



JAHRESBERICHT

2004

AKRON IMMOBILIEN PORTFOLIO AG

# INHALTSVERZEICHNIS

VORSTAND UND AUFSICHTSRAT	3
BERICHT DES VORSTANDES	
WESTEUROPA/NIEDERLANDE	4
ZENTRAL- UND OSTEUROPA	6
DER AKRON-KONZERN	8
JAHRESBERICHT	
KONZERNBILANZ	10
KONZERN-GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG	11

# AKRON IMMOBILIEN PORTFOLIO AG

## Vorstand und Aufsichtsrat

### Vorstand

Dipl.-Ing. J. Christian Thalhammer  
Generaldirektor

Dr. Stefan Ausch  
Mitglied des Vorstandes

### Aufsichtsrat

Ing. Günther Kloimüller  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dipl.-Ing. Ernst Huss  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dr. Gerhard Kohler  
Mitglied des Aufsichtsrates

Mag. Siegfried Menz  
Mitglied des Aufsichtsrates



J. Christian Thalhammer,  
Generaldirektor



Stefan Ausch,  
Mitglied des Vorstandes

## Bericht des Vorstandes

Wie auch in den Vorjahren erzielte die AKRON Immobilien Portfolio AG ein ausgezeichnetes Unternehmensergebnis

Auch das zehnte Jahr der Unternehmensgeschichte hat der AKRON-Konzern wieder sehr erfolgreich abgeschlossen. Umstrukturierungen der Vorjahre im Bereich der Organisation und des Managements sowie die Neuorientierung auf Märkte in Zentral- und Osteuropa haben sich voll bestätigt. Die Zusammenarbeit mit international namhaften institutionellen Partnern und die zügige Diversifikation des Portfolios durch Investments in Ungarn und Polen kennzeichneten das Geschäftsjahr. Die Serie stabiler Gewinne konnte daher auch 2004 fortgesetzt werden.

### WESTEUROPA/NIEDERLANDE

Die gesamtwirtschaftliche Situation in der Eurozone hat sich im Laufe des Berichtsjahres stabilisiert und Anzeichen der Erholung erkennen lassen. Dies hat sich auch auf die europäischen Immobilienmärkte positiv ausgewirkt.

Auch in den Niederlanden, die von dem wirtschaftlichen Rückgang des Jahres 2003 besonders stark betroffen waren, hat sich die Situation deutlich verbessert. Nach negativen Zahlen im Jahr 2003 konnte im abgelaufenen Jahr wieder ein leichtes Wachstum des BIP verzeichnet werden. Der Markt für gewerbliche Immobilien folgte diesem Trend mit Zeitverzögerung. In der zweiten Hälfte des Jahres 2004 konnten erste positive Signale verzeichnet werden, mit deren Fortsetzung 2005 gerechnet werden darf.

Die Auswirkungen im Büromarkt waren vorerst noch geringfügig. Obwohl sich die Schaffung neuer Büroflächen deutlich verlangsamt hat, besteht nach wie vor ein großer Überhang von Angebot gegenüber der Nachfrage, auch wenn sich dieser erstmals seit drei Jahren wieder verringert hat. Abhängig von der regionalen und lokalen Situation liegen die Leerstände noch immer zwischen 5 und 20 %. Vor fünf Jahren heiß begehrte Lokationen wie Amsterdam Zuidooost und Haarlemmermeer zählen aufgrund der Überproduktion der letzten Jahre nach wie vor zu den größten Problemgebieten. Unter dem stärksten Druck stehen alte Gebäude, die nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen. Die Politik der AKRON in neue oder neuwertige Immobilien zu investieren hat sich in dieser schwierigen Marktsituation bestätigt und wird auch in Zukunft fortgesetzt werden. Günstiger stellt sich die Situation im Logistikmarkt dar. Starke Nachfrage nach Lagerflächen führte zu einer stabilen Entwicklung der Marktmieten.

