfolio mit sieben Zinshäusern in erstklassiger Lage mit ca. 15.550 m² Nutzfläche erworben. Besonders hervorzuheben sind drei Objekte in der Wiener Innenstadt mit exzellenten Adressen wie Dorotheergasse, Kramergasse und Hessgasse sowie ein Haus in der Inneren Mariahilferstraße.

Weiter ausgebaut wurde auch das Geschäftsfeld Fachmarktzentren. In Wien-Liesing und Linz-Leonding wurden zwei vollvermietete Objekte erworben, in Wien-Simmering ein Grundstück, auf dem bis zum Frühjahr 2005 die erste Baustufe eines Fachmarktzentrum entsteht. „In diesem Bereich sehen wir für die IMMOFINANZ in Österreich noch hervorragende Wachstumsmöglichkeiten“, betont Petrikovics.

Nach den grossen Akquisitionen im Wohnbereich wird der Investitionsschwerpunkt generell wieder mehr in Richtung Gewerbeimmobilien gehen. „Wir sehen mittlerweile wieder gute Chancen auf dem Büromarkt und im Einzelhandel“, so Petrikovics. „Wir haben seit einiger Zeit attraktive Entwicklungsprojekte vorbereitet, mit deren Realisierung wir 2005 und 2006 beginnen werden.“

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

IMMOWEST verstärkt Präsenz in Westeuropa

- **Investitionen in Deutschland und den Niederlanden mit Schwerpunkt Logistik**
- **San Paolo-IMI-Portfolio sichert starke Position im boomenden Norditalien**
- **Erfolgreiches US-Engagement mit Hotelbeteiligung weitergeführt**

Auch die IMMOWEST, die Regionalholding für Westeuropa und die USA, hat im Berichtszeitraum einige zukunftsorientierte Investments vorgenommen, primär über den Ausbau der Immobilienportfolios von Unternehmen, an denen die IMMOWEST beteiligt ist.

Die wichtigste Investition im zweiten Quartal 2004/05 erfolgte im Rahmen der 10,87%-Beteiligung an CURZON Capital Partners. In Deutschland wurde ein Portfolio von sechs Logistikobjekten mit einer Fläche von 147.000 m² in mehreren Städten erworben. Der gesamte Bestand ist langfristig an ein internationales Logistikunternehmen vermietet.

Ebenfalls über CURZON erfolgte im Berichtszeitraum der Markteinstieg in den Niederlanden. Hier wurden zehn Büro- und Logistikobjekte mit 84.878 m² Gesamtnutzfläche erworben, die sich vor allem durch den guten Cash-flow aus den Mieterträgen auszeichnen. Die schwache wirtschaftliche Entwicklung der Niederlande in den letzten Jahren hat auch die Preise auf dem Immobilienmarkt gedrückt und einen günstigen Einstieg ermöglicht. Entsprechend ihrer antizyklischen Investitionspolitik hat die IMMOFINANZ diesen Zeitpunkt für einen Einstieg genutzt, um von der zu erwartenden Erholung des Marktes durch den bereits zu spürenden Konjunkturaufschwung zu profitieren.

Die bedeutendste Akquisition der IMMOWEST erfolgte aber erst nach dem Berichtszeitraum: Im November konnte der lange vorbereitete Kauf eines umfangreichen Portfolios in Norditalien abgeschlossen werden. Gemeinsam mit The Carlyle Group wurde von der San Paolo IMI Group ein Paket von 230 Objekten mit 270.000 m² Gesamtfläche übernommen. Der Kaufpreis beträgt 320 Millionen Euro. Die IMMOWEST und The Carlyle Group, die ihren Anteil über Carlyle Europe Real Estate Partners hält, sind bei der Transaktion zu jeweils 50 Prozent beteiligt.

Erfreuliche Ergebnisse brachten auch die US-Engagements. Im Grossraum Houston konnten drei gemeinsam mit einem US-Partner entwickelten Apartmentanlagen mit fast 8,5 Mio. Dollar Gewinn, das entspricht knapp 50 Prozent des eingesetzten Eigenkapitals, verkauft werden. Im Zuge der Partnerschaft mit Carlyle Realty Partners investierte die IMMOFINANZ in zwei Hotels mit 300 und 368 Zimmern sowie den darunter liegenden Garagen in der 8th Avenue in New York, die durch ihre exzellente Lage überzeugen. Das Eigenkapital beträgt 48,9 Mio. Dollar, die IMMOWEST ist daran mit 10,22 Prozent oder fünf Millionen Dollar beteiligt.

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