

IMMOFINANZ: Umsatz und Ergebnis fast verdoppelt

- **EBT steigt in den ersten drei Quartalen um 84,6 Prozent auf 124,8 Mio. Euro**
- **Umsatz legt um 97 Prozent auf 140 Mio. Euro zu**
- **Immobilienvermögen liegt bei exakt vier Millionen Quadratmetern**

Das laufende Wirtschaftsjahr 2004/05 ist für die IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG bisher hervorragend verlaufen. In den ersten drei Quartalen (1. Mai 2004 bis 31. Jänner 2005) wurde ein außerordentlich starkes Ertrags- und Umsatzwachstum erzielt, womit das Unternehmen seine führende Stellung in Österreich weiter ausbauen und seinen Platz unter den größten börsennotierten Immobilienunternehmen Europas weiter festigen konnte.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) legte dabei um 84,6 Prozent auf 124,8 Millionen Euro zu, das Ergebnis aus der Geschäftstätigkeit verbesserte sich um 66 Prozent von 78,6 Millionen auf 130,8 Millionen Euro. Als Folge der starken Steigerung bei den Ertragskennzahlen stieg auch der Gewinn pro Aktie um 20 Prozent von 25 Cent auf 30 Cent. Die Börsenkapitalisierung der IMMOFINANZ wuchs um mehr als 500 Millionen Euro auf 1,79 Millionen Euro. Gemessen am Streubesitz ist sie damit die Nummer 7 unter den börsennotierten Unternehmen Österreichs.

Die Steigerung der Erträge ging dabei parallel zum weiteren Wachstum und zur weiteren Diversifizierung des Unternehmens. Der Umsatz der IMMOFINANZ AG legte um 97 Prozent zu und erreichte 140 Millionen Euro. Damit wurde auch das Gesamtergebnis des abgelaufenen Geschäftsjahres (102 Millionen Euro) bereits deutlich übertroffen. Für das Gesamtjahr kündigt Vorstandsvorsitzender Karl Petrikovics „zumindest 200 Millionen Euro Umsatz an.“

Ebenso stark ist auch das Immobilienvermögen gewachsen. Lag der Verkehrswert des Portfolios vor einem Jahr noch knapp unter zwei Milliarden Euro, so wurde am Ende des 3. Quartals bereits ein Wert von 3,842 Milliarden erreicht. Die Zahl der Immobilien stieg im dritten Quartal erstmals über 1.000 auf 1.059 Objekte, die gesamte Nutzfläche liegt mit 3.999.222 m², praktisch genau bei der 4-Millionen-Marke. Das entspricht dem Wohnraumbedarf einer Stadt mit rund 180.000 Einwohnern, also etwa der oberösterreichischen Landeshauptstadt Linz.

Für die Aktionäre der IMMOFINANZ hat sich die ausgezeichnete Entwicklung des Unternehmens in Form eines deutlichen Kursanstieges niedergeschlagen. „Wir haben 2004 nicht nur alle Mitbewerber deutlich übertroffen, sondern der Kursanstieg der Aktie konnte auch den langjährigen Durchschnitt von rund zehn Prozent Rendite nochmals klar überbieten“, freut sich Vorstandsmitglied Norbert Gertner. Per 31. Jänner betrug die Einjahresrendite 12,44 Prozent nach Steuern, im Schnitt der vergangenen 5 Jahre wurden 9,71 Prozent erreicht. Um eine gleiche Nachsteuerrendite mit einer KESt-pflichtigen Veranlagung zu erzielen, müsste die Vorsteuerrendite bei 16,59 bzw. 12,95 Prozent liegen.

