

## VORAUSDENKEN UND HANDELN

Sehr geehrte Damen und Herren!  
 Werte Aktionäre!

Die ATHOS Immobilien AG freut sich mitteilen zu können, dass beim Austria's Leading Companies-Wettbewerb 2011 im Segment „Solide Kleinbetriebe in Oberösterreich“ der zweite Platz erreicht wurde.

Jährlich zeichnet das WirtschaftsBlatt gemeinsam mit PricewaterhouseCoopers und dem KSV1870 österreichische Unternehmen aus. Dabei erfolgt nicht nur eine Analyse der wirtschaftlichen Kennzahlen, sondern auch eine Bewertung der nachhaltigen Unternehmensführung.

### 2. PLATZ IM ALC-WETTBEWERB 2011

#### ▼ PLATZ 2



**Stephan Hirsch**  
 ist Chef der  
 Athos AG

**Die Athos Immobilien AG** wurde 1989 gegründet. Sie investiert in Immobilien, entwickelt und bewirtschaftet sie. Aktueller Immobilienbestand: 66.000 Quadratmeter Nutzfläche. Firmenchef Stephan Hirsch hat 2010 mit vier Mitarbeitern 6,2 Millionen € umgesetzt.

#### Solide Kleinbetriebe

	Firmensitz	Umsatz 2010 (Mio. €)	Mitarbeiter 2010	KSV- Rating	Nach- haltig	Punkte*
1. Lipp-Terler GmbH	Gaflenz	3,6	9	206		42,74
2. Athos Immobilien AG	Linz	6,2	4	217	✓	45,09
3. Braucommune in Freistadt	Freistadt	7,1	46	219	✓	45,29
4. Delacon Biotechnik GmbH	Steyregg	7,1	22	211		51,74
5. Medewo GmbH	Wallern Trattnach	7,3	26	239		58,99
6. Fürtbauer Spengler- u. Dachdecker GmbH	Laakirchen	2,0	16	253		62,09
7. IR-world.com Finanzkommunikation GmbH	Buchkirchen	0,6	6	233	✓	63,28
8. DIG digital-information- gateway GmbH	Linz	1,7	13	253	✓	65,26
9. Schöfbenker GmbH	Laakirchen	0,8	7	220		66,82
10. Schreiner Consulting GmbH	Linz	4,4	42	248		70,74
11. Storebest Ladeneinrichtungen GmbH	Aschach/Steyr	6,4	49	212		75,77

Quelle: Austria's Leading Companies, Auszug aus einem umfassenden Kennzahlensystem, \*Summe aller Ränge (gewichtet)

WirtschaftsBlatt Grafik/Comund

Dieser zweite Platz unterstreicht die Richtigkeit der im Jahr 2008 getroffenen Entscheidung, die ATHOS AG hinsichtlich ethischer und nachhaltiger Unternehmensführung auszurichten. Um diesen vorausschauend gewählten Weg weiterzuverfolgen, findet derzeit ein neuerlicher Ethik-Ratingprozess statt.

## DAUERHAFT NEUE HERAUSFORDERUNGEN

Um die anstehenden wirtschaftlichen, finanziellen und sozialen Problemstellungen zu meistern, kursieren fast täglich neue Horrorszenarien und darauf abstellende bedrohliche Lösungsstrategien.

Wie auch immer man den derzeitigen Status der europäischen und globalen Wirtschaftsräume definieren will – Staats-, Schulden-, Euro-, Finanz- oder Bankenkrise etc. – jedenfalls ist für die Zukunft von langfristig veränderten Rahmenbedingungen auszugehen.

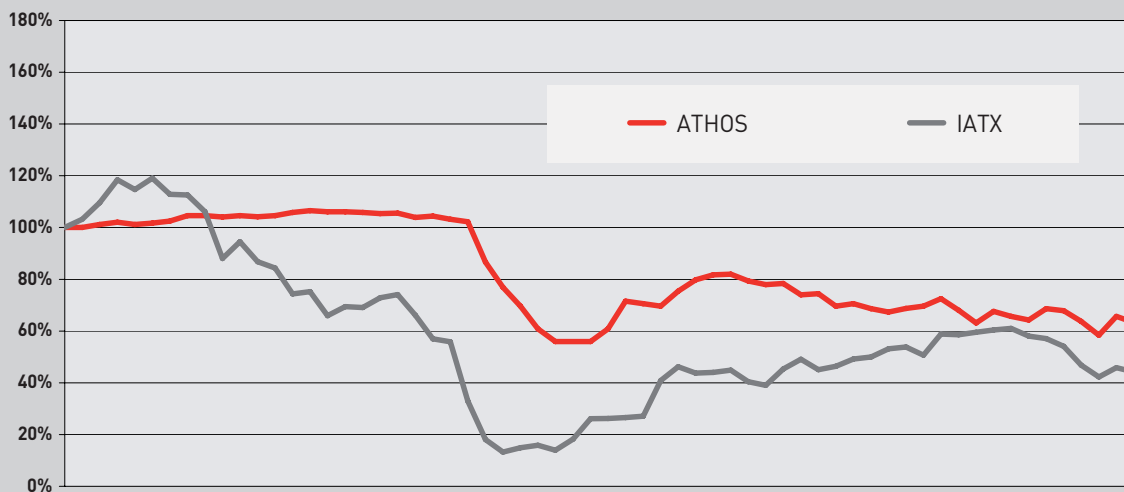
Daher ist für ein Unternehmen künftig eine Konzentration auf seine vorhandenen Kernkompetenzen und auf eine realistische und auch umsetzbare Unternehmensstrategie unabdingbar.