Trotz dieser widrigen Verhältnisse zeigte der holländische Immobilienmarkt eine ungebrochene Attraktivität für Investoren. Im Jahr 2004 wurden in den Niederlanden mehr Immobilien umgesetzt als jemals in der Geschichte davor. Internationale Investoren, allen voran Fonds aus Deutschland, haben dieses Ergebnis verursacht. Dies führte zu einem starken Druck auf die Renditen. Neue, voll vermietete Büroimmobilien in besten Lagen konnten zu Renditen unter 7 %, Logistikgebäude zu solchen unter 8 % verkauft werden. Neuinvestitionen im holländischen Markt zu vernünftigen Preisen sind unter diesen Bedingungen sehr schwierig geworden.

Die aktive Mieterbetreuung durch das Management der AKRON hat bewiesen, dass auch bei hohen Leerstandsdaten am Gesamtmarkt Immobilienportfolios auf einem nahezu voll vermieteten Stand gehalten werden können. Daher haben die holländischen Immobilien des Konzerns, die in der AIBV zusammengefasst sind, auch 2004 wieder ein ausgezeichnetes Ergebnis erzielt. Die Vermietungsprobleme in einer Einzelimmobilie in Den Haag konnten zwar 2004 noch nicht gelöst werden, wurden aber aufgrund intensiver Verbesserungen im Kostenmanagement nahezu kompensiert. Das operative Ergebnis der AIBV konnte daher gegenüber dem Vorjahr um EUR 212.000 gesteigert werden.

Einer dieser Optimierungsschritte bestand in der Umfinanzierung des Portfolios. In Zusammenarbeit mit der FGH Bank, einer Tochter des holländischen Raiffeisensektors (RABO Bank), wurden die alten Hypothekendarlehen zurückgeführt und ein neues Gesamtdarlehen in Höhe von EUR 104 Mio. eingerichtet, das eine wesentlich günstigere Zinsstruktur aufweist.

Im Sinne einer weiteren Optimierung des Portfolios wurden auch die Bemühungen um eine Erweiterung des Schuhzentrums in Poort van Nieuwegein in der Region Utrecht weitergetrieben. Diese wird im laufenden Geschäftsjahr ein wesentlicher Schwerpunkt sein und soll gemeinsam mit anderen Schritten mit Ende des Kalenderjahres 2005 zu einer deutlichen Erhöhung der Gesamtmiete beitragen.

Im Geschäftsjahr 2003/2004 hat die AIBV keine Immobilien aus ihrem Portfolio verkauft, da sich bei Einkauf von Ersatzimmobilien zurzeit keine Mietsteigerungen erzielen lassen, die einen solchen Schritt rechtfertigen würden. Damit ist das Nettoergebnis des Jahres auch gegenüber dem Vorjahr um rund EUR 1 Mio. zurückgeblieben und betrug im Geschäftsjahr 2003/2004 EUR 2,637 Mio.

Das große Interesse internationaler Fonds an Immobilien in den Niederlanden führte zu einem starken Druck auf die Renditen

Die Osterweiterung der EU führte zu einem verstärkten Interesse von Investoren an Immobilien in Zentral- und Osteuropa

## ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Obwohl sich das Wachstum in den dem Westen nächstliegenden Ländern Zentral- und Osteuropas gegenüber dem Anfang des Jahrtausends verlangsamte und viele westliche Industrieunternehmen mit ihren Produktionsstätten weiter östlich zogen, weisen diese Märkte nach wie vor ein deutlich schnelleres Wachstum auf als die westeuropäischen. Es besteht unverändert Nachholbedarf beim Konsum, die Lohnniveaus sind im Verhältnis noch deutlich niedriger. Damit profitieren die Märkte der neuen EU-Länder weiterhin von der Öffnung gegenüber den anderen EU-Mitgliedern. Durch die stabileren politischen Verhältnisse wagen viele Investoren erst jetzt den Schritt in diese Region.

Dies führte 2004 zu einer signifikanten Belebung der Immobilienmärkte und erhöhte gleichzeitig das Interesse von Immobilieninvestoren in erheblichem Ausmaß. Der Fokus lag dabei auf den Ländern Ungarn, Tschechische Republik und Polen. Das gesamte Investmentvolumen lag 2004 bei rund EUR 3,9 Mrd. und stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 64%! Investoren kamen größtenteils aus Deutschland, Österreich, den USA, Israel und Irland.

Diese enorme Nachfragesteigerung steht im krassen Widerspruch zum geringen Gesamtvolumen des Bestandes an neuwertigen Gebäuden. Dementsprechend hart sind die Konkurrenzverhältnisse, die rascher als erwartet zu einer deutlichen Senkung der Ankaufsrenditen geführt haben. Im Durchschnitt sind am nach wie vor dominanten Büromarkt die Renditen 2004 um 110 Basispunkte gefallen. Die meisten Experten rechnen auch im laufenden Geschäftsjahr mit einer weiteren Senkung der Renditen, die sich insbesondere in der Tschechischen Republik bereits an die westeuropäischen Verhältnisse annähern. Auch in den Bereichen Logistik und Verkaufsflächen ist eine deutliche Steigerung des Interesses zu bemerken.

Zumeist konzentrieren sich die Investitionen auf die Hauptstädte der oben genannten Länder, in denen sich bereits relativ transparente Verhältnisse gebildet haben. Es ist jedoch, insbesondere in Polen, ein Trend zur Bildung von Investmentmärkten auch in Regionalstädten zu verzeichnen. In diesen sind zwar die Gegebenheiten noch nicht so geordnet, die Investoren können jedoch noch zu wesentlich günstigeren Bedingungen (100–150 Basispunkte) kaufen als in den Hauptstädten, sofern ihr besonderes Marktwissen die geringere Transparenz kompensiert.

Unter diesen Bedingungen ist die Strategie des AKRON-Konzern, erst nach intensiver Marktbeobachtung die angesprochenen Märkte auch als Investor zu betreten, voll aufgegangen. Aufgrund des soliden Markt-Know-hows wurde in der AKRON Investment CEE B.V. (AICEE), die derzeit alle Beteiligungen der AKRON Immobilien Portfolio AG in Zentral- und Osteuropa hält, 2004 fast EUR 60 Mio. in Immobilien in Polen und Ungarn mit einem Mietvolumen von EUR 5,2 Mio. investiert. Darüber hinaus konnte auch eine Pipeline für weitere Investments im Jahr 2005 und 2006 in Höhe von nahezu EUR 200 Mio. sichergestellt werden. Die AKRON war damit in Warschau Investor Nummer eins des Jahres 2004 im Bürobereich.

Mit diesen Investitionen hat der AKRON-Konzern seine 2003 begonnenen Anstrengungen zur Verminderung des Gesamtrisikos durch Diversifizierung der Märkte erfolgreich weitergeführt. Gleichzeitig hat das Marktwissen der AKRON auch die Attraktivität der Gruppe als Partner gestärkt. Die AICEE konnte im Dezember 2004 ein Joint Venture mit der IMMOEAST, einem börsennotierten Unternehmen der IMMOFINANZ-Gruppe, sicherstellen, das 2005 zu einem von der AKRON-Gruppe gemanagten Unternehmen, der IMAK CEE N.V., geführt hat. Die AICEE wird an dieser Gesellschaft 43,4% der Anteile halten. Die Kooperation der Gruppe mit institutionellen Investoren mit der Bedeutung des oben genannten Partners eröffnet neue Dimensionen des Unternehmenswachstums.

AKRON war in Zentral- und Osteuropa im Jahre 2004 höchst erfolgreich. In Polen war die Gruppe größter Investor im Bürobereich

Der AKRON-Konzern erwirtschaftete im Jahr 2004 einen Gewinn nach Steuern von fast EUR 1,7 Mio.