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

Konzentration auf Zukauf attraktiver Portfolios

- **IMMOFINANZ ist bei Fachmarktzentren mittlerweile klare Nummer 1**
- **Neues Italien-Portfolio entwickelt sich ausgezeichnet**
- **Vielversprechender Start auf dem New Yorker Immobilienmarkt**

Auch im dritten Quartal 2004/05 konnte die IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG wieder einige äußerst attraktive Investitionen realisieren, die hohe Renditen und beachtliches Wertsteigerungspotential versprechen. Im Berichtszeitraum wurden Immobilien mit einer Nutzfläche von 444.597 Mio. m² erworben, insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen 2,369.560 Mio m² zugekauft. Dabei schlägt sich natürlich die im 2. Quartal erstmals konsolidierte BUWOG mit alleine rund 1,8 Mio m² zu Buche. „Damit habe wir schlagartig unsere strategische Zielsetzung, den Wohnanteil deutlich zu erhöhen, in die Tat umsetzen können“, so Petrikovics.

Der Schwerpunkt der Neuinvestitionen ist dabei nicht mehr der Kauf bzw. die Entwicklung einzelner Objekte, sondern der Erwerb gesamter Portfolios. „Bei Einzelobjekten ist die Zahl potentieller Käufer enorm gestiegen und das hat die Kaufpreise in die Höhe getrieben. Bei größeren Portfolios kommen hingegen meist nur wenige Investoren als Käufer in Frage, daher sind die Preise aus Käufersicht entsprechend attraktiver“, so Petrikovics.

In Österreich war die wichtigste Investition des dritten Quartals eindeutig der Kauf der Immobilien der Autozubehörkette FORSTINGER. Das Portfolio umfasst 105 Standorte mit einer Gesamtnutzfläche von 144.000 m² in acht Bundesländern. Die umfangreichen Flächenreserven ermöglichen in den kommenden Jahren einen kontinuierlichen Ausbau des Bestandes. Insgesamt verfügte die IMMOFINANZ per Ende des dritten Quartals im Bereich Fachmarktzentren über ein Portfolio mit einer Gesamtnutzfläche von 242.000 m² und ist damit der mit Abstand führende Investor in diesem ertragsstarken und besonders sicheren Marktsegment.

In Westeuropa ist besonders der Kauf eines umfangreichen Portfolios in Norditalien, an dem die Immofinanz mit 50 Prozent beteiligt ist, hervorzuheben. Gemeinsam mit dem langjährigen Partner Carlyle Group wurden insgesamt 270.000 m² Nutzfläche erworben. Die meisten kleineren Einheiten wurden bereits wieder gewinnbringend abverkauft, im Bestand verblieben sind größeren Objekte in attraktiven Lagen der norditalienischen Wirtschaftsmetropolen.

Richtungsweisende Maßnahmen wurden auch auf dem US-Immobilienmarkt gesetzt. Nach dem großen Erfolg der ersten sechs Projekte in Houston wurden nun auch in New York Beteiligungen an vielversprechenden Großprojekten vorgenommen. Dabei handelt es sich um zwei Hotels, die nach ihrer Renovierung und Modernisierung von der Hilton-Gruppe betrieben werden, und um den Orion Tower, ein aufsehenerregender Wolkenkratzer im Herzen von Manhattan. Der Tower wird im Jahr 2006 fertiggestellt werden, die dort entstehenden 550 Luxusappartements werden im Eigentum abverkauft.

Das Portfolio in der Schweiz wurde mit umfangreichen Zubauten zum Grand Hotel Kempinski in Sankt Moritz (Ärztzentrum, Personalwohnhaus) und dem Kauf eines großen Logistikzentrums in der Zentralschweiz (30.000 m² in Derendingen zwischen Basel und Bern) deutlich erweitert. In Österreich wurde der Immobilienbestand in der Wiener Innenstadt durch den Zukauf eines erstklassig sanierten, vermieteten Büroobjekts in der Teinfaltstraße weiter ausgebaut und umfasst nun bereits beachtliche 110.000 m² Nutzfläche.