Ein ständiges Vorausdenken, welche ethischen und wirtschaftlichen Entwicklungen des Marktumfelds Auswirkungen auf die jeweilige Branche und das eigene Unternehmen entfalten, kann nur von Vorteil sein.

## AKTIENKURSENTWICKLUNG UND TRENDS

Die derzeitige Verunsicherung mündet, wie auch bereits im Jahr 2008, in einer negativen Entwicklung der Kurse nahezu aller Aktiengesellschaften. Davon ist auch der Bereich der Immobilien AGs nicht ausgenommen. Die nachstehende Grafik verdeutlicht anhand der Entwicklung des Immobilien ATX eine offensichtliche Wiederholung der Aktienkursentwicklung der Jahre 2008 und 2009. Wobei auch hier wiederum ersichtlich ist, dass sich die Kursentwicklung der ATHOS AG leicht zeitverzögert und nicht im gleich großen Ausmaß anderer Marktteilnehmer vollzieht. Dass internationale Trends die ATHOS AG später erreichen, resultiert sicherlich einerseits aus dem regionalen Immobilienportfolio und andererseits aus der konservativen, großteils oberösterreichischen Aktionärsstruktur.

ATHOS - IATX 11/2006 - 11/2011



Wie bereits angesprochen, ist die Nachfrage nach konservativer Veranlagung in Immobilienaktien nach wie vor schwächer als jemals zuvor. Eindeutig nachvollziehbar ist, dass immer noch liquides Vermögen hauptsächlich zum direkten Erwerb von Immobilien im Allein- oder Wohnungseigentum verwendet wird.

Die dadurch in allen Größenordnungen hochgetriebenen Ankaufpreise verhindern aktuell wirtschaftlich sinnvolle Investitionen der ATHOS AG in neue Immobilien. Entgegen dem privaten und teilweise auch institutionellen Anleger, dessen Hauptziel es ist, Vermögen möglichst krisensicher anzulegen, steht bei der ATHOS AG nach wie vor auch die Erzielung eines wirtschaftlichen Erfolges durch Investition und Bewirtschaftung im Vordergrund. Investitionen in „Liebhaber-Immobilien“ oder Spekulationsprojekte entsprechen nicht den Anlagekriterien der ATHOS AG.

Andererseits verführen die sehr hohen Marktpreise der Immobilien die ATHOS AG aber auch nicht zum überhasteten Verkauf von Teilen des Immobilienportfolios. Der einmalig erzielbare, teilweise auch hohe Gewinn würde die Möglichkeit der langfristigen Bewirtschaftung und damit die Einnahme dauerhafter jährlicher Erträge verhindern. Einzelne strategisch gut überlegte Verkäufe sind, wie auch in der Vergangenheit, nicht ausgeschlossen, werden aber in Hinblick auf die o.a. Notwendigkeit des vorsichtigen Vorausdenkens sorgfältig zu hinterfragen sein.

## UNTERNEHMENSKENNZAHLEN

Die Ausgangsbasis der ATHOS AG für den Weg in oder durch die nächsten Jahre ist, wie nachstehend ersichtlich, gewohnt solide. Die zum Ende des Jahres 2011 erwarteten Unternehmenskennzahlen dokumentieren die Fortsetzung des konservativen Investitions-, Bewirtschaftungs- und Finanzierungsansatzes:

Nutzfläche rd.	65.700 m <sup>2</sup>
Mieterlöse netto	5,00 Mio. Euro
Eigenkapital	60,00 %
Kapitalisierter Marktwert per 10.11.2011	46,80 Mio. Euro
Portfoliowert rd.	99,30 Mio. Euro
Finanzierung	28,80 Mio. Euro

## AUSBLICK

Wie in den letzten Jahren bereits geplant und umgesetzt, soll wirtschaftliches Wachstum zukünftig verstärkt im Bereich der Qualität und weniger in der Quantität des Immobilienbestandes stattfinden.

Dies bedeutet, dass die bestehenden Immobilien nach Vorgabe der technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten optimiert und zukunftsfähig gemacht werden. Durch eine qualitative und ökonomisch sinnvolle Verlängerung der jeweiligen Restnutzungsdauer soll die Ertragsmöglichkeit des Bestandsportfolios langfristig abgesichert werden. Umfangreiche Generalsanierungsprojekte sind bereits fertig geplant und bewilligt. Abhängig von der rechtlichen Umsetzungsmöglichkeit sowie der Zuteilung von öffentlichen Fördermitteln kann in den nächsten Jahren ein Investitionsprogramm in Höhe von rund 8 Mio. Euro umgesetzt werden.

Damit ist auch zukünftig durch Investitionen und Substanzerhaltung die von der ATHOS AG verfolgte Stabilitätsstrategie umsetzbar.

Der Wettbewerb Austria's Leading Companies wird vom WirtschaftsBlatt  
in Kooperation mit PwC Österreich und dem KSV1870 durchgeführt.

Bewertet werden unter anderem Wachstum, Ertrag und Liquidität.

# Austria's Leading Companies 2011

Wir gratulieren der

# ATHOS Immobilien AG

zum herausragenden

## 2. Platz

im **Oberösterreich-Klassement** der Kategorie  
**Solide Kleinbetriebe**

Linz, am 3. Oktober 2011



Johannes Nejedlik



Dr. Hans Gasser



DI Mag. Friedrich Rödler

**KSV1870**

WirtschaftsBlatt