## DER AKRON-KONZERN

Der AKRON-Konzern hat auch das Wirtschaftsjahr 2004 sehr erfolgreich abgeschlossen. Das hervorragende Ergebnis des Vorjahres (EUR 1,646 Mio. nach Steuern) wurde mit EUR 1,683 Mio. knapp übertroffen. Bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital betrug der erzielte Ertrag 7,28 % (gegenüber 7,6 % im Jahr 2003).

Obwohl das Jahresergebnis der AIBV im Geschäftsjahr, wie bereits erwähnt, um etwa EUR 1 Mio. hinter dem Vorjahr zurückblieb und ein Drittel davon auf das Ergebnis des Konzerns weiterwirkt, ist der Jahresgewinn, wenn auch nur minimal, gewachsen. Darüber hinaus liegen die Ergebnisse in der AICEE, die diesmal bereits zu 46,4 % zum Gesamtergebnis beitrugen, aufgrund der hohen Ankaufskosten im ersten Geschäftsjahr noch deutlich unter dem späteren Gewinnpotential.

Das Gesamtergebnis in der AIBV wurde 2004 nur in geringem Ausmaß von Wechselkursen zwischen Euro und Schweizer Franken beeinflusst. Der Schweizer Franken wertete gegenüber dem Euro leicht ab und der daraus entstandene buchhalterische Gewinn betrug EUR 135.000. Unter Einrechnung der günstigeren Finanzierung ergibt sich gegenüber einer ursprünglichen Finanzierung in Euro ein Plus von rund EUR 260.000.

Der Cashflow der AIBV betrug im Geschäftsjahr 2003/2004 EUR 5,5 Mio. (gegenüber EUR 5,6 Mio. im Jahr davor) und war damit praktisch unverändert.

Das Immobilienvolumen der AIBV zum Ende des Geschäftsjahres war gegenüber dem des Vorjahres um rund EUR 2 Mio. höher. Dies ist auf den Erwerb des Bürogebäudes in Hoofddorp zurückzuführen, das unter anderem als Mieter die AKRON Management West B.V., den Geschäftsführer der AIBV, hat. Gemäß den Richtlinien, die mit dem Wirtschaftsprüfer vereinbart wurden, ist jedoch für die Erstellung dieser Bilanz kein eigenes Wertgutachten erstellt worden. Es darf aufgrund der Gegebenheiten am Markt damit gerechnet werden, dass sich bei einer Neubewertung weitere Erhöhungen des Immobilienwertes ergeben werden.

Das Eigenkapital i. w. S. in der AIBV betrug zum Ende des Geschäftsjahres EUR 49,6 Mio. und stieg damit nach Ausschüttungen und Zinszahlungen von etwa EUR 1,7 Mio. um EUR 2 Mio.

Das Ergebnis nach Steuern in der AICEE, an der der AKRON-Konzern zum Bilanzstichtag mit 32,89 % beteiligt war, betrug EUR 2,243 Mio., der Cashflow der Gesellschaft EUR 4,569 Mio.

Das Eigenkapital der AICEE lag bei EUR 13,5 Mio., wobei die bilanzielle Bewertung der Immobilien aufgrund eines sehr ungünstigen Wechselkursverhältnisses zwischen USD und EUR zum Bilanzstichtag um rund EUR 3 Mio. vermindert werden musste. Es wird damit gerechnet, dass sich diese Verminderung mittelfristig wieder ausgleichen wird.

Das Einzelergebnis der AG beträgt im Berichtsjahr EUR 126.000.

Auf der Basis der oben genannten Bilanzzahlen ergibt sich per 31.12.2004 eine Bewertung der AKRON-Aktie von EUR 400,7 pro Stück. In dieser Zahl ist jedoch die bereits im Vorjahr angesprochene Eventualverbindlichkeit für eine Steuerzahlung noch nicht enthalten. Der den Aktionären im Sommer 2004 für einen Exit angebotene Preis von EUR 400 pro Aktie abzüglich Transaktionskosten erscheint daher dem Wert der Anteile zumindest zu entsprechen.

Wien, im Mai 2005

Dipl.-Ing. J. Christian Thalhammer      Dr. Stefan Ausch

Die AKRON-Aktie besitzt heute einen Wert von EUR 400 pro Stück. Damit entwickelte sich das Papier seit der Gründung über den Erwartungen

# JAHRESABSCHLUSS

## Konzernbilanz

AKRON Immobilien Portfolio AG zum 31. Dezember 2004		
	2004 (Tsd. EUR)	2003 (Tsd. EUR)
<b>AKTIVA</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	2	193
II. Sachanlagen	1.527	15.364
III. Finanzanlagen	21.821	16.310
<b>Zwischensumme Anlagevermögen</b>	<b>23.350</b>	<b>31.867</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte	-	-
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	713	1.183
III. Wertpapiere und Anteile	-	-
IV. Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Banken	259	1.443
<b>Zwischensumme Umlaufvermögen</b>	<b>972</b>	<b>2.626</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	-	-
<b>AKTIVA GESAMT</b>	<b>24.322</b>	<b>34.493</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Nennkapital	4.186	4.186
II. Kapitalrücklagen	11.561	12.244
III. Gewinnrücklagen	12	7
IV. Bilanzgewinn/-verlust	7.335	5.801
<b>Zwischensumme Eigenkapital</b>	<b>23.094</b>	<b>22.238</b>
<b>B. Unversteuerte Rücklagen</b>		
	-	6
<b>C. Rückstellungen</b>		
	135	297
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
	1.093	11.952
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
	-	-
<b>PASSIVA GESAMT</b>	<b>24.322</b>	<b>34.493</b>
Posten unter dem Strich		
Eventualverbindlichkeiten	1.358	1.358

## Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung

AKRON Immobilien Portfolio AG zum 31. Dezember 2004		
	2004 (Tsd. EUR)	2003 (Tsd. EUR)
Umsatzerlöse	579	1.440
Sonstige betriebliche Erträge	17	454
<b>Zwischensumme I (Betriebliche Erträge)</b>	<b>596</b>	<b>1.894</b>
Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen	-225	-240
Personalaufwand	-	-487
Abschreibungen	-53	-59
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-180	-571
<b>Zwischensumme II (Betriebliche Aufwendungen)</b>	<b>-458</b>	<b>-1.357</b>
Erträge aus Beteiligungen	1.589	1.215
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	273	312
Hypothekarzinsen	-	-39
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-201	-361
<b>Zwischensumme (Finanzerfolg)</b>	<b>1.661</b>	<b>1.127</b>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>1.799</b>	<b>1.664</b>
Außerordentliche Erträge	-	-
Außerordentliche Aufwendungen	-	-
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-110	-16
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.689</b>	<b>1.648</b>
Auflösung unversteuerten Rücklagen	6	1
Auflösung von Kapitalrücklagen	-	-
Auflösung von Gewinnrücklagen	-	-
Zuweisung zu unversteuerten Rücklagen	-	-
Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-12	-3
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	5.652	4.155
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>7.335</b>	<b>5.801</b>



**AKRON Immobilien Portfolio AG**  
Wenzgasse 23  
1130 Wien  
Tel.: +43 1 879 58 58  
Fax: +43 1 879 58 58-13  
E-Mail: [headoffice@akron-group.com](mailto:headoffice@akron-group.com)

Für den Inhalt verantwortlich: AKRON Immobilien Portfolio AG; grafisches Konzept & Design: extrabold; Cover-Illustration: Roman Saravia; Juni 2005; vorbehaltenlich Satz- und Druckfehler