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

IMMOEAST

IMMOEAST-Portfolio umfasst bereits 700.000 m²

- **Starker Aufwärtstrend bei Umsatz, Gewinn und Cash Flow**
- **Schwerpunkt wechselt von Beteiligungen zu eigenen Projekten**
- **Sicherheit durch breite Streuung nach Ländern und Nutzungsarten**

Die IMMOEAST Immobilien Anlagen AG, die börsennotierte Tochter der IMMOFINANZ Immobilien Anlagen AG (Anteil 51 Prozent) konnte wie die Muttergesellschaft in den ersten drei Quartalen 2004/05 einen beachtlichen Aufschwung verzeichnen. Durch zahlreiche Neuinvestitionen wurde das Immobilienportfolio deutlich ausgebaut und eine Gesamtnutzfläche von knapp 700.000 m² erreicht. Die IMMOEAST ist damit das führende, börsennotierte Immobilienunternehmen in Zentral- und Osteuropa.

Der Erfolg der IMMOEAST hat sich in deutlichen Verbesserungen bei allen wichtigen Kennzahlen niedergeschlagen. So stieg der Umsatz im Jahresvergleich um 155 Prozent, das Ergebnis vor Ertragssteuern erreichte mit mehr als 42 Millionen Euro ein äußerst erfreuliches Niveau, in dem sich das große Potential des Immobilienbestandes widerspiegelt. Das Eigenkapital hat sich auf 372 Millionen Euro mehr als verdoppelt. Trotz des umfangreichen Ausbaus des Immobilienbestandes, der per Ende Jänner 2005 55 Objekte mit einem Verkehrswert von mehr als 500 Millionen Euro umfasste, blieb die Eigenkapitalquote mit 78,7 Prozent außerordentlich hoch.

Die Investitionstätigkeit der IMMOEAST hat sich im Berichtszeitraum aber deutlich gewandelt. (Minderheits)beteiligungen an Immobilienunternehmen mit großen internationalen und starken lokalen Partnern haben gegenüber eigenen Projekten und der Übernahme von Mehrheitsbeteiligungen eindeutig an Bedeutung verloren. „Wir haben in den wichtigsten Teilmärkten, nämlich Polen, Tschechien, Ungarn und Rumänien die Phase des Markteintritts hinter uns. Mit unseren Beteiligungen in diesen Märkten haben wir umfassendes Know How und exzellente Kontakte aufgebaut, um mit unserem großen Expertenteam nun direkt aktiv zu werden. Jetzt sind wir in der Phase, in der sich zahlreiche internationale Investoren für Minderheitsbeteiligungen an von uns gemanagten Projekten interessieren“, erklärt Vorstandsvorsitzender Karl Petrikovics.

Wichtiger aber als das Wachstum des Immobilienbestandes ist, dass die Diversifikationsstrategie der IMMOEAST konsequent weitergeführt wurde. „Wir machen es uns nicht leicht, indem wir irgendeinen Teilmarkt herausgreifen, dort groß einkaufen, und dann hoffen, dass sich dieser Teilmarkt ohne große Rückschläge immer nur nach oben bewegt“, erklärt Petrikovics. „Diese Strategie wäre gefährlich und böte den Aktionären bei weitem nicht die Sicherheit, die sie von einer Veranlagung in ein Unternehmen der IMMOFINANZ-Gruppe erwarten.“ Es reiche auch nicht, in mehreren Ländern vertreten zu sein, notwendig sei ein breiter Mix aus Büros, Einzelhandelsflächen, Logistik, Hotels und Wohnen. „Dieser Weg ist arbeitsintensiv, erfordert viel Know how und ist manchmal langsamer als alles auf eine Karte zu setzen. Aber mittel- und langfristig bietet er mehr Sicherheit und bessere Ertragsaussichten.“

Tatsächlich macht sich diese Strategie bereits bezahlt. „Die Immoeast hat sich von ihrer Erstnotierung an als echter Star unter den österreichischen Immobilienaktien erwiesen“, so Vorstandsmitglied Norbert Gertner. „Die Nachfrage von österreichischen Privatanlegern und internationalen institutionellen Investoren ist enorm“. Im Zeitraum von 1.2.2004 bis 31.1.2005 verzeichnete die IMMOEAST-Aktie eine Kurssteigerung von 16,22 Prozent. Damit ist die IMMOEAST die klare Nummer 1 unter den börsennotierten, österreichischen Immobilienunternehmen.

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

Diversifikation durch zahlreiche Neuinvestments

- **Mehrheitsübernahme an IMAK verspricht großes Potential in Polen und Ungarn**
- **Russland-Start in Zusammenarbeit mit führenden internationalen Investoren**
- **Immobilienbestand wächst noch heuer auf mehr als eine Million Quadratmeter**

Mit zahlreichen Akquisitionen in wichtigen Teilmärkten konnte die IMMOEAST Immobilien Anlagen AG ihr Immobilienportfolio weiter diversifizieren und ist nun in allen wichtigen Märkten vertreten. Die IMMOEAST ist damit das Unternehmen, das den zentral- und osteuropäischen Immobilienmarkt am breitesten abdeckt. „Das ist auch der Hauptgrund für das außergewöhnlich starke Interesse großer institutioneller Investoren“, betont Petrikovics.

Der Kauf des Silesia City Center in der boomenden, oberschlesischen Metropole Kattowitz ist das bisher größte Einzelinvestment der IMMOEAST. Das Einkaufszentrum, das gemeinsam mit dem renommierten kanadisch/ungarischen Developer TriGranit entwickelt wird, verfügt über eine Gesamtnutzfläche von 110.000 m², mit einer Nettoverkaufsfläche von 66.300 m² ist das Center ähnlich groß wie das Donauzentrum in Wien. Bereits ein knappes Jahr vor Fertigstellung im Winter 2005/06 wurden bereits für 77 Prozent der Flächen Mietverträge oder Vorverträge abgeschlossen.

Die wichtigste Akquisition des dritten Quartals war aber die Übernahme der Mehrheit an dem in Ungarn und Polen aktiven Immobilienunternehmen IMAK CEE. Per 31. Jänner verfügte die IMAK CEE über ein attraktives Portfolio mit fünf vollvermieteten Bürogebäuden, davon vier in Warschau, und eines in Budapest. Für den Kauf von weiteren Objekten bestehen bereits Vorverträge. Bis 2006 soll der Immobilienbestand eine Gesamtfläche von 155.000 m² und einen Verkehrswert von 260 Millionen Euro erreichen.

Knapp nach dem Berichtszeitraum wurde ein weiterer zukunftsweisender Schritt gesetzt. Die IMMOEAST konnte sich mit 25,86 Prozent an dem renommierten Immobilienunternehmen Fleming Family & Partner Real Estate Ltd. (FF&P) in Russland beteiligen. FF&P Real Estate verfügt über ein Eigenkapital von 60 Millionen Dollar. In den kommenden zwei bis drei Jahren soll damit ein Immobilienportfolio im Wert von 150 bis 170 Millionen Dollar aufgebaut werden. Bei seinen Investitionen wird sich FF&P auf vollvermietete Büro- und Einzelhandelsobjekte in Moskau konzentrieren. Derzeit umfasst der Bestand zwei erstklassige, vollvermietete Objekte in zentraler Lage in Moskau mit einer Gesamtnutzfläche von rund 20.000 m².

„Mit der Beteiligung an FF&P haben wir einen echten Volltreffer gelandet“, freut sich IMMOEAST-Chef Karl Petrikovics. „Ein gemeinsames Engagement mit derart starken Partnern, die auch über umfassendes und langjähriges lokales Know how verfügen, ist schlichtweg ein perfekter Markteinstieg.“ So wie in den anderen Oststaaten sollen einer Startphase mit Beteiligungen an renommierten, lokal bestens verankerten Partnern in weiterer Folge Direktinvestitionen und Mehrheitsbeteiligungen folgen.

Für die kommenden Monate kündigt Petrikovics umfangreiche Aktivitäten an. „Wir werden in unseren Kernmärkten weiter investieren und noch im Kalenderjahr 2005 die Schwelle von einer Million Quadratmetern Gesamtnutzfläche überschreiten.“

